

# Parcours résidentiels des habitants d'un Quartier Politique de la Ville

Le cas de Frais Vallon et de Campagne Lévêque

Rapport d'étude – version finale

**Mai 2017**

## *Remerciements*

Le Dros remercie l'ensemble des personnes ayant contribué à cette étude, particulièrement :

- Marie Martin-Raget, Métropole Aix-Marseille-Provence
- Peggy Rousselot-Emard, Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise
- Céline Point et Marjorie Capron, Marseille Rénovation Urbaine
- Luc Kaid, Rémi Chazara et Mohamed Zelmat, 13 Habitat
- Didier Raffo et Patrick Marengo, Habitat Marseille Provence
- Maxence Moréteau, Cabinet Adéus
- Pascal Gallard, Association régionale des organismes HLM Paca & Corse
- Delphine Pupier, Agence nationale pour la rénovation urbaine
- Noémie Oswald, Commissariat général à l'égalité des territoires
- Sandrine Dujardin, préfecture des Bouches-du-Rhône

# Sommaire

---

Contexte .....	4
Définitions et hypothèses de travail .....	5
Méthodologie retenue .....	7
Portrait des grands ensembles.....	9
Portrait de la population connue de la Caf en 2005 .....	14
Trajectoires résidentielles des foyers allocataires Caf entre 2005 et 2014 .....	19
Annexe 1 – Acteurs clés rencontrés .....	37
Annexe 2 – Glossaire .....	39



# Contexte

---

Le constat d'une paupérisation croissante des habitants des quartiers prioritaires au sens de la *politique de la ville* est régulièrement pointé. Cette paupérisation est à la fois la résultante des difficultés que rencontrent les populations qui y résident, mais elle s'accroît également avec l'arrivée de nouveaux *ménages* précaires. Pour sortir de la vision statique de la situation dans ces quartiers, il est important de l'analyser à l'aune des trajectoires des habitants. Cela devrait aboutir à la mise en lumière du « rôle d'accueil résidentiel et de promotion sociale » que peuvent jouer ces quartiers<sup>1</sup>.

La direction de l'habitat et de la cohésion sociale du Conseil de Territoire Marseille Provence (Métropole Aix-Marseille Provence) s'interroge sur les mobilités existantes dans les *quartiers de la politique de la ville* (QPV) et souhaite mieux appréhender cette question à l'aide d'une étude quantitative.

À ce jour, la disponibilité des données relatives aux parcours résidentiels des habitants des QPV est limitée. C'est pourquoi le Dros a été sollicité afin de réaliser une étude sur les *parcours résidentiels* des habitants des quartiers politique de la ville à partir des bases de données des Caf. L'objectif est de pouvoir quantifier mais également qualifier ces mobilités (intra/inter QPV, hors QPV, changement de parc, accession...) ainsi que les ménages concernés (âge, situation familiale...).

---

<sup>1</sup> T. Kirszbaum, «La politique urbaine ne peut pas grand-chose pour lutter contre la pauvreté», *Libération*, N°10710, 25 octobre 2015

# Définitions et hypothèses de travail

---

## Définir le parcours résidentiel

---

Le parcours résidentiel traduit les différentes étapes résidentielles d'une personne ou d'un ménage au cours d'une période donnée ou de son cycle de vie. Il peut être constitué d'aucun, d'un ou plusieurs changements de résidence : mobilité ou stabilité (immobilité résidentielle), choisie ou contrainte (contrainte par les ressources du foyer, par des problèmes de santé..., voire imposée, notamment lors d'opérations de renouvellement urbain). Ces changements de résidence peuvent être liés à la situation professionnelle, aux caractéristiques du logement, au cadre de vie (quartier, voisinage, commerces de proximité, école...), à divers événements du cycle de vie... Pour analyser le parcours résidentiel d'un ménage, il faut donc considérer toutes les formes de mobilités (professionnelle, familiale, sociale...). « *Les mobilités et immobilités résidentielles ne prennent tout leur sens que par rapport à une trajectoire de vie qui engage de façon plus large les différents domaines d'implication des êtres sociaux (travail, mais aussi formation, loisirs, dynamique des liens familiaux...)* ». <sup>2</sup>

Qu'elle soit choisie ou contrainte, la mobilité résidentielle peut revêtir plusieurs formes. Des chercheurs du Cerfise et des experts de la société ACT Consultants ont ainsi proposé une typologie de la mobilité résidentielle suite à des opérations de renouvellement urbain<sup>3</sup>, dont les diverses formes ne sont pas exclusives :

- **mobilité « géographique »** (changement de quartier ou de commune) ;
- **mobilité « segmentielle »** (changer de « segment » du parc de logement) ;
- **mobilité « adaptative »** (adaptation du logement à la taille du ménage) ;
- **mobilité « neutre »** (logement équivalent dans le même quartier) ;
- **mobilité « opérationnelle »** (résultat d'une action publique contraignant les ménages à déménager).

Le parcours résidentiel, quel qu'il soit, peut constituer une évolution positive dans les conditions d'habitat (amélioration : logement plus grand, réponse à une surpopulation, meilleure qualité du logement...) ou être marqué par des difficultés (hébergement, attente de logement sociaux, surpopulation du logement...).

Au sein d'un parcours résidentiel, un changement de logement peut constituer une transition ou une fin de trajectoire.

---

<sup>2</sup> Y. Grafmeyer, J.-Y. Authier, *sociologie urbaine*, collection "128", éditions Armand Colin, 2008

<sup>3</sup> C. Boudong, D. Bourdon, S. Fayman, M. Teule, « Trajectoires résidentielles de ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain en région Provence-Alpes-Côte d'Azur », Rapport final, Novembre 2007

Définition de la Commission Habitat, Solidarité (Conseil de développement MPM, 2011) :  
« *Le parcours résidentiel consiste à accompagner les locataires tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation, aux évolutions du couple ou de la famille en facilitant leurs mutations au sein du parc de logements.* »

*Il sera entendu par parcours résidentiel, les différentes étapes résidentielles d'un ménage allocataires de la Caf des Bouches-du-Rhône et ayant un logement en 2005 (à titre de locataire ou d'accédant).*

*Sa situation en 2014 constituera le point d'arrivée de l'analyse de son parcours résidentiel : a-t-il déménagé entre 2005 et 2014 ? Si oui, où réside-t-il ? Sa situation a-t-elle évolué ?*

*Ce parcours pourra donc être constitué d'aucun, d'un ou de plusieurs changements de résidence. Ceci permettra de définir une typologie des ménages selon leurs mobilités.*

## Hypothèses retenues

---

Les personnes résidant en QPV sont-elles mobiles ?

Le parcours résidentiel des personnes habitant en QPV s'inscrit-il dans des mobilités inter QPV ?  
Intra QPV ? Hors QPV ?

Les habitants sortent-ils des QPV pour accéder à la propriété ?

Le parcours résidentiel des ménages en QPV s'inscrit dans une mobilité géographique restreinte/de proximité.

L'âge et la situation familiale sont deux facteurs importants de mobilité et impactent directement les trajectoires résidentielles des ménages : sous-mobilité des personnes âgées et des isolées, sur-mobilité des jeunes et des familles « nouvelles ou en devenir » (grossesse en cours et/ou enfant en bas âge).

# Méthodologie retenue

---

## Suivi d'une cohorte d'allocataires entre 2005 et 2014

---

Ne disposant pas d'informations dans les bases de données permettant de cibler un quartier politique de la ville en 2005, le Dros a constitué une cohorte composée de *foyers allocataires* de la Caf des Bouches-du-Rhône en 2005, habitant à « Frais Vallon » dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille ou à « Campagne Lévêque » dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement, secteurs en grande partie dans un périmètre politique de la ville<sup>4</sup>. Cette cohorte a ensuite été suivie jusqu'en 2014, afin d'analyser les trajectoires résidentielles de ces allocataires entre ces deux dates.

Pour constituer la cohorte, les allocataires ont été sélectionnés selon les critères suivants :

- Campagne Lévêque
  - habiter dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille
  - avoir une adresse contenant le mot « lévêque »
- Frais Vallon
  - habiter dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille
  - avoir une adresse contenant les mots « frais vallon »

Pour pouvoir mettre en regard les résultats obtenus, une cohorte « population de référence » a été constituée. Elle se compose de l'ensemble des foyers allocataires de la Caf des Bouches-du-Rhône en 2005 résidant dans le parc social (au titre d'accédant ou locataire).

La méthode retenue a permis d'identifier 1 293 foyers allocataires dont l'adresse au 31 décembre 2005 contient « frais vallon » et 638 foyers allocataires dont l'adresse au 31 décembre 2005 contient « lévêque ». Parmi eux, 781 foyers allocataires résidant à Frais Vallon et 389 foyers allocataires résidant à Campagne Lévêque sont toujours présents dans les bases de données de la Caf des Bouches-du-Rhône au 31 décembre 2014 (soit respectivement 60 % et 61 %). [\[Tableau 1\]](#)

La caractérisation des trajectoires résidentielles des foyers allocataires de la cohorte s'appuie sur les éléments suivants : sont considérés comme mobiles les foyers allocataires dont le numéro de commune ou le nom de voie (en tenant compte des 5 derniers caractères de l'adresse) en 2014 sont différents de ceux de 2005. Ces seuls éléments peuvent être pris en compte en raison de modifications des champs adresses saisis dans les bases de données des Caf entre 2005 et 2014. Utiliser le numéro de rue, d'appartement ou le complément d'adresse aurait pour effet de créer des faux déménagements. Trois types de mobilités peuvent ainsi être identifiés :

- Changement de commune hors des Bouches-du-Rhône ;
- Changement de commune (ou d'arrondissement) dans les Bouches-du-Rhône ;
- Changement de rue dans la même commune (ou arrondissement).

Ainsi, un déménagement au sein du même bâtiment ou dans la même rue ne sera pas identifié comme une mobilité.

---

<sup>4</sup> Quartiers prioritaires « Frais Vallon Le Clos La Rose » et « La Calade Campagne Lévêque »

## Foyers allocataires présents en 2014

Pour ces foyers allocataires, une analyse fine des trajectoires résidentielles entre 2005 et 2014 a pu être réalisée, en termes de destination et de changements de situation.

## Foyers allocataires absents en 2014

Pour les 761 foyers allocataires de la cohorte absents en 2014, un travail spécifique a été mené afin d'obtenir leur dernière situation résidentielle connue.

Dans un premier temps, les motifs de sortie ont été identifiés : décès ; mutation (déménagement hors département) ; fin de droits aux prestations Caf<sup>5</sup> ; sortie de la cohorte<sup>6</sup>. Dans un second temps, la dernière situation résidentielle connue<sup>7</sup> a été comparée à celle de 2005, permettant ainsi d'évaluer les parts d'immobiles et de mobiles (même arrondissement, autre arrondissement / commune du département, hors département).

**Tableau 1 - Nombre de foyers allocataires identifiés en 2005, et situation en 2014**

	Allocataires connus en 2005		Présents en 2014		Absents en 2014	
	Effectifs		Effectifs	%	Effectifs	%
<b>Frais Vallon</b>	1 293		781	60 %	512	40 %
<b>Campagne Lévêque</b>	638		389	61 %	249	39 %
Ensemble de la cohorte	1 931		1 170	61 %	761	39 %
<b>Allocataires parc social BdR</b>	76 431		44 667	59 %	31 764	41 %

Source : Caf13 - Traitement Dros

<sup>5</sup> Les raisons d'une fin de droits aux prestations versées par la Caf sont multiples :

- Augmentation des ressources du foyer (reprise ou changement d'emploi, nouveaux revenus d'un membre du foyer, mise en couple) ;
- Fin de prise en charge des enfants (après 20 ans, les enfants ne sont plus considérés comme étant à charge de l'allocataire au sens de la CAF) ;
- Diminution des charges liées au logement (suite à un déménagement) ;
- Incarcération (pour une personne seule, maintien des droits RSA et AAH pendant 60 jours, maintien des droits AL pendant 1 an si paiement des charges de logement / pour un couple, le conjoint est considéré comme l'allocataire à compter du mois d'incarcération et les ressources de la personne incarcérée sont exclues à partir du mois suivant l'incarcération).

<sup>6</sup> L'identifiant permettant le suivi de cohorte étant constitué de la date de naissance du responsable dossier, en cas de changement de ce dernier, le foyer n'est donc plus suivi.

<sup>7</sup> Les absences en 2014 pour sortie de la cohorte ou fin de droits ne permettent pas de disposer du parcours résidentiel entre 2005 et 2014 de façon certaine. Par exemple, entre le moment de la fin de droits et le 31/12/2014, le foyer allocataire a pu déménager mais cette information ne sera pas disponible.

# Portrait des grands ensembles

Sources : Agam – 13 Habitat – Habitat Marseille Provence

## Campagne Lévêque

### Historique

L'explosion démographique et la croissance urbaine rendent nécessaire, à partir de la fin des années cinquante, une politique de planification urbaine et de construction de logements collectifs. La cité de Campagne Lévêque a été mise en location en 1959. Elle se situe dans le quartier de Saint-Louis au sein du 15<sup>ème</sup> arrondissement. Depuis sa création, Campagne Lévêque a fait l'objet d'une réhabilitation et d'une restauration des façades dans les années 1980. Aujourd'hui, la cité s'inscrit dans le NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) 2014-2024 et fait partie des 55 quartiers d'intérêt régional.



### Composition urbaine et architecturale

Ce parc de logement appartenant à 13 Habitat s'étend sur plus de 6,5 hectares. Il est composé de 5 bâtiments d'habitation s'articulant autour d'une barre de 275 mètres de long, sur 12 étages (comprenant 17 cages d'escalier). Elle fut d'ailleurs, pendant longtemps, la plus longue barre d'immeubles d'Europe.

Rassemblant 805 logements, cet ensemble propose une relative diversité de typologies (23 % de T2 et de T4 et 54 % de T3), dont les surfaces apparaissent exigües : 48 m<sup>2</sup> pour les T3 et 57 m<sup>2</sup> pour les T4.

La cité est isolée de la trame urbaine avec seulement deux accès : un sur l'avenue Saint-Louis et l'autre sur le chemin de la Madrague Ville accentuant alors le sentiment d'enclavement. Située dans un environnement urbain hétéroclite où se côtoient copropriétés, zones industrielles et tissu de faubourg, elle dispose d'une relative diversité des fonctions urbaines.

L'architecture de la cité apparaît très monolithique avec notamment une structure de voiles béton aux dimensions démesurées. Par ailleurs, les espaces extérieurs de la cité sont particulièrement dégradés et peu valorisés, les commerces en rez-de-chaussée étant pour la plupart fermés. Il ne reste qu'une boulangerie, la concurrence au sein du quartier étant trop importante.

## Caractéristiques des habitants

La plupart des habitants de Campagne Lévêque vivent dans des contextes socio-économiques difficiles. Une part importante y réside depuis de nombreuses années. L'ancienneté des locataires suppose un âge avancé et donc une rotation qui augmente à cause des décès. L'existence d'un phénomène de rotation des familles nombreuses est également perçue par le bailleur.

« On n'a pas d'explosion sociale sur cette cité parce que c'est des petites cellules, ça ne permet pas l'installation pérenne de grosses familles, on est vite en sur occupation. [...] Sinon il y a un turn-over qui était assez important, les familles restaient moins de 5 ans dans le logement et repartaient vers d'autres résidences aux logements beaucoup plus grands. »

M. Zemat, ancien directeur d'agence de Campagne Lévêque

En 2006, près de 93 % des ménages ont un revenu inférieur à 60 % du plafond correspondant aux attributions, soit plus de 12 points au-dessus de la moyenne de Marseille<sup>8</sup>. Le taux de bénéficiaires du RMI se situe aussi au-dessus de la moyenne marseillaise avec 25,8 % de bénéficiaires contre 19 % pour la ville. Le taux de locataires percevant l'APL est, lui aussi, au-dessus de la moyenne de Marseille avec 72,7 % (13 point au-dessus)<sup>9</sup>.

En 2007, la cité se caractérise notamment par plus de jeunes titulaires de bail (moins de 30 ans) et plus d'âgés (plus de 75 ans) que la moyenne de Marseille<sup>10</sup>. La présence plus importante de personnes âgées s'explique par un attachement au quartier, aux services de proximité ainsi qu'aux appartements bénéficiant d'une vue exceptionnelle sur la mer.

En lien avec l'âge, les locataires de la cité sont majoritairement des ménages isolés (42 %). Toutefois, entre 2007 et 2014, la part de ces ménages a diminué de 7 points, au profit des *familles monoparentales*. Ces dernières vivent souvent dans des conditions de logement plus difficiles et plus fragiles que les couples avec enfants<sup>11</sup>. Toutefois, la part réelle des familles monoparentales est à nuancer, selon l'ancien directeur d'agence de Campagne Lévêque.

« Alors, il y a beaucoup de familles qui sont déclarées monoparentales parce qu'elles ne déclarent pas leurs conjoints. Elles nous le déclarent pas à nous dans la demande de logement, elles sont toujours seules et automatiquement elles ne le déclarent pas à la caf pour pouvoir bénéficier de beaucoup plus d'aides. »

M. Zemat

<sup>8</sup> Source : Résultats Enquête triennale Occupation Sociale 01/01/2006

<sup>9</sup> Source : BO – Indicateurs de gestion datés 31/03/07

<sup>10</sup> Source : Immoware – BO 03/05/07

<sup>11</sup> [http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref\\_id=ip1195](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1195)

## *Éléments complémentaires*

De plus en plus de refus d'attribution ont été constatés, marquant un rejet pour la cité en raison de la taille des logements qui ne correspond plus au standard actuel, mais également de problèmes apparus dans la cité : paupérisation accrue, insécurité, économie parallèle.

Les relations entre les habitants et le bailleur sont de plus en plus tendues, délicates, malgré la présence d'un tissu associatif et d'un centre social à proximité immédiate. Le non entretien du logement par les locataires, les conflits de voisinages, le trafic de stupéfiant et les squats de logements seraient à l'origine d'une relation bailleur-locataire tendue.

“

*« [Le trafic de stupéfiant] C'est une problématique sur Campagne Lévêque qui est dure, très très dure, une des plus complexes de la ville. Le réseau est bien implanté et verrouille le quartier. Nous, on est démuni. Ils pensent que 13 Habitat se fiche pas mal de leurs soucis alors que c'est pas le cas. »*

M. Zemat

# Frais Vallon

## Historique

Frais Vallon est situé dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement (Quartier La Rose) dans le territoire Nord-Est de Marseille. Livré entre 1962 et 1966, le grand ensemble a connu des difficultés dès sa livraison. La volonté de densification a modifié la structure initiale du programme (1 000 logements programmés pour in fine 1 463 livrés), ayant ainsi généré des dysfonctionnements et des malfaçons jamais résorbés. Plusieurs réhabilitations lourdes sont intervenues notamment à la fin des années 1970 et au cours des années 1990 avec notamment en 1992 la démolition du bâtiment D supprimant 140 logements, restructurant ainsi l'entrée du quartier.

Ce programme locatif social nécessite encore de lourdes interventions de réhabilitation / restructuration. Il s'inscrit aussi dans le NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) en tant que quartier reconnu d'intérêt national. Les objectifs seront de supprimer les coupures urbaines pour faciliter la circulation au sein du grand ensemble ; dédensifier l'habitat ; et mixer les types d'occupations (bureaux, accession sociale, équipements de mobilité...).

## Composition urbaine et architecturale

Frais Vallon est implanté sur 21 hectares dont 13 hectares « bâtis » et près de 8 hectares « non bâtis ». Le grand ensemble, appartenant à Habitat Marseille Provence (HMP), regroupe au total 14 bâtiments d'une morphologie plutôt hétérogène : 3 tours de 21 étages, 3 bâtiments de 12 étages, ainsi que des bâtiments de 9 étages et de 3 ou 4 étages, dont certains sous forme de coursives. Il se compose de 1 348 logements ainsi qu'une résidence pour personnes âgées de 49 logements. Parmi les 1 348 logements, les grands types (T4, T5 et T6) sont surreprésentés (43 % des logements).



Le territoire est très bien desservi par le métro 1, inauguré en 1977, mais apparaît pourtant enserré et enclavé entre les contreforts très abrupts du plateau de Montolivet et l'étroite vallée du Jarret. Situé à proximité immédiate du noyau villageois de La Rose, il est toutefois peu relié à celui-ci. Une multiplication de coupures urbaines comme la présence d'axes routiers forts complique alors les déplacements des habitants.

Par ailleurs, l'organisation de la circulation interne, la densification du bâti et l'aménagement dissocié des logements et des équipements complexifient le fonctionnement interne du quartier et sa gestion.

Toutefois, ce secteur bénéficie de nombreux équipements publics (piscine, collège, école, crèches ...) mais qui, pour certains, sont trop anciens et vétustes. Le manque prépondérant d'équipements de proximité se fait aussi ressentir au sein du quartier.

## Caractéristique des habitants

Frais Vallon concentre environ 5 000 habitants. Pour beaucoup de ménages de Frais Vallon, le logement social est leur seule possibilité de se loger. En 2006, près de 87,1 % des

ménages avaient un revenu inférieur à 60 % du plafond correspondant aux attributions. Ce chiffre était de 91,9 % pour les nouveaux arrivants<sup>12</sup>.

De plus, en 2008, 45 % étaient allocataires du RMI, 28 % bénéficiaient de la CMUC et 34 % dépendaient à 100 % des prestations sociales.

En 2006, plus de 75 % des ménages étaient bénéficiaires de l'APL. Cette aide représentait plus de 70 % du montant du loyer hors charge<sup>13</sup>.

Parmi l'ensemble des titulaires de bail de la cité ayant répondu à l'enquête sociale, la plus grande partie d'entre eux (29 %) avaient plus de 65 ans.

En termes de composition familiale, les couples avec enfants composaient la majeure partie des résidents (34,8 %) juste devant les personnes seules (29,1 %).

### *Éléments complémentaires*

En 2016, le taux de rotation sur l'ensemble du parc HMP est de 6,2 %. Sur Frais Vallon, il s'élève à 6,9 %. Ce taux est plus important sur les bâtiments à coursives, les moins prisés de la cité.

En termes de mutation, d'après le ressenti des acteurs de terrain, entre 70 et 80 % des personnes souhaiteraient rester dans le quartier en cas de relogement. Il y aurait un véritable « parcours résidentiel Frais Vallon », dont la finalité serait d'arriver à intégrer les petits bâtiments et les tours. Étant composés de petits logements, ces derniers attirent donc les anciens grands ménages logés dans les bâtiments à coursives, une fois les enfants partis. Il n'y a donc a priori pas de problème de sous-occupation. En revanche, les familles avec enfants logés dans les petits bâtiments ou tours peuvent préférer y rester et se retrouver en situation de sur-occupation, plutôt que de déménager dans un plus grand logement des bâtiments à coursives. HMP ne dispose cependant pas d'éléments à ce sujet permettant d'attester ce ressenti.

---

<sup>12</sup> Source : contrôle de gestion et enquête sociale 2006

<sup>13</sup> Source : enquête sociale réalisée par HMP en 2008

# Portrait de la population connue de la Caf en 2005

Au 31 décembre 2005, 1 931 foyers allocataires de la Caf des Bouches-du-Rhône résident à Campagne Lévêque ou à Frais Vallon. Ils représentent 2,5 % des allocataires Caf résidant dans le parc social du département. En incluant les éventuels conjoints, enfants et autres personnes à charge (*personnes couvertes*), 4 832 personnes sont connues de la Caf dans l'un de ces deux territoires [Tableau 2].

À Campagne Lévêque, les foyers allocataires se composent d'un nombre de personnes moins élevé que ceux du parc social du département et de Frais Vallon. En moyenne, ils sont constitués de deux personnes, contre respectivement 2,5 et 2,7 personnes par ménage.

**Tableau 2 - Foyers allocataires Caf, en 2005**

	Campagne Lévêque	Frais Vallon	Ensemble de la cohorte	Ensemble des allocataires du parc social
Nombre de foyers allocataires	638	1 293	1 931	76 431
Nombre de personnes couvertes	1 299	3 533	4 832	188 498
Nombre moyen de personnes par ménage	2	2,7	2,5	2,5

Source : Caf13, 31/12/2005 - Traitement Dros

## La problématique des ménages composés de plusieurs ménages

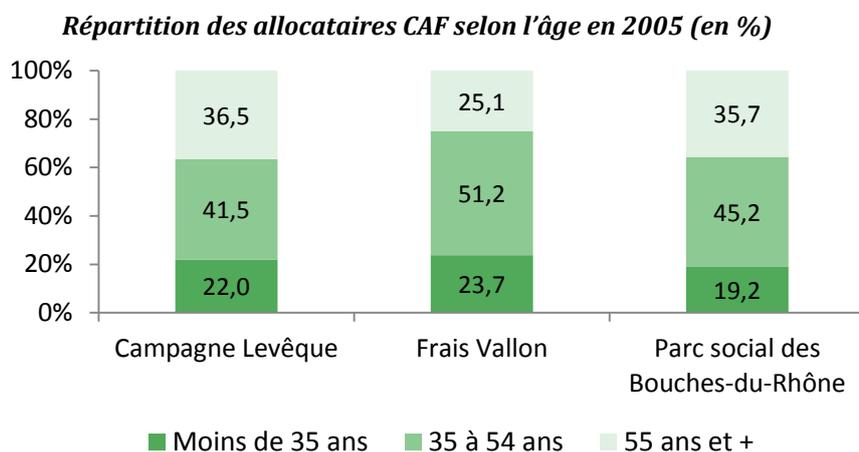
Pour un bailleur, reloger un ménage constitué de plusieurs ménages peut être problématique (exemple d'un couple avec enfants où l'un des conjoints héberge un membre de sa famille). Dans ce cas, deux logements peuvent être nécessaires pour reloger l'ensemble des ménages, ou un seul mais avec des caractéristiques spécifiques du fait de la situation (1 chambre supplémentaire par exemple).

Parmi l'ensemble des foyers allocataires d'une aide au logement versée par la Caf13 en 2015, la cohabitation concerne 4 % d'entre eux (9 500 foyers). De plus, moins d'1 % de l'ensemble des foyers déclare avoir à charge une autre personne que leur conjoint et/ou enfant(s) (1 700 foyers).

## Des ménages plus jeunes à Frais Vallon...

En 2005, les deux territoires étudiés se caractérisent notamment par une part importante de jeunes et **plus particulièrement Frais Vallon** où près d'un quart des allocataires (24 %) sont âgés de moins de 35 ans (contre 19 % pour l'ensemble du parc social du département). À **Campagne Lévêque**, comme dans l'ensemble du parc social, plus d'un allocataire sur trois est âgé de 55 ans et plus [Graphique 1]. L'âge moyen des allocataires de Frais Vallon (47 ans) est ainsi inférieur à celui des allocataires de Campagne Lévêque ou de l'ensemble du parc social départemental (50 ans).

**Graphique 1 - Davantage de jeunes à Frais Vallon et à Campagne Lévêque que dans l'ensemble du parc social des Bouches-du-Rhône**

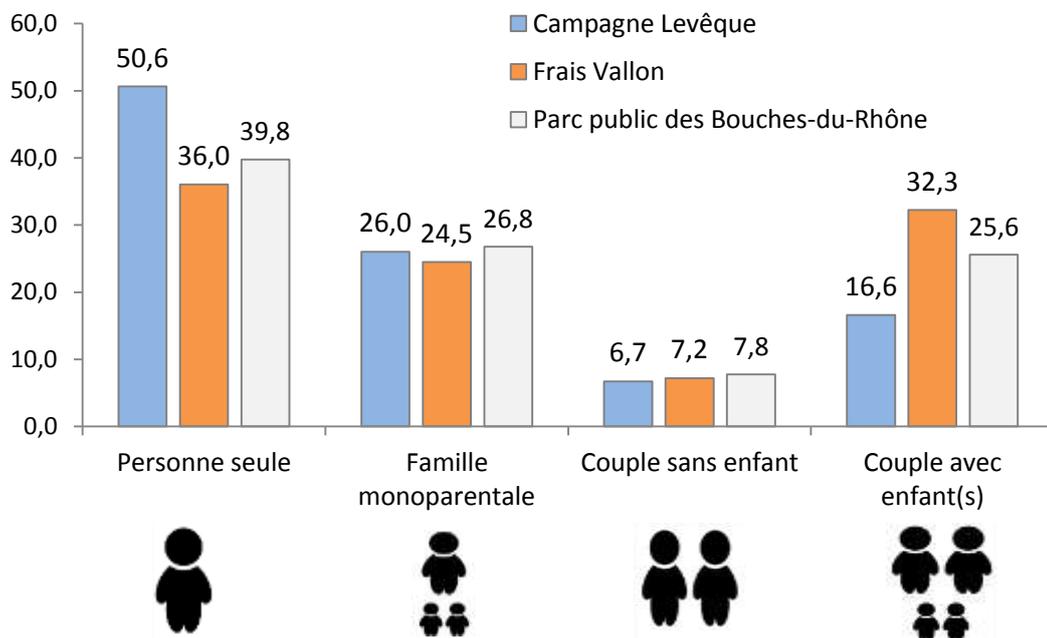


Source : Caf13, 31/12/2005 – Traitement Dros

## ...et plus souvent isolés à Campagne Lévêque

Les situations familiales des habitants de ces deux territoires se distinguent également de ce qui est observé dans les foyers du parc social du département. À Campagne Lévêque, 1 foyer allocataire sur 2 est en **situation d'isolement**, et 1 sur 4 en situation de **monoparentalité**. Frais Vallon se différencie notamment par une proportion de couples avec enfants plus importante. *[Graphique 2]*

**Graphique 2 – Des situations d'isolement surreprésentées à Campagne Lévêque**  
*Répartition des foyers allocataires CAF par situation familiale en 2005 (en %)*



Source : Caf13, 31/12/2005 – Traitement Dros

À Frais Vallon, les **familles nombreuses** sont surreprésentées. En effet, 22 % des foyers sont composées de 3 enfants ou plus, contre 10 % pour les familles allocataires de Campagne Lévêque et 17 % pour les ménages du parc social de l'ensemble du département.

## Des foyers plus précaires...

---

Les ménages, plus souvent isolés à Campagne Lévêque, sont aussi moins souvent actifs. En effet, si dans l'ensemble du parc social et à Frais Vallon, 27 % des allocataires CAF sont des actifs occupés, ils ne sont que 15 % à Campagne Lévêque. Quant aux conjoints des allocataires Caf, 32 % sont des actifs occupés dans le parc social des Bouches-du-Rhône, contre 30 % à Frais Vallon et 28 % à Campagne Lévêque.

Le *revenu* médian par *unité de consommation (UC)* s'établit à 592 € pour les foyers habitant Campagne Lévêque et à 615 € pour les foyers habitant Frais Vallon (contre 698 € pour les foyers allocataires Caf du parc social des Bouches-du-Rhône) [Tableau 3]. Dans ces deux territoires, les 10 % des foyers les plus pauvres vivent, en 2005, avec moins de 375 € par mois et par unité de consommation, contre 481 € pour les allocataires du parc social départemental.

### Tableau 3 – Des ressources plus faibles dans les territoires étudiés que dans le parc social des Bouches-du-Rhône

#### *Ressources et dépenses locatives mensuelles des allocataires Caf en 2005*

	Revenu médian (par UC)	Montant médian des prestations CAF versées	Loyer médian
Campagne Lévêque	592 €	370 €	221 €
Frais Vallon	615 €	425 €	280 €
Parc social des Bouches-du-Rhône	698 €	300 €	278 €

Source : Caf13, 31/12/2005 – Traitement Dros

## ...et plus éloignés du marché du travail

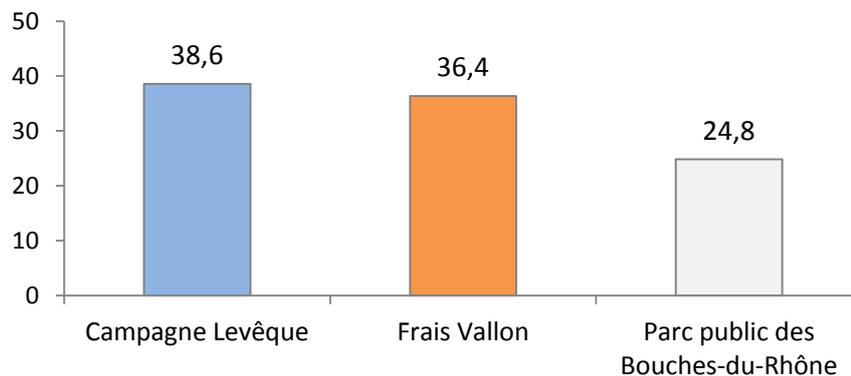
Plus éloignés de l'emploi, les ménages de ces grands ensembles sont plus souvent bénéficiaires d'un minimum social et plus nombreux à n'avoir pour seules ressources que les *prestations sociales et familiales*.

Ainsi, à Campagne Lévêque et Frais Vallon, plus d'un tiers des allocataires vit avec un minimum social, soit le *Revenu minimum d'insertion* (remplacé depuis 2009 par le *Revenu de solidarité active*), soit l'*Allocation aux adultes handicapés*. Cela concerne un allocataire sur quatre dans le parc social du département. **[Graphique 3]**

La *dépendance aux prestations* versées par la Caf (100 % des ressources sont constituées de ces dernières) touche près de la moitié (47 %) des foyers allocataires de Campagne Lévêque et 40 % de ceux de Frais Vallon (contre 25 % des foyers allocataires du parc social du département).

### Graphique 3 – Une part plus importante d'allocataires du RMI ou de l'AAH

**Part des allocataires du Revenu minimum d'insertion (RMI devenu RSA depuis 2009) ou de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH), en 2005 (en %)**



Source : Caf13, 31/12/2005 – Traitement Dros

**En synthèse, il convient de retenir que les deux territoires étudiés se caractérisent notamment (par rapport à l'ensemble du parc social du département) par :**

- une part plus importante d'allocataires de moins de 35 ans (surtout à Frais Vallon)
- davantage de situations d'isolement à Campagne Lévêque et de couples avec enfants à Frais Vallon, notamment des familles nombreuses (3 enfants et +)
- des ménages moins souvent actifs et des ressources inférieures
- des ménages plus souvent bénéficiaires de minima sociaux (RMI, devenu RSA, ou AAH) et plus nombreux à n'avoir pour seules ressources que les prestations sociales et familiales.

# Trajectoires résidentielles des foyers allocataires Caf entre 2005 et 2014

## Résultats et analyse du suivi d'une cohorte d'allocataires entre 2005 et 2014

**1 foyer sur 3 est mobile**

Parmi les 1 931 foyers allocataires connus en 2005 au sein de la cohorte, 1 170 sont toujours présents au 31 décembre 2014. Pour ces foyers, une analyse fine de leurs trajectoires résidentielles a pu être réalisée afin de confirmer ou non les hypothèses de départ.

Sur les 1 170 foyers encore présents au sein de la cohorte en 2014, 1 foyer sur 3 a fait l'objet d'au moins une mobilité résidentielle entre 2005 et 2014 [Tableau 4].

**Tableau 4 - Foyers mobiles et immobiles au 31 décembre 2014**

	Campagne Lévêque		Frais Vallon		Ensemble de la cohorte		Ensemble du parc social des BdR	
	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%
<b>Mobiles</b>	142	36,5 %	252	32,3 %	394	33,7 %	15 028	33,6 %
<b>Immobiles</b>	247	63,5 %	529	67,7 %	776	66,3 %	29 639	66,4 %
<b>Total</b>	389	100 %	781	100 %	1 170	100 %	44 667	100 %

Source : Caf13 – Traitement Dros

Les foyers mobiles représentent 33,7 % de la cohorte, proportion équivalente à celle observée sur l'ensemble des allocataires du parc social des Bouches-du-Rhône (33,6 % de mobiles).

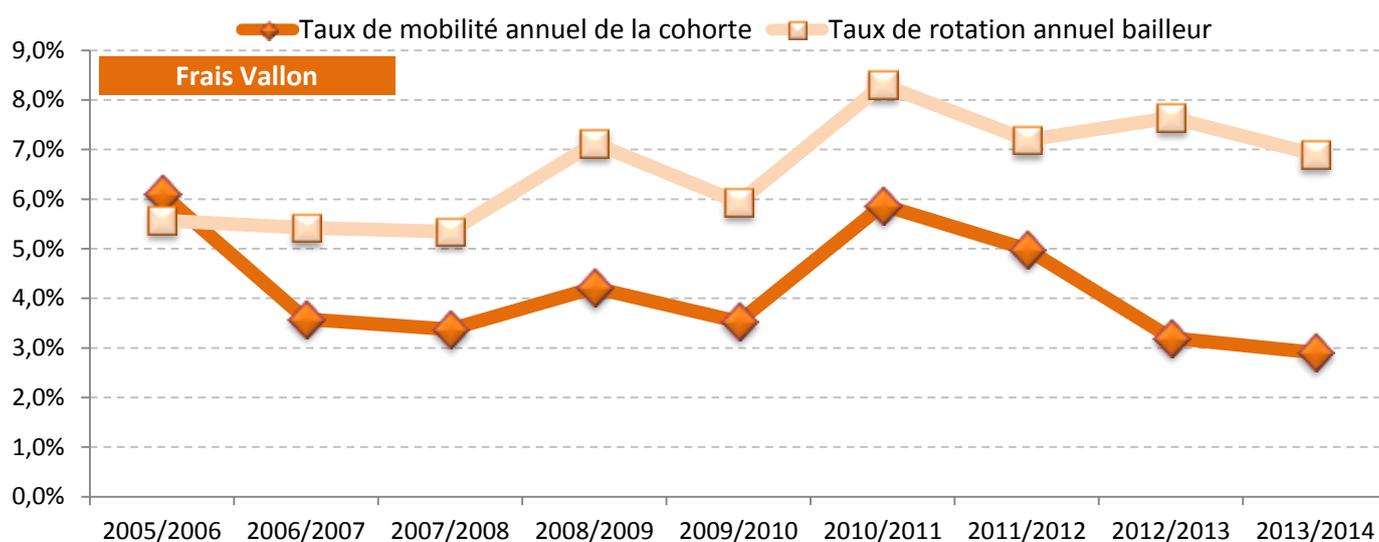
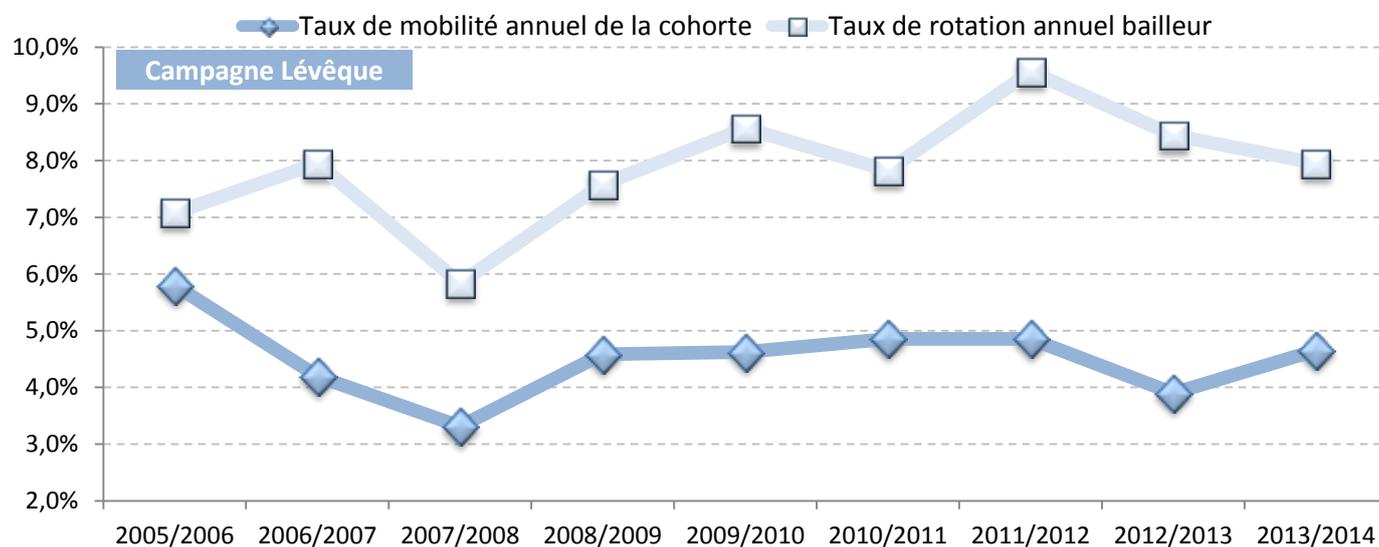
Un écart de 4 points est observé entre les deux grands ensembles étudiés, à la faveur des foyers de Campagne Lévêque (36,5 % contre 32,3 %).



La mobilité interne (au sein du grand ensemble) exprimée par le bailleur HMP ne peut être appréhendée avec la méthode employée (cf. Méthodologie retenue p.7). Il est donc probable que la mobilité sur Frais Vallon soit plus importante. Cela impacte notamment les résultats présentés ci-dessous relatifs à la mobilité de proximité (même arrondissement).

## Graphiques 4 – Une mobilité qui s'accroît après la crise de 2008

### Taux de mobilité annuel des foyers de la cohorte et taux de rotation annuel des habitants des deux grands ensembles



Source : Caf13, HMP, 13 Habitat – Traitement Dros

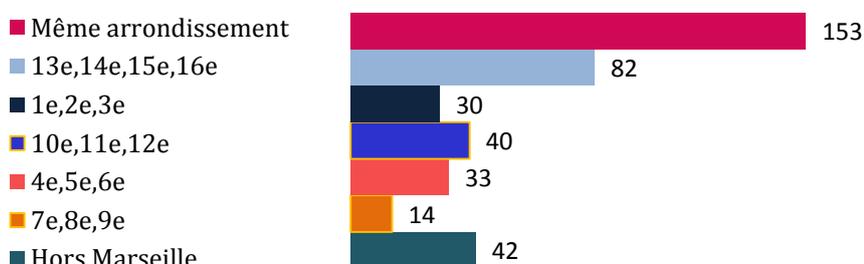
*Note* : Les taux de mobilité annuels de la cohorte portent sur l'ensemble des foyers allocataires de la cohorte connus en 2005, qu'ils soient mobiles, immobiles ou absents en 2014 (638 foyers pour Campagne Lévêque et 1 293 pour Frais Vallon). Chaque année, la situation des foyers immobiles les années précédentes a été observée. Le taux de mobilité en N des foyers correspond au nombre de foyers mobiles en N parmi les foyers qui sont immobiles depuis 2005.

*Note de lecture* : Entre 2010 et 2011, 6 % des foyers de la cohorte habitant Frais Vallon en 2005 et n'ayant jamais déménagé entre 2005 et 2010 (697 foyers) ont connu une mobilité (41 foyers).

La mobilité des foyers allocataires de la cohorte suit la même tendance que la rotation observée par les bailleurs sur leur parc. Quelle que soit la cité, la mobilité tend à diminuer jusqu'en 2008, avant de repartir à la hausse.

## Quelle destination pour les foyers mobiles ?

**Graphique 5 – Plus d'un foyer mobile sur trois n'a pas changé d'arrondissement**  
*Répartition des 394 foyers mobiles par destination, en 2005*



Source : Caf13 – Traitement Dros

*Note de lecture :* Sur les 394 foyers mobiles en 2005 et toujours présents en 2014 dans la cohorte, 153 foyers ont déménagé au sein du même arrondissement.

Une mobilité de proximité s'observe au sein de la cohorte. Parmi l'ensemble des foyers mobiles, 153 ont déménagé au sein du même arrondissement (39 %). Pour les foyers qui l'ont quitté, une grande partie d'entre eux se sont installés dans les arrondissements limitrophes, à savoir les 13, 14, 15 et 16<sup>ème</sup> (21 %).

Toutefois, 42 foyers (11 %) ont quitté Marseille, traduisant ainsi un éloignement géographique plus important.

**1** foyer mobile sur 10 a quitté Marseille

### *Un foyer mobile sur deux déménage au sein du même arrondissement à Campagne Lévêque*

*Les mobilités dans le même arrondissement concernent 49 % des foyers de Campagne Lévêque contre 33 % des foyers de Frais Vallon.*

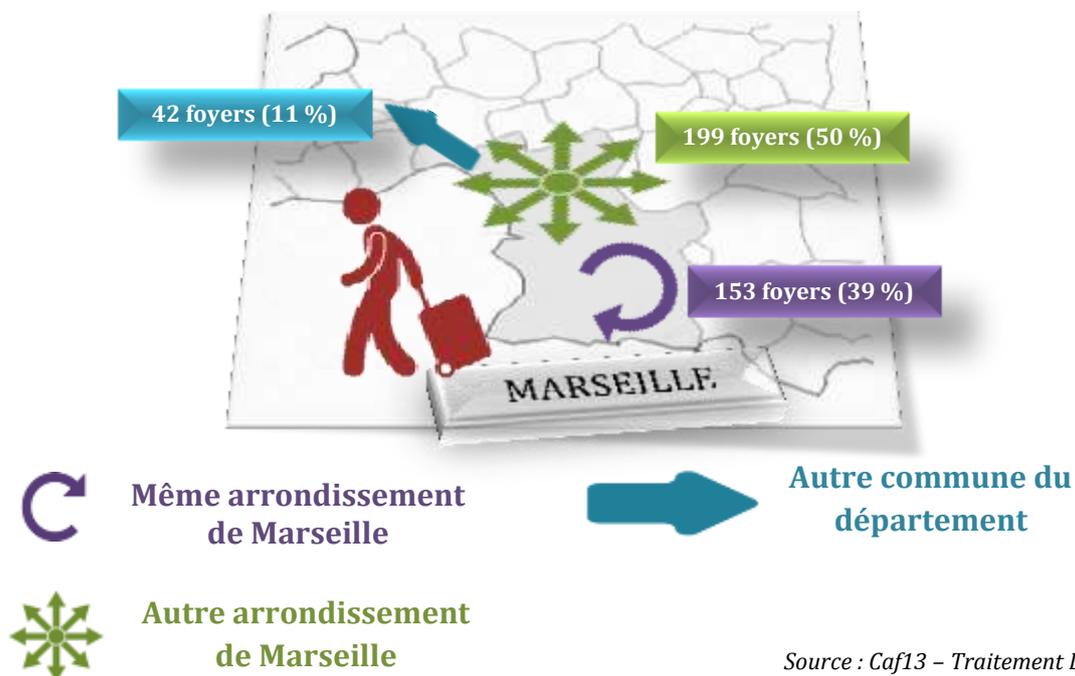
*Un attachement important au quartier (famille, amis, médecins, services de la Caf et de la sécurité sociale à proximité, bureau de poste...) serait une piste d'explication selon le bailleur.*



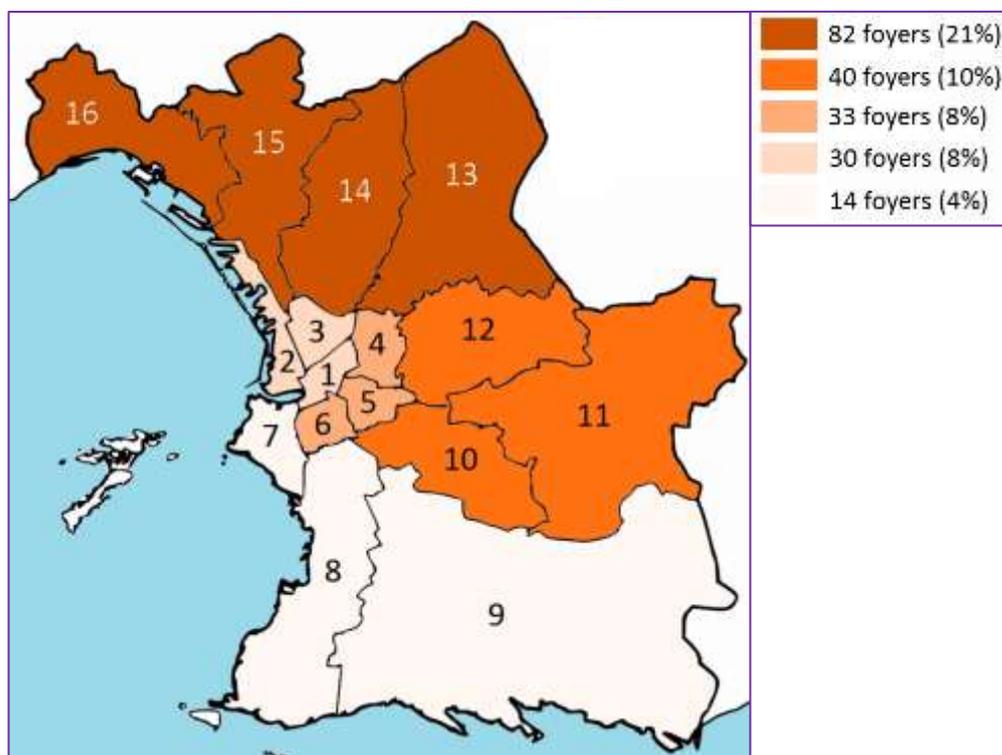
### *Une mobilité marseillaise à Frais Vallon*

*Les foyers de Frais Vallon sont relativement moins nombreux à déménager dans une autre commune des Bouches-du-Rhône (10 % contre 13 % des foyers mobiles de Campagne Lévêque). Cela traduit bien la vocation communale du bailleur HMP et départementale de 13 Habitat.*

**Figure 1 - Mobilités des foyers allocataires de la cohorte connus de la Caf en 2005 et 2014**



**Figure 2- Zoom sur les 199 foyers allocataires mobiles dans d'autres arrondissements de Marseille que celui d'origine**



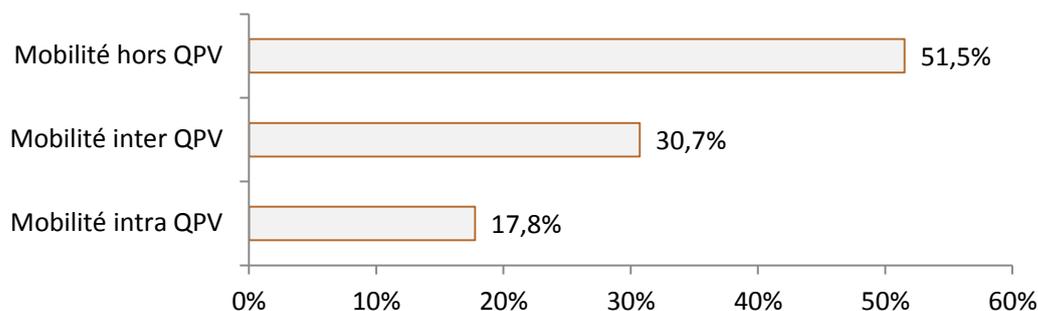
Source : Caf13 - Traitement Dros

*Note de lecture : Parmi les 199 foyers ayant changé d'arrondissement, 82 résident en 2014 dans l'un des 4 arrondissements Nord de Marseille (13/14/15/16).*

Le parcours résidentiel des habitants en QPV s'inscrit-il dans des mobilités inter QPV, intra QPV ou hors QPV ?

### Graphique 6 – Une mobilité hors QPV majoritaire dans les territoires étudiés

Répartition de l'ensemble de la cohorte par type de mobilité, en 2014 (en %)



Source : Caf13 – Traitement Dros

Parmi l'ensemble des 394 foyers mobiles, 203 n'habitent plus au sein d'un QPV en 2014 (51 %). Les changements de QPV concernent 121 foyers (31 %) et les mobilités au sein du même QPV, 70 foyers (18 %).

**1** foyer mobile sur 2 est sorti d'un QPV

#### Une mobilité hors QPV majoritaire à Frais Vallon

Les foyers de Frais Vallon sont relativement plus nombreux à déménager dans un quartier hors QPV (56 % de l'ensemble des mobiles) que ceux de Campagne Lévêque (44 %).



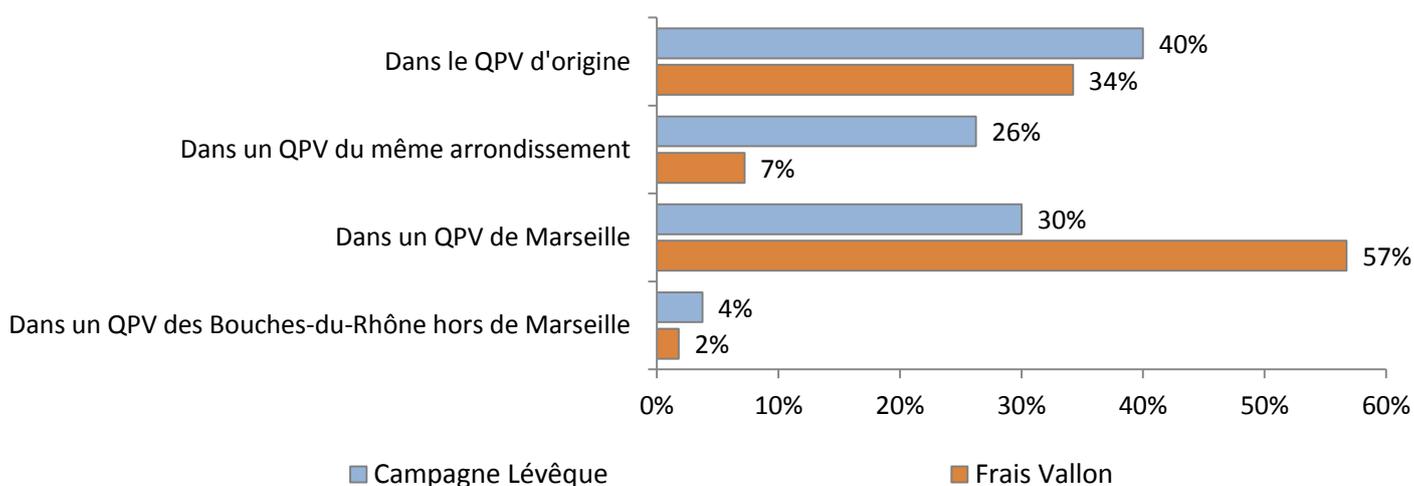
#### Des mobilités inter QPV et intra QPV plus importantes à Campagne Lévêque

À Campagne Lévêque, les mobilités inter QPV regroupent 34 % des foyers mobiles du grand ensemble contre 29 % des foyers mobiles de Frais Vallon. Les mobilités intra QPV sont aussi plus importantes à Campagne Lévêque qu'à Frais Vallon (23 % contre 15 %).

## Le parcours résidentiel des habitants en QPV s'inscrit-il dans des mobilités de proximité ?

### Graphiques 7 - Une mobilité géographique de proximité plus importante à Campagne Lévêque Répartition par type de mobilité, en 2014 (en %)

#### Les mobilités dans un QPV (191 foyers)



Source : Caf13 – Traitement Dros

Au sein de la cohorte, la mobilité géographique des foyers résidant toujours dans un QPV en 2014 diffère selon le quartier d'origine : les trajectoires résidentielles de ceux de Campagne Lévêque font l'objet d'une mobilité géographique de proximité plus importante que les foyers mobiles de Frais Vallon.

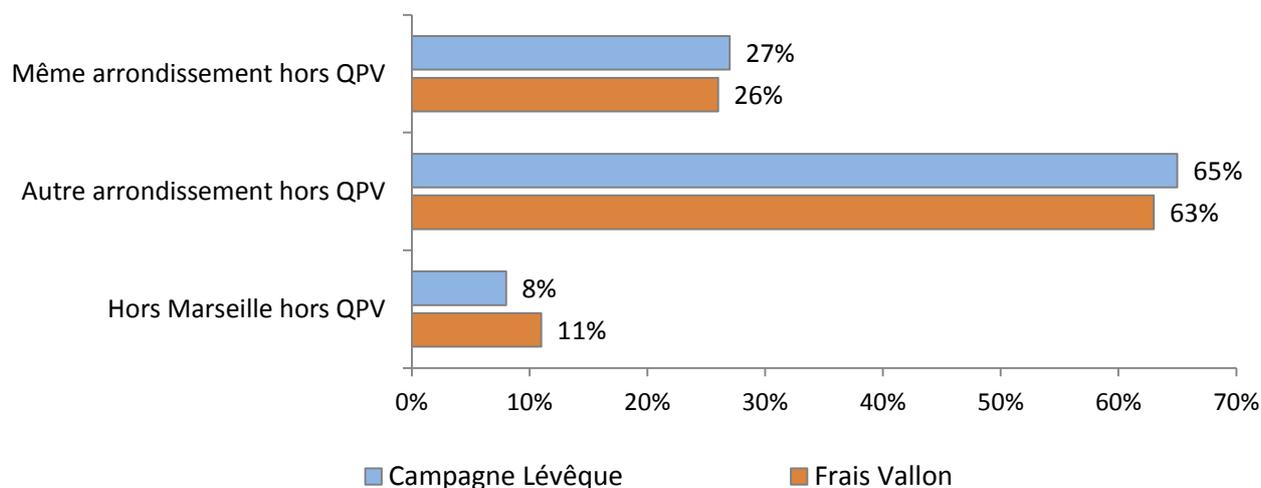
En effet, ces derniers ont majoritairement quitté leur arrondissement (et QPV) d'origine pour un QPV situé dans un autre arrondissement de Marseille (57 %, soit 63 foyers sur 111). À Campagne Lévêque, ils sont relativement plus nombreux à être restés dans leur QPV ou arrondissement d'origine (66 %, soit 53 foyers sur 80).



Parce qu'ils ont tous leurs repères, ils ont toute leur famille, leur boulanger, leur boucher, leur médecin, la Caf, ils ont tout à côté. Ils ont pris leurs marques, ils veulent pas quitter le quartier. Ils veulent rester sur le quartier. Par contre, ce qui les préoccupe le plus c'est l'environnement immédiat.

M. Zelmat, ancien directeur d'agence de Campagne Lévêque

### Les mobilités hors d'un QPV (203 foyers)



Source : Caf13 – Traitement Dros

Pour les foyers allocataires ne résidant plus dans un QPV en 2014, ces derniers ont principalement déménagé dans un autre arrondissement de Marseille (65 % - 40 foyers - à Campagne Lévêque et 63 % - 89 foyers - à Frais Vallon). Un foyer sur dix a quitté Marseille pour s'installer dans une autre commune des Bouches-du-Rhône entre 2005 et 2014.

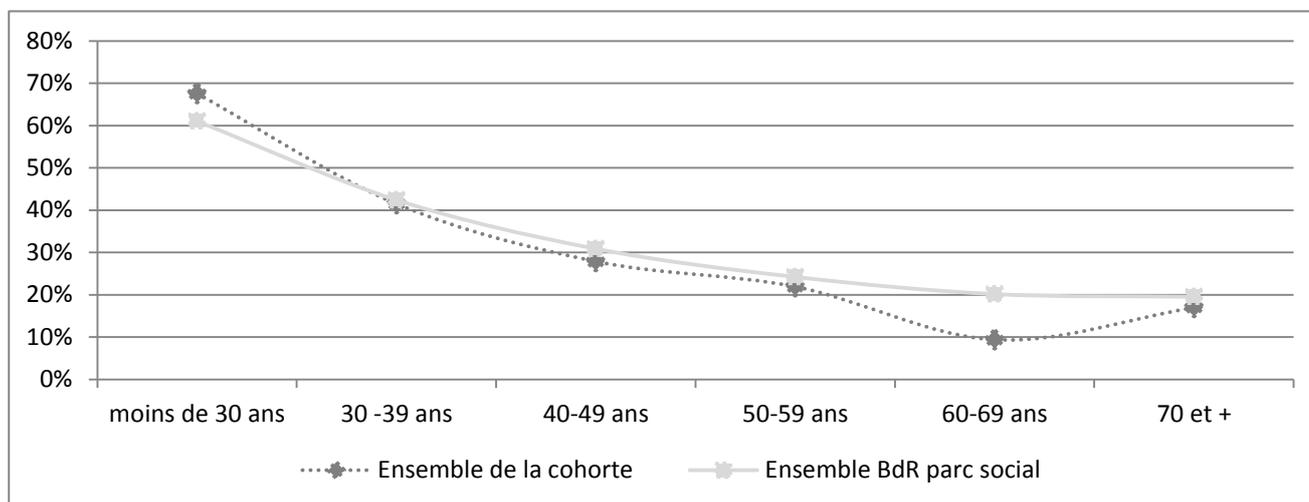
Ces résultats tendent à confirmer l'hypothèse selon laquelle les foyers en QPV sont dans des logiques de mobilités géographiques restreintes.

Cependant, ils ne portent que sur les foyers toujours connus en 2014, et excluent donc les foyers ayant changé de département au cours de la période d'observation.

## Existe-t-il un lien entre mobilité et âge ?

### Graphique 8 – Le taux de mobilité diminue lorsque l'âge augmente

#### Evolution du taux de mobilité selon l'âge, en 2005 (%)



Source : Caf13 – Traitement Dros

La mobilité des foyers dont le responsable de dossier a moins de 30 ans est plus importante dans les deux grands ensembles étudiés (68 % soit 98 foyers sur 145) que dans le parc social des BdR (61 % soit 2 671 foyers sur 4 376). Ces résultats confirment l'hypothèse d'une mobilité accrue des jeunes.

Après 30 ans, les foyers de la cohorte sont moins mobiles que ceux du parc social départemental. L'écart se creuse particulièrement pour les 60-69 ans avec 9 % de mobiles seulement sur l'ensemble de la cohorte et 20 % pour le parc social des BdR.

Quelle que soit la population observée, la décroissance du taux de mobilité avec l'augmentation de l'âge confirme ainsi l'hypothèse d'une moindre mobilité des personnes âgées.

À Campagne Lévêque, 3 foyers sur 4 de moins de 30 ans sont mobiles



En comparant les deux grands ensembles, les foyers dont le responsable dossier a moins de 30 ans sont ceux pour lesquels la mobilité observée est la plus différenciée (74 % soit 32 foyers de Campagne Lévêque contre 65 % soit 66 foyers de Frais Vallon).

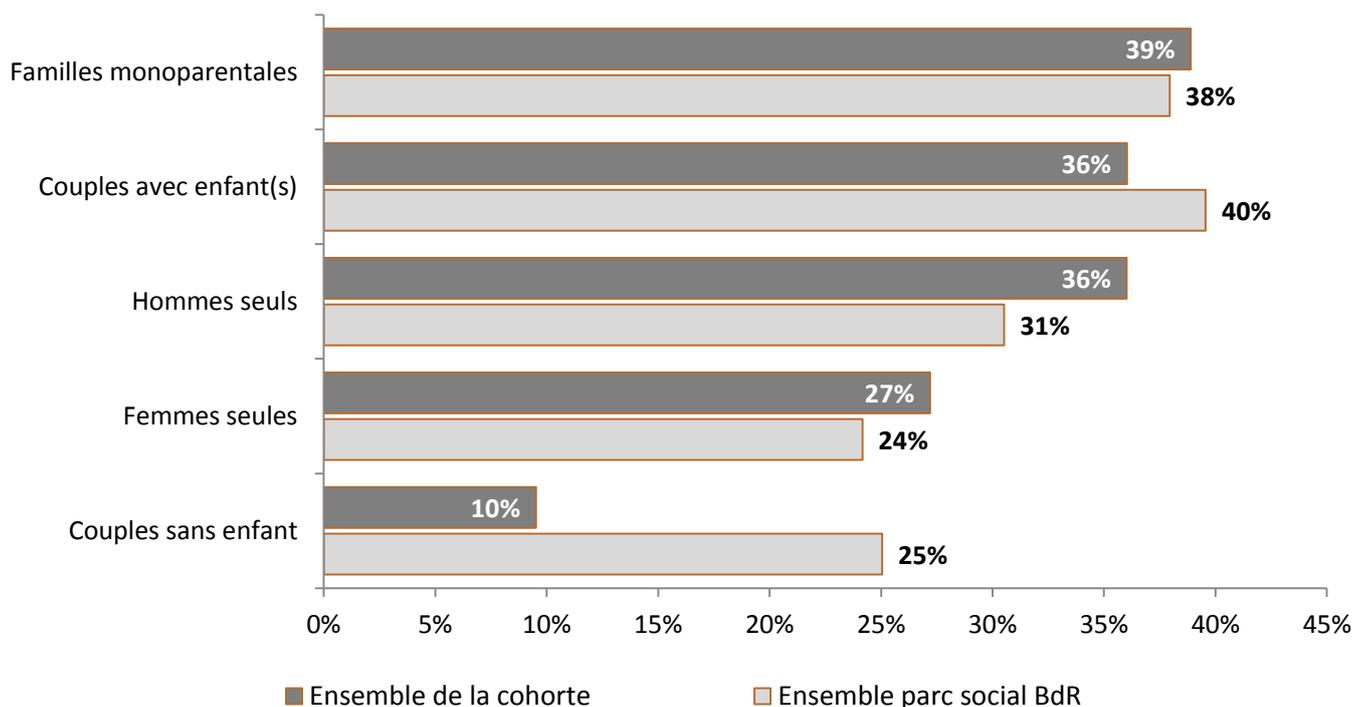
Au regard des destinations, les foyers de 60 ans et + se distinguent par une mobilité plus importante hors Marseille (19 %) et dans les arrondissements voisins (13/14/15/16 – 35 %). Cela peut être dû à un rapprochement familial ou au départ en maison spécialisée.

À l'instar de leurs aînés, les foyers de moins de 30 ans sont également relativement plus nombreux (13,5 %) à quitter Marseille. Les foyers dont le responsable a entre 30 et 59 ans sont plus nombreux à être mobiles au sein de leur arrondissement d'origine (42 %). Cela est plus marqué encore pour les 40-59 ans (45 %). L'ancienneté plus importante dans leur emploi, ou la scolarisation de leur(s) enfant(s) peuvent expliquer ce constat.

## Les familles sont-elles plus mobiles que les personnes isolées ?

### Graphique 9 – Les familles monoparentales représentent la situation familiale la plus mobile sur l'ensemble de la cohorte

Répartition des foyers mobiles de l'ensemble de la cohorte et du parc social des BdR par situation familiale, en 2005 (%)



Source : Caf13 – Traitement Dros

*Note de lecture :* Sur 100 familles monoparentales de la cohorte en 2005 et toujours présentes en 2014, 39 ont déménagé en 2014.

Au regard des compositions familiales, la mobilité semble plus importante chez les familles (monoparents ou couples). Dans l'ensemble des familles de la cohorte ou des allocataires du parc social des Bouches-du-Rhône, plus d'une sur trois a été mobile entre 2005 et 2014. Ainsi, parmi les 360 familles monoparentales de l'ensemble de la cohorte toujours présentes en 2014, 140 ont déménagé. Pour les couples avec enfant(s), cela concerne 116 foyers.

**1** famille  
avec  
enfant(s)  
sur 3 est  
mobile

Les hommes isolés de la cohorte affichent un taux de mobilité équivalent aux couples avec enfant(s) et supérieur à celui observé pour l'ensemble des hommes seuls du parc social départemental (respectivement 36 % contre 31 %). Au regard du taux de mobilité des femmes isolées, que ce soit au sein de la cohorte comme dans l'ensemble du parc social des BdR, les hommes seuls sont sensiblement plus mobiles.

Dans les deux quartiers étudiés, les couples sans enfant, moins nombreux par rapport aux autres compositions familiales, semblent également être les moins mobiles : 10 % d'entre eux ont connu une mobilité (6 foyers sur 63).

#### *Les familles plus mobiles à Campagne Lévêque*

*Qu'il s'agisse des couples avec enfant(s) ou des familles monoparentales, les familles allocataires de Campagne Lévêque sont les plus mobiles (respectivement 45 % et 42 % contre 34 % et 37 % à Frais Vallon).*

*La taille des logements de ce grand ensemble (petites unités) explique cette mobilité plus importante observée pour les familles (cf. Portrait des grands ensembles p.9). En effet, la structure des cellules ne permet pas aux familles qui envisagent d'avoir plusieurs enfants de se poser durablement dans la résidence.*



#### *Les hommes seuls plus mobiles à Frais Vallon*

*À Frais Vallon, les hommes isolés mobiles sont surreprésentés avec un taux de mobilité de 38 % (contre 33 % à Campagne Lévêque).*

En termes de destination, les couples avec enfants et les hommes seuls sont relativement plus nombreux à déménager dans un périmètre restreint (respectivement 64,6 % et 59,7 %), c'est-à-dire soit dans le même arrondissement, soit dans les 13/14/15/16<sup>ème</sup> arrondissements.

À l'inverse, les familles monoparentales et les femmes seules sont plus nombreuses quitter Marseille (respectivement 12,9 % et 15,4 %).

## Quelle mobilité en croisant âge et situation familiale ?

Ces deux variables sont intimement liées : peu de ménages âgés sont des couples avec enfant(s) ou des familles monoparentales. Cela se vérifie au niveau de la cohorte, avec seulement 20 ménages de plus de 60 ans avec enfant(s).

De fait, croiser ces deux variables pour analyser la mobilité de la cohorte réduit significativement les effectifs, les rendant difficilement exploitables.

En focalisant sur les foyers allocataires en couple avec enfant(s), monoparents ou isolés de moins de 60 ans (effectifs suffisamment importants), il apparaît une mobilité relativement plus importante des monoparents de moins de 30 ans et des couples avec enfant(s) entre 30 et 39 ans.

**Tableau 5 - Taux de mobilité par âge et situation familiale en 2005**

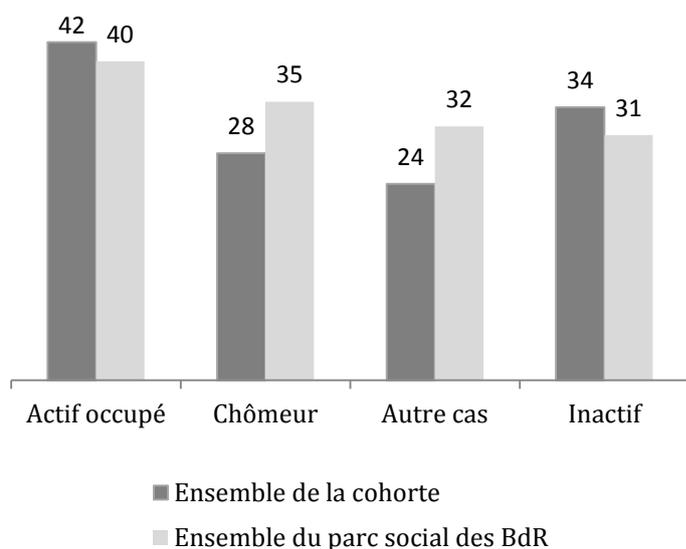
	Moins de 30 ans	30 -39 ans	40-49 ans	50-59 ans
Personne seule	69%	39%	<b>31%</b>	<b>28%</b>
Famille monoparentale	<b>72%</b>	40%	29%	23%
Couple avec enfant(s)	63%	<b>45%</b>	25%	10%

Source : Caf13 – Traitement Dros

*Note de lecture : Sur 100 familles monoparentales de moins de 30 ans en 2005 et toujours présentes en 2014, 72 ont déménagé en 2014.*

## Existe-t-il un lien entre situation professionnelle et mobilité ?

**Graphique 10- 42 % des actifs occupés de la cohorte sont mobiles**  
**Part des foyers mobiles selon la situation professionnelle, en 2005 (en %)**



*Note de lecture :* Parmi les actifs occupés de la cohorte en 2005 et toujours présents en 2014, 42 % sont mobiles.

*Note de graphique :* Est entendu par « autre cas » les titulaires d'un contrat insertion revenu minimum d'activité (CI-RMA) ou d'un contrat d'avenir (CAV), les handicapés (infirmes, invalides, rente accident de travail) pouvant ouvrir droit à abattement des ressources, les autres cas pouvant ouvrir droit à abattement ou neutralisation des ressources (cessation d'activité d'un bénéficiaire de l'AAH, cessation d'activité pour enfant).

Source : Caf13 – Traitement Dros

La part substantielle des actifs occupés mobiles semble révéler un lien entre emploi et mobilité. Parmi les 249 foyers de la cohorte dont le responsable dossier est actif occupé en 2005, 105 ont été mobiles. Avoir un emploi favoriserait donc la mobilité résidentielle.

*La part des foyers mobiles selon la situation professionnelle est toujours plus importante à Campagne Lévêque*

*Jusqu'à 51 % des actifs occupés déménagent de Campagne Lévêque contre 40 % à Frais Vallon.*

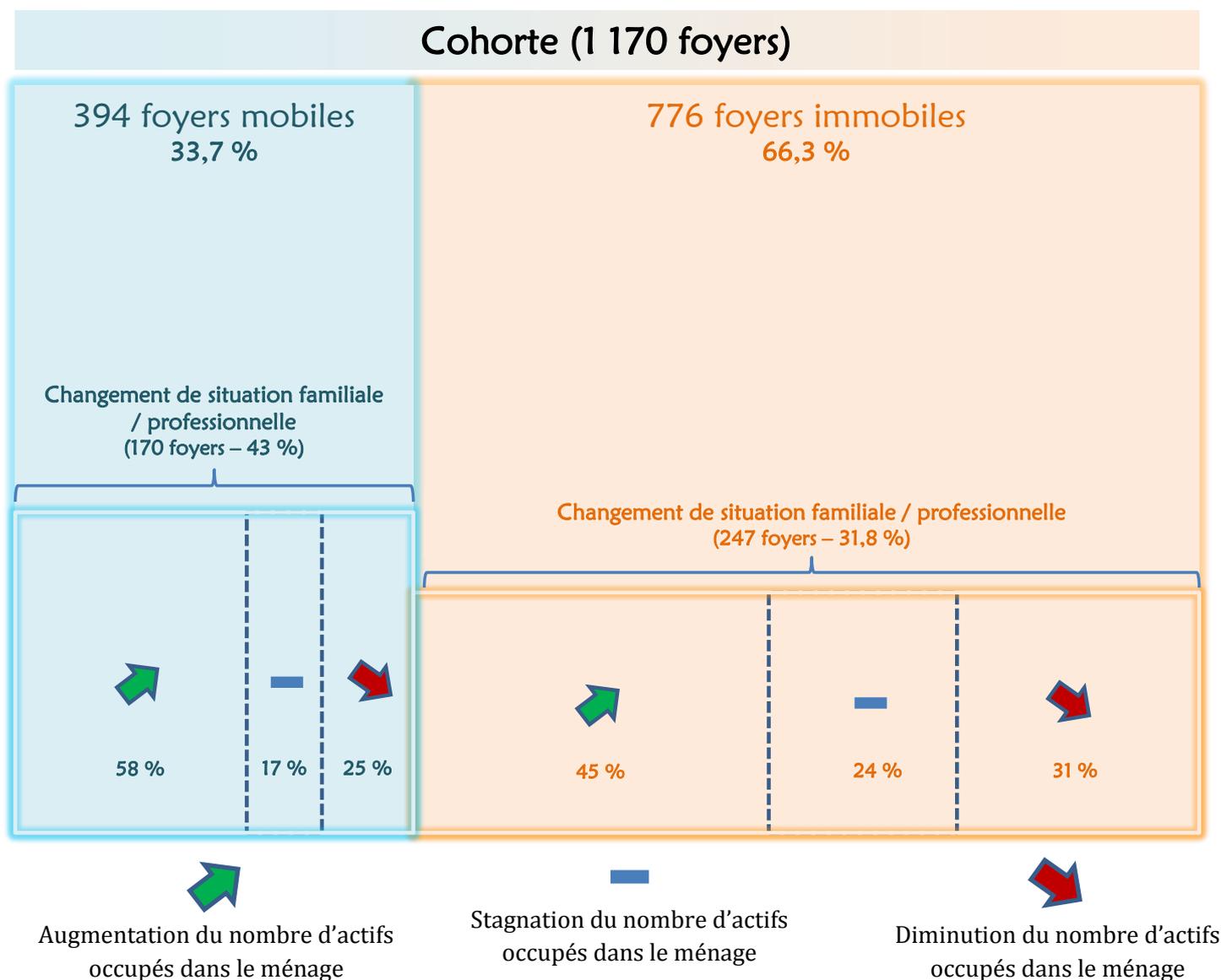


En analysant plus finement les changements de situations professionnelles et/ou familiales des foyers mobiles [Figure 3], il apparaît qu'une grande majorité d'entre eux ont connu sur la période une augmentation de l'emploi dans leur ménage (davantage de membres actifs occupés dans le foyer en 2014 comparé à 2005).

Ainsi, 99 foyers sur les 170 foyers mobiles dont la situation professionnelle et/ou familiale a changé entre 2005 et 2014 (58 %) ont trouvé un emploi et/ou se sont mis en couple avec un actif occupé.

Pour les foyers immobiles, en comparaison, l'augmentation du nombre d'actifs du ménage concerne 45 % d'entre eux (soit 111 foyers sur 247) quand la diminution en touche 31 %.

**Figure 3- Répartition des foyers de la cohorte selon la mobilité et les changements de situation du ménage vis-à-vis de l'emploi entre 2005 et 2014**



*Note de lecture :* Entre 2005 et 2014, parmi les 170 foyers mobiles ayant changé de situation, 58 % (99) sont passés d'une situation :

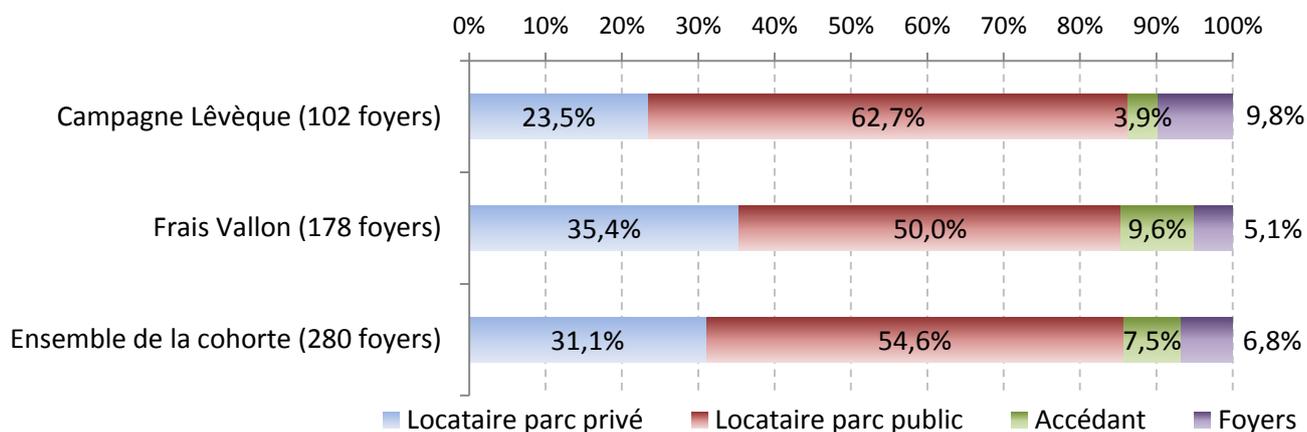
- d'actif occupé isolé à bi-actifs (les deux membres du couple sont actifs)
- de bi-inactifs ou chômeurs (les deux membres du couples sont inactifs ou chômeur) à bi-actifs, à mono-actif occupé (un seul des membres du couple est actif) ou à actif occupé isolé
- d'inactif ou chômeur isolé à bi-actifs, à mono actif occupé ou à actif occupé isolé
- de mono-actif occupé à bi-actifs

*Note de graphique :* Est entendu par situation équivalente, un changement de situation qui n'entraîne ni une augmentation de l'emploi au sein du foyer, ni une baisse (une situation d'inactif ou chômeur isolé à bi-inactifs ou chômeurs par exemple).

## Quel statut d'occupation pour les mobiles en 2014 ?

### Graphique 11 - La moitié des mobiles résident toujours dans le parc public

#### Répartition des foyers mobiles par statut d'occupation en 2014 (%)



Source : Caf13 – Traitement Dros

*Note* : Ce graphique porte sur les 280 allocataires mobiles de la cohorte ayant un droit ouvert aux aides au logement (versable ou non) en 2014. La catégorie « locataire parc public » comprend à la fois le parc social et le parc privé conventionné.

La majorité des foyers mobiles de la cohorte demeure locataire dans le parc public en 2014. Un peu moins d'un foyer sur 3 a changé de parc et est devenu locataire dans le parc privé. Entre 2005 et 2014, 21 foyers ont accédé à la propriété (7,5 % des mobiles parmi l'ensemble de la cohorte).

#### Un ancrage plus important dans le parc public pour les anciens habitants de Campagne Lévêque

Près de 2 foyers mobiles sur 3 résidant en 2005 dans ce grand ensemble sont en 2014 locataires dans le parc public. Probablement en partie dû à l'âge plus avancé des habitants, la part des ménages résidant en foyers spécialisés en 2014 y est plus importante que pour Frais Vallon.



#### À Frais Vallon, près d'un foyer sur 10 accède à la propriété

La particularité de ce grand ensemble repose sur une part de mobilité vers le parc privé plus importante. Également, la proportion de foyers accédant à la propriété y est plus élevée. En tenant compte qu'un foyer allocataire accédant à la propriété a de plus grandes chances de ne plus bénéficier d'aide au logement, le nombre de ces derniers peut être ici minoré.



« Quand ils déménagent, ils se tournent vers le parc social en priorité, dans des résidences à taille humaine. »

M. Zelmat

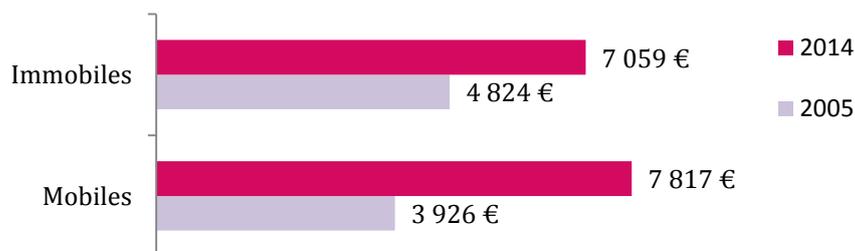


Le chèque premier logement (CPL) est un dispositif mis en place par la Ville de Marseille en 2007. Il vise à favoriser l'accession à la propriété des ménages fragiles. Entre 2007 et 2016, 5 350 ménages en ont bénéficié, dont 23 % issus du parc social. Parmi ces ménages, 26 habitaient à Frais Vallon et 10 à Campagne Lévêque.

### Graphique 12- Les mobiles ont un revenu plus élevé en 2014 que les immobiles

**Revenu médian brut annuel des mobiles et des immobiles, en 2005 et 2014<sup>14</sup> (€)**

*L'ensemble de la cohorte (1 087 foyers en 2005 et 1 120 en 2014)*



Source : Caf13 – Traitement Dros

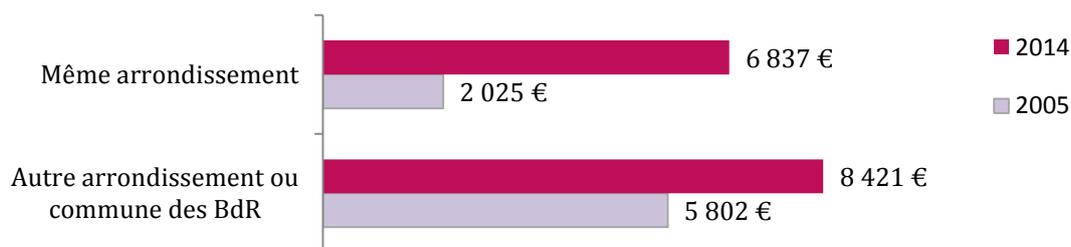
En 2014, les foyers mobiles de la cohorte ont un revenu médian brut annuel plus élevé que les immobiles (+ 758 €), situation inverse de ce qui s'observe en 2005 [Graphique 10]. Cela pourrait s'expliquer par une mobilité résidentielle couplée à une mobilité professionnelle ayant permis d'accroître le niveau de ressources du ménage.

Toutefois, la faiblesse des écarts ne permet pas d'attester d'un lien entre mobilité et revenu.

### Graphique 13- Les foyers de la cohorte changeant de commune dans les BdR ont un revenu plus élevé que ceux changeant de rue

**Revenu médian brut annuel des mobiles, en 2005 et 2014 (€)**

*L'ensemble de la cohorte (348 foyers en 2005 et 366 en 2014)*



Source : Caf13 – Traitement Dros

En détaillant les revenus des foyers mobiles selon la distance parcourue, il apparaît que la faiblesse des revenus observée précédemment s'explique par les foyers ayant déménagé au sein du même arrondissement. En effet, les revenus en 2005 de ces foyers sont plus de deux fois inférieurs à ceux des foyers ayant changé de commune ou d'arrondissement [Graphique 11]. Il est probable que niveau de revenus et périmètre de mobilité soient en lien.

14 Ressources (hors prestations Caf) de l'allocataire, de son conjoint éventuel, des enfants et autres personnes à charge au sens du logement l'année précédente celle d'observation (à savoir, 2004 pour les données 2005 et 2013 pour les données 2014)

Au-delà des revenus, cette dissemblance entre les mobiles selon le périmètre de mobilité se retrouve également dans le poids des prestations dans les ressources des foyers allocataires (aussi appelé dépendance aux prestations).

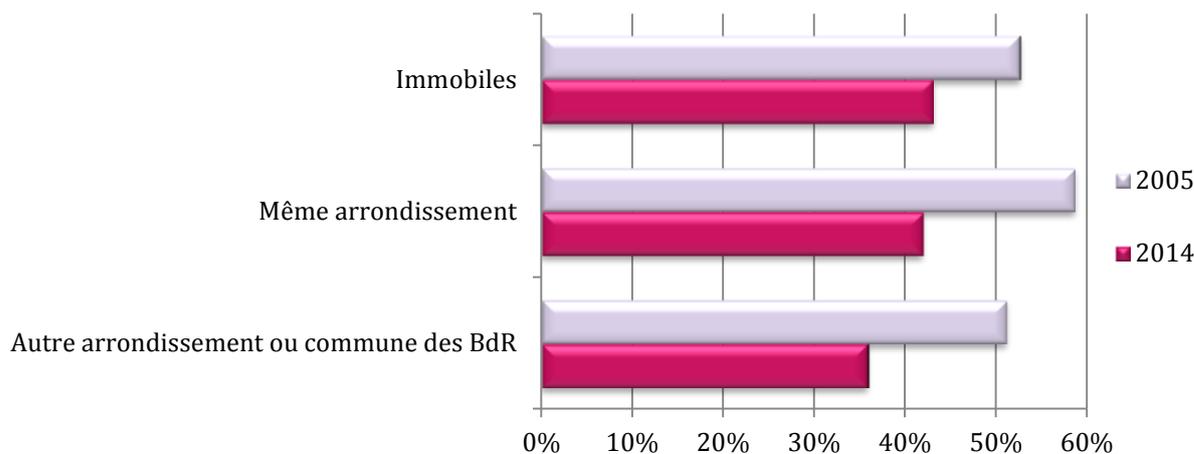
Pour près de 60 % des foyers mobiles au sein de leur arrondissement (soit 85 foyers sur 145), les prestations versées par la Caf représentaient au moins 75 % de leurs ressources en 2005 [Graphique 12]. En comparaison, 53 % des immobiles et 51 % des mobiles hors arrondissement étaient dans cette situation.

En 2014, quelle que soit la population, moins de la moitié des foyers ont des ressources constituées d'au moins 75 % de prestations Caf. Cette part a le plus diminué pour les mobiles, et notamment pour ceux ayant déménagé dans le même arrondissement. Ainsi, ce niveau de dépendance aux prestations concerne un peu plus de 40 % d'entre eux, proportion identique aux immobiles.

### Graphique 14- Les foyers de la cohorte changeant de commune dans les BdR dépendent moins des prestations que ceux changeant de rue

*Part des mobiles et des immobiles dépendant à 75 % et plus des prestations, en 2005 et 2014 (en %)*

*L'ensemble de la cohorte (1 003 foyers en 2005 et 914 en 2014)*



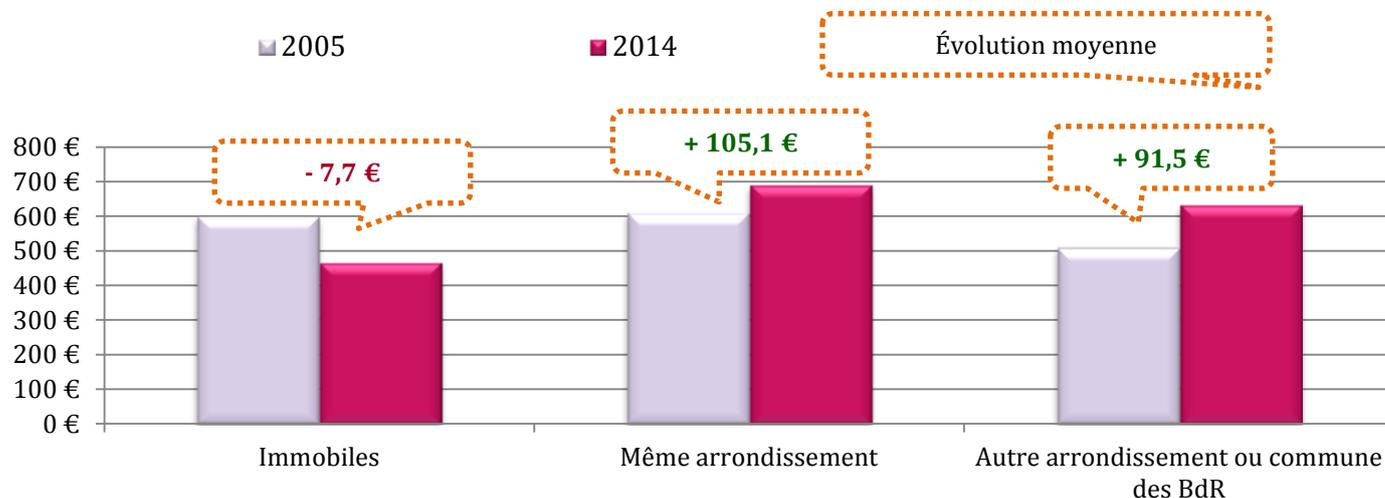
Source : Caf13 – Traitement Dros

L'augmentation des revenus constatée précédemment pourrait suffire à expliquer la diminution de la part des foyers dépendants. En effet, des revenus qui augmentent font mécaniquement baisser le poids des prestations. Toutefois, entre 2005 et 2014, le montant des prestations perçues mensuellement par les foyers mobiles a augmenté, contrairement aux foyers immobiles. En moyenne, les foyers mobiles au sein du même arrondissement perçoivent 105 € de prestations en plus en par mois [Graphique 13]. Pour les mobiles hors arrondissement, l'augmentation moyenne est de 91,5 €. Les foyers immobiles ont vu quant à eux le montant de leurs prestations baissé de 7,7 € en moyenne.

## Graphique 15- Des prestations plus importantes pour les ménages mobiles entre 2005 et 2014

Montant mensuel médian des prestations versées en 2005 et 2014 et évolution moyenne (en €)

L'ensemble de la cohorte (1 170 foyers)



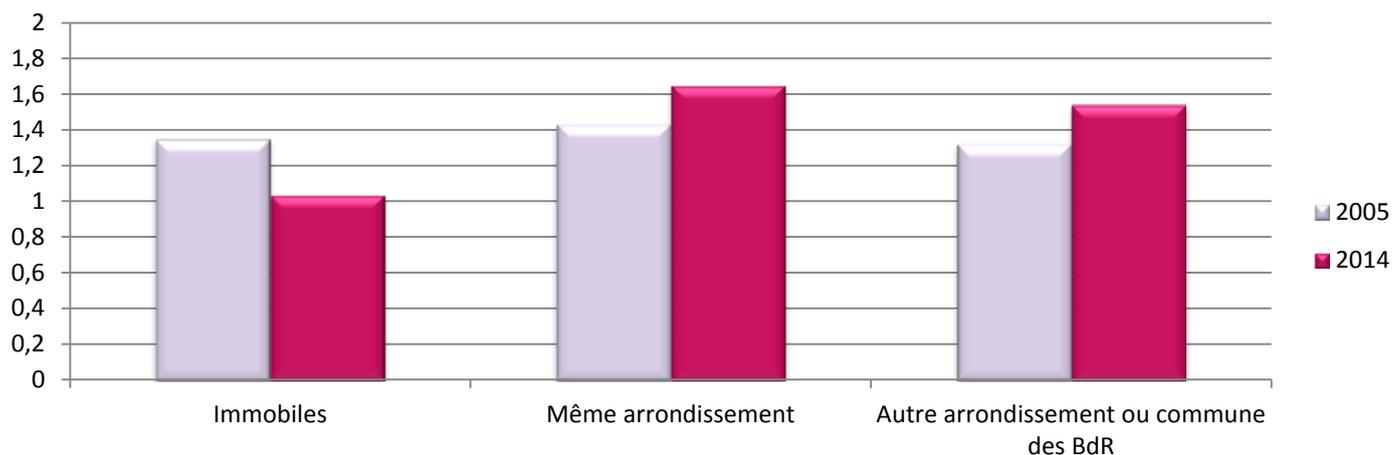
Source : Caf13 – Traitement Dros

Ces évolutions s'expliquent en partie par la perception de prestations familiales en 2014. En effet, deux tiers des immobilés n'en perçoivent pas ou plus, tandis que plus de la moitié des mobiles en perçoivent. En lien, l'évolution du nombre moyen d'enfants par foyers qui augmente pour les mobiles tandis qu'il diminue pour les immobilés [Graphique 14].

## Graphique 16- Plus d'enfants en 2014 chez les foyers mobiles

Nombre moyen d'enfants en 2005 et 2014

L'ensemble de la cohorte (1 170 foyers)



Source : Caf13 – Traitement Dros

Les évolutions inverses du nombre d'enfants entre les foyers mobiles et immobilés conforte l'hypothèse d'une mobilité plus fréquente dans le cas d'un agrandissement du noyau familial.

## Zoom sur les foyers allocataires absents en 2014

En 2014, 761 foyers allocataires résidant en 2005 à Campagne Lévêque ou à Frais Vallon n'étaient plus présents dans la cohorte (respectivement, 249 et 512). Plusieurs éléments expliquent cette situation :

- La fin de droits aux prestations Caf [282 foyers - 37 %] ;
- Un changement du responsable de dossier entraînant une sortie de la cohorte<sup>15</sup> (mise en couple, séparation/divorce, décès) [206 foyers - 27 %] ;
- Le décès de l'allocataire isolé [155 foyers - 20 %] ;
- Un déménagement en dehors du département [118 foyers - 16 %].

**Tableau 6 - Dernière situation résidentielle connue des foyers allocataires de la cohorte présents en 2005 et absents en 2014**

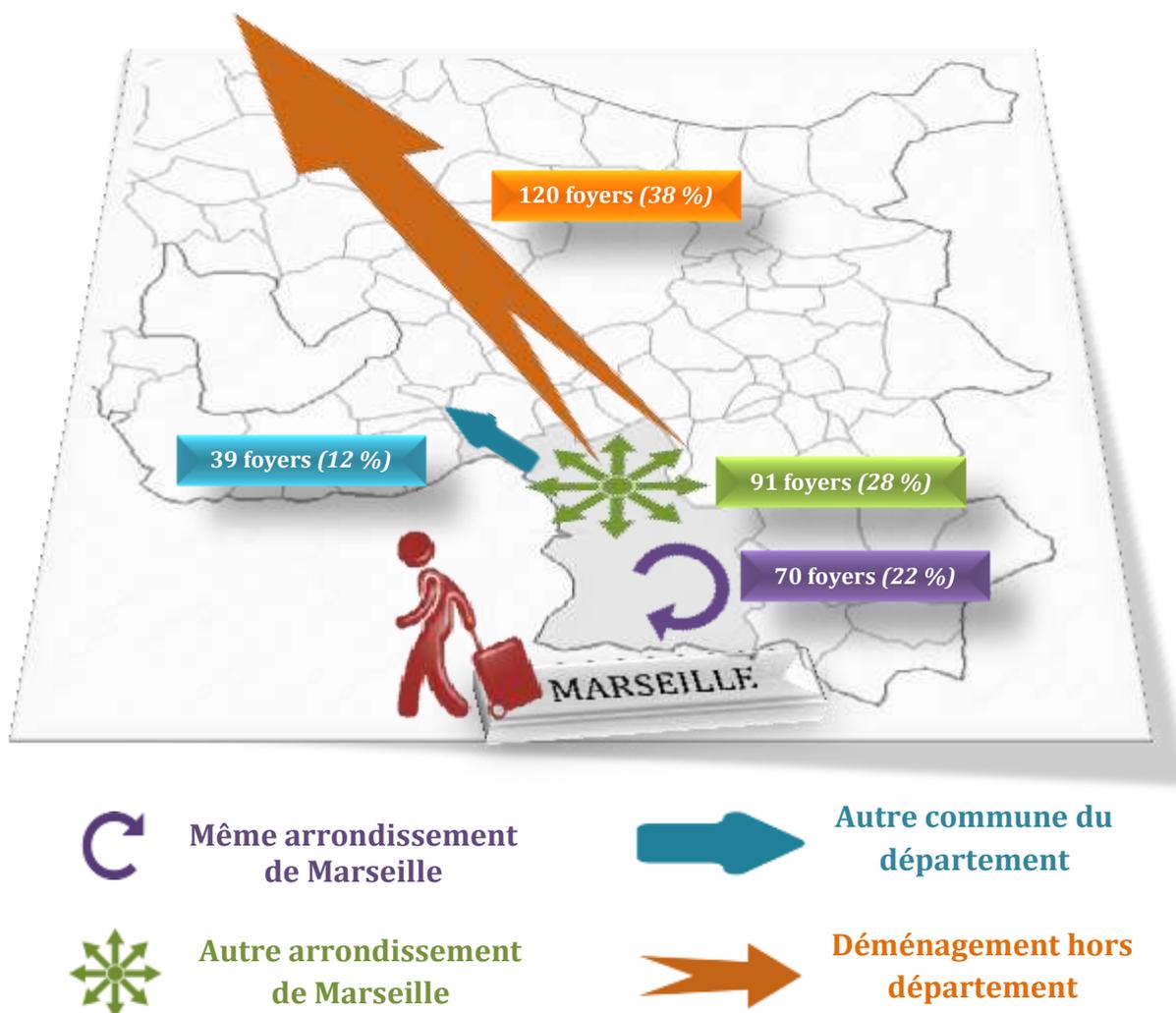
		Allocataires absents en 2014			Parmi les mobiles...			
		Immuable	Mobile		Même ardt	Autre ardt	Autre commune BdR	Déménagement hors BdR
Frais Vallon	Effectifs	512	296	216	53	70	16	77
	%	100 %	58 %	42 %	25 %	32 %	7 %	36 %
Campagne Lévêque	Effectifs	249	145	104	17	21	23	43
	%	100 %	58 %	42 %	16 %	20 %	22 %	41 %
Ensemble	Effectifs	761	441	320	70	91	39	120
	%	100 %	58 %	42 %	22 %	28 %	12 %	38 %

Source : Caf13 - Traitement Dros

L'analyse des dernières situations résidentielles connues montre que 58 % de ces foyers allocataires n'avaient pas déménagé avant de sortir de la cohorte. Parmi les 42 % dont la dernière situation résidentielle fait état d'une mobilité, la majeure partie d'entre eux (38 % - 120 foyers) a quitté le département entre 2005 et 2014.

<sup>15</sup> L'identifiant permettant le suivi de cohorte étant constitué de la date de naissance du responsable dossier, en cas de changement de ce dernier, le foyer n'est donc plus suivi.

**Figure 4 - Mobilités des foyers allocataires de la cohorte connus de la Caf en 2005 et absents en 2014**



Source : Caf13 – Traitement Dros

## Principaux enseignements de cette étude et suites possibles

---

Cette étude a permis de démontrer que loin d'être assignés à résidence, les ménages habitant au sein des QPV font l'objet de mobilités résidentielles diverses : restreinte ou distante ; vers un autre QPV ou hors QPV ; vers le parc privé, voire l'accession à la propriété.

À l'instar de ce qui est observé dans d'autres travaux, l'âge et la situation familiale constituent des facteurs déterminants pour la mobilité des ménages en QPV. Également, la situation socio-économique semble jouer un rôle puisque la moitié des foyers mobiles n'habitent plus dans un QPV 10 ans plus tard, signe d'une possible promotion sociale.

Une enquête par questionnaires ou entretiens permettrait d'affiner les résultats de cette étude, notamment pour comprendre le sens du lien entre mobilité et évolutions des situations des ménages, voire de questionner le caractère contraint de la mobilité. En effet, l'analyse des bases de données ne permet pas de retracer finement le parcours des personnes, ni de comprendre les motivations à l'origine des choix opérés.

En revanche, en s'appuyant sur la méthodologie mise en place et le travail réalisé, le Dros est en mesure de poursuivre ce travail quantitatif exploratoire par la réalisation d'un tableau de suivi des mouvements au sein des QPV (entrée / sortie / immobilité) à partir des bases de données Caf disponibles depuis 2014. Cela permettrait de compléter l'analyse proposée ici avec les profils des ménages entrant en QPV, et de pouvoir ainsi questionner l'hypothèse d'une précarisation des habitants des QPV en raison de l'arrivée de personnes aux situations de plus en plus fragiles.

## Annexe 1 – Acteurs clés rencontrés

Structure / Organisme	Nom	Fonction
Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)	Delphine Pupier	Chargée de mission territoriale Paca et Rhône
Observatoire national de la politique de la ville (ONPV)	Noémie Oswald	Bureau de l'observation des territoires en politique de la ville
Préfecture des Bouches-du-Rhône	Sandrine Dujardin	Chargée de mission renouvellement urbain, habitat et cadre de vie
13 Habitat	Luc Kaid	Responsable du service développement social urbain
	Rémi Chazara	Directeur adjoint gestion locative
Habitat Marseille Provence	Didier Raffo	Chargé de mission rénovation urbaine
Marseille rénovation urbaine	Céline Point	Chef de projet, en charge de la question relogement
	Marjorie Capron	Chef de projet, en charge de la question habitat

## Annexe 2 – Glossaire

---

### Allocation pour Adultes Handicapés (AAH)

L'AAH garantit aux personnes handicapées un revenu minimum mensuel. Pour en être bénéficiaire, il faut :

- avoir au moins 20 ans (ou moins si la personne n'est plus à charge de ses parents au sens des prestations familiales) et au plus 60 ans, avoir une incapacité appréciée par la CDAPH (Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, ex Cotorep) supérieure ou égale à 80 % ou d'au moins 50 % et être dans l'impossibilité de se procurer un emploi ;
- ne pas percevoir de pension d'invalidité ou de vieillesse d'un montant au moins égal à l'allocation ;
- ne pas disposer de ressources supérieures à un plafond.

### Bas revenus

Fixé à 60 % du revenu médian, le seuil de bas revenus est la notion centrale des études menées sur la pauvreté à partir des données des Caf. Prenant en compte l'ensemble des ressources du foyer (salaires, prestations sociales et familiales, minima sociaux, etc.) avant imposition, il s'élève pour l'année 2014 à 1 028 €. Les foyers dont le revenu mensuel par unité de consommation est inférieur à ce seuil sont définis comme foyers allocataires à bas revenus.

### Dépendance aux prestations

La notion de dépendance aux prestations renvoie à la part que représentent les aides sociales et familiales versées par la Caf dans les ressources du foyer allocataire. Ainsi, dire qu'un foyer est dépendant à 100 % signifie que les prestations sociales et familiales versées par la Caf représentent la totalité de ses revenus.

### Familles monoparentales

Une famille monoparentale se compose d'un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires (n'ayant pas d'enfant). Un écart entre la situation familiale déclarée et réelle peut exister dans les fichiers des bailleurs comme des Caf de par le caractère déclaratif de cette information (hors contrôle au domicile).

### Foyer allocataire

Un foyer allocataire se compose du responsable du dossier (personne qui perçoit au moins une prestation au regard de sa situation familiale et/ou monétaire), et l'ensemble des autres ayants droit au sens de la réglementation en vigueur (conjoint, enfant(s) et autre(s) personne(s) à charge).

## Médiane

La médiane est la valeur qui sépare une population en 2 parties égales : 50 % se situent en dessous et 50 % au-dessus.

## Ménages

La définition du ménage varie selon les sources statistiques, mais on désigne communément un ménage comme l'ensemble des occupants d'un même logement au titre de résidence principale. Ces personnes ne sont pas nécessairement unies par des liens de parenté.

## Mobilité (parcours, trajectoire) résidentielle

Est entendu par mobilité (ou trajectoire, parcours) résidentielle tout changement de résidence principale d'un ménage.

## Personnes couvertes

Nombre de personnes composant le foyer allocataire (le responsable, son éventuel conjoint, enfant(s) et autre(s) personne(s) à charge).

## Prestations sociales et familiales

Les prestations sociales et familiales désignent ici l'ensemble des prestations versées par la Caisse d'allocations familiales : aides au logement, allocations familiales, complément familial, prestation d'accueil du jeune enfant, allocation de soutien familial, allocation de rentrée scolaire, allocation d'éducation de l'enfant handicapé, allocation journalière de présence parentale, allocation aux adultes handicapés, revenu de solidarité active, prime d'activité.

## Politique de la ville

La politique de la ville consiste en un ensemble d'actions de l'Etat visant à revaloriser certains quartiers urbains (appelés quartiers de la politique de la ville) et à réduire les inégalités sociales entre territoires. Elle comprend des mesures législatives et réglementaires, dans le domaine de l'action sociale et de l'urbanisme, dans un partenariat avec les collectivités territoriales reposant souvent sur une base contractuelle.

## Quartiers de la politique de la ville (QPV)

Quartiers dans lesquels est mise en œuvre la politique de la ville. La nouvelle géographie prioritaire prend la suite des zones urbaines sensibles (Zus), qui ont constitué les principaux territoires d'interventions de la politique de la ville de 1996 à 2014, avec l'ajout en 2006 des quartiers concernés par les contrats urbains de cohésion sociale. La

nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville a été définie à partir d'une méthode prenant en compte la pauvreté monétaire. Les quartiers prioritaires sont en effet des territoires – de plus de 1 000 habitants – concentrant une majorité de population à bas revenus.

## Revenu de Solidarité Active (RSA)

Le revenu de Solidarité active (RSA), entré en vigueur le 1er juin 2009 en France métropolitaine, se substitue au revenu minimum d'insertion (RMI créé en 1988) et à l'allocation parent isolé (API).

Le revenu de solidarité active est une allocation qui complète les ressources initiales du foyer pour qu'elles atteignent le niveau d'un revenu garanti.

Le revenu garanti est calculé comme la somme :

- d'un montant forfaitaire, dont le montant varie en fonction de la composition du foyer et du nombre d'enfant(s) à charge ;
- d'une fraction des revenus professionnels des membres du foyer, fixée par décret à 62%.

Si les ressources initiales du foyer sont inférieures au montant forfaitaire, la différence s'appelle le RSA socle. Le complément de revenu d'activité éventuel, égal à 62% des revenus d'activité, s'appelle le RSA activité. Selon le niveau de ressources du foyer par rapport au montant forfaitaire et la présence ou non de revenus d'activité, un foyer peut percevoir une seule composante du RSA ou les deux.

## Revenu Minimum d'Insertion (RMI)

Le RMI, instauré en décembre 1988, a été conçu comme une prestation transitoire, destinée à aider d'abord à l'insertion sociale et professionnelle. Pour bénéficier du RMI, il faut avoir au moins 25 ans, ou assurer la charge d'un ou plusieurs enfants. L'allocation est égale à la différence entre le plafond calculé selon la composition familiale et l'ensemble des ressources entrant au foyer (y compris certaines prestations familiales). Le montant de l'allocation est réduit d'un montant forfaitaire lorsque l'allocataire bénéficie d'une aide au logement ou n'a pas ou plus de charge de logement. Le RMI entraîne l'ouverture de droits sociaux complémentaires : affiliation à l'assurance maladie notamment.

## Revenus

Les revenus utilisés dans cette étude comprennent les ressources de l'allocataire, de son conjoint éventuel, et des enfants et autres personnes à charge au sens du logement l'année précédente celle d'observation (à savoir, 2004 pour les données 2005 et 2013 pour les données 2014). Il s'agit des traitements et salaires nets annuels, des indemnités journalières maladie, des allocations de chômage, des préretraites, des pensions, retraites et rentes imposables, des rentes survies, des pensions alimentaires reçues, des revenus des professions non salariées, des autres revenus des professions non salariées,

des autres revenus imposables (rentes viagères à titre onéreux, revenus des capitaux et des valeurs mobilières). Les pensions alimentaires versées sont déduites.

## Unités de consommation

La composition d'un ménage est déterminée à travers le concept d'« unités de consommation » (UC). En effet, on considère que la vie à plusieurs procure des économies d'échelle pour chaque membre du ménage, notamment en ce qui concerne les biens d'équipement et le logement : un ménage a besoin d'un seul réfrigérateur, d'un seul lave-linge... quelle que soit sa taille. Pour tenir compte de ces économies d'échelle et de la structure du ménage, l'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Pour le calcul du seuil de bas revenus, un ajout de 0,2 UC dans le cas d'une famille monoparentale est appliqué.

## Dispositif Régional d'Observation Sociale

15, rue Malaval  
13002 Marseille

[Nous contacter](#)

 04 84 52 41 24

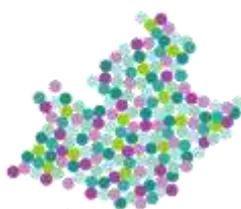


[dros.cafmarseille@caf.cnafmail.fr](mailto:dros.cafmarseille@caf.cnafmail.fr)



[Retrouvez toutes nos publications et plus d'informations sur notre site Internet](#)

[www.dros-paca.org](http://www.dros-paca.org)



**dros**

DISPOSITIF RÉGIONAL  
D'OBSERVATION SOCIALE  
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

