



REGARDS

SOCIÉTÉ
MARS 2021 | N°105

MARSEILLE, LES ARRONDISSEMENTS FACE AUX MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES

Quels effets et quelles conséquences ?

Les migrations résidentielles, appelées également mobilités résidentielles, sont les changements de lieu de résidence entre deux dates. Cette mobilité varie selon le type d'individus : en règle générale, les jeunes ménages sont plus mobiles que les familles et les personnes âgées, les cadres plus que les ouvriers, les diplômés de l'enseignement supérieur plus que les non diplômés... A l'échelle des quartiers, le renouvellement de la population varie fortement avec la structure du parc de logements : dans le parc locatif, la mobilité est plus forte que dans le parc occupé par les propriétaires, et au sein du parc locatif, le secteur privé bouge plus que le secteur social.

Si les arrondissements, tout comme les quartiers, possèdent des particularités qui influent sur leur niveau d'attractivité, les transformations qui les affectent pèsent sur les trajectoires de leurs habitants et sur le choix de localisation des « migrants lointains » qui ont décidé de s'installer à Marseille pour des raisons professionnelles ou personnelles. Selon la nature de ces transformations, la façon dont elles sont perçues, elles modifient les rapports au territoire et encouragent les uns au départ et les autres à la stabilité quand ils habitent déjà dans le quartier ou à l'installation quand ils viennent de l'extérieur...



ÉDITORIAL



Après avoir réalisé les « Portraits de communes » à l'échelle métropolitaine, l'Agam vient de mettre à jour la série des huit « Portrait de secteur » de la ville

de Marseille qu'elle actualise au moment de chaque cycle électoral municipal. En ce début d'année, elle a souhaité aller au-delà de la présentation des principales caractéristiques des huit secteurs fondée sur une méthodologie commune, par la réalisation d'analyses plus transversales mieux à même de décrire les dynamiques à l'œuvre. C'est ainsi que seront tour à tour présentées les évolutions en matière de tissu économique, de revenu, de dynamique immobilière.

Le présent Regards est quant à lui centré sur les mobilités résidentielles et cherche à décrire le volume des mouvements de population intra-Marseille mais aussi avec la métropole et le reste de la France. Au-delà d'une approche quantitative, la publication se préoccupe aussi de présenter les profils des personnes mobiles. Autant d'informations utiles à la compréhension de la réalité de fonctionnement des territoires à travers un prisme qui rebat un certain nombre de cartes.

LAURE-AGNÈS CARADEC
Présidente de l'Agam

L'IMAGE LA PLUS RÉCENTE À L'ÉCHELLE DES ARRONDISSEMENTS

En complément des soldes migratoires couramment communiqués (solde migratoire dit « apparent »), l'Insee diffuse un fichier détaillé des « migrations résidentielles » fournissant des données bi localisées – résidence actuelle / résidence antérieure (un an auparavant) – décrivant les caractéristiques des individus ainsi que celles du ménage auquel il appartient. Si ces données sont disponibles à l'échelle des arrondissements, elles ne sont pas exploitables à celle des quartiers. Ces données sont plus précises mais elles ne concernent que les flux avec la France métropolitaine. Les soldes migratoires des arrondissements mentionnés dans ce *Regards* sont parfois différents des soldes migratoires apparents. La différence est d'autant plus grande que les échanges avec l'étranger sont importants.

Décoder la mobilité résidentielle

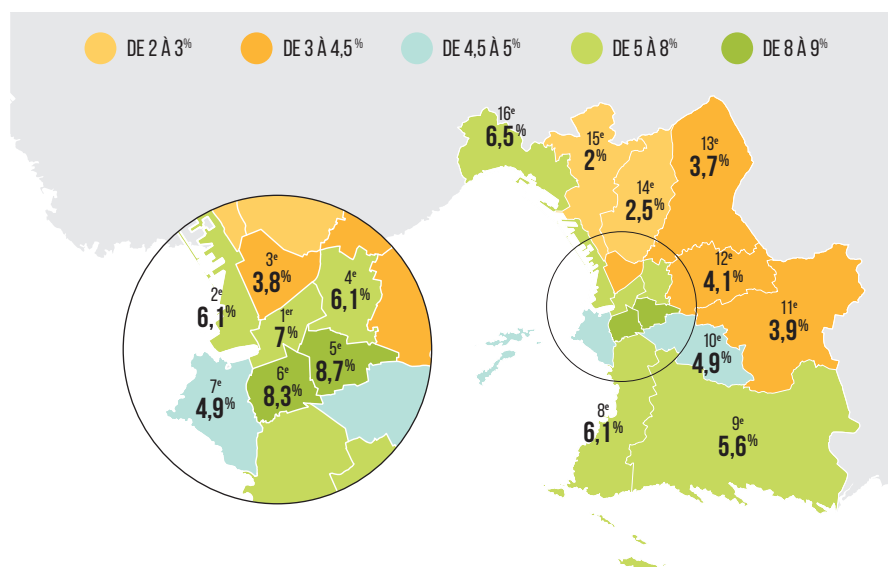
L'analyse ici réalisée s'appuie sur ce fichier dont la version la plus récente concerne l'année 2017. Bien qu'elles soient millésimées « 2017 », les données couvrent en fait la période 2015 à 2019.

A travers le prisme du renouvellement de la population, les arrondissements sont traités selon le niveau de régénération démographique. Les informations complémentaires portent sur les soldes migratoires et renvoient à la notion d'attractivité : l'arrondissement gagne-t-il ou perd-t-il des habitants, et avec quels territoires ?

Enfin, l'analyse des caractéristiques des individus et des ménages à travers le filtre des entrées-sorties permet de savoir si la population se renouvelle à l'identique ou si elle tend à se modifier sensiblement en fonction des soldes dégagés par catégorie d'habitants.

Ce *Regards* livre pour la première fois une vision récente de la mobilité résidentielle pour chaque arrondissement de Marseille. Son objectif est d'apporter des éclairages aux décideurs locaux afin qu'ils confrontent ces informations à la perception sur le terrain. Il permet également d'estimer les impacts sur la structure de la population des opérations d'aménagement et des politiques publiques déployées sur un territoire.

RÉPARTITION DES ARRONDISSEMENTS SELON LE NIVEAU DE RENOUVELLEMENT



PART DES ENTRANTS PAR RAPPORT À LA POPULATION EN 2017

En 2017, on comptabilise près de 90 000 mouvements (entrées + sorties) dont 42 % se réalisent hors de la métropole Aix-Marseille-Provence (AMP), 39 % entre arrondissements marseillais et enfin 19 % avec les communes d'Aix-Marseille-Provence. Les déménagements qui s'opèrent à l'intérieur des arrondissements ne sont pas pris en compte. En rappel, la mobilité résidentielle appréhendée ne concerne que ceux effectués avec la France métropolitaine.

Populations mobiles... et moins mobiles

Au jeu des entrées-sorties, le solde global est négatif (-3 300 personnes) ce qui correspond à 0,4 % du total de la population de Marseille. Les trois quarts du déficit sont imputables aux échanges lointains et un quart aux flux avec le reste de la métropole. Logiquement, les mouvements entre arrondissements sont à somme nulle.

Sur l'ensemble de Marseille, les apports migratoires représentent 4 % de la population communale. La moitié des arri-

vants provient de la métropole Aix-Marseille-Provence, l'autre moitié du reste de la France. À ce rythme, la population serait totalement renouvelée en un quart de siècle. Un chiffre purement théorique et surtout d'intérêt comparatif avec les autres métropoles, car ces mouvements migratoires n'affectent pas une grande partie des Marseillais qui passent toute leur vie d'adulte dans la cité phocéenne. A titre informatif, environ un Marseillais sur deux occupe le même logement depuis plus de 10 ans.

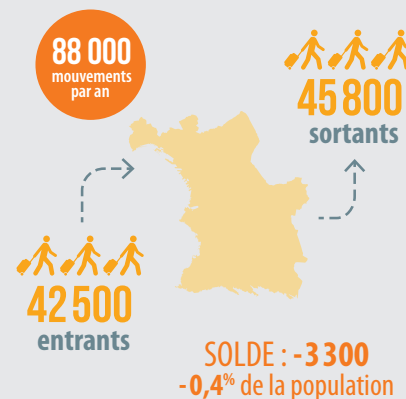
Comme mentionné, la typologie des arrondissements ici proposée est construite à partir du taux de renouvellement de la population. Elle distingue cinq catégories d'arrondissements abordés par ordre décroissant du renouvellement démographique (voir carte ci-dessus).

Il est intéressant de souligner la corrélation suivante : plus la mobilité résidentielle est importante, plus la probabilité de dégager un solde positif se vérifie. Le 2^e arrondissement constitue l'exception qui confirme la règle. En d'autres termes, les quartiers qui bougent le moins sont ceux qui généralement perdent des habitants au jeu des entrées-sorties. Et inversement.

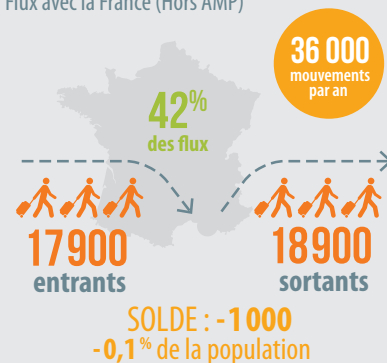
REPÈRES

Données 2017

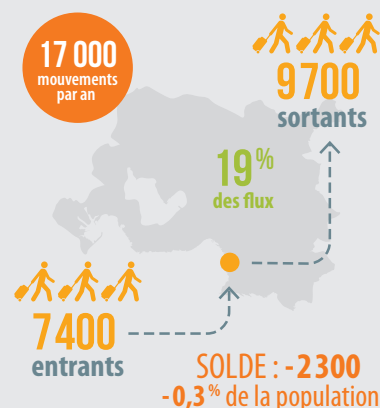
Total des flux pour Marseille



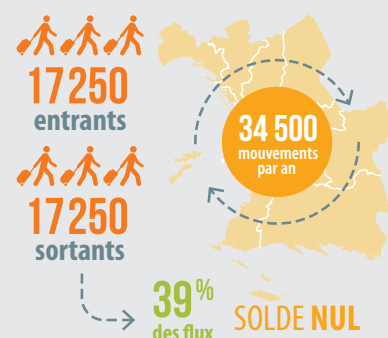
Flux avec la France (Hors AMP)



Flux avec Aix-Marseille-Provence (Hors Marseille)



Flux entre arrondissements de Marseille



LES 5^e ET 6^e ARRONDISSEMENTS



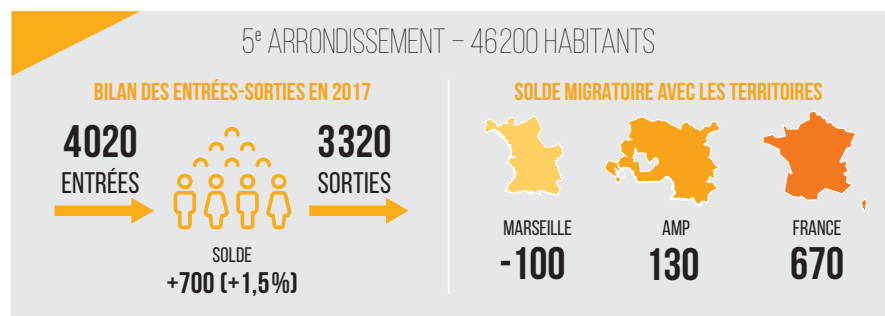
En 2017, l'apport annuel de nouveaux habitants dans ces arrondissements centraux est très élevé : 8,3 % pour le 6^e arrondissement et 8,7 % pour le 5^e. La part de nouveaux habitants de ces deux arrondissements est presque deux fois plus élevée que celle observée pour l'ensemble des autres arrondissements. Ces deux arrondissements présentent un solde migratoire positif. Toutefois, il est plus élevé dans le 5^e arrondissement (1,5 %) que dans le 6^e (0,8 %). L'analyse des flux géographiques montre que ces deux arrondissements présentent

d'autres similitudes. Ce sont des arrondissements qui bénéficient préférentiellement d'apports extérieurs à la métropole et à un second degré du territoire métropolitain. En revanche, le solde des échanges avec les autres arrondissements est légèrement négatif. En bref, ce sont des secteurs attractifs pour l'extérieur de Marseille mais qui suscitent moins de mouvements provenant du reste de la commune.

LE 5^e ARRONDISSEMENT

Une dynamique migratoire portée par les étudiants et les jeunes actifs

Parmi les 16 arrondissements marseillais, le 5^e arrondissement est celui qui présente le plus fort solde migratoire : +1,5 % soit un gain annuel de 700 habitants. Le solde des échanges « lointains » est très positif (+700). Au plan régional, l'arrondissement est plutôt attractif notamment avec la métropole toulonnaise (+250). Pour ce qui concerne les principaux flux avec les autres métropoles nationales, on notera des soldes positifs avec Paris et Montpellier et négatifs avec Lyon et Toulouse. C'est l'un des rares arrondissements qui présentent un bilan migratoire positif avec le territoire métropolitain (+130). Il est essentiellement le fait des échanges avec Aix-en-Provence



(+120). Ce constat est à mettre en relation avec l'attractivité universitaire de cet arrondissement (Pôle universitaire de La Timone) qui influe sur les logiques d'implantation résidentielle des étudiants souhaitant loger à proximité de leur lieu d'études. Au sein de la commune, il perd des habitants avec la moitié des arrondissements et en gagne avec l'autre moitié. Au total, son solde migratoire est légè-

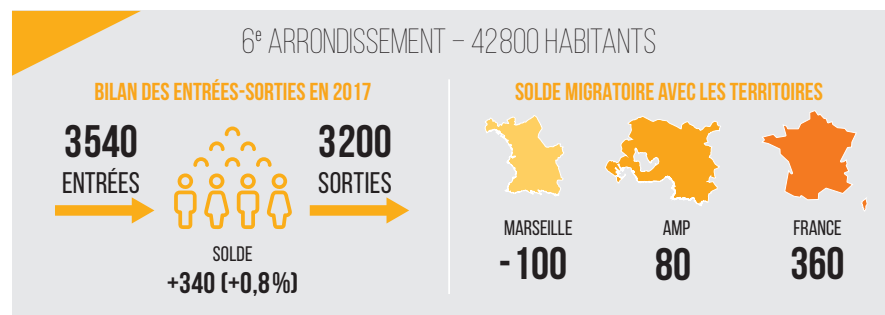
rement négatif (-100). Le 5^e arrondissement s'avère d'abord et surtout un secteur attractif auprès des étudiants (+860). C'est aussi un arrondissement qui attire des actifs (+130) notamment les classes moyennes : les employés (+100) et les professions intermédiaires (+60). Enfin, au jeu des entrées-sorties, la population âgée de moins de 20 ans est également excédentaire (+320).

LE 6^e ARRONDISSEMENT

La réplique quasi parfaite du 5^e arrondissement

La gémellité entre les deux arrondissements est frappante aussi bien sur l'origine des flux que leur composition. C'est pourquoi, seules deux différences notables sont ici soulignées.

Si les deux arrondissements présentent la même intensité en termes de mobilité résidentielle, le solde migratoire, positif dans les deux cas, est toutefois deux fois moins fort dans le 6^e que dans le 5^e arrondissement : +0,8 % contre +1,5 %. Autre différence notable : alors que le 5^e



arrondissement gagne surtout des actifs appartenant aux classes moyennes (employés et professions intermédiaires), le 6^e gagne également des professions intermédiaires mais en l'occurrence ce

sont les cadres et non les employés qui constituent la deuxième catégorie socioprofessionnelle qui gagne le plus au jeu des entrées-sorties dans l'arrondissement.



© Agam, Christophe Tinguier

LES 1^{er}, 2^e, 4^e, 8^e, 9^e ET 16^e ARRONDISSEMENTS



- ▲ -200 À -300 PERSONNES/AN
- 0 À -200 PERSONNES/AN
- ÉQUILIBRÉ
- 0 À +200 PERSONNES/AN
- +200 À +500 PERSONNES/AN

Tous les arrondissements concernés présentent un solde migratoire positif à l'exception du 2^e arrondissement qui affiche un très léger déficit (- 20 personnes / an), ce qui représente à peine 0,09 % de la population de cet arrondissement. À l'opposé, le 16^e arrondissement se démarque fortement avec un solde migratoire particulièrement élevé. Celui-ci gagne en moyenne 230 habitants par an soit un chiffre similaire à celui du 4^e arrondissement (+220) mais

ce dernier a une population trois fois plus importante que le 16^e : 48 000 habitants contre 16 000 habitants. L'analyse des flux selon leur origine géographique montre que chaque arrondissement appartenant à ce groupe a un profil spécifique et parfois diamétralement opposé comme c'est le cas pour le 4^e arrondissement par rapport au 8^e. Le diagramme ci-dessous illustre la diversité des situations.

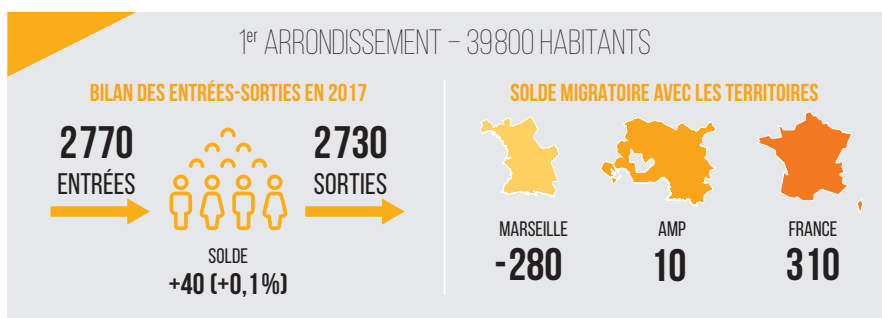
ARRONDISSEMENTS	BILAN MIGRATOIRE DE L'ARRONDISSEMENT AVEC...		
	MARSEILLE	AMP	FRANCE
1 ^{ER}	▲	■	●
2 ^E	▲	●	●
4 ^E	●	■	■
8 ^E	■	■	●
9 ^E	●	■	●
16 ^E	●	■	■

LE 1^{er} ARRONDISSEMENT

Un solde migratoire équilibré

Le bilan migratoire est simple : ce que gagne le 1^{er} arrondissement avec les flux lointains (hors de la métropole) il le perd dans les échanges avec le reste des arrondissements parmi lesquels il est en situation de déficit pour 11 d'entre eux. Parmi les quatre arrondissements avec lesquels il présente un solde positif figurent le 2^e et le 13^e arrondissements. Inversement, les départs sont sensiblement plus nombreux que les arrivées vis-à-vis des arrondissements voisins des 4^e, 5^e et 6^e arrondissements.

Pour ce qui concerne le bilan en termes de profils de population, les flux sont favorables aux étudiants (+340) et moins favorables aux actifs (-170). Malgré l'équilibre quantitatif des flux, les familles ont plus tendance à quitter le 1^{er} arrondissement qu'à s'y installer (-545). Situation inverse pour les personnes seules (+320) et les ménages constitués par des colocataires (+270).

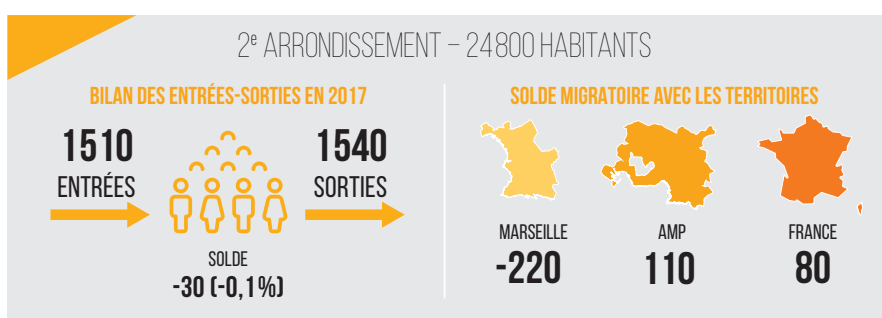


LE 2^e ARRONDISSEMENT

Les principaux apports concernent les étudiants et les retraités et contribuent à renforcer la mixité intergénérationnelle

Comme pour le 1^{er} arrondissement, le 2^e arrondissement présente un bilan migratoire que l'on peut considérer comme équilibré malgré un déficit négligeable (-20). Comme son voisin, il perd des habitants au jeu des entrées-sorties avec la majorité des arrondissements notamment avec les 1^{er}, 3^e, 8^e et 9^e arrondissements. Mais contrairement au 1^{er} arrondissement, le déficit des échanges en interne de Marseille n'est pas exclusivement compensé par les flux lointains mais majoritairement par ceux avec le reste de la métropole.

En dépit de la dynamique de l'emploi et de la construction neuve observée ces dernières années dans cet arrondissement, les flux résidentiels ne se concrétisent pas en 2017 par un surplus d'actifs résidents puisque le solde est négatif (-80). En revanche, pour les étudiants, le solde est positif (+90), un résultat probablement à mettre en relation avec la



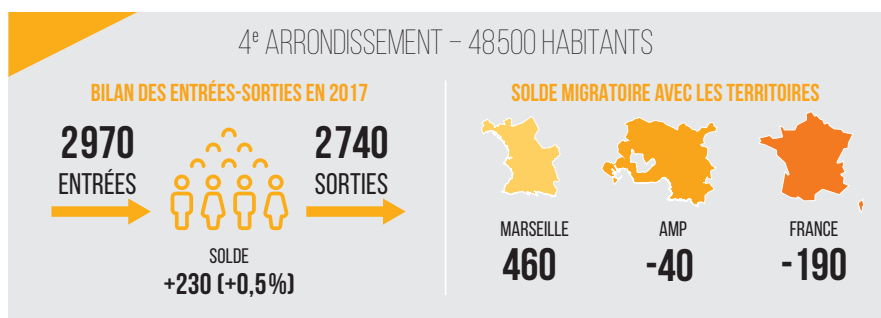
construction récente de résidences pour étudiants. Plus surprenant, les flux migratoires dégagent pour les retraités, un solde positif du même ordre que celui des étudiants (+90).

In fine, les soldes observés selon le type de ménages indiquent un recul des familles, plus nombreuses à quitter cet arrondissement qu'à s'y installer (-380). Constat inverse pour les personnes qui vivent seules (+140) ou en colocation (+40).

LE 4^e ARRONDISSEMENT

**Un arrondissement prisé des jeunes
Marseillais ayant une appétence pour
la vie en centre-ville**

Avec un solde positif de +0,5 % soit un gain de 220 personnes par an, le 4^e arrondissement figure parmi les arrondissements les plus attractifs. Son attrait s'exerce surtout avec le reste de Marseille et particulièrement avec le centre-ville. En effet, le solde est positif avec les sept arrondissements centraux avec lesquels il dégage un solde global de +380 personnes. Lorsqu'on observe les flux entre les sept arrondissements centraux, le 4^e se révèle très distinctement comme étant l'arrondissement préférentiel des flux au sein du centre-ville de Marseille. Le bilan migratoire montre que cet arrondissement attire surtout une population jeune, âgée de 20 à 40 ans (+300) constituée principalement de personnes seules (+190) et de familles monoparentales (+110). Le gain de population concerne surtout une population ayant un niveau intermédiaire de

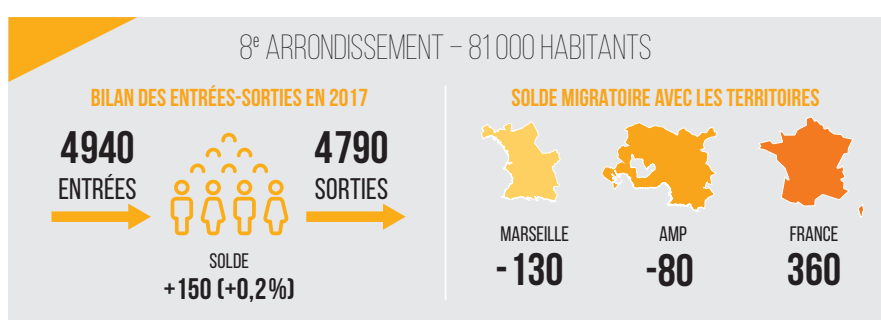


formation (CAP, BEP, niveau BAC). La balance est positive pour les actifs (+120) et concerne toutes les catégories socio-professionnelles avec une légère dominante « employés », ce qui constitue un élément contribuant au renforcement de la mixité sociale. Enfin, le 4^e arrondissement présente aussi un solde positif pour les chômeurs (+80) qui trouvent dans ce secteur du centre-ville des conditions d'accès au logement, à l'emploi et aux transports en commun plus favorables.

LE 8^e ARRONDISSEMENT

**Toujours attractif, particulièrement
auprès des retraités provenant
de l'extérieur de la métropole**

Malgré un léger excédent (+0,19 %), cet arrondissement est – avec le 5^e – celui qui accueille le plus d'habitants provenant hors du territoire métropolitain (+360). L'effet « héliotropisme » semble être le principal moteur des installations de nouveaux habitants, pour la plupart âgés de plus de 65 ans et non marseillais. Ainsi, ce sont les retraités qui affichent le solde le plus important (+250). Au jeu des entrées-sorties, les étudiants présentent également un solde positif (+100). Un constat à mettre en relation avec la réalisation récente de la résidence services « les Académies du Vélodrome » (195 logements) qui proposent des logements aussi bien pour les étudiants que pour les seniors. Enfin, parmi les actifs, les échanges sont positifs pour les cadres (+70) et les employés (+50).

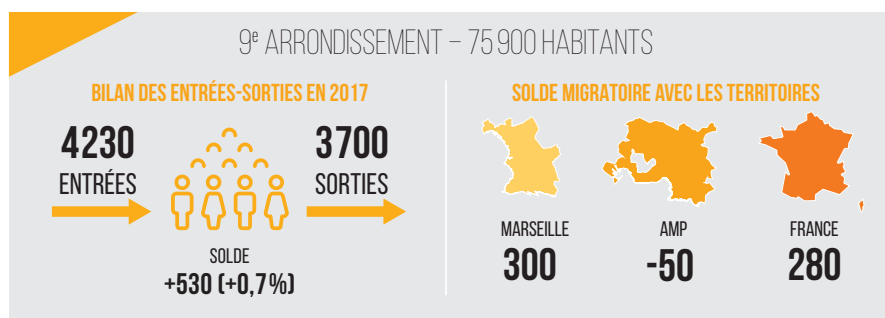


LE 9^e ARRONDISSEMENT

Une mobilité à la hausse qui génère un apport migratoire diversifié générant une plus grande mixité sociodémographique

Le 9^e arrondissement a longtemps été un secteur à faible mobilité résidentielle. En effet, c'est un arrondissement qui présente un taux élevé de propriétaires (59 %) et qui bénéficie d'une très bonne côte résidentielle. Autant d'éléments qui favorisent la stabilité. La tendance récente montre qu'il entame une mutation modérée avec une intensité des flux désormais au-dessus de la moyenne. Au regard de ses atouts, cette mobilité se concrétise par un apport migratoire notable qui se manifeste aussi bien avec l'extérieur de la métropole qu'en interne de la commune de Marseille notamment avec le 8^e arrondissement avec lequel il dégage un solde positif de 200 personnes.

L'apport migratoire est diversifié et bénéficie à toutes les catégories de population à l'exception des 20-24 ans. Tou-



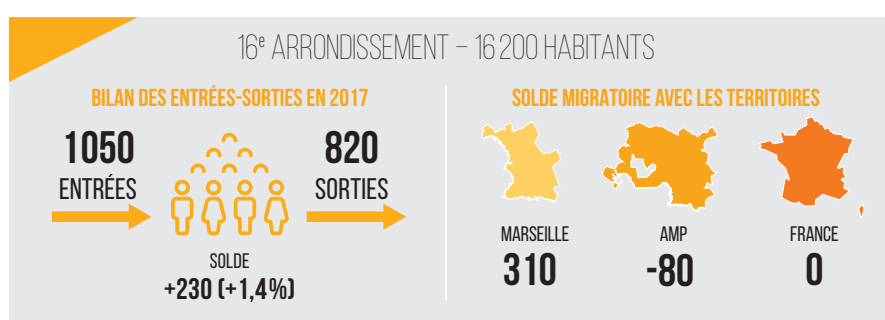
tefois, les apports les plus importants concernent les familles (couples avec enfants : +260) appartenant aux CSP+ (cadres et professions intermédiaires). Comme mentionné, la balance des flux est également positive pour d'autres catégories de population : les étudiants (+200) et les retraités (+160). Enfin, dernier élément témoignant de la pluralité des apports : les deux extrémités de la pyramide des âges bénéficient positivement des apports : les moins de 20 ans (+220) et les plus de 65 ans (+215).

LE 16^e ARRONDISSEMENT

Une forte attractivité essentiellement de proximité, un territoire qui attire les ménages « CSP+ » des quartiers populaires

Le 16^e arrondissement se compose de quatre quartiers ayant des profils très différents. Les quartiers de Saint-Henri et de Saint-André (45 % du parc de logements) ont un profil proche de celui des quartiers voisins du 15^e arrondissement (présence importante de logements sociaux) tandis que ceux de l'Estaque et de Riaux s'apparentent plus au profil de la commune voisine du Rove : forte proportion de propriétaires (60 %). Enfin, élément notable à mettre en exergue, le 16^e arrondissement compte autant de maisons que d'appartements et se classe au 1^{er} rang pour ce qui a trait à la part des maisons dans le parc de logements (50 %).

La mobilité résidentielle du 16^e arrondissement se concrétise par un solde positif assez marqué (+1,44 %). Le principal flux est interne à Marseille (40 %), ce qui en fait un des arrondissements les plus attractifs pour les Marseillais : en effet, le



16^e arrondissement présente un solde positif avec tous les arrondissements à l'exception des 5^e et 6^e. Si le solde entrées-sorties est très positif avec le reste de Marseille (+310), il est négatif avec le territoire métropolitain (-80) et il est à l'équilibre hors métropole. Les principaux apports proviennent des 14^e et 15^e arrondissements (35 %) mais peu du 13^e arrondissement. À mentionner également un apport notable (20 % du total) venant du 3^e arrondissement.

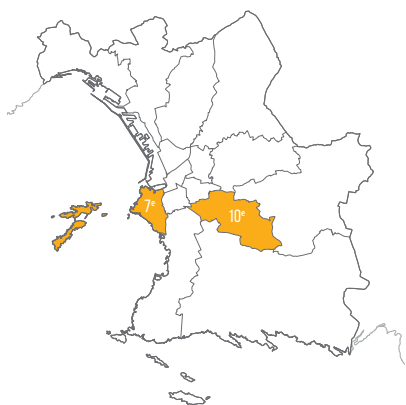
Cet arrondissement présente un solde positif notable avec les cadres (+60 personnes/an) et les professions intermédiaires (+115 personnes par an). Il s'agit plutôt d'actifs âgés (45 à 64 ans) vivant seuls (+85) ou dans le cadre d'une fa-

mille monoparentale (+80). L'analyse du niveau de diplôme montre un bilan positif pour les diplômés de l'enseignement supérieur.

In fine, l'analyse croisée des données montre que le 16^e arrondissement apparaît comme un secteur recherché par les ménages bien formés, en situation d'emploi, plutôt composés d'une seule personne ou d'une famille monoparentale, en provenance majoritairement des quartiers les plus populaires de la ville (3^e, 14^e, 15^e).



LES 7^e ET 10^e ARRONDISSEMENTS



Ces deux arrondissements présentent une mobilité résidentielle qui s'inscrit dans la moyenne : la population se renouvelle à un rythme de 5 % chaque année. Pourtant, la balance des mouvements indique un solde négatif : peu marqué pour le 10^e arrondissement (-0,17 %) et nettement plus prononcé pour le 7^e (-0,84 %).

Quant au 10^e arrondissement, la balance des mouvements est positive en interne de la commune mais elle s'avère insuffisante pour combler les déficits enregistrés avec l'extérieur.

Mobilités
résidentielles
= montée de
« l'entre-soi » ?

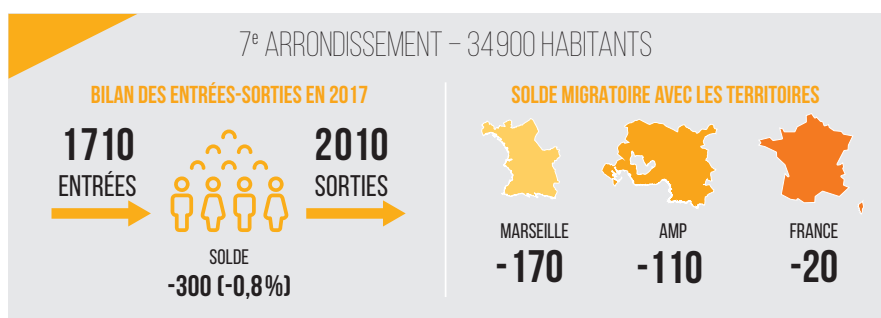
Pour ce dernier, les départs sont plus nombreux que les arrivées aussi bien en interne de la commune que pour les échanges extérieurs à la commune.

LE 7^e ARRONDISSEMENT

Un arrondissement qui tend à se rajeunir au jeu des entrées-sorties mais qui demeure le plus sélectif de Marseille

Le taux de propriétaires du 7^e arrondissement est élevé (52 %, soit le 4^e taux parmi les 16 arrondissements) ce qui généralement ne favorise pas la mobilité résidentielle. Par ailleurs, il compte une forte proportion de petits logements (Types 1 et 2) qui représentent un tiers du parc immobilier et qui connaissent un turn-over plus important que les autres types de logements. La conjonction de ces deux caractéristiques explique qu'au final, il s'inscrit en termes de mobilité dans la moyenne.

Fait paradoxal : bien qu'il figure parmi les secteurs les plus côtés de la commune, sa balance de flux est négative. Les sorties sont plus nombreuses que les arrivées et la résultante des migrations résidentielles se concrétise par une perte de 300 personnes par an. Son bilan migratoire est globalement négatif avec



le reste de la commune (-160) au sein de laquelle il est en situation de perte d'habitants dans les deux tiers des arrondissements, par exemple avec le 10^e arrondissement avec lequel il présente le déficit le plus important (-70). Contrairement à ce que l'on pouvait penser en raison de sa notoriété et de son attrait, son solde migratoire hors métropole n'est pas positif.

Si la balance penche en faveur des sorties, c'est principalement parce que les ménages qui partent sont plutôt des familles et ceux qui entrent des personnes seules ou des couples sans enfant. Il est symptomatique de constater que parmi

les classes d'âge, seule celle des 25 à 40 ans affiche un solde positif (+140) alors que celui-ci est négatif pour les retraités (-110) !

Enfin, le bilan est positif pour les catégories aisées (+160) tandis qu'il est négatif (-140) pour les classes modestes. De fait, pour ce qui concerne le niveau de formation, la catégorie qui présente la plus forte progression est celle ayant BAC+5 et plus.

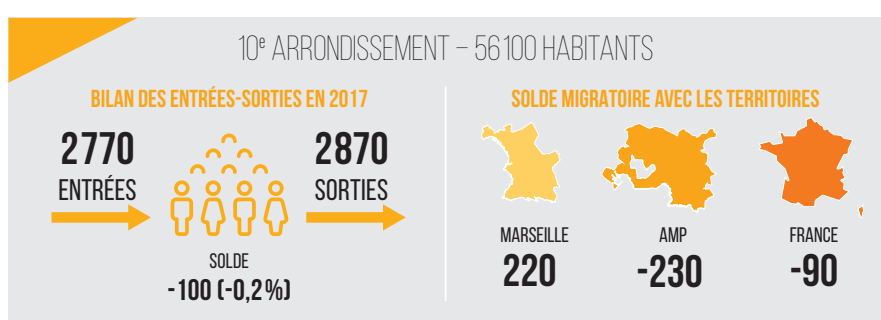
LE 10^e ARRONDISSEMENT

Une attractivité limitée aux arrondissements voisins du centre-sud de la commune

Cet arrondissement présente la particularité (avec le 16^e) de compter autant de propriétaires que de locataires. Autre caractéristique, en dehors du centre-ville, c'est celui qui compte la part la plus importante de logements locatifs dans le parc privé (36 %).

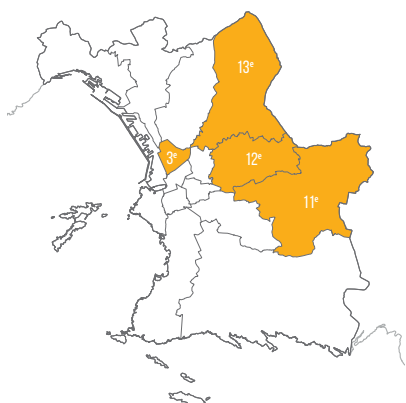
Proche de l'équilibre en termes de flux, il apparaît attractif au sein de Marseille (+220) alors que le solde de mouvements est négatif pour ce qui concerne les échanges lointains (-90) et surtout par rapport au reste de la métropole (-230). Le gain en interne de la commune se réalise principalement avec les arrondissements du centre-sud : 6^e, 7^e et 8^e.

La limite nord de l'arrondissement jouxte celle du 5^e dans le secteur de La Capelette situé à proximité du campus « Santé » de La Timone. La présence de cinq résidences services pour étudiants (710 logements) explique probablement que la catégorie qui se renforce le plus via les mouvements résidentiels soit



celle des étudiants (+200). Enfin, il partage la particularité d'être l'un des deux seuls arrondissements (avec le 6^e) où le solde des échanges est positif pour la catégorie regroupant les commerçants et les chefs d'entreprise.

LES 3^e, 11^e, 12^e ET 13^e ARRONDISSEMENTS



Parmi ces quatre arrondissements, deux sont situées dans l'est (11^e et 12^e), un dans le nord-est de la commune (13^e) et un dans le centre-ville : le 3^e. Pour ce dernier, le constat peut surprendre car il est le seul arrondissement du centre-ville à afficher une faible mobilité doublée d'un apport migratoire en dessous de la moyenne communale.

La balance négative des deux arrondissements de l'est marseillais (11^e et 12^e) n'est pas un fait nouveau car ceux-ci sont peu recherchés – ou peu connus – par les primo arrivants non métropolitains. En revanche, tous deux présentent des soldes positifs avec le reste de Marseille, ce qui illustre un certain attrait auprès des habitants de souche ou d'installation plus ancienne.

La situation du 13^e arrondissement interpelle. Malgré d'importants investissements et en dépit de la dynamique de la construction neuve depuis au moins une décennie, il dégage un solde migratoire négatif important (-1 400 habitants par an) représentant 1,6 % de la population.

L'analyse géographique des flux permet de dégager deux sous-groupes :

- ▶ le premier associe les 3^e et 13^e arrondissements qui tous deux sont déficitaires en termes d'échanges avec l'ensemble des échelons géographiques : en interne de Marseille, avec AMP et le territoire national. Avec tout de même une différence notable : le déficit migratoire est, proportionnellement à la population, trois fois plus fort dans le 13^e que dans le 3^e (-1,56 % contre -0,52 %) ;
- ▶ le second groupe associe quasi naturellement des deux arrondissements de l'est marseillais qui présentent un profil similaire : niveau de déficit proche (-0,67 % pour le 11^e, -0,87 % pour le 12^e) et même structure pour ce qui a trait aux échanges territoriaux : soldes positifs en interne de Marseille, soldes négatifs moyennement prononcés avec AMP et forts avec le territoire national.

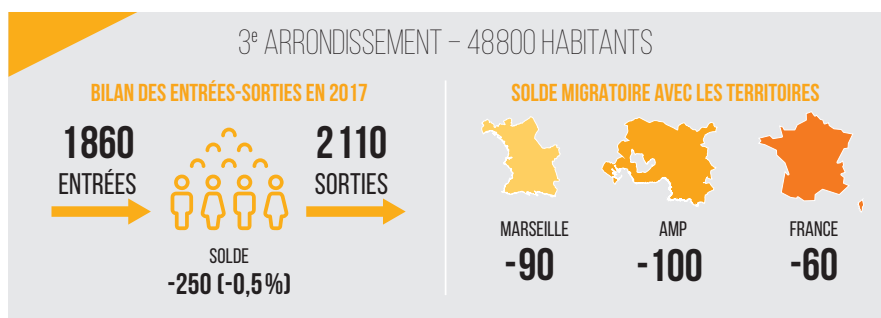
LE 3^e ARRONDISSEMENT

Un arrondissement qui bouge peu mais où l'on ne reste pas longtemps

Phénomène paradoxal : l'intensité de la mobilité résidentielle est faible et pourtant c'est un arrondissement où l'on ne séjourne pas très longtemps. En effet, dans le 3^e arrondissement, à peine un tiers des habitants occupe le même logement depuis plus de dix ans, c'est le taux le plus bas de la commune.

L'analyse géographique des flux montre que la balance est négative avec les trois types de territoires retenus : Marseille, AMP et reste de la France. Si en interne de Marseille, le solde est négatif avec les deux tiers des arrondissements, le 3^e gagne sensiblement des habitants avec trois arrondissements : le 15^e (+110), le 13^e (+70) et le 2^e (+60). A l'échelle de la métropole, la tendance est largement dominante dans le sens des sorties sauf avec Aix avec laquelle le solde est légèrement positif (+20).

Enfin, les migrations lointaines ne sont significativement favorables au 3^e ar-



rondissement qu'avec Paris. Il est intéressant de noter des départs vers des petites communes du Vaucluse et des Alpes-de-Haute-Provence.

Les soldes migratoires observés selon le type d'activité sont négatifs pour les actifs (-160) et les retraités (-90) mais positifs pour les inactifs (+80) et surtout les étudiants (+110). Pour ces derniers, la réalisation récente de plusieurs résidences services près de la Porte d'Aix (Studea Euroméditerranée 1 et 2, Croix d'Azur) et à La Belle-de-Mai (Suitétudes le 124) explique ce chiffre.

Pour ce qui concerne les types de ménages, peu d'attrait pour les familles qui

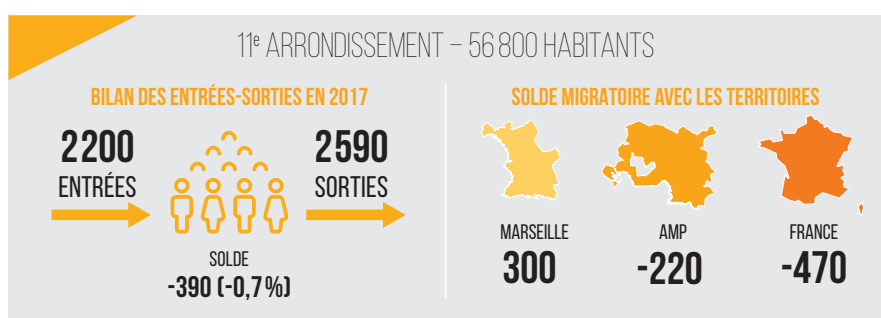
présentent un solde négatif aussi bien pour les couples (-290) que pour les familles monoparentales (-50). Inversement, le solde est positif pour les ménages composés d'une seule personne.

LE 11^e ARRONDISSEMENT

Un fort enracinement de la population lié à un taux de propriétaires très élevé

En 2017, le nombre d'habitants du 11^e arrondissement est similaire à celui de 2007. La population stagne depuis dix ans et peine à dépasser le seuil des 57 000 personnes. Étonnamment, ce n'est pas le solde naturel qui est responsable de cette stagnation puisqu'en moyenne il dégage un excédent annuel de 260 personnes. C'est donc le solde migratoire – négatif – qui contrarie la croissance démographique de ce territoire.

Son parc de logements est singulier : la part de propriétaires (56 %) est la plus forte de tous les arrondissements tout comme la proportion de grands logements (21 %). On notera également l'importance du nombre de maisons (39 %). Enfin, c'est l'arrondissement qui fidélise le plus ses habitants : 60 % d'entre eux occupent le même logement depuis au moins dix ans.



En 2017, le solde entrées-sorties demeure négatif : - 380 personnes par an (-0,67 %). L'arrondissement perd des habitants dans ses échanges avec la métropole (-220) tandis qu'il dégage une balance positive avec le reste de Marseille, notamment avec le 9^e arrondissement.

Malgré ses atouts, il attire aussi peu à l'extérieur de Marseille (-470). Le prix de l'immobilier est pourtant raisonnable : le coût d'acquisition des maisons et des appartements y est même inférieur à la moyenne communale. Le fait que les loyers des logements soient un peu plus chers que la moyenne (8 %) n'est pas un facteur déterminant. Sa position

excentrée dans la métropole – à l'exception du Pays d'Aubagne avec lequel il affiche d'ailleurs un solde positif – et une accessibilité difficile pour les quartiers éloignés de l'A50 constituent les éléments explicatifs qui paraissent les plus robustes.

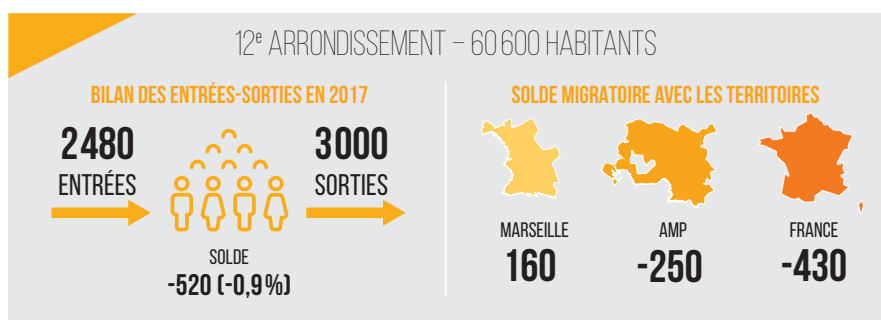
Pour ce qui concerne les caractéristiques sociodémographiques résultant des échanges, aucune tendance ne se démarque.

LE 12^e ARRONDISSEMENT

Un alliage du 11^e et du 7^e arrondissement

Territoire limitrophe du 11^e arrondissement, son parc de logements présente – à une exception près – les mêmes caractéristiques : part importante de maisons, de grands logements, de propriétaires, fort enracinement des occupants... Ce qui singularise son parc de logements par rapport à celui du 11^e, c'est le prix de l'immobilier : 20 % plus cher aussi bien pour les appartements que pour les maisons. Mieux desservi par les transports en commun et plus connecté sur le centre-ville, il tire bénéfice d'une situation plus avantageuse. Tout comme le 11^e arrondissement, sa population stagne à près de 61 000 habitants mais seulement depuis cinq ans au lieu de dix ans comme c'est le cas pour le 11^e.

En 2017, le solde des entrées-sorties est globalement négatif (-530). La structure des flux est la même que pour le 11^e : solde négatif avec la métropole et très négatif hors métropole. Même bilan



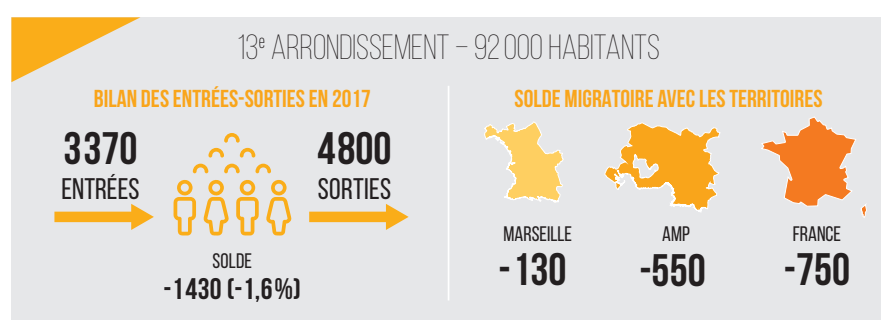
pour les échanges avec le reste de Marseille : le solde est positif (+160) et son attractivité est forte mais elle est plus ciblée sur une partie du centre-ville : les 4^e, 5^e et 6^e arrondissements.

Les caractéristiques sociodémographiques des flux rappellent celles du 7^e arrondissement : les gains ne concernent que les cadres et les diplômés de l'enseignement supérieur ayant BAC+3 au minimum. Une similitude probablement liée au prix élevé de l'immobilier dans cet arrondissement « péricentral ».

LE 13^e ARRONDISSEMENT

Attractivité résidentielle en berne

Entre 2007 et 2017, le solde migratoire de cet arrondissement était déjà négatif (-0,3 %). Toutefois, l'évolution observée pour la période 2012-2017 montrait une amélioration du bilan migratoire par rapport à la période précédente (2007-2012). Les chiffres de 2017 qui, en rappel couvre la période 2015-2019, replongent ce territoire dans un déficit prononcé (-1 430 habitants/an, -1,6 % de la population). Un constat décevant pour deux raisons. En premier lieu, ce territoire a fait l'objet d'importants investissements et il a connu un niveau de construction neuve sensiblement supérieur à la moyenne communale pendant la décennie 2010. En fin de période, en 2018, le taux de construction neuve du 13^e arrondissement (5,8 logements pour 1 000 habitants) demeurait légèrement au-dessus de la moyenne communale (5,6). Ensuite, c'est l'arrondissement le plus peuplé de Marseille (92 000 habitants) et son évolution impacte fortement la commune.



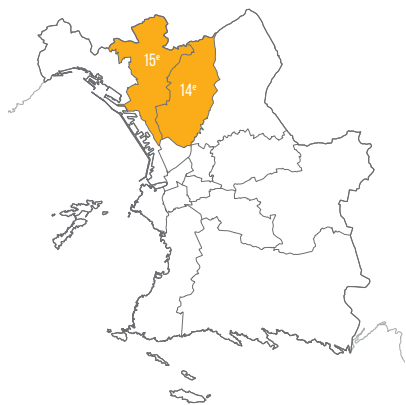
La balance des mouvements est négative avec les trois échelles de territoires retenus : -750 avec la France, -540 avec la métropole, -140 avec le reste de Marseille. Au total, l'arrondissement perd au jeu des entrées-sorties 1 400 personnes par an. Seul le 15^e arrondissement affiche un déficit du même ordre. Les départs sont nettement plus nombreux que les arrivées pour les familles (solde de -1000) et les actifs (-860). Toutes les catégories socioprofessionnelles affichent une perte au jeu des entrées-sorties. En bref, au niveau des échanges – hors Étranger – toute la population va dans le même sens quel que soit l'âge, la CSP et le type de ménage.

Ces chiffres ne signifient pas que l'arrondissement se vide de sa population. Au contraire, il a gagné en moyenne 300 habitants par an durant la décennie 2007-2017. Le solde naturel et les arrivées depuis l'étranger inversant au final le bilan démographique qui demeure positif.



© Agam, Vénitia Szabo

LES 14^e ET 15^e ARRONDISSEMENTS



Les 14^e et 15^e arrondissements sont des secteurs confrontés à des difficultés avec notamment un taux de pauvreté élevé. Les habitants vivant dans le parc social, qui représente environ un tiers du parc total de logements, sont souvent captifs au sens que peu d'entre eux sont en mesure d'accéder à d'autres formes de logement que ce soit dans le parc locatif privé ou en accession. Aussi, la mobilité résidentielle y est très faible. Peu de mouvements certes mais, in fine, une balance des flux très défavorable pour le 14^e (-1 000 habitants par an) et encore plus prononcée pour le 15^e (-1 500). Et des soldes migratoires largement les plus négatifs : -1,57 % pour le 14^e et -1,98 % pour le 15^e. La situation difficile de ces arrondissements est connue. Les enseignements tirés de l'analyse récente des flux montre qu'elle se dégrade car la partie de la population la moins précairisée tend à se réduire du fait qu'elle a tendance à quitter ces deux arrondisse-

ments et qu'elle est remplacée par des catégories plus fragilisées.

Au regard de ces éléments, on mesure l'ampleur de l'enjeu de l'extension de l'OIN Euroméditerranée dont le périmètre s'étend dans les parties sud de ces deux arrondissements...

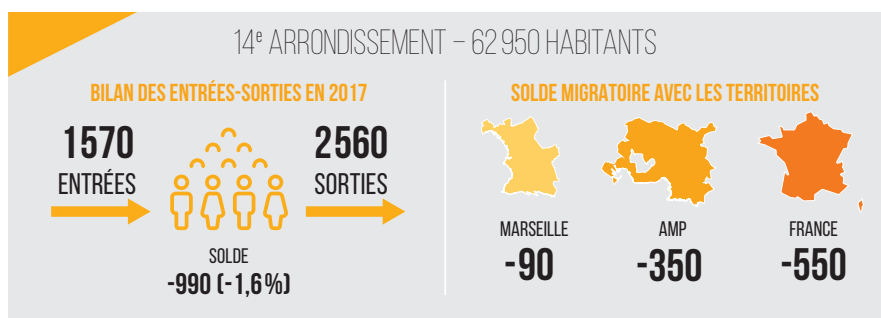
La structure des flux est similaire pour les deux arrondissements : le solde est négatif aussi bien en interne de la commune, avec la métropole et le reste du territoire national. Toutefois, l'intensité est différente : croissante pour le 14^e arrondissement du local vers le national alors qu'elle est d'intensité équivalente dans le 15^e arrondissement.

LE 14^e ARRONDISSEMENT

Un déficit prononcé avec l'extérieur mais réduit avec le reste de Marseille

Si la balance des flux avec l'extérieur penche nettement du côté des sorties, le 14^e arrondissement affiche un déficit plus réduit dans ses échanges avec le reste de Marseille. Il garde même une certaine attractivité dans les quartiers Nord et à un moindre degré avec le centre-ville. En interne de la commune, presque la moitié des flux s'opère avec le 15^e arrondissement (solde +55) et le 13^e (solde nul). Quant aux flux avec les sept arrondissements centraux (28 % du total), il se concrétise globalement par un léger excédent (+30) dégagé notamment grâce aux échanges avec les 2^e et 3^e arrondissements. Très probablement, une partie des mouvements de ces deux arrondissements centraux vers le 14^e est liée à l'obtention par des ménages mal logés dans le parc ancien du centre d'un logement social.

La catégorie socioprofessionnelle la mieux représentée dans l'arrondisse-



ment – les employés – est celle qui accuse le plus fort déficit (-220). A l'opposé, les cadres, dont la proportion est trois fois inférieure à la moyenne communale, enregistrent un bilan négatif (-120) tout comme les retraités (-170). Toutes les catégories d'âge présentent des balances migratoires négatives à l'exception des jeunes de 20 à 25 ans.

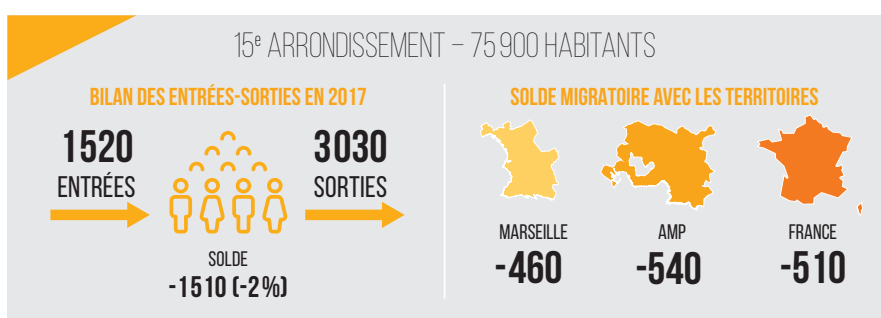
LE 15^e ARRONDISSEMENT

Deux fois plus de sorties que d'entrées

Le taux annuel de départs (4 %) est le double de celui des entrées (2 %) ce qui se concrétise par une perte de 1 500 habitants.

Le déficit migratoire se répartit en trois tiers au plan géographique : -460 en interne de Marseille, -530 avec la métropole et -510 hors métropole. Bien qu'il dispose d'un parc locatif social de même ampleur que le 14^e, l'effet passerelle avec le centre-ville fonctionne apparemment moins bien car la balance des échanges avec les arrondissements centraux est négative (-220) y compris avec le 3^e arrondissement.

Les soldes sont négatifs quels que soit la tranche d'âge, la catégorie socioprofessionnelle, le type de ménage et le niveau de diplôme. Même constat en termes d'activité : actifs, inactifs, étudiants, retraités et chômeurs, ils sont tous plus nombreux à quitter le 15^e qu'à s'y installer.



PANORAMA DE LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

Pour conclure, l'analyse de la mobilité résidentielle par grand secteur géographique met en relief les éléments suivants.

Le centre-ville (1^{er} au 7^e arrondissement) présente une forte mobilité qui dégage un solde positif notable (+0,26 %) exclusivement dû à ses échanges lointains (hors métropole). Un seul arrondissement central échappe à ce schéma : le 4^e arrondissement très attractif en interne de Marseille. Dans le détail, les soldes entrées-sorties se démarquent ainsi très positif pour les 4^e, 5^e et 6^e arrondissements, à l'équilibre pour les 1^{er} et 2^e arrondissements, et négatifs pour les 3^e et 7^e arrondissements.

Les deux arrondissements du sud enregistrent une mobilité résidentielle soutenue légèrement supérieure à la moyenne. Le 9^e arrondissement bénéficie d'une forte attractivité liée d'abord à ses échanges en interne de la ville puis avec l'extérieur de la métropole. Le niveau d'attractivité du 8^e est moindre du fait que son excédent migratoire est uniquement porté par ses échanges « lointains » hors métropole.

Les trois arrondissements de l'est marseillais (10^e, 11^e et 12^e) présentent des profils similaires : mobilité résidentielle moyenne et solde migratoire négatif. Tous les trois sont attractifs en interne de Marseille, mais le solde dégagé est insuffisant pour combler les déficits enregistrés aussi bien avec le reste de la métropole qu'avec le reste du territoire national.

Enfin, pour ce qui concerne les arrondissements du nord de la commune, les caractéristiques de la mobilité résidentielle sont les mêmes pour les 13^e, 14^e et 15^e arrondissements : faible intensité des flux et soldes migratoires négatifs aussi bien en interne qu'en externe de Marseille. Le 16^e arrondissement fait figure d'exception et bénéficie d'une forte mobilité résidentielle et d'un solde entrées-sorties positif.

UNE CONNAISSANCE AU LONG COURS

Les mobilités résidentielles sont souvent le reflet du niveau d'attractivité qu'exerce un territoire. Toutefois, elles participent aussi aux lentes transformations des territoires et renseignent sur les évolutions en cours. C'est pourquoi il s'avère nécessaire de les analyser régu-

La crise sanitaire pourrait rebattre les cartes

lièrement pour apporter des éclairages utiles à tous les acteurs du développement local. Un exercice qui pourrait être renouvelé dans trois ans, soit en 2024, date à laquelle seront disponibles les données millésimées « 2020 ». À cette date, les données sur les migrations auront été renouvelées à 60 %, ce qui permettra de dégager de nouvelles tendances...

POUR EN SAVOIR PLUS

ÉTUDES AGAM

Les chiffres-clés pour la commune de Marseille et ses arrondissements

► Portraits de communes :

Marseille – Juillet 2020

► Portrait de secteur :

1^{er} secteur : 1^{er} et 7^e arrondissements

2^e secteur : 2^e et 3^e arrondissements

3^e secteur : 4^e et 5^e arrondissements

4^e secteur : 6^e et 8^e arrondissements

5^e secteur : 9^e et 10^e arrondissements

6^e secteur : 11^e et 12^e arrondissements

7^e secteur : 13^e et 14^e arrondissements

8^e secteur : 15^e et 16^e arrondissements

Octobre 2020

SITES WEB

► Marseille par quartier :

<https://www.agam.org/data/marseille-par-quartier/>

► Téléchargement des données

« mobilité résidentielle » :

www.insee.fr-statistiques

Les bases en téléchargement sont au format XLSX (pour les flux > 100) et CSV (pour l'ensemble des flux). Pour Marseille les données sont uniquement disponibles au niveau arrondissement municipal (ARM). Les données communales correspondantes sont à reconstituer.

agam
AGENCE D'URBANISME DE
L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

Louvre & Paix - La Canebière

CS 41858 - 13221 Marseille cedex 01

☎ 04 88 91 92 90 📠 04 88 91 92 65 ✉ agam@agam.org

Toutes nos ressources @ portée de clic sur www.agam.org

Pour recevoir nos publications dès leur sortie, inscrivez-vous à notre newsletter

Directeur de la publication : Christian Brunner

Rédaction : Jean Picon, Stéphanie Suquet - Conception / Réalisation : Pôle graphique Agam

Marseille - Mars 2021 - Numéro ISSN : 2266-6257

© Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise