



DOSSIER DE PRESSE

MARSEILLE : LES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES ENTRE ARRONDISSEMENTS

Où déménagent les marseillais ?

Où s'installent les néo marseillais ?

Quels profils des habitants et leurs évolutions par arrondissement ?

LE MOT DE NOTRE PRÉSIDENTE, LAURE-AGNÈS CARADEC

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 de population, parc de logement et niveau d'équipements à l'échelle des quartiers.

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 et leurs trajectoires dans le temps.

Une première publication sur ce sujet, très éclairante pour aiguiller et adapter les opérations d'aménagement et politiques publiques en fonction des dynamiques de population et du profil des habitants.

LES CHIFFRES CLÉS

Sur la période 2015 – 2019, on comptabilise près de 90 000 mouvements par an, dont la majorité (42 %) se réalisent hors de la métropole Aix-Marseille-Provence, 39 % entre arrondissements marseillais et enfin 19% avec les communes d'Aix-Marseille-Provence.

Flux entre arrondissements de Marseille



Flux avec Aix-Marseille-Provence (Hors Marseille)



Zoom sur les arrondissements à forte mobilité

1^{er} ARRONDISSEMENT – 39 800 HABITANTS



2^e ARRONDISSEMENT – 24 800 HABITANTS



4^e ARRONDISSEMENT – 48 500 HABITANTS



5^e ARRONDISSEMENT – 46 200 HABITANTS



6^e ARRONDISSEMENT – 42 800 HABITANTS



8^e ARRONDISSEMENT – 81 000 HABITANTS



9^e ARRONDISSEMENT – 75 900 HABITANTS



16^e ARRONDISSEMENT – 16 200 HABITANTS



SYNTHÈSE DES RÉSULTATS DE L'ETUDE

L'analyse de la mobilité résidentielle par grand secteur géographique met en relief les éléments suivants :

Le centre-ville (1^e 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 d'un excédent migratoire 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 dans la 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 que 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.

DÉFINITION ET PRÉSENTATION

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...

À 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...

MÉTHODOLOGIE

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.

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.

Pour rappel : les sources sont les données de l'INSEE 2017 qui couvre en réalité la période 2015 – 2019.

LES ARRONDISSEMENTS DU CENTRE (1^{er} au 7^e arrondissement)

1^{er} arrondissement : une forte mobilité avec un solde équilibré entre ceux qui arrivent et ceux qui partent. Le 1^{er} attire essentiellement des habitants hors métropole. Les sorties sont concentrées vers les 4^e, 5^e et 6^e. En termes de profil : de plus en plus d'étudiants, des personnes seules ou en colocation.

2^{ème} arrondissement : une forte mobilité avec un attrait importants des étudiants (en lien avec la construction de résidences étudiantes) et les retraités, ce qui contribue à renforcer la mixité intergénérationnelle.

3^{ème} arrondissement : une mobilité paradoxale car l'intensité de la mobilité est faible et pourtant on y séjourne peu de temps. Le 3^e attire des habitants des 15^e, 13^e et 2^e mais aussi légèrement provenant d'Aix-en-Provence et Paris. De plus en plus d'étudiants s'y installent, à mettre en lien avec l'ouverture de plusieurs résidences services.

4^{ème} arrondissement : c'est l'un des plus attractifs. Prisé des jeunes marseillais recherchant la vie en centre-ville avec toutes les aménités disponibles (accès au logement et aux transports). Il attire principalement des actifs et concerne toutes les catégories socioprofessionnelles, un élément contribuant à la mixité sociale.

5^{ème} arrondissement : une dynamique portée par les étudiants et les jeunes actifs. C'est celui qui présente le plus fort solde migratoire avec un gain annuel de 700 habitants. Pour les flux avec les métropoles, à noter, une majorité de nouveaux entrants provenant de Toulon, Paris et Montpellier. Le 5^e attire également au sein de la Métropole et essentiellement avec Aix-en-Provence. Ce constat est à mettre en relation avec l'attractivité universitaire de cet arrondissement (Pôle universitaire de La Timone).

6^{ème} : une dynamique forte à l'instar du 5^e. Différence notable : alors que le 5^e gagne surtout des actifs appartenant aux classes moyennes (employés et professions intermédiaires), le 6^e attire plus de cadres.

7^{ème} arrondissement : un rajeunissement des nouveaux arrivants et particulièrement des personnes seules ou des couples sans enfants, notamment lié à la forte proportion de petits logements. Même s'il figure parmi les secteurs les plus côtés, les sorties sont plus nombreuses que les entrées. Les retraités et les familles ont tendance à quitter le 7^e vers le 10^e.

LES ARRONDISSEMENTS DU SUD (8e, 9e, 10e)

8^{ème} arrondissement : très attractif particulièrement auprès des retraités provenant de l'extérieur de la métropole. Un effet « héliotropisme » qui semble être le principal moteur des installations des nouveaux habitants. Mais le 8^e attire aussi des étudiants notamment en raison de la résidence services pour étudiants et seniors « Les Académies du Vélodrome » (195 logements).

9^{ème} arrondissement : une forte mobilité récente auprès de tous les publics (en majorité les familles de CSP+). Longtemps à faible mobilité résidentielle (fort taux de propriétaires et très bonne côte), il entame une mutation récente avec de plus en plus d'arrivées.

10^{ème} arrondissement : une attractivité auprès de ses voisins du centre sud (6^e, 7^e, 8^e) et un équilibre entre propriétaires et locataires sont à noter. Les étudiants sont la catégorie qui se renforce le plus (5 résidences services étudiants) mais il attire aussi les commerçants et les chefs d'entreprises.

LES ARRONDISSEMENTS DE L'EST ET NORD EST (11e, 12e, 13e)

11^{ème} arrondissement : un fort enracinement des habitants lié à un taux de propriétaires très élevé. Les taux de propriété et de grands logements sont les plus forts de Marseille. Le 11^e fidélise le plus ses habitants, 60% d'entre eux occupent le même logement depuis au moins dix ans.

12^{ème} arrondissement : un parc de logements similaire à celui du 11^e mais avec des prix de l'immobilier plus élevés. Son attractivité est forte auprès des habitants du centre-ville de Marseille (4^e, 5^e et 6^e) et principalement auprès des cadres.

13^{ème} arrondissement : l'arrondissement le plus peuplé de Marseille aux taux de construction élevé ; il présente pourtant un solde migratoire négatif notamment pour les familles et les actifs. Le 13^e ne se vide pas car il gagne au final 300 habitants / an entre 2007 et 2017 avec le solde naturel et les arrivées de l'international.

LES ARRONDISSEMENTS DU NORD (14e, 15e, 16e)

14^{ème} arrondissement : une mobilité faible mais qui conserve une attractivité avec Marseille et notamment avec le 15^e et le centre-ville (2^e et 3^e).

15^{ème} arrondissement : une mobilité résidentielle faible avec l'ensemble des territoires et pour tous les profils.

⇒ **les 14^e et 15^e** où la situation difficile est connue, il est alors important de mesurer 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.

16^{ème} arrondissement : une très forte attractivité, essentiellement pour les marseillais (notamment des 3^e, 14^e et 15^e). S'y installent en priorité les professions intermédiaires entre 45 et 64 ans, vivant seuls ou dans le cadre d'une famille monoparentale.



AGAM

Louvre & Paix - La Canebière CS 41858 - 13221 Marseille cedex

Toutes nos ressources sur www.agam.org

Contact presse :

Clémentine YVOREL – c.yvorel@agam.org – 06 10 58 15 99 / 04 88 91 92 03