

la mobilité résidentielle

dans les quartiers de St-Etienne
entre 1999 et 2001

Introduction :

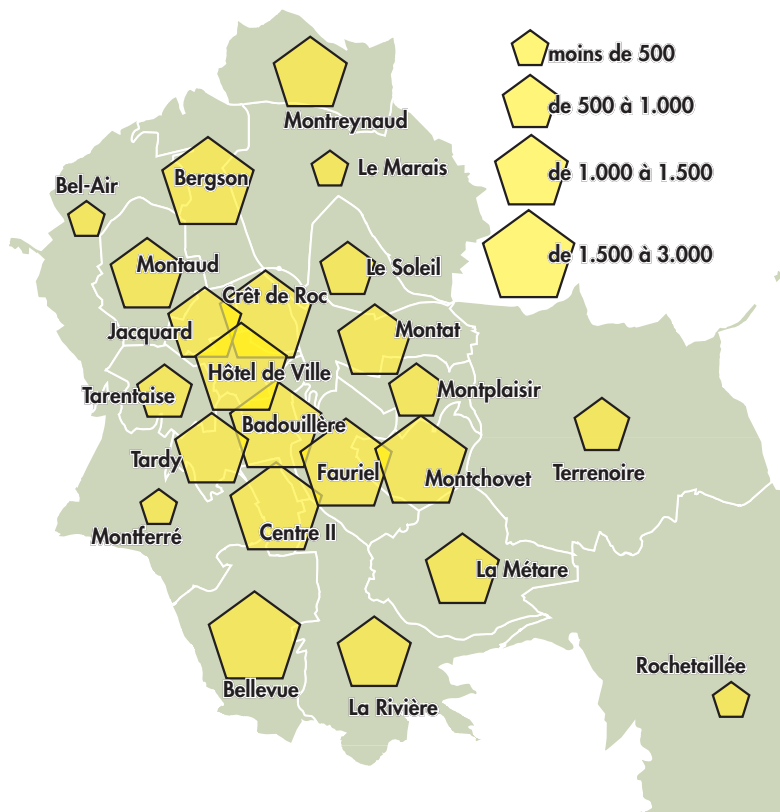
L'analyse des flux reste le parent pauvre de l'observation en matière d'habitat. Pourtant, connaître l'importance de la mobilité résidentielle et ses conséquences sur le profil social des quartiers représente un enjeu fort. L'agence d'urbanisme a donc mené dans le cadre de son programme partenarial une étude sur cette thématique en exploitant une nouvelle base de données : FILOCOM (2001)

Avertissement :

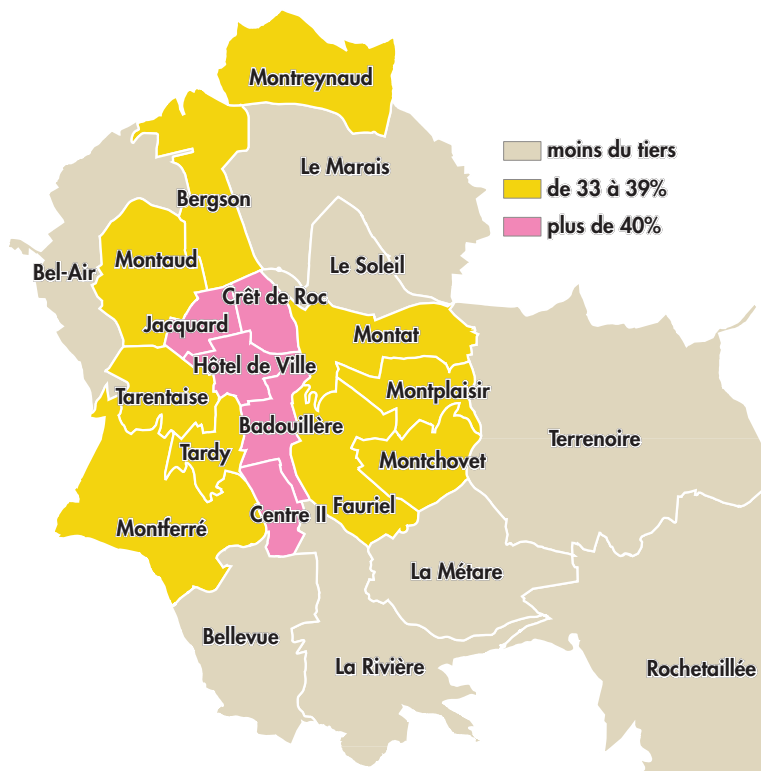
Les logements retenus dans le cadre de cette étude sont ceux dont les occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, ont emménagé entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 2001.



Carte des découpages des quartiers de St-Etienne retenus dans le cadre de cette étude. St-Victor/Loire a été écarté pour indisponibilité des données correspondantes (sous le seuil de secret statistique)



Nombre de logements dont l'occupant a changé entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 2001
source : FILOCOM 2001 - cartographie Epures



Part de logements dont l'occupant a changé entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 2001 dans l'ensemble des résidences principales du quartier
source : FILOCOM 2001 - cartographie Epures

▣ Quels sont les quartiers où la mobilité résidentielle est la plus forte ?

Sur l'ensemble de la ville, un logement sur trois a connu au moins un changement d'occupant entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2001

Ce sont les quartiers où le parc locatif (privé, public) est très présent qui sont les lieux d'accueil privilégiés des ménages mobiles.

Par exemple le parc locatif privé, qui ne représente que 38% du nombre de résidences principales (2001), assure 56% des emménagements sur la période 1999-2001.

En revanche, la mobilité résidentielle concerne tout autant le parc ancien que le parc récent. La part des emménagements récents est particulièrement élevée dans les quartiers du centre-ville (Crêt de Roc, Hôtel de Ville et Jacquard).

▣ Quel est le profil social des ménages mobiles ?

Leur niveau de ressource est en général en-deçà de celui observé en moyenne dans le quartier (jusqu'à 25%).

	Revenu moyen (FF) par unité de consommation des occupants principaux en 2001	Revenu moyen (FF) par unité de consommation des occupants principaux ayant emménagé entre 1999 et 2001	Ecart (%) entre revenu moyen par unité de consommation entre les emménagés récents et l'ensemble des occupants en 2001
BEL AIR	70237	56144	-20
BERGSON	85073	70085	-18
MONTAUD	65606	54101	-18
JACQUARD	66344	56501	-15
HOTEL DE VILLE	82074	65140	-21
CRÊT DE ROC	62011	50653	-18
LE SOLEIL	53041	42784	-19
LE MARAIS	53127	41867	-21
MONTREYNAUD	47617	34413	-28
MONTAT	67666	55314	-18
BADOUILLE	80280	61575	-23
FAURIEL	90471	72019	-20
MONTPLAISIR	66173	54011	-18
MONTCHOVET	65486	47881	-27
CENTRE II	69623	56145	-19
LA MÉTARE	75137	58976	-22
TERRENOIRE	63151	50720	-20
LA RIVIÈRE	73110	59293	-19
BELLEVUE	69781	55639	-20
MONTFERRÉ	57582	46928	-19
TARDY	54975	42286	-23
TARENTEISE	48774	36470	-25
ROCHETAILLÉE	81723	75435	-8
SAINT-VICTOR	97218	93353	-4

Comparaison des revenus moyens par unité de consommation des emménagés récents par rapport à l'ensemble de la population du quartier

source : FILOCOM 2001

De plus, les écarts de revenu au sein de la population composée des ménages mobiles sont plus marqués que dans l'ensemble de la population.

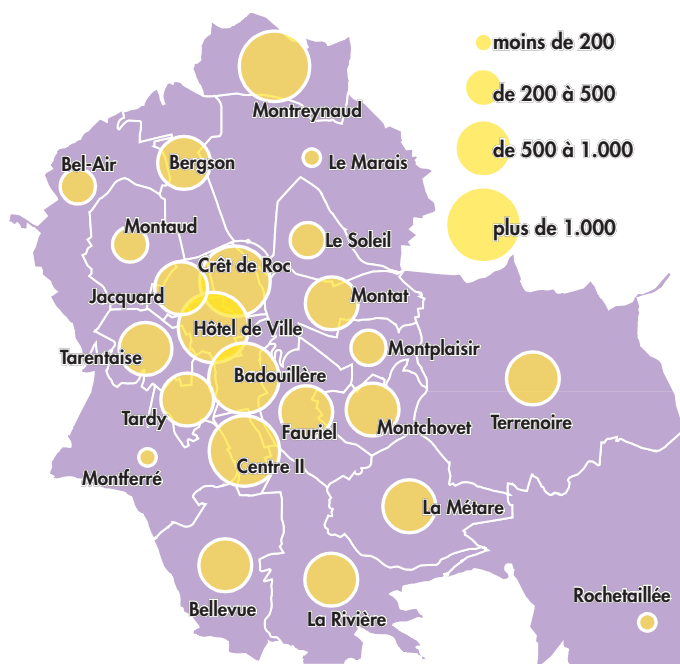
La hiérarchie des quartiers établie en fonction du revenu de leurs habitants est « respectée » quand on classe les quartiers selon le revenu des emménagés sur la période 1999-2001. Cela signifie que la mobilité résidentielle n'est pas une dynamique qui tend spontanément au rééquilibrage social.

La personne de référence des ménages mobiles est en général plus jeune par rapport à l'âge moyen de la personne de référence de l'ensemble des ménages.

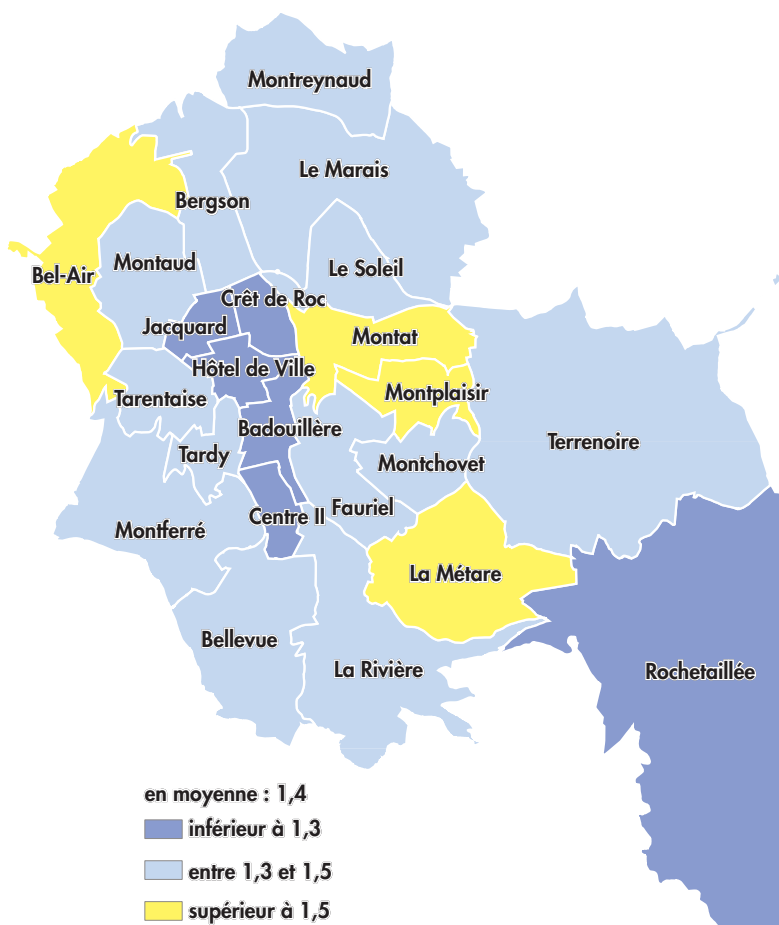
Contrairement à la tendance nationale, à St-Etienne les ménages mobiles comptent plus de personnes que la moyenne calculée sur l'ensemble des ménages du quartier.

▣ Une dynamique de diversification sociale est-elle enclenchée dans le quartier ?

● Pour répondre à cette question, nous avons comparé la part des ménages modestes dans l'ensemble de la population avec celle des ménages modestes dans les emménagés récents. Un ménage modeste est un ménage dont le revenu net imposable par unité de consommation est inférieur ou égal à 4500 € (ce revenu ne tient pas compte des aides de la CAF).



Nombre de logements occupés par des ménages modestes
source : FILOCOM 2001 - cartographie Epures



Indice de diversification sociale
source : FILOCOM 2001 - cartographie Epures

- Quand le ratio ainsi établi est supérieur à 1, cela signifie que la part des ménages modestes dans les ménages mobiles est supérieure à ce qu'elle est dans l'ensemble des ménages de quartier. La carte ci-jointe indique la valeur de ce ratio dit de diversification sociale sur les différents quartiers de Saint-Etienne.

- On observe que la mobilité résidentielle accentue les disparités sociales inter-quartiers. La part des ménages modestes dans les emménagements récents est systématiquement plus élevée que la part des ménages modestes dans l'ensemble des ménages du quartier. Cet écart peut atteindre +50% sur certains quartiers (la Métare, Montplaisir, La Montat ou Bel Air). Cette tendance s'observe dans la plupart des grandes villes françaises.

▣ Conclusion

- Le parc privé locatif, ancien comme récent, joue un rôle essentiel dans le logement des ménages modestes.
- Les disparités sociales entre les quartiers tendent à s'accroître avec la mobilité résidentielle

- La mobilité des ménages n'agit pas naturellement en faveur d'un rééquilibrage social entre les quartiers de Saint-Etienne. D'où l'importance d'avoir une action volontariste pour améliorer la qualité de vie dans l'ensemble des quartiers afin de fidéliser les populations en place.

epures
l'Agence d'urbanisme
de la région stéphanoise

46, rue de la Télématique BP 801
42952 Saint-Etienne Cédex 9
tél : 04 77 92 84 00
fax : 04 77 92 84 09
http : //www.epures.com
e-mail : epures@epures.com