

Trajectoires résidentielles dans les QPV



Synthèse d'étude

Cette étude s'inscrit dans la démarche de suivi et d'observation des QPV mise en place dès 2019 par Nîmes Métropole avec l'appui de l'agence d'urbanisme. Ainsi, un site internet de consultation d'indicateurs clés pour analyser l'impact des politiques publiques menées sur ces quartiers a été mis à jour en 2025.

À l'heure où l'on réoriente les politiques d'attribution des logements sociaux à travers les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) afin de renforcer la mixité sociale et l'équilibre entre les quartiers et les territoires, l'analyse des trajectoires résidentielles dans les QPV de Nîmes Métropole constitue un puissant révélateur de leurs dynamiques socio-économiques et de l'évolution de leur composition sociale.

Près de 16 % des habitants de Nîmes Métropole vivent dans un QPV, défini par le faible niveau de vie de ses résidents. Cette publication souhaite apporter un éclairage sur le rôle de ces quartiers dans le parcours résidentiels des ménages, leur capacité à attirer de nouvelles populations, mais aussi sur les motivations des départs et des arrivées observées.

Trois constats majeurs émergent de cette analyse :

> Une mobilité contrainte et de proximité

Les déménagements couvrent des distances très courtes, deux fois moindres à celles observées dans le reste de la ville. Dans les quartiers NPNRU, 4 sorties sur 10 restent dans la géographie prioritaire.

> L'entrée pour l'accès au logement social et la sortie vers la propriété

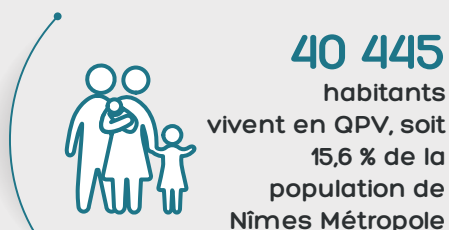
Dans les QPV NPNRU, l'entrée est liée au parc social. La sortie coïncide souvent avec une accession à la propriété, la part de propriétaires pouvant tripler après déménagement.

> Les partants ont des revenus plus élevés que les arrivants

Dans presque tous les QPV, les ménages qui quittent leur quartier affichent des revenus médians supérieurs à ceux qui s'y installent, contribuant ainsi à leur paupérisation.



Les QPV de Nîmes Métropole : chiffres clés



Les QPV analysés

Nîmes Métropole compte 7 QPV dont 6 sont situés à Nîmes et 1 à Saint-Gilles. L'analyse porte sur 6 des 7 QPV de Nîmes Métropole (périmètres 2024) :

- > Pissevin-Valdegour,
- > Gambetta-Richelieu,
- > Chemin-Bas d'Avignon-Clos d'Orville,
- > Mas de Mingue,
- > Némausus-Jonquilles-Haute Magaille-Oliviers.
- > Sabatot-Centre ancien (Saint-Gilles).

Le QPV Route de Beaucaire (Nîmes) est exclu : sa population est inférieure au seuil de diffusion (secret statistique).

Le lien avec l'observatoire QPV-NPNRU

- > Cette étude s'inscrit dans le cadre d'une démarche plus large d'observation et de suivi des QPV de Nîmes Métropole.
- > Au service des partenaires locaux de la politique de la ville, l'observatoire est accessible au grand public. Le téléchargement des données n'est autorisé qu'aux partenaires disposant des droits d'accès.
- > Chaque année, une publication de ce type apportera un éclairage sur une thématique particulière au sein des QPV - NPNRU de Nîmes Métropole.

La source : INSEE, Fideli 2022

- > L'analyse repose sur Fideli (millésime 2022), qui permet d'observer les changements de logement survenus en 2021. Elle enregistre la situation de chaque individu au 1^{er} janvier 2021 et au 1^{er} janvier 2022. L'unité est l'individu (et non le ménage). Les mouvements internationaux ne sont pas observés. Certaines variables sont soumises au secret statistique.

Les limites de l'étude

- > Avec un seul millésime, il n'est pas possible de mesurer l'effet des programmes NPNRU. Cette note constitue un état des lieux initial (un T zéro) servant de point de comparaison pour les actualisations futures. Les tendances décrites reflètent une réalité structurelle antérieure au démarrage opérationnel des actions du NPNRU.

Le lien avec l'étude INSEE régionale

- > Cette note fait écho à une étude INSEE sur les QPV d'Occitanie en 2019 : « Les habitants des QPV d'Occitanie déménagent autant que ceux des territoires environnants », Insee Analyses Occitanie n° 152, sept. 2024.

Typologie de trajectoires résidentielles

← Entrants

Les **entrants** sont les personnes qui ont emménagé dans le QPV et qui n'habitaient pas déjà dans ce QPV auparavant.

→ Sortants

Les **sortants** sont les personnes qui ont déménagé du QPV et qui n'habitent plus dans ce QPV après le déménagement.

>< Stables

Les **stables** sont les personnes qui habitent le même QPV, qu'ils aient ou non changé de logement au sein du QPV au cours de l'année.

Où vont les habitants des QPV qui déménagent ?

Des déménagements de courte distance, et souvent sans sortir de la géographie prioritaire

Lorsqu'un habitant quitte un QPV, il ne s'éloigne généralement pas beaucoup : la distance médiane entre l'ancien et le nouveau logement varie de 1,6 à 3,2 km à vol d'oiseau selon les quartiers. À Nîmes, cette distance est deux fois plus élevée avec 5,7 km, tandis que dans l'environnement de Saint-Gilles, elle atteint 8,4 km.

Quitter un QPV peut conduire ou pas à sortir de la géographie prioritaire. C'est ainsi que deux profils de QPV se dégagent :

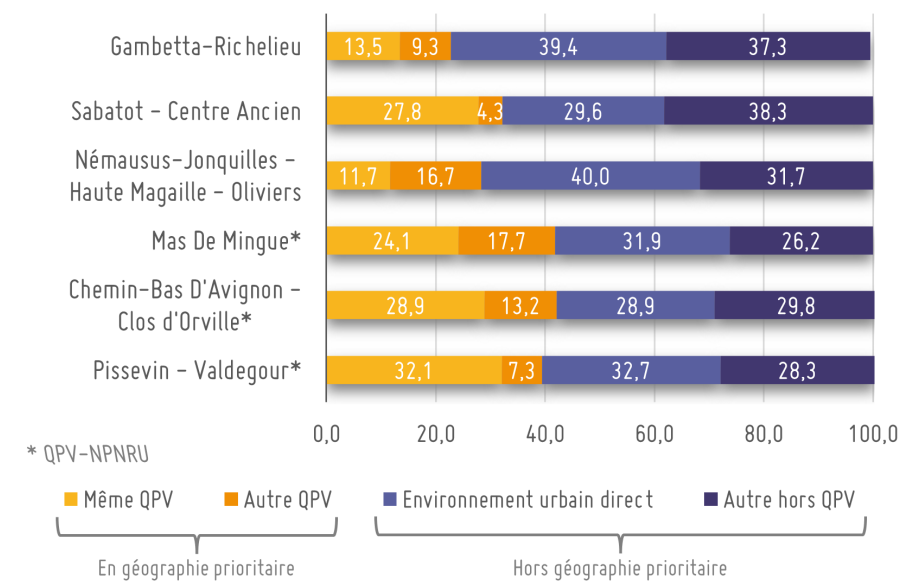
> **Des QPV qui "retiennent" davantage les mobilités.** C'est le cas des trois QPV NPNRU, où environ 2 déménagements sur 5 s'effectuent encore au sein de la géographie prioritaire. Les mouvements « intra-QPV » ou « inter-QPV » sont effectués majoritairement par des personnes ayant un niveau de vie plus bas ou similaire. Cela a évidemment un impact direct sur les trajectoires des QPV en termes de mixité sociale.

> **Des QPV dont les sortants quittent massivement la géographie prioritaire.** C'est particulièrement net à Gambetta-Richelieu, où un peu plus des trois quarts des sortants s'installent hors géographie prioritaire, tout en restant à proximité.

"Dans les QPV-NPNRU, 2 déménagements sur 5 se font dans la géographie prioritaire."

Les habitants ayant déménagé restent dans un rayon géographique très restreint, reflet d'un ancrage local fort et d'une offre de logements abordables concentrée dans ces secteurs.

Destination des personnes ayant quitté un QPV de Nîmes Métropole au cours de l'année 2021.



Note : La catégorie « Autre hors QPV » regroupe les déménagements hors QPV vers une autre unité urbaine ou en dehors des unités urbaines.

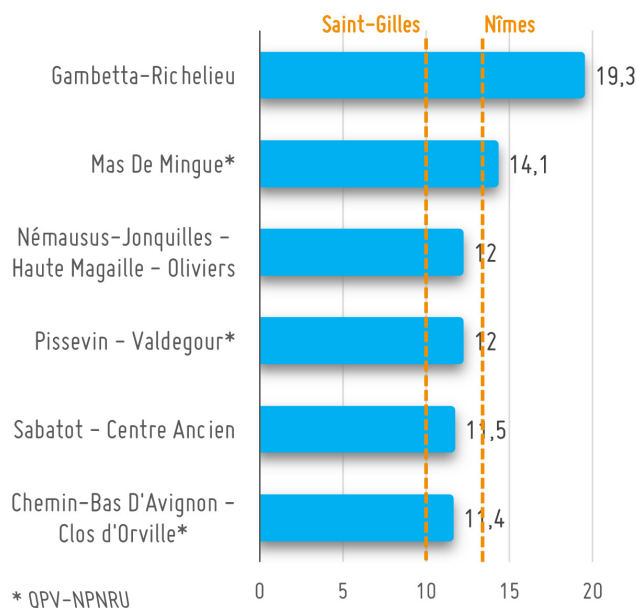
Source : INSEE, Fideli - 2021-2022

Qui bouge, et quelles conséquences sur la mixité ?

Des QPV qui retiennent ("nasse"), des QPV de transition ("sas")

- > Chaque année, une fraction des habitants de chaque QPV change de logement. En 2021, cette part varie de 11,4 % à Chemin-Bas d'Avignon-Clos d'Orville à 19,3 % à Gambetta-Richelieu, contre 13 % dans l'environnement urbain nîmois hors QPV.
- > Trois QPV, tous nîmois, présentent des taux de mobilité résidentielle inférieurs à l'environnement urbain*. Ceci est probablement le reflet d'un parc social qui stabilise les ménages dans le temps, conjugué à des difficultés réelles à se reloger hors du quartier par manque de ressources financières. Ces quartiers présentent ainsi des caractéristiques proches du quartier "nasse".

Part de la population des QPV ayant déménagé au cours de l'année 2021



- > Mas de Mingue et surtout Gambetta-Richelieu présentent un profil qui se rapproche davantage du quartier "sas", avec une mobilité résidentielle plus dynamique et caractérisée par une offre de logements qui reste accessible ou, en tout cas, moins chère.

1 habitant sur 5 est parti de Gambetta-Richelieu en 2021 (19,3 %).

Ce quartier, à dominante locative privée, fonctionne davantage comme un quartier de passage que de stabilisation.

Quartier "nasse" / Quartier "sas" ?

- > Un quartier "nasse" retient ses habitants : faible rotation, difficultés à accéder à des logements ailleurs, souvent liées à des mécanismes de relégation (stigmatisation, discrimination) et à un manque de ressources.
- > Un quartier "sas" (ou tremplin) joue un rôle de transition : mobilité plus dynamique, logements accessibles, ménages qui y séjournent avant de rejoindre des zones plus attractives.

* **L'environnement urbain** désigne les territoires qui ne relèvent pas de la géographie prioritaire, situés dans les unités urbaines qui englobent un ou plusieurs quartiers prioritaires.

Ceux qui déménagent sont plus jeunes que ceux qui restent

- > Dans tous les quartiers analysés, la moyenne d'âge des entrants est inférieure à celle des stables. Ce n'est pas une surprise car changer de logement correspond souvent à un moment charnière de la vie : une mise en couple, une séparation, un premier appartement ou un départ contraint. Les personnes plus âgées, elles, ont tendance à s'ancrer.
- > L'intensité de cet écart varie selon les quartiers. À Gambetta-Richelieu, les stables ont un âge moyen de 41,3 ans, alors que les entrants et sortants se situent autour de 31 ans. À Sabatot-Centre ancien

(Saint-Gilles), on retrouve le même contraste : 40,6 ans chez les stables, contre 34,5 chez les entrants et 35 chez les sortants. À Chemin-Bas d'Avignon et Némausus-Jonquilles, les entrants ont moins de 29 ans en moyenne, alors que les stables ont respectivement près de 35 et 39 ans.

- > Un point de vigilance cependant : voir des jeunes arriver dans un quartier ne signifie pas nécessairement que sa composition sociale se diversifie : revenus, type de logement, composition familiale et statut d'occupation sont autant d'indicateurs de mixité sociale.

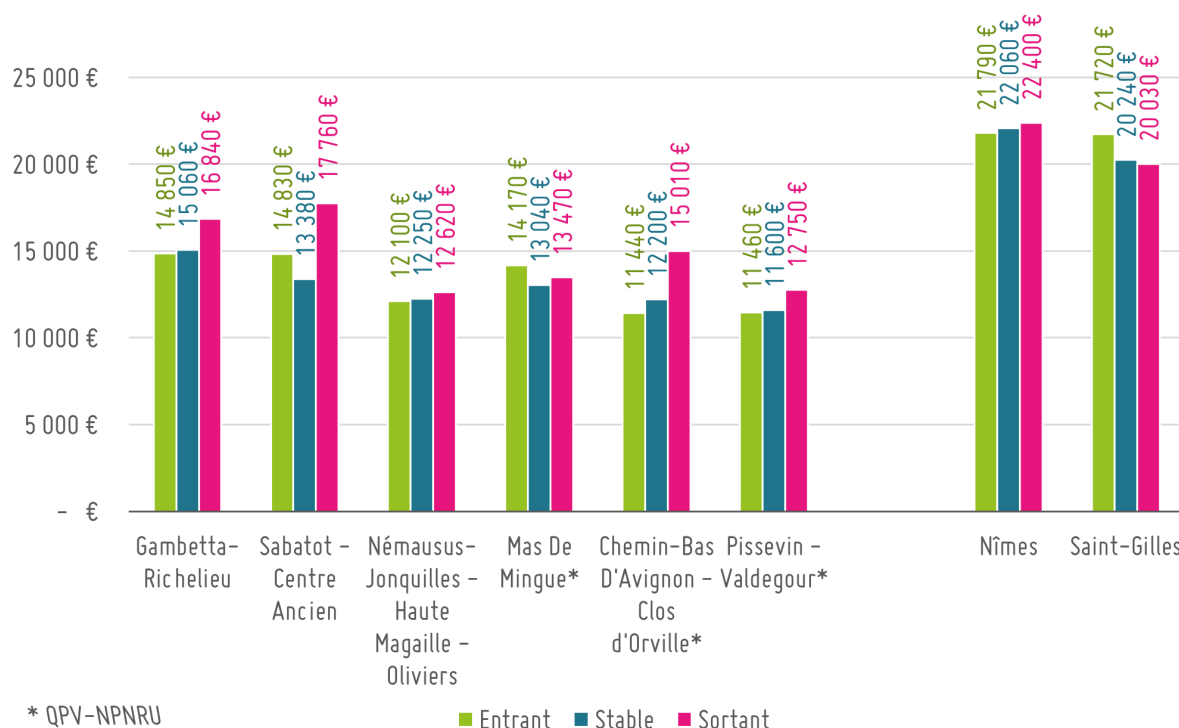
Dans la plupart des QPV, les ménages qui partent ont des revenus supérieurs à ceux qui arrivent

- > Pour apprécier l'évolution de la mixité sociale d'un quartier, l'un des indicateurs les plus directs est la comparaison des niveaux de vie entre ceux qui entrent et ceux qui sortent. Si les sortants ont des revenus nettement supérieurs aux entrants, le quartier risque de voir son profil socio-économique se fragiliser progressivement. Ce signal est présent dans presque tous les QPV analysés.
- > Dans la majorité des QPV, les entrants affichent des revenus médians plus faibles que les stables. Dans ces mêmes quartiers, les sortants affichent un niveau de vie plus élevé, ce qui confirme le risque d'un solde qualitatif négatif en termes de revenus et donc d'une dégradation du profil socio-économique du quartier.
- > À l'exception du Mas de Mingue, dans tous les QPV de Nîmes Métropole, les sortants ont un niveau de vie plus élevé que celui des stables, mais aussi et surtout que celui des entrants.
- > Sabatot-Centre ancien est un cas intéressant : les entrants ont des revenus plus élevés que les stables (+ 1 450 €) mais toutefois moins élevé que les sortants (- 2 936 €).
- > À Gambetta-Richelieu, les entrants ont vu leurs revenus baisser de 14 % entre 2020 et 2021, tandis que les sortants progressaient de +15 % sur la même période.

"Dans la quasi-totalité des QPV de Nîmes Métropole, les sortants affichent un niveau de vie médian supérieur à celui des entrants".

Cette dynamique fragilise davantage le profil socio-économique des QPV.

Niveaux de vie médians selon les QPV et selon la direction de la trajectoire résidentielle en 2022



Source : INSEE, Fideli – 2021-2022

Entrer dans un QPV NPNRU, c'est souvent entrer dans le logement social

- > Dans les trois QPV engagés dans le NPNRU, le parc social est dominant : il représente entre 62 % (Pissevin-Valdegour) et 85 % (Chemin-Bas d'Avignon) des logements. Pour la majorité des ménages qui s'y installent, emménager dans l'un de ces quartiers coïncide avec l'entrée dans le logement social, souvent en provenance du parc locatif privé.
- > Parallèlement, certains QPV se distinguent nettement par le rôle d'accueil des familles monoparentales et nombreuses. Ce qui renvoie probablement aux difficultés que ces familles rencontrent pour se loger en dehors des QPV compte tenu de la disponibilité et des prix des grands logements.

35 % des entrants dans les QPV NPNRU sont des **familles monoparentales** – contre 20 % chez les stables. L'entrée est statistiquement liée à des profils familiaux plus fragilisés.

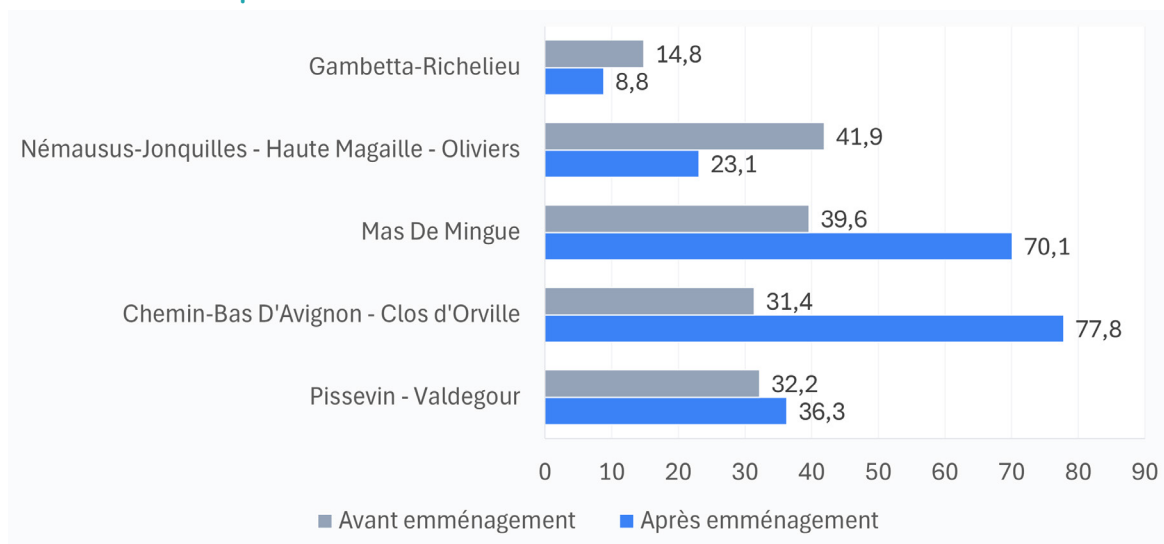
46 % des entrants à Pissevin-Valdegour sont des **familles nombreuses** (≥ 3 enfants) vs 40 % chez les sortants. Ces familles trouvent difficilement des grands logements hors QPV.

- > Ce phénomène illustre le rôle d'accueil des ménages en difficulté que jouent ces quartiers dans le parcours résidentiel local. Il soulève aussi une question centrale : si la diversification des profils à l'entrée ne progresse pas, le renouvellement urbain risque de ne pas modifier profondément la composition sociale de ces quartiers car les ménages qui "s'en sortent" ont tendance à les quitter.

"À Chemin-Bas d'Avignon, 1 entrant sur 3 était locataire HLM avant d'emménager dans le quartier ; 4 sur 5 le sont après".

L'entrée dans ce QPV est donc fortement liée à l'attribution d'un logement social et est en lien avec la composition du parc, dominée par les logements sociaux (85 %).

Part des locataires du parc social avant et après emménagement dans les QPV de Nîmes Métropole



Sources : INSEE, Fideli – 2021-2022

Quitter les QPV, c'est souvent accéder à la propriété ou louer un logement privé

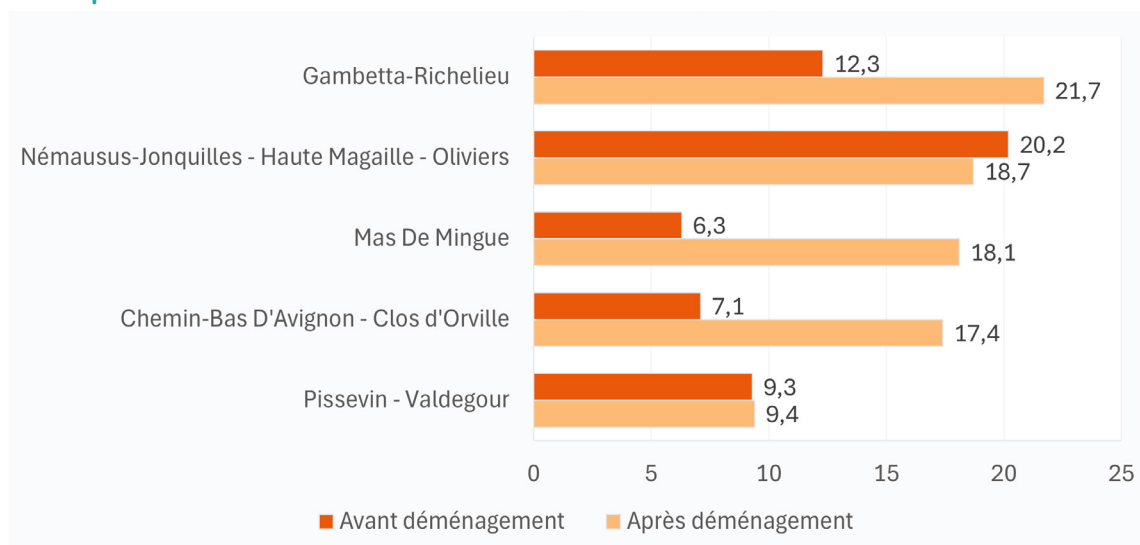
- > La part des locataires privés augmente fortement après déménagement dans tous les QPV à l'exception de Gambetta-Richelieu (plus de propriétaires après déménagement) et Némausus-Jonquilles - Haute Magaille - Oliviers (plus de locataires HLM chez les sortants).
- > Dans les trois quartiers prioritaires NPNRU, la part des locataires HLM parmi les ménages sortants recule fortement : -28 % au Mas de Mingue, -37 % à Chemin-Bas d'Avignon et -12 % à Pissevin-Valdegour.
- > La sortie des QPV Gambetta-Richelieu, Chemin-Bas d'Avignon-Clos d'Orville et Mas de Mingue est souvent liée à l'accession à la propriété. Ce point est crucial pour un QPV : il suggère que le quartier peut jouer le rôle d'une étape dans un parcours résidentiel "ascendant" vers la propriété. Toutefois, cela signifie aussi que les ménages qui "s'en sortent" économiquement ont tendance à quitter le QPV.
- > Gambetta-Richelieu se distingue de tous les autres QPV. Son parc est à 68,5 % locatif privé, avec seulement 12,8 % de logements sociaux. 75 % des entrants viennent de "hors QPV" et en repartent vers l'extérieur.

"Parmi les personnes qui quittent certains QPV, la part de propriétaires double, voire triple après déménagement. "

Gambetta-Richelieu, Chemin-Bas d'Avignon et Mas de Mingue semblent jouer un rôle d'étape dans le parcours résidentiel des ménages dont la situation économique s'améliore.

~75 % des sortants à Gambetta-Richelieu quittent la géographie prioritaire, à une distance médiane de seulement 2,4 km. Ce n'est pas un quartier de stabilisation : c'est une étape transitoire dans un parcours résidentiel ascendant.

Part des propriétaires avant et après déménagement dans les QPV de Nîmes Métropole



Sources : INSEE, Fideli – 2021-2022

Les 5 chiffres et infos clés des trajectoires résidentielles en QPV

1

2 sur 5

Déménagements depuis les QPV NPNRU qui restent dans la géographie prioritaire

2

19,3 %

Part de la population de Gambetta-Richelieu ayant déménagé en une seule année, soit près de 1 habitant sur 5

3

x 3

Multiplication de la part de propriétaires parmi les sortants du Mas de Mingue après déménagement (6 % > 18 %)

4

+ 3 570 euros

Écart de revenus médians annuels entre sortants et entrants à Chemin-Bas d'Avignon

Pour aller + loin

Cette étude constitue une première lecture des trajectoires résidentielles dans les QPV, à partir du socle statistique 2021. Par la suite, elle pourra être prolongée et enrichie par plusieurs approfondissements complémentaires permettant de mieux qualifier les parcours résidentiels et les évolutions à l'œuvre dans les quartiers à travers par exemple :

Un bilan du relogement NPNRU > destinations, distances, accès aux équipements, adéquation aux besoins familiaux, évolution des loyers et des charges.

Une enquête qualitative auprès des habitants > Donner de l'épaisseur aux chiffres : motifs de mobilité, contraintes vécues, représentations du quartier, expériences d'accès au logement...

Une actualisation périodique de cette étude > pour mesurer l'évolution des trajectoires et évaluer progressivement les effets du NPNRU.

Crédits / Réalisation A'U (sauf mention contraire)

Retrouvez toutes nos publications sur www.audrna.com

A'U

agence
d'urbanisme région
nîmoise et alésienne

Chef de projet : **Giovanni SECHI**
Directeur de la publication : **Clément FELDIS**

Crédits / Réalisation A'U (sauf mention contraire)
www.audrna.com



Jean AUDIBERT
Directeur du Renouvellement Urbain &
de la Politique de la Ville
jean.audibert@nimes-metropole.fr