

En détail

**Des conditions
de logement plus
dégradées dans
les quartiers prioritaires**



Directeur de la publication :
Serge Morvan

Responsable de collection :
Hugo Bevort

Secrétariat de rédaction : Muriel Thoin

Mise en page : Citizen Press

Responsable de la communication : Corinne Gonthier
corinne.gonthier@cget.gouv.fr ; tél. : 01 85 58 60 49

Photo de couverture : Didier Blavette

Date d'édition : octobre 2018

En Détail est une publication du Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) qui porte sur les études, analyses et réflexions conduites ou soutenues par le CGET. Elle peut être consultée en ligne sur www.cget.gouv.fr

Président du comité d'orientation de l'ONPV :
Jean-François Cordet

Auteure : Marie Sala

La synthèse de cette étude est disponible en version interactive sur :
→ www.cget.gouv.fr/ressources/publications



Les logements des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sont le plus souvent des logements collectifs, hormis à Mayotte et en Guyane. Trois ménages sur quatre sont locataires du parc social en QPV, contre moins de un sur cinq dans le reste des unités urbaines englobantes. Bien que les logements collectifs soient en moyenne plus grands en quartier prioritaire, les logements sont plus souvent surpeuplés, plus vétustes, et cumulent plus de défauts graves de confort que ceux des autres quartiers. Les ménages des quartiers prioritaires consacrent une part plus importante de leur revenu au logement, et ce même si l'on tient compte des aides au logement dont ils sont le plus souvent bénéficiaires : malgré un

coût du logement moindre en QPV, les revenus plus faibles des habitants engendrent un taux d'effort supérieur à celui des ménages des autres quartiers. Si la part des ménages ayant emménagé récemment est semblable dans les QPV et les autres quartiers, les motifs d'installation diffèrent : les ménages ayant emménagé en QPV l'ont fait principalement pour habiter un logement assez grand et conforme à leur composition familiale, alors que les ménages des autres quartiers citent plus fréquemment la localisation du logement comme critère de choix. Une fois installés, les ménages des QPV sont souvent insatisfaits de leur quartier de résidence et souhaitent plus souvent déménager.

Zoom

L'ENQUÊTE NATIONALE LOGEMENT 2013

L'enquête nationale logement (ENL) est une enquête aperiodique menée par l'Insee. L'ENL 2013 a été collectée de juin 2013 à juin 2014 auprès de 36 000 ménages répondants de France métropolitaine et des départements d'outre-mer (Dom). Le questionnaire couvre les caractéristiques physiques du parc de logements, la qualité de l'habitat, les dépenses associées au logement, la mobilité résidentielle... Comme pour la précédente édition de cette enquête, le Secrétariat général du Comité interministériel des villes (SG-CIV), dont les missions sont désormais intégrées au sein du CGET, a financé un sur-échantillon pour les zones urbaines sensibles (Zus), qui permet d'avoir un nombre

d'observations suffisant dans ces quartiers pour pouvoir exploiter l'enquête à l'échelle de l'ensemble des Zus. La réforme de la géographie prioritaire, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, a créé les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), qui se substituent aux zones urbaines sensibles. L'enquête logement 2013 a été enrichie *a posteriori* d'une information indiquant si les logements appartiennent ou non à un quartier prioritaire de la politique de la ville. En sus du sur-échantillon portant sur les Zus, des échantillons complémentaires régionaux ont été enquêtés en Île-de-France, dans l'ancienne région Nord-Pas-de-Calais et dans chacun des départements d'Outre-mer.

Des logements plus souvent surpeuplés et vétustes en quartier prioritaire

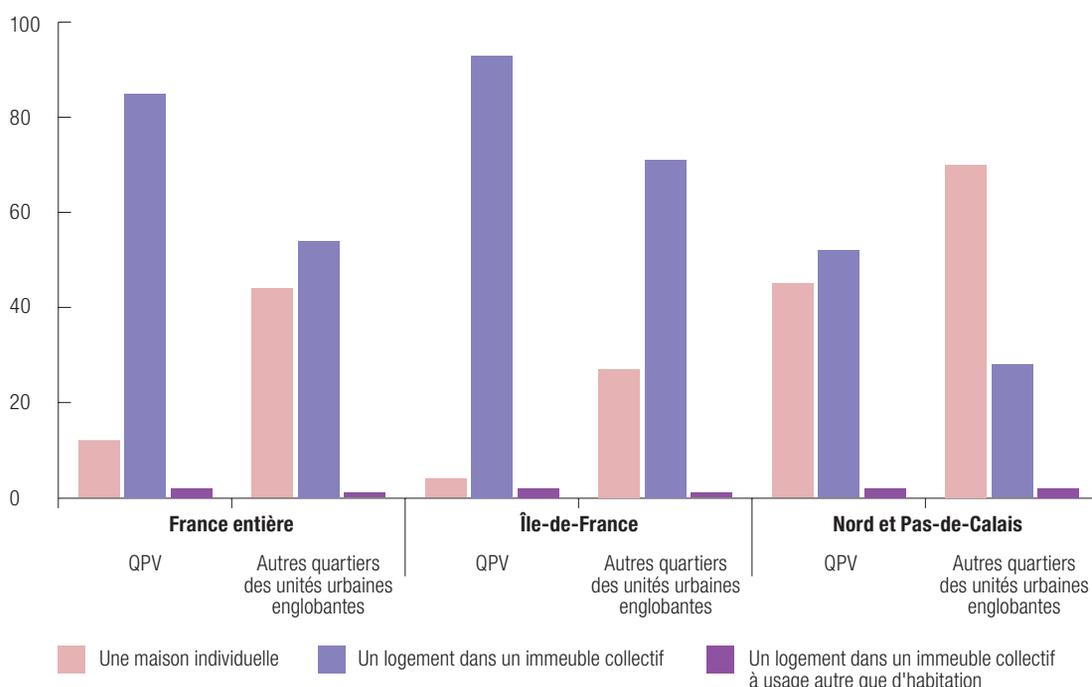
Plus de logements collectifs en quartier prioritaire

En quartier prioritaire, 85 % des logements sont dans un immeuble collectif (graphique 1). Dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes¹, cette part tombe à 54 % : l'urbanisme des quartiers prioritaires a donc un caractère plus vertical². À noter également, 2,5 % des ménages des quartiers prioritaires déclarent habiter un logement dans un bâtiment à usage autre que d'habitation (comme les usines, les bureaux, les bâtiments publics...), c'est deux fois plus que hors QPV. Ces moyennes nationales masquent toutefois de grandes disparités régionales. En métropole tout d'abord, les maisons individuelles sont moins fréquentes en Île-de-France que dans le Nord et le Pas-de-Calais, que ce soit en quartier prioritaire ou en dehors (4 % contre près 45 %)³.

Notes

1. Une unité urbaine englobante constitue un territoire d'une ou plusieurs communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comprenant au moins un quartier prioritaire. Ces agglomérations comprennent au moins 10 000 habitants. Lorsque l'on parle d'« autres quartiers des unités urbaines englobantes », on considère dans ces unités urbaines tout ce qui ne relève pas d'un QPV. Cela permet d'avoir un point de référence à la situation des QPV suffisamment comparable en excluant, notamment, le rural.
2. Les constructions verticales visent à répondre à un objectif de concentration de l'habitat, en vue d'éviter l'étalement urbain.
3. Cette spécificité de l'habitat horizontal dans les quartiers prioritaires du Nord et du Pas-de-Calais avait été mise en évidence dans la typologie « cadre de vie » de l'ONPV, cf. Typologies des quartiers prioritaires dans leur environnement, rapport ONPV 2016.

1. Répartition du parc de logements selon le type de logement (en %)



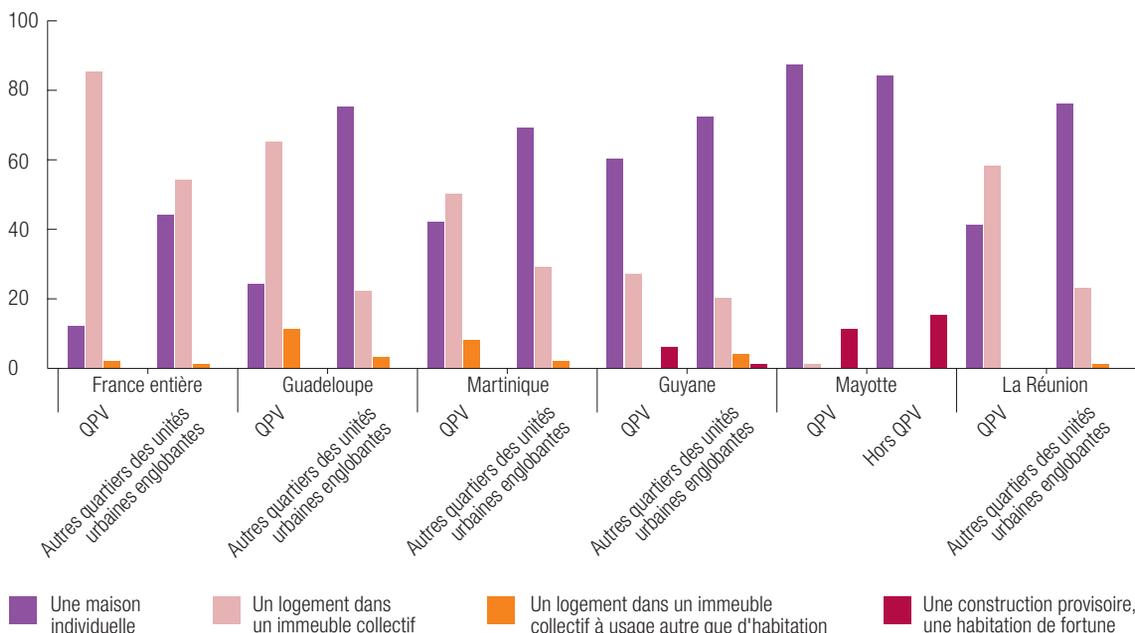
Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire, ainsi que l'intégralité de Mayotte.

Traitement : CGET - ONPV

Note de lecture : 12 % des logements situés en quartier prioritaire en France (y compris les départements d'outre-mer) sont des maisons individuelles, contre 44 % dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes.

2. Répartition du parc de logements selon le type de logement dans les Dom (en %)



Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire, ainsi que l'intégralité de Mayotte.

Traitement : CGET - ONPV

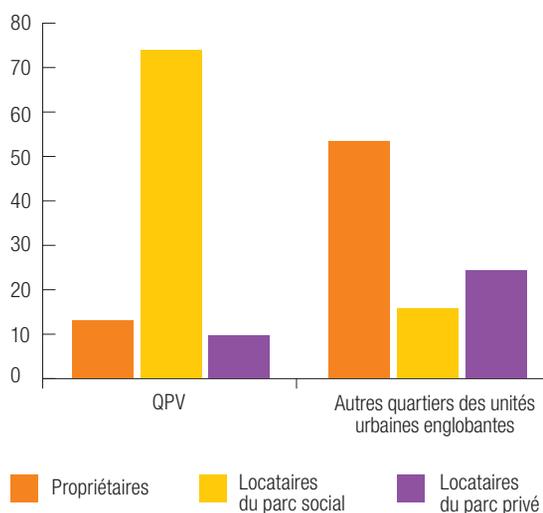
Note de lecture : 12 % des logements situés en quartier prioritaire en France (y compris les départements d'outre-mer) sont des maisons individuelles, contre 44 % dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes.

Outre-mer, les situations sont contrastées selon les départements. En Guadeloupe, en Martinique et à La Réunion, la structure du parc de logements se rapproche de celle de la métropole : l'habitat collectif est majoritaire en quartier prioritaire, tandis que les maisons individuelles sont plus fréquentes en dehors (graphique 2). En Guyane et à Mayotte, les maisons individuelles sont prépondérantes – en et hors QPV. Ces deux départements concentrent une part élevée d'habitations de fortune : en Guyane, on retrouve ces dernières surtout en QPV, tandis qu'elles sont également réparties entre quartiers prioritaires et autres territoires à Mayotte, où elles représentent plus de 10 % des logements.

Trois ménages des QPV sur quatre locataires du parc social

Concernant les statuts d'occupation, les deux parcs de logements – en et hors quartiers prioritaires – sont très différents : 74 % des ménages des QPV sont locataires d'un logement HLM, contre 16 % dans le reste des unités urbaines (graphique 3). Les ménages habitant hors QPV se logent plus fréquemment dans le parc privé : 53 % d'entre eux sont propriétaires (12 % en QPV) et 28 % sont locataires du

3. Statut d'occupation des ménages (en %)



Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire, ainsi que l'intégralité de Mayotte.

Traitement : CGET - ONPV

Note de lecture : En QPV, 13 % des ménages sont propriétaires, contre 53 % dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes.

parc privé (11 % en QPV). Les autres ménages sont sous-locataires, logés gratuitement...

Le parc social est moins présent dans les départements d'outre-mer qu'en métropole (tableau ci-dessous). Sa concentration dans les quartiers prioritaires, observée à l'échelle nationale, se retrouve à l'échelle des régions étudiées, sauf en Guyane et à Mayotte. En Guyane, les ménages des quartiers prioritaires sont aussi souvent locataires du parc social que les ménages des autres quartiers. À Mayotte, le parc social représente une part marginale des logements de l'île, et plus d'un ménage sur deux est propriétaire, en quartier prioritaire comme ailleurs. Le parc locatif social ultramarin (hors Mayotte) a la particularité d'être très récent. En Guadeloupe, la moitié des logements sociaux ont été construits après 2000 (1993 pour la Martinique, 1997 pour La Réunion et 1999 pour la Guyane)⁴. En métropole, la moitié des logements sociaux des QPV a, en revanche, été construite avant 1969 (avant 1982 hors QPV), ce qui explique que les logements sociaux situés en quartier prioritaire ont un loyer moins élevé (*Sala M*,

2018). Le parc social étant récent outre-mer, il attire des populations moins précaires : si, en métropole, le revenu médian des locataires du parc social est inférieur de 60 % à celui des autres ménages, cet écart n'est que de 45 % dans les Dom hors Mayotte. Une explication tient à la définition de la géographie prioritaire ultramarine : en Guyane notamment, la part des logements insalubres a été prise en compte pour définir les contours des quartiers prioritaires (*ONPV, 2016*), d'où une plus faible part de logement social en QPV.

Plus de logements surpeuplés en quartiers prioritaires

Les logements situés en quartier prioritaire sont plus petits que ceux situés dans les autres quartiers de l'unité urbaine : la moitié d'entre eux mesurent moins de 68 m², contre moins de 79 m² pour les logements des autres quartiers. Cette différence est intégralement due à la prépondérance des logements collectifs en quartier prioritaire, les logements individuels étant en moyenne plus grands, quel que soit le quartier : si on restreint le champ à ces logements collectifs, alors les logements situés en QPV sont plus grands que ceux des autres quartiers (respectivement 66 m² et 61 m²). Les logements surpeuplés (encadré « L'indice de peuplement des logements ») sont plus fréquents en quartiers prioritaires : 22 % des ménages des quartiers prioritaires habitent un logement surpeuplé, contre 12 % hors quartier prioritaire (graphique 4). Le « surpeuplement accentué » concerne 4 % des ménages des quartiers prioritaires, contre 1 % des ménages des autres quartiers. Le surpeuplement des logements est plus fréquent dans les quartiers prioritaires qu'en dehors quel que soit le statut d'occupation du ménage, mais cet écart est plus important dans le parc locatif libre, pour lequel 32 % des logements sont surpeuplés en QPV, contre 20 % dans les autres quartiers.

Le ressenti des ménages sur la taille de leur logement fait largement écho à leur situation objective de sur- ou de sous-peuplement. En effet, 17 % des ménages des quartiers prioritaires trouvent leur logement trop petit, contre 12 % des ménages des autres quartiers. Cependant, à situation de peuplement donnée, la proportion d'habitants jugeant que leur logement est trop petit est semblable dans les QPV et les autres quartiers (graphique 5).

Au niveau régional, le surpeuplement est prégnant en Île-de-France, où il concerne un logement sur trois en quartier prioritaire, contre un sur cinq dans le reste des unités urbaines (tableau page 8).

Part des ménages habitant en logement social (en %)

	QPV	Autres quartiers des unités urbaines englobantes
France entière	74	16
Île-de-France	75	21
Nord et Pas-de-Calais	65	21
Guadeloupe	55	19
Martinique	34	17
Guyane	19	21
La Réunion	60	13
Mayotte	3	4

Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire, ainsi que l'intégralité de Mayotte.

Traitement : CGET - ONPV

Note de lecture : 74 % des ménages résident en logement social en QPV, contre 16 % dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes.

Note

4. Source : SDES, RPLS 2016.

Zoom

L'INDICE DE PEUPEMENT DES LOGEMENTS

La définition retenue pour évaluer le peuplement des logements est celle de l'Insee⁵. L'indice de peuplement des logements caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage. L'occupation « normale » d'un logement est définie ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille (une par famille) ;
- une pièce pour les autres personnes mariées ou remariées mais ne vivant pas en couple, veuves ou divorcées, ainsi que pour les célibataires de 19 ans ou plus ;
- pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

Exceptions : une personne seule dans un studio de 25 m² ou plus est réputée satisfaire à la

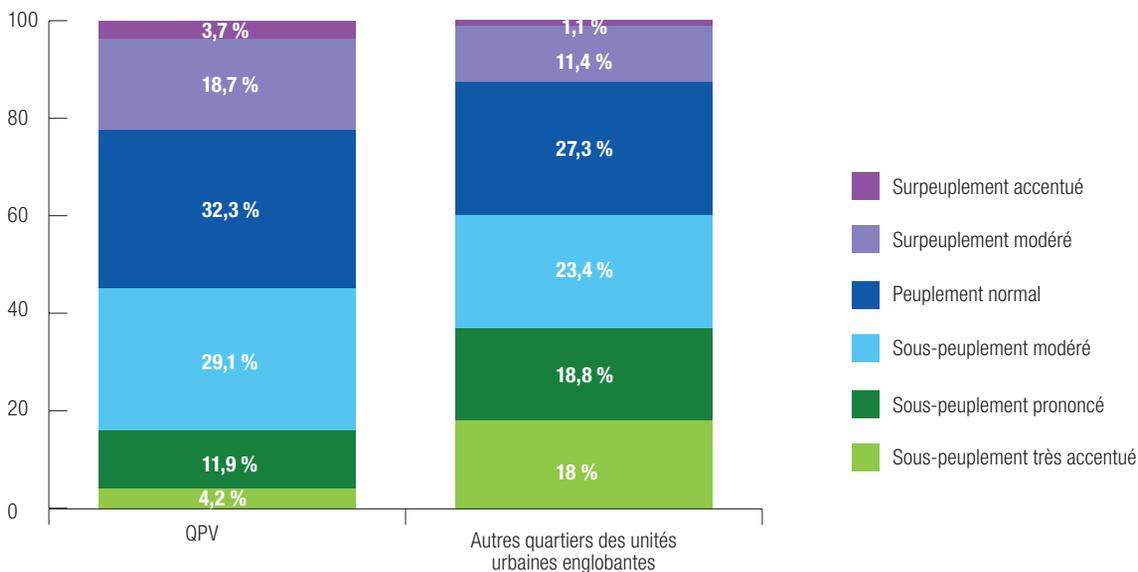
norme et les logements comportant autant de pièces que la norme sont considérés comme surpeuplés s'il y a moins de 18 m² par personne. Remarques : la cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces que si elle mesure plus de 12 m².

Un logement auquel il manque une pièce est en situation de « surpeuplement modéré ». S'il manque deux pièces ou plus, il est en « surpeuplement accentué ». À l'inverse, on parle de « sous-peuplement modéré » si le logement compte une pièce de plus que la norme, de « sous-peuplement prononcé » s'il compte deux pièces de plus et de « sous-peuplement très accentué » s'il compte au moins trois pièces de plus.

Note

5. Source : insee.fr, rubrique Définitions.

4. Répartition des ménages selon l'indice de peuplement des logements (en %)



Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire, ainsi que l'intégralité de Mayotte.

Traitement : CGET - ONPV

Note de lecture : 4 % des ménages des quartiers prioritaires sont en situation de sous-peuplement très accentué, contre 18 % des ménages des autres quartiers des unités urbaines englobantes.

Part des logements surpeuplés par région (en %)

	QPV	Autres quartiers des unités urbaines englobantes
France entière	22	12
Île-de-France	33	20
Nord et Pas-de-Calais	19	8
Guadeloupe	15	13
Martinique	18	15
Guyane	51	38
La Réunion	28	18
Mayotte	63	62

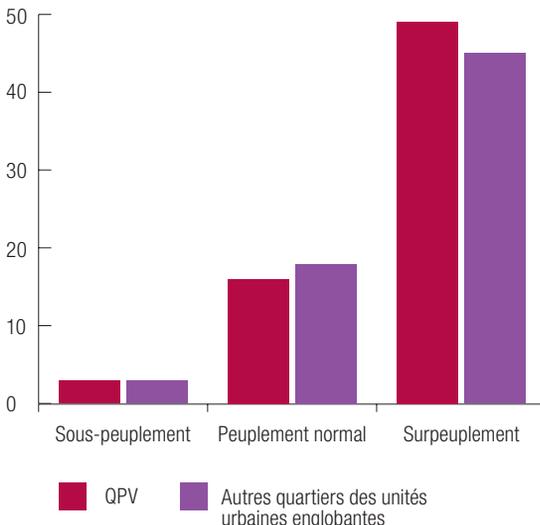
Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire, ainsi que l'intégralité de Mayotte.

Traitement : CGET - ONPV

Note de lecture : en France, 22 % des ménages habitant un quartier prioritaire sont en situation de surpeuplement, contre 12 % dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes.

5. Part des ménages qui jugent leur logement trop petit, en fonction de leur indice de peuplement (en %)



Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire, ainsi que l'intégralité de Mayotte.

Traitement : CGET - ONPV

Note de lecture : 49 % des ménages des quartiers prioritaires en situation de surpeuplement jugent leur logement trop petit, contre 45 % des ménages des autres quartiers des unités urbaines englobantes.

En Guyane et à Mayotte, plus d'un logement sur deux est surpeuplé en quartier prioritaire : à Mayotte, les logements surpeuplés sont un problème structurel et ne se concentrent pas spécifiquement en QPV, alors que les logements surpeuplés sont plus concentrés dans les quartiers prioritaires en Guyane.

Des logements plus vétustes en quartier prioritaire, surtout dans les Dom

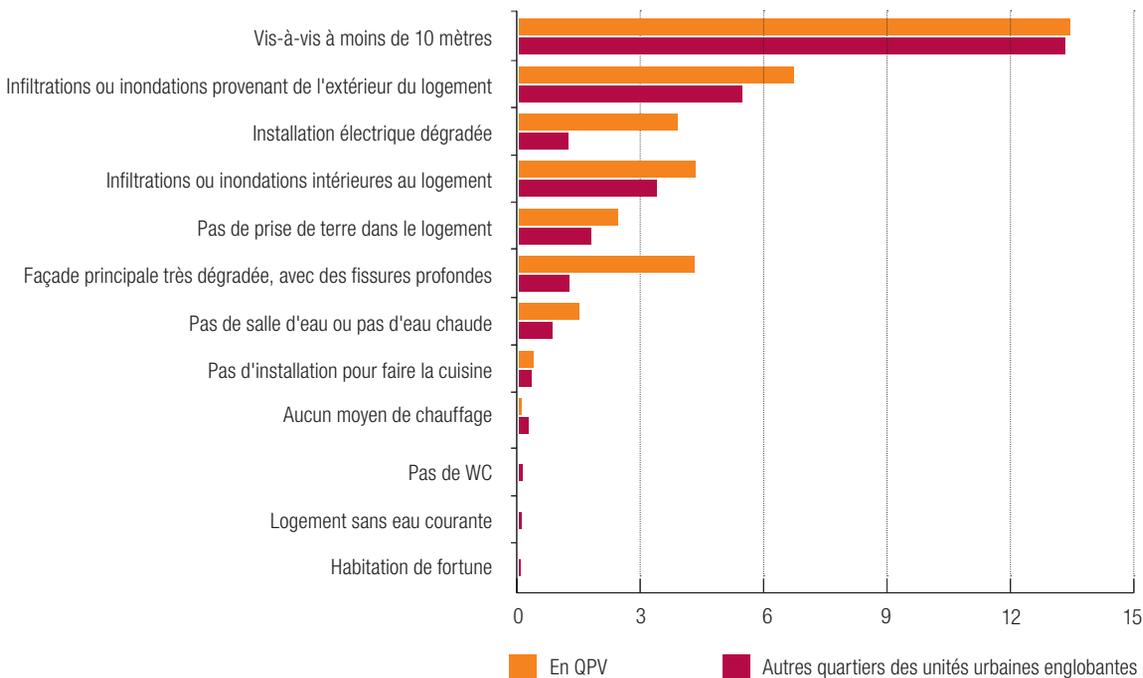
En métropole, les logements des quartiers prioritaires souffrent globalement des mêmes défauts graves de confort (Insee, 2017a) que les logements des autres quartiers des unités urbaines (graphique 6), à quelques exceptions près : la façade principale de leur logement est plus souvent très dégradée, de même que leur installation électrique. Au final, 22 % des logements des quartiers prioritaires ont un défaut grave de confort (18 % hors QPV), et 5 % cumulent plusieurs défauts graves (contre 3 % hors QPV). En quartier prioritaire comme en dehors, les logements qui souffrent le plus de défauts sont ceux du parc locatif privé, suivi par le parc locatif social ; les logements occupés par leur propriétaire sont les plus exempts de défauts graves. Les logements sociaux des quartiers prioritaires ont légèrement plus de défauts que ceux des autres quartiers des unités urbaines englobantes, mais c'est dans le parc privé que cet écart est important (pour le parc locatif libre, et dans une moindre mesure, pour les propriétaires).

Dans les Dom hors Mayotte (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion), les défauts graves de confort du logement⁶ sont plus fréquents qu'en métropole. Les logements des quartiers prioritaires y souffrent également plus souvent d'un défaut de confort (graphique 7). C'est particulièrement le cas en Martinique, où 74 % des logements en QPV ont au moins un défaut grave (contre 38 % dans les unités urbaines environnantes), et où près d'un logement sur quatre en QPV cumule au moins trois défauts graves. En Guyane, la situation est globalement plus dégradée, que ce soit en QPV ou non, mais les logements situés en quartier prioritaire cumulent plus de défauts que dans le reste des unités urbaines englobantes : 28 % des logements des quartiers prioritaires guyanais cumulent trois défauts graves ou plus, contre 13 % hors QPV.

Note

6. Pour les départements d'outre-mer, on retire l'absence de moyen de chauffage et l'absence d'eau chaude de la liste des défauts graves de confort du logement.

6. Part des logements comportant un défaut grave de confort en France métropolitaine (en %)



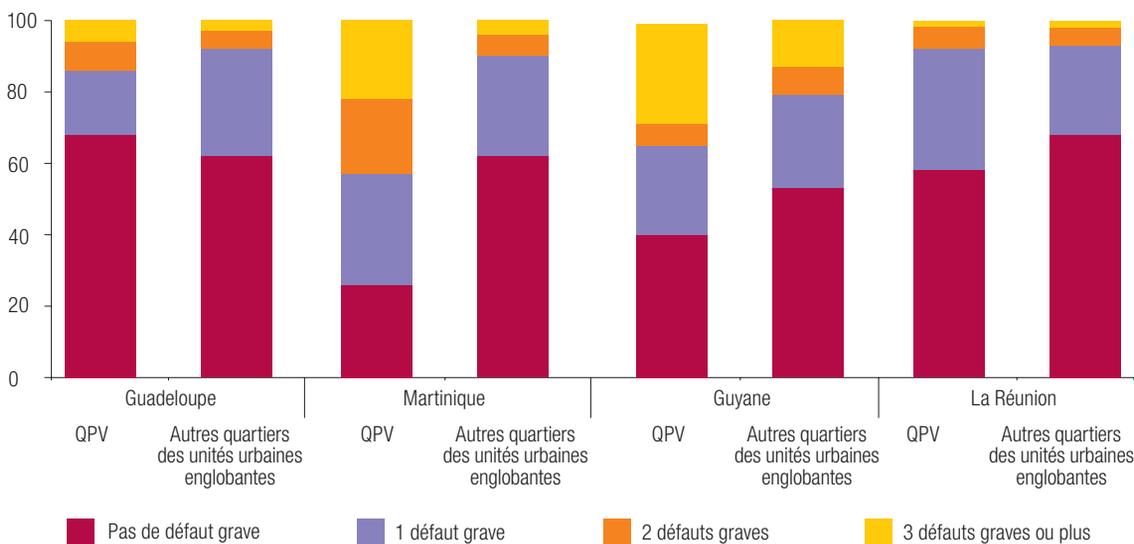
Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : France métropolitaine, unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire.

Traitement : CGET - ONPV

Note de lecture : en France métropolitaine, 13,4 % des logements des quartiers prioritaires ont un vis-à-vis de moins de 10 mètres, contre 13,3 % des logements dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes.

7. Répartition des logements selon leur nombre de défauts graves dans les Dom hors Mayotte (en %)



Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : Dom hors Mayotte, unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire.

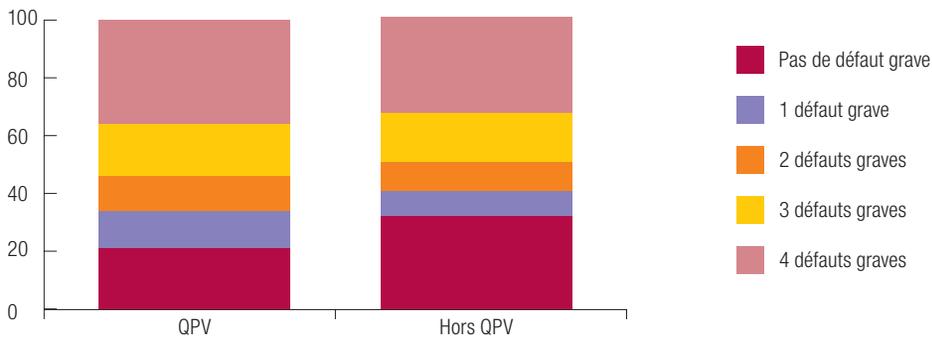
Traitement : CGET - ONPV

Note de lecture : 68 % des logements de Guadeloupe n'ont pas de défaut grave en quartier prioritaire de la politique de la ville, contre 62 % dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes.

À Mayotte, les cinq défauts graves de confort usuellement retenus (*Insee, 2017b*) sont les suivants : dans le logement, absence d'eau courante, de baignoire ou de douche, de WC, de cuisine, installation électrique absente ou non protégée. Les logements

situés en QPV ont plus souvent des défauts graves : seuls 21 % d'entre eux n'en comportent aucun, contre 32 % dans le reste de l'île (graphique 8). En revanche, les logements qui comportent quatre défauts graves sont aussi fréquents en QPV qu'en dehors.

8. Répartition des logements selon leur nombre de défauts graves à Mayotte (en %)



Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : Mayotte.

Traitement : CGET - ONPV

Note de lecture : 21 % des logements de Mayotte n'ont pas de défaut grave en quartier prioritaire de la politique de la ville, contre 32 % dans le reste de l'île.

Un taux d'effort pour se loger supérieur pour les habitants des QPV, malgré des loyers plus faibles et des aides au logement plus élevées

Par construction, étant donné la définition de la géographie prioritaire (*Darriau et al., 2014*), les ménages habitant un quartier prioritaire sont plus pauvres que les habitants du reste de l'unité urbaine (tableau page 12). Le revenu mensuel n'est pas rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage ici, car les dépenses en logement ne sont pas individualisées. Les dépenses de loyer ou de remboursement d'emprunt sont plus élevées pour les habitants hors quartiers prioritaires⁷ ; ce n'est pas sans lien avec la concentration du parc social à l'intérieur des QPV. Les montants de taxe foncière sont bien inférieurs en QPV, car les habitants de ces quartiers sont plus souvent locataires, et la plupart d'entre eux ne sont pas assujettis à cet impôt. Malgré des dépenses en logement inférieures, le taux d'effort brut pour le logement des ménages des quartiers prio-

ritaires est bien supérieur à celui des ménages des autres quartiers des mêmes unités urbaines (30 %, contre 20 %). Mais les aides au logement étant plus élevées pour les ménages des quartiers prioritaires, leur taux d'effort net (des aides) se rapproche de celui des ménages des autres quartiers, tout en y restant supérieur (23 %, contre 19 %). Plus qu'un effet territoire, il s'agit d'un effet revenu : le logement étant un bien normal⁸, la part des dépenses en logement dans le revenu du ménage décroît avec les revenus.

Note

7. L'appariement des données de l'enquête logement avec les bases fiscales n'a pu être fait qu'en France métropolitaine, cette partie est donc restreinte à ce champ.

La situation est similaire dans les Dom (hors Mayotte) : dans chacun des quatre départements, le taux d'effort brut en logement des ménages est supérieur à 20 % des revenus en QPV, alors qu'il est compris entre 17 % et 19 % hors QPV. Après prise en compte des aides au logement, cet écart diminue mais subsiste, comme en métropole (graphique 9).

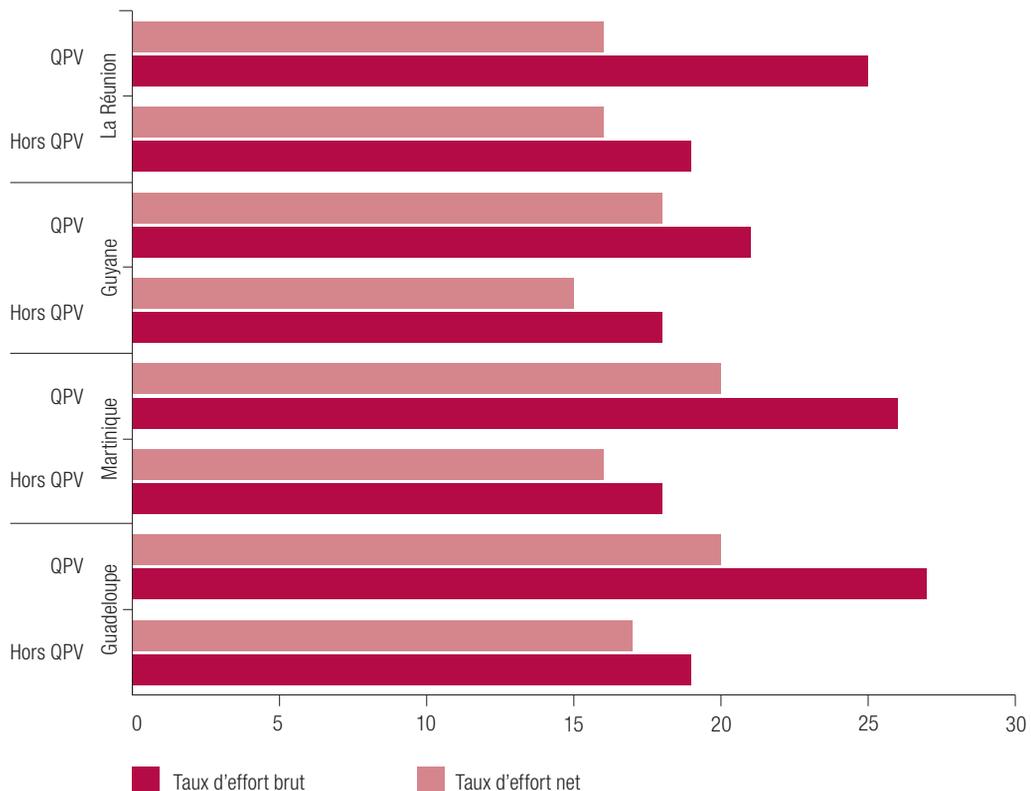
Quel que soit le statut d'occupation du ménage, le taux d'effort en logement est systématiquement plus élevé pour les ménages résidant en quartier prioritaire. C'est surtout le cas pour les locataires : en QPV, leur taux d'effort brut⁹ excède 32 % dans le parc social, et 38 % dans le parc privé (graphique 10). C'est également au bénéfice de ces ménages que les aides au logement sont les plus importantes, notamment en direction des ceux des quartiers prioritaires, aux revenus plus modestes.

Les taux d'effort nets, une fois les aides au logement déduites, sont alors inférieurs à 30 % pour les locataires des QPV.

Notes

- Un bien est considéré normal si son élasticité-revenu est comprise entre 0 et 1, c'est-à-dire si la part de la consommation de ce bien dans le revenu diminue lorsque le revenu augmente.
- Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages. Ici, les dépenses comprennent les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement pour les propriétaires et les loyers et charges locatives pour les locataires. Pour tous, elles comprennent les dépenses en eau et en énergie associées au logement. Le taux d'effort est dit « net » si l'aide au logement perçue par le ménage est prise en compte et « brut » dans le cas contraire (source : insee.fr, rubrique définitions).

9. Taux d'effort en logement dans les Dom (hors Mayotte), brut et net des aides au logement (en %)



Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : départements d'outre-mer hors Mayotte, unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire.

Traitement : CGET - ONPV

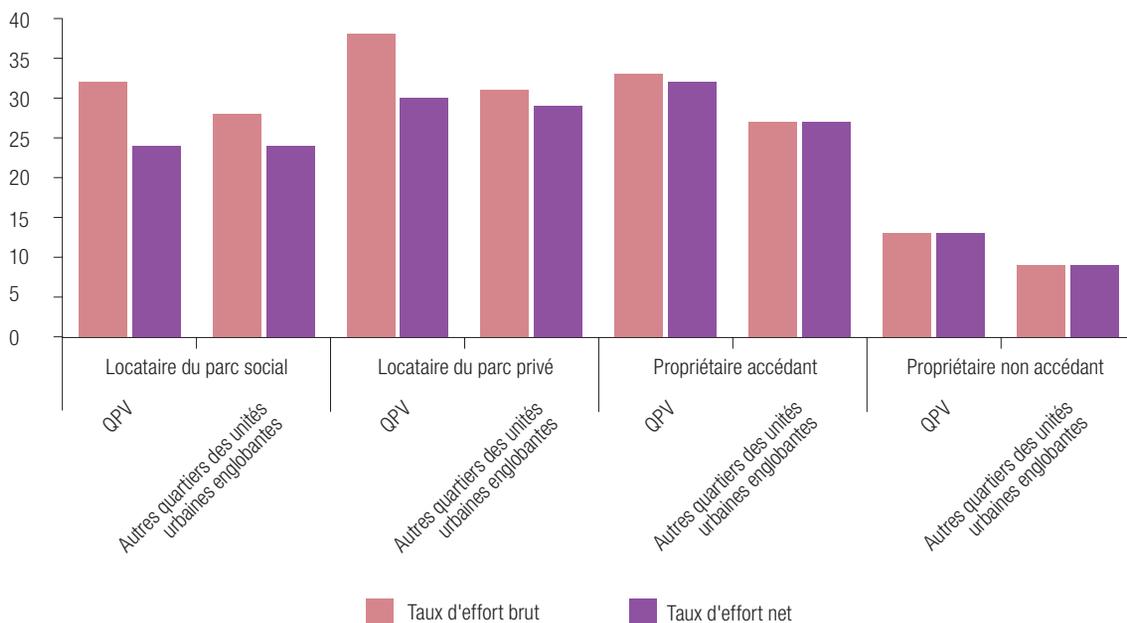
Note de lecture : le taux d'effort brut des ménages des QPV de La Réunion est en moyenne de 25 % de leur revenu. Une fois les aides au logement déduites de ses dépenses, le taux d'effort net est de 16 %.

Revenu, dépenses et taux d'effort en logement (en euros courants)

	QPV	Autres quartiers des unités urbaines englobantes
Revenu mensuel net du ménage	1919	3486
Loyer ou remboursement d'emprunt mensuel	345	401
Charges mensuelles y compris dépenses en eau et en énergie	195	194
Montant mensuel des aides au logement	125	33
Taxe foncière	8	43
Taxe d'habitation	27	53
Ensemble des dépenses en logement, nettes des aides	450	658
Ensemble des dépenses en logement	576	692
Taux d'effort brut (en %)	30	20
Taux d'effort net (en %)	23	19

Source : Insee, Enquête nationale logement 2013
Champ : France métropolitaine, unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire.
Note de lecture : le revenu moyen d'un ménage habitant un QPV est de 1919 euros en 2013, contre 3486 euros dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes. Les dépenses en logement d'un ménage habitant un quartier prioritaire s'élèvent à 30 % de son revenu (23 % si l'on déduit des dépenses en logement les aides au logement).

10. Taux d'effort en logement, brut et net des aides au logement (en %)



Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : France métropolitaine, unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire.

Traitement : CGET - ONPV

Note de lecture : le taux d'effort brut d'un locataire du parc social en QPV est de 32 % de son revenu. Une fois les aides au logement déduites de ses dépenses, le taux d'effort net est de 24 %.

Les ménages des QPV souhaitent plus souvent déménager

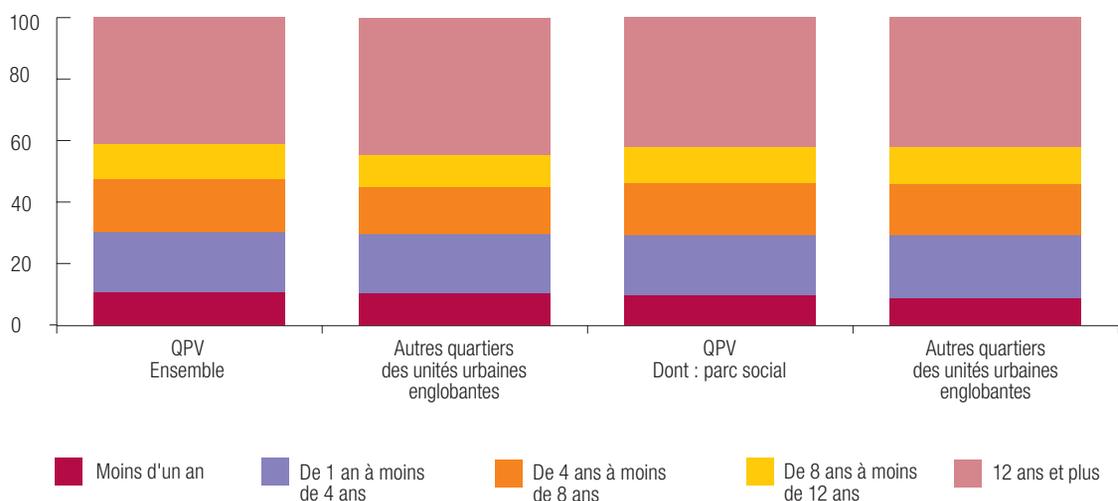
L'ancienneté dans le logement diffère peu selon les territoires : 10 % des ménages ont emménagé il y a moins d'un an en QPV comme hors QPV (Vicaire et al., 2018), 30 % depuis moins de quatre ans, et plus de 40 % des ménages occupent leur logement depuis douze ans ou plus (graphique 11). Le même constat peut être dressé si l'on se restreint au parc social : si les ménages des quartiers prioritaires sont légèrement plus nombreux à avoir emménagé il y a moins d'un an, ces différences sont minimes.

Si le nombre de déménagements est similaire, les motifs diffèrent nettement entre les quartiers prioritaires et le reste des unités urbaines. Les ménages des quartiers prioritaires ont quitté leur logement précédent pour trouver plus grand ou moins cher, ou encore suite à un changement dans la composition du ménage (graphique 12). Dans les autres quartiers, en revanche, les motifs le plus souvent cités sont le rapprochement du lieu de travail ou d'études et la volonté d'accéder à la propriété. Ce sont, avant tout, les caractéristiques du logement qui prévalent dans la décision de déménagement des ménages

qui s'installent en quartier prioritaire, alors que dans les autres quartiers, la localisation du logement revêt une importance au moins aussi grande.

Les habitants des quartiers prioritaires sont plus nombreux à vouloir quitter leur logement que les habitants des autres quartiers (respectivement 44 % et 25 % des ménages). Près d'un ménage sur cinq qui réside en quartier prioritaire a fait une demande de logement social au cours de douze derniers mois, contre un sur vingt dans les autres quartiers. En effet, les habitants des quartiers prioritaires sont moins satisfaits à la fois de leur logement, auquel ils donnent une note moyenne de 6,6 sur 10 (contre 7,6 dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes) (graphique 13a), et surtout de leur quartier, auquel ils donnent une note moyenne de 6,5 (contre 7,7 dans les autres quartiers) (graphique 13b). Ils ont emménagé dans leur logement actuel pour les caractéristiques de leur logement, notamment pour sa taille plus conforme à la composition du ménage, mais souhaitent souvent en partir, étant insatisfaits de son environnement.

11. Répartition des ménages selon leur ancienneté dans le logement (en %)



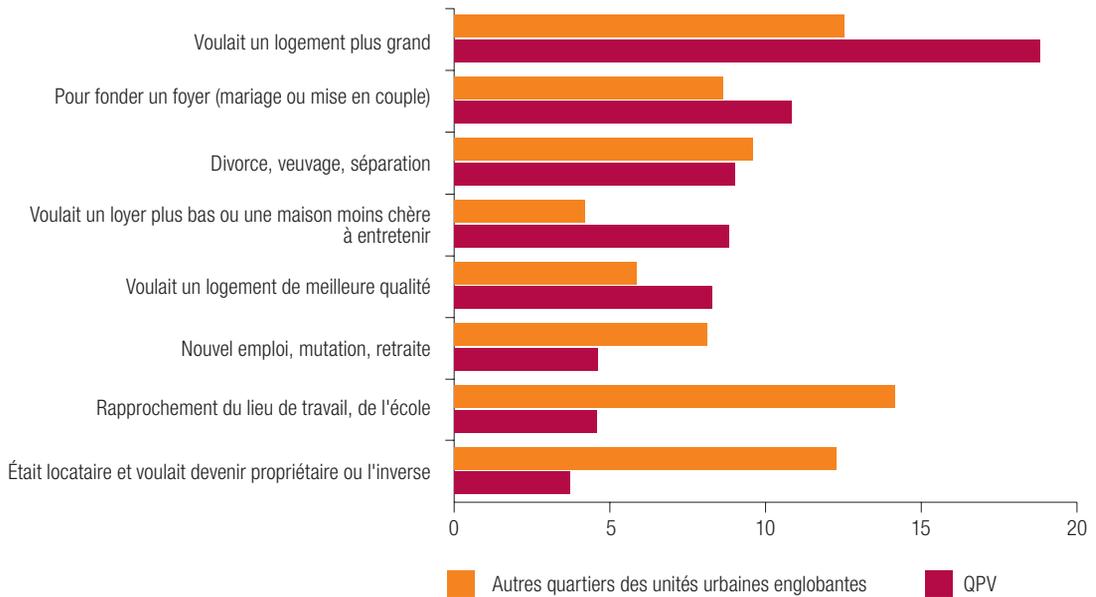
Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire, ainsi que l'intégralité de Mayotte.

Traitement : CGET - ONPV

Note de lecture : 10,5 % des ménages des QPV sont installés depuis moins d'un an dans leur logement, comme dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes.

12. Raison principale du dernier déménagement (en %)



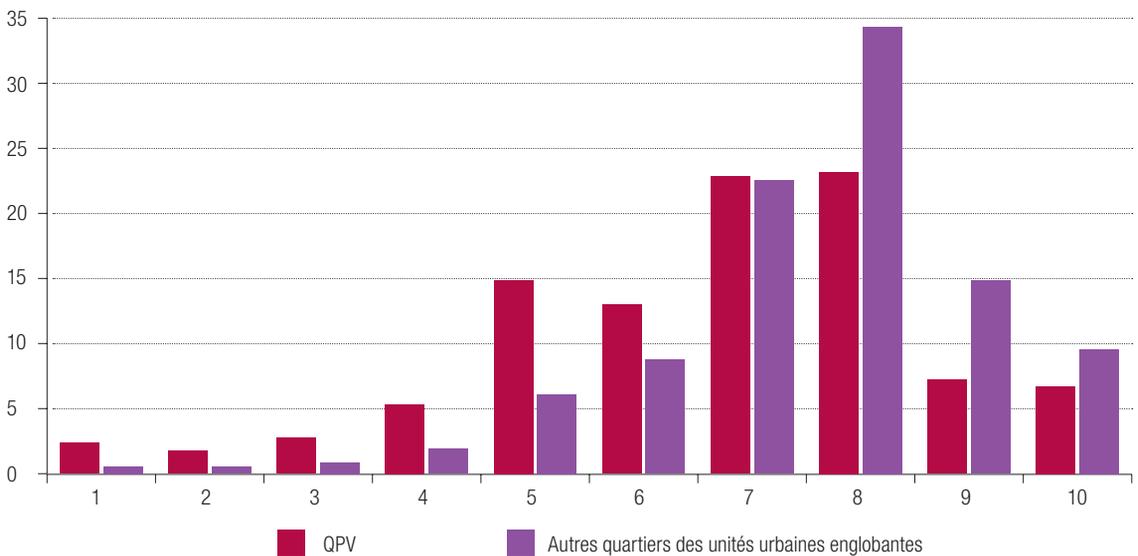
Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire, ainsi que l'intégralité de Mayotte.

Traitement : CGET - ONPV

Note de lecture : 19 % des ménages des quartiers prioritaires citent le souhait d'un logement plus grand comme principale raison de leur dernier déménagement, contre 13 % des ménages des autres quartiers des unités urbaines englobantes.

13a. Note donnée par les ménages à leur logement sur 10



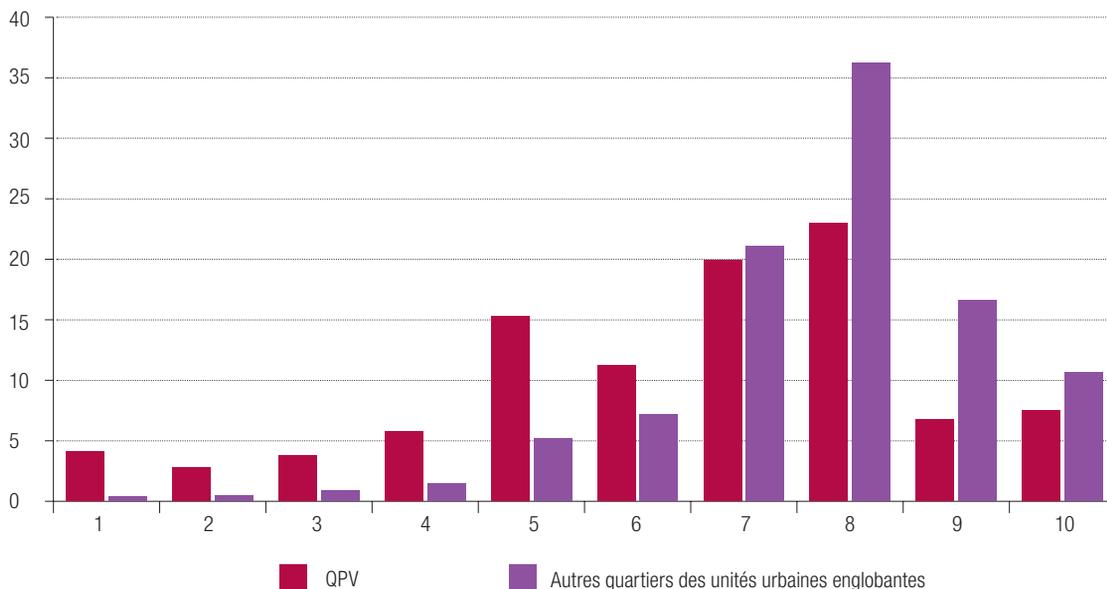
Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire, hors Mayotte.

Traitement : CGET - ONPV

Lecture : 2,4 % des ménages des QPV donnent une note de 1/10 à leur logement, contre 0,6 % dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes.

13b. Note donnée par les ménages à leur quartier sur 10



Source : Insee, Enquête nationale logement 2013

Champ : unités urbaines comprenant au moins un quartier prioritaire, hors Mayotte.

Note de lecture : 4,1 % des ménages des QPV donnent une note de 1/10 à leur logement, contre 0,3 % dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes.

BIBLIOGRAPHIE

Darriau V., Henry M., Oswald N. (2014). « Politique de la ville en France métropolitaine : une nouvelle géographie recentrée sur 1300 quartiers prioritaires », France portrait social 2014, Insee Références.

Insee (2017a). « Les conditions de logement en France, édition 2017 », Insee Références.

Insee (2017b). « Les conditions de logement à Mayotte fin 2013 », Insee Références.

ONPV (2016). « Les quartiers prioritaires dans les outre-mer », rapport ONPV 2015.

ONPV (2017). « Typologies des quartiers prioritaires dans leur environnement », rapport ONPV 2016.

Sala M. (2018). « Le parc locatif social dans les quartiers de la politique de la ville », rapport ONPV 2017.

Vicaire V., Sémécurbe F., Faivre C., Darriau V. (2018). « Mobilité résidentielle entre 2015 et 2016 : un mouvement de même ampleur dans les quartiers prioritaires que dans le reste de la ville », rapport ONPV 2017.

Cette étude a fait l'objet d'une fiche thématique dans le rapport ONPV 2018, à paraître en 2019.

*Président du Comité d'orientation de l'ONPV :
Jean-François Cordet*

→ www.onpv.fr



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

cget
Commissariat
général
à l'égalité
des territoires

RETROUVEZ-NOUS SUR

www.cget.gouv.fr

