

MARIE SALA (CGET – ONPV)

Conditions de logement en QPV : des logements plus souvent surpeuplés, dont le coût net représente un quart du revenu des ménages¹

Plus de logements surpeuplés en quartiers prioritaires

En France, les logements situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) 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 (85 % des logements en QPV), alors les logements situés en QPV sont plus grands que ceux des autres quartiers (respectivement 66 m² et 61 m²). Les logements surpeuplés (c'est-à-dire auxquels il manque au moins une pièce par rapport à une occupation «normale»²) sont plus fréquents en QPV : 22 % des ménages des QPV habitent un logement

surpeuplé, contre 12 % hors QPV. Le «surpeuplement accentué» (c'est-à-dire qu'il manque deux pièces ou plus par rapport à une occupation «normale») concerne 4 % des ménages des quartiers prioritaires, contre 1 % des ménages des autres quartiers. Le surpeuplement des logements est plus fréquent dans les QPV 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.

Au niveau régional, le surpeuplement est plus prégnant en Île-de-France, où il concerne un logement sur trois en QPV contre un sur cinq dans le reste de l'unité urbaine. Dans le Nord et le Pas-de-Calais, il est plus de deux fois plus fréquent en QPV que hors QPV (19 % contre 8 %).

Les logements plus vétustes dans les quartiers prioritaires

En métropole, les logements des QPV souffrent globalement des mêmes défauts graves de confort que les logements des autres quartiers des unités urbaines englobantes (**graphique 1**), 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 QPV ont un défaut grave de confort (18 % hors QPV), et 5 % cumulent plusieurs défauts graves (contre 3 % hors QPV). En QPV

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 QPV 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).

À situation de logement donnée, un taux d'effort net pour se loger légèrement supérieur en QPV

En France métropolitaine, le taux d'effort net en logement³ est supérieur en QPV : 23 % du revenu de leurs habitants est consacré au logement, contre 19 % pour ceux des autres quartiers de l'unité urbaine englobante⁴.

Les locataires du parc social (qui représentent les trois quarts des ménages résidant en QPV) ou du parc privé

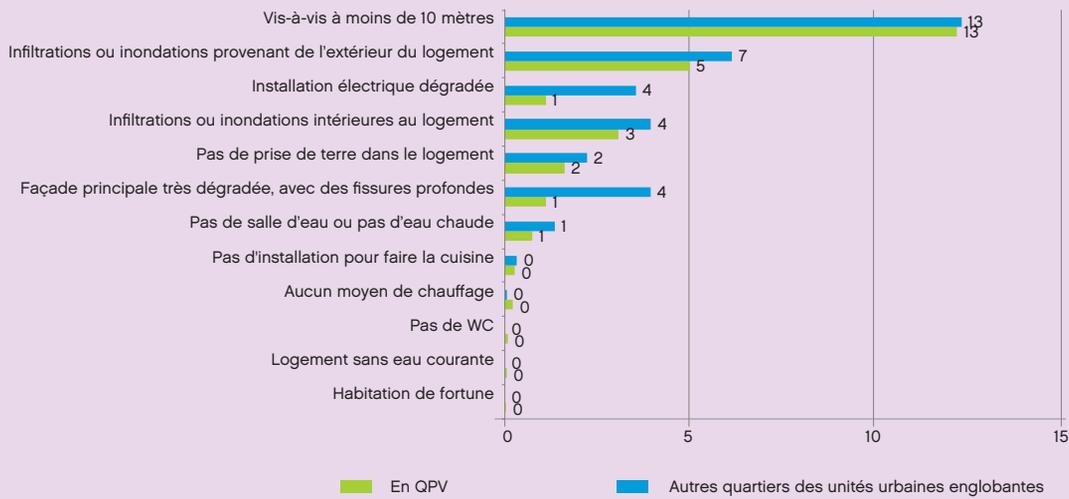
qui habitent en QPV dépensent pour se loger une part de leur revenu similaire à celle des locataires du parc social et du parc privé des unités urbaines englobantes (24 % dans le social et 30 % dans le privé, **graphique 2**). En revanche, le taux d'effort net est plus élevé en QPV pour les accédants à la propriété (32 %, contre 27 %) et les propriétaires (13 %, contre 9 %).

1. Cette fiche est extraite d'une publication plus détaillée «Des conditions de logement plus dégradées dans les quartiers prioritaires», Marie Sala, *En détail*, CGET-ONPV, octobre 2018.

2. Une pièce de séjour pour le ménage + une pièce par famille + une pièce pour les personnes seules de 19 ans ou plus + une pièce par personne seule de moins de 19 ans (ou une pièce pour deux enfants s'ils ont moins de 7 ans ou sont de même sexe).

3. Somme des dépenses liées à l'habitation (loyer ou remboursement d'emprunt, charges, taxes foncière et d'habitation) desquelles on retranche les aides au logement, rapportée au revenu mensuel.

4. Cet écart s'explique principalement par la moindre proportion, en QPV, de ménages propriétaires de leur logement ayant fini de rembourser leur emprunt.



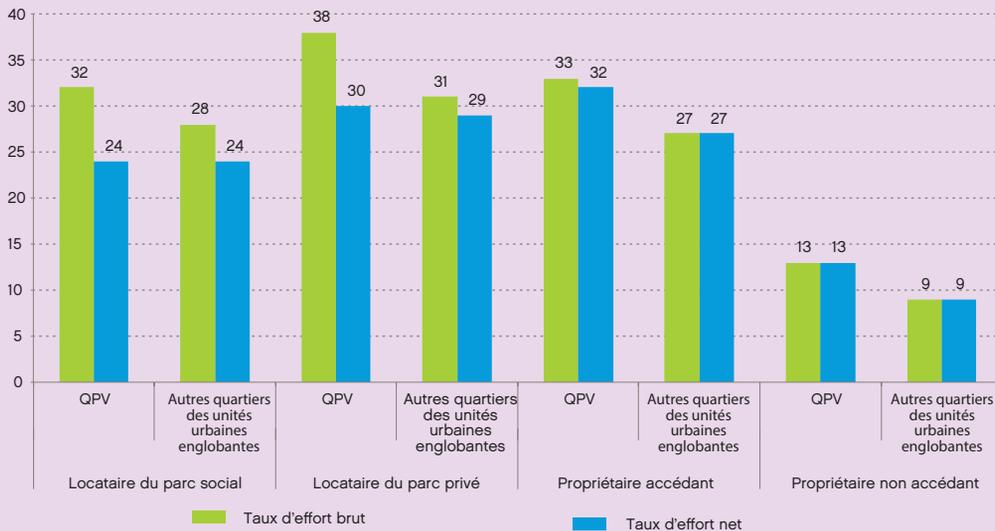
Graphique 1
Part des logements de France métropolitaine comportant un défaut grave de confort (en %)

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, 7 % des logements de QPV subissent des infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur du logement contre 5 % dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes.



Graphique 2
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: les dépenses de logement des locataires du parc social en QPV représentent 32 % de leur revenu (hors aides au logement). Une fois les aides au logement déduites des dépenses de logement, le taux d'effort net est de 24 %.

MARIE SALA (CGET – ONPV)

Conditions de logement en QPV dans les Dom : des logements avec des défauts graves plus fréquents¹

En Guadeloupe, Martinique et à La Réunion, l'habitat collectif est majoritaire en QPV

En France, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), 85 % des logements sont dans un immeuble collectif (**graphique 1**), l'urbanisme des QPV a donc un caractère vertical. 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 QPV, tandis

que les maisons individuelles sont plus fréquentes en dehors. 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, ces dernières sont 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.

Le logement social est moins fréquent dans les QPV des Dom que dans ceux de métropole

Le parc social est moins présent dans les QPV d'outre-mer qu'en métropole : 60 % à La Réunion, 55 % en Guadeloupe, 34 % en Martinique, 19 % en Guyane, 3 % à Mayotte contre 74 % dans l'ensemble des QPV.

En Guyane, les ménages des QPV 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 QPV 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). En métropole, la moitié des logements sociaux des QPV a, en revanche, été construite avant 1969 (avant 1982 hors QPV).

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 QPV², d'où une plus faible part de logement social en QPV.

Dans les Dom, des logements nettement plus vétustes dans les QPV

En Guadeloupe, Martinique, Guyane et à La Réunion, les défauts graves de confort du logement³ sont plus fréquents qu'en métropole. En Martinique, en Guyane et à La Réunion, les logements des QPV y souffrent également plus souvent d'un défaut grave de confort (**graphique 2**). C'est particulièrement le cas en Martinique, où 74 % des logements en QPV ont au moins un défaut grave (contre 38 % dans les autres quartiers des unités urbaines environnantes), et où près d'un logement sur quatre en QPV cumule au moins trois défauts graves. En Guyane, la situation est globale-

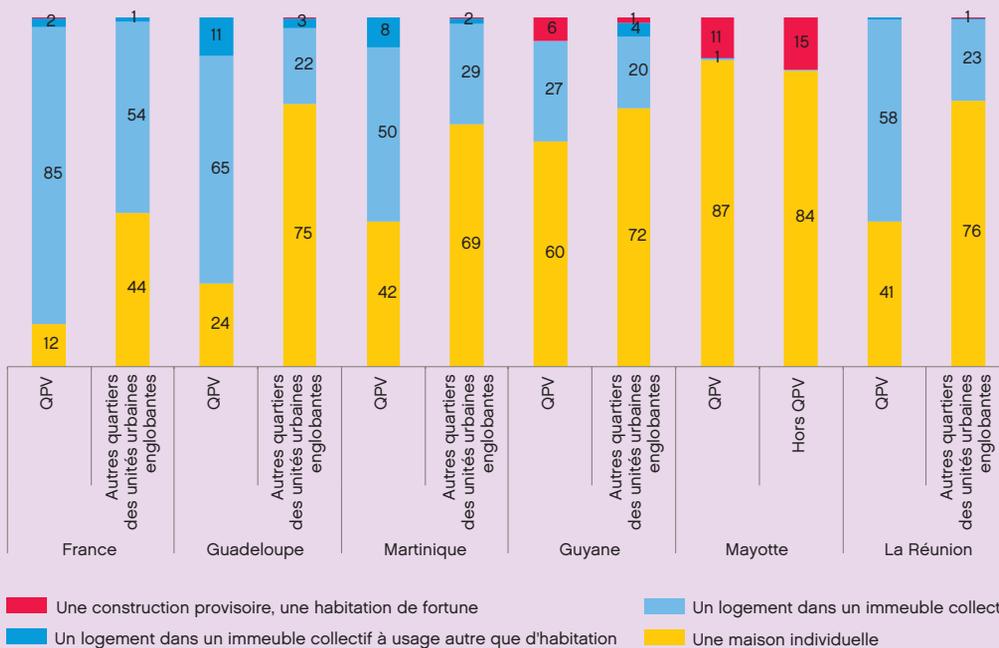
ment plus dégradée, que ce soit en QPV ou non, et les logements situés en QPV cumulent plus de défauts que dans le reste des unités urbaines englobantes : 28 % des logements des QPV guyanais cumulent trois défauts graves ou plus, contre 13 % hors QPV.

À Mayotte, 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. En revanche, les logements qui comportent quatre défauts graves sont aussi fréquents en QPV qu'en dehors.

1. Cette fiche est extraite d'une publication plus détaillée «Des conditions de logement plus dégradées dans les quartiers prioritaires», Marie Sala, *En détail*, CGET-ONPV, octobre 2018.

2. *Rapport ONPV 2016*.

3. Vis-à-vis à moins de 10 mètres, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur du logement, installation électrique dégradée, infiltration ou inondations intérieures au logement, pas de prise de terre dans le logement, façade principale très dégradée, avec des fissures profondes, pas de salle d'eau, pas d'installation pour faire la cuisine, pas de WC, pas d'eau courante, habitat de fortune.



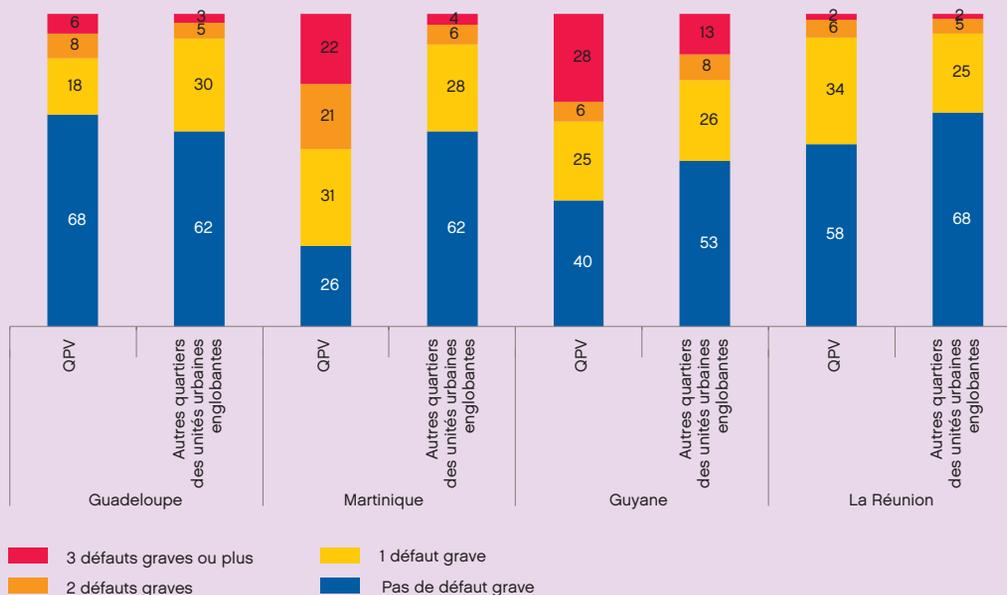
Graphique 1
Répartition du parc de logements selon le type de logements dans les Dom (en %)

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 sont des maisons individuelles, contre 44 % dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes.



Graphique 2
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: en Guadeloupe, 68 % des logements 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.

PASCALE BEDU *et al.* (Cerema), NATHAN RÉMILA (CGET – ONPV)

Logement privé et prix de l'immobilier : cinq types de QPV¹

Dans 82 % des QPV, le prix des logements privés est inférieur d'au moins 10 % à ceux des logements privés des autres quartiers de l'unité urbaine (UU) englobante

(**graphique 1**). À l'image du parc social, majoritairement collectif, les QPV disposent en 2016 d'un parc privé très souvent à dominante collective (**graphique 2**).

Les logements sociaux sont plus présents dans les QPV où la part du parc privé construit entre 1961 et 1974 est importante

En analysant les transactions de logements privés, le Cerema a construit une typologie des QPV à partir des corrélations entre le poids du parc privé, le statut des occupants du parc privé (propriétaires ou locataires), les prix des logements privés et certaines des caractéristiques de ce parc (période de construction, taille, type)^{2 et 3}. Ainsi, plus la part de logements construits lors de la période 1961-1974 (période de construction des grands ensembles) est forte dans le parc privé du quartier, plus forte est la part de l'habitat social dans ce quartier.

L'analyse conduit à distinguer cinq classes. La première correspond aux QPV dont les prix de l'immobilier privé sont très faibles : de l'ordre de 63 % de ceux de l'UU environnante, contre 75 % pour l'ensemble des QPV⁴. Le parc privé y est très minoritaire (66 % d'habitat social dans cette classe contre 54 %). Ce sont des quartiers qui étaient presque tous en zone urbaine sensible (Zus) avant d'être en QPV. Ces QPV sont principalement localisés dans l'UU de Paris (notamment dans les départements de Seine-Saint-Denis, du Val-d'Oise et des Hauts-de-Seine) et dans les Bouches-du-Rhône. La 2^e classe correspond aux quartiers d'habitat social datant souvent de la période des grands ensembles. Dans ces QPV, 75 % des logements sont des logements sociaux. Les logements du parc privé sont principalement construits entre 1961 et 1974 (69 %, contre 33 % dans l'ensemble des QPV), occupés par leur propriétaire et souvent de grande taille. Ils se trouvent plus souvent dans les grandes UU (hors Paris) telle celle de Lyon.

90 % du parc privé de la 3^e classe correspond à du logement individuel. Il est souvent grand mais aussi ancien (65 % de logements construits avant 1949). Les prix sont plutôt plus élevés (comparativement à leur UU) que dans les autres QPV. Cette classe correspond principalement aux cités minières de l'ex-bassin minier du Nord-Pas de Calais (84 % des QPV de cette classe sont localisés dans les Hauts-de-France). Cette classe est donc celle des petits QPV (1300 logements en moyenne) d'habitat ancien individuel.

La 4^e classe regroupe les QPV dont les prix sont comparables à ceux de leur UU. Ce sont des quartiers où les logements privés sont principalement mobilisés à des fins locatives (63 %, contre 53 % dans l'ensemble des QPV). 60 % des quartiers de cette classe appartiennent à des UU de moins de 100 000 habitants. Un quart des quartiers de cette classe ne faisaient pas partie d'une Zus avant d'être classés en QPV.

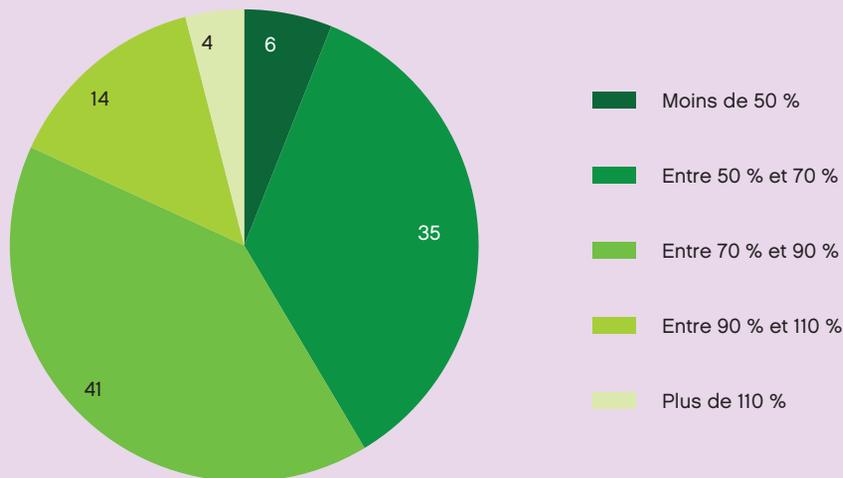
Enfin, la 5^e classe, dite des QPV d'habitat privé ancien, regroupe des quartiers où l'habitat privé est prédominant (84 % du parc en moyenne) et où la majorité des logements privés datent d'avant 1949. Les prix y sont bas (71 % du prix de l'UU environnante) et la moitié du parc privé est locatif. Les quartiers appartenant aux UU de moins de 20 000 habitants y sont surreprésentés (27 % des quartiers de cette classe). Un quart sont entrés dans la géographie prioritaire en 2014. Les quartiers de Paris, de Seine-Saint-Denis ainsi que de Paca et d'Occitanie sont surreprésentés au sein de cette classe.

1. Cette étude, réalisée par le Cerema pour le CGET et la DHUP, mobilise des sources variées et a fait l'objet d'une présentation en septembre 2018 : P. Bedu, M. Bocquet, J. Douche, O. Dupré, O. Dussart, C. Hamerel, A. Herman « Parc privé et parc social dans les QPV ».

2. Les résultats de l'étude devraient être prochainement complétés par des données relatives à l'occupation des logements privés des QPV, issues de la base de données Fideli de l'Insee.

3. Des typologies des QPV selon des indicateurs de cadre de vie, la cohésion sociale ainsi que l'emploi ont déjà été réalisées par l'ONPV : Marie Sala, « Typologie des quartiers prioritaires dans leur environnement », *Rapport annuel ONPV, 2016*.

4. La comparaison est faite, lors de la construction de la typologie, avec l'ensemble des QPV pris en compte dans la typologie, c'est-à-dire des quartiers où plus de 6 transactions ont été réalisées entre 2009 et 2016. De ce fait, le poids du parc privé est plus fort dans ces quartiers que dans l'ensemble des QPV. La part des logements sociaux y est donc de « seulement » 54 % alors qu'elle est de 64 % dans l'ensemble des QPV. Certains QPV ne peuvent être affectés à une classe, notamment ceux où la part de logements sociaux est extrêmement forte, pour lesquels le parc privé est donc restreint et dont le nombre de transactions est donc insuffisant. Par ailleurs, certains quartiers de la région Grand-Est n'ont pas encore été intégrés dans l'étude.



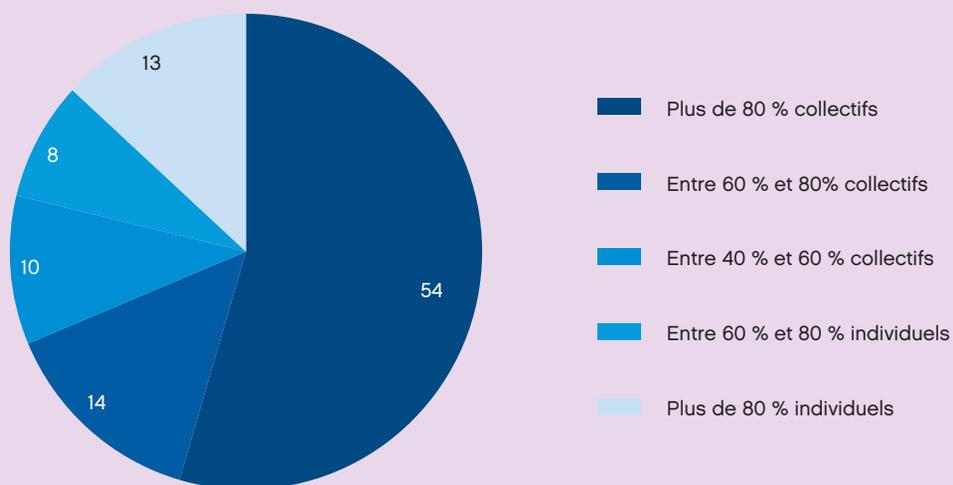
Graphique 1
Répartition des quartiers prioritaires de la politique de la ville selon le niveau de prix de leurs logements privés entre 2009 et 2016 par rapport à celui des autres quartiers de l'unité urbaine englobante (en %)

Source : DV3F.

Traitement : Cerema.

Champ : ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) de France métropolitaine.

Note de lecture : dans 6 % des quartiers prioritaires de la politique de la ville, les prix constatés des logements privés entre 2009 et 2016 valent moins de 50 % de ceux des autres quartiers des unités urbaines englobantes.



Graphique 2
Répartition des quartiers prioritaires de la politique de la ville selon la part de logements collectifs dans le parc privé (en %)

Source : fichiers fonciers.

Traitements : Cerema.

Champ : ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) de France métropolitaine.

Note de lecture : dans 54 % des quartiers prioritaires de la politique de la ville, plus de 80 % des logements du parc privé sont collectifs.

NATHAN RÉMILA (CGET – ONPV)

Le parc locatif social des QPV : des logements « très sociaux » nettement plus présents que dans les autres quartiers

Le coût du loyer en parc « très social » est similaire en QPV et hors QPV

En France métropolitaine, quel que soit le quartier de résidence (quartiers prioritaires de la politique de la ville – QPV –, quartiers de veille active¹ – QVA – ou autres quartiers), les logements financés par un prêt locatif à usage social (PLUS) datant d'avant 1977² sont ceux dont le niveau de loyer médian est le plus faible (4,90 euros par mètre carré, graphique 1). Viennent ensuite les logements sociaux financés via un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) avec un loyer médian d'environ 5,50 euros par mètre carré. Ces deux catégories de logements « très sociaux » sont accessibles aux ménages aux plus faibles revenus.

Début 2017, le logement social financé par un PLUS datant d'après 1977 a un coût médian d'environ 6,10 euros par mètre carré, quel que soit le quartier de résidence. En revanche, des disparités de

coût selon le quartier existent pour les catégories de logements sociaux à destination des ménages disposant de ressources plus élevées, financés par un prêt locatif social (PLS) ou par un prêt locatif intermédiaire (PLI). Pour ces deux types de logements sociaux, le loyer médian au mètre carré s'élève à environ 7,10 euros en QPV. Il est nettement supérieur dans les quartiers hors QVA-QPV (plus de 8,30 euros) du fait du coût du foncier plus élevé. Malgré le coût du loyer nettement inférieur en QPV pour les logements financés par PLI, le taux de vacance de plus de trois mois de ces logements est supérieur en QPV à celui observé en QVA et dans les quartiers hors QVA-QPV (respectivement 4,2 %, contre 2,2 % et 1,7 %), signe du moindre attrait de ces quartiers.

Les trois quarts des logements sociaux en QPV sont « très sociaux »

Au 1^{er} janvier 2017, 72 % du parc social en QPV a été financé par un PLUS datant d'avant 1977 (graphique 2), soit plus du double de la part du parc social hors QVA-QPV (34 %). En conséquence, le parc social des QPV est nettement plus ancien : 79 % des logements y ont 40 ans ou plus contre 63 % en QVA et 41 % hors QVA-QPV. Les trois quarts des logements sociaux de QPV sont « très sociaux » (74 %), c'est-à-dire financés par PLAI

ou PLUS d'avant 1977, contre 60 % en QVA et 40 % dans les autres quartiers. Les logements sociaux financés par PLUS datant d'après 1977 représentent 22 % des logements sociaux de QPV (47 % hors QVA-QPV) tandis que le logement social aux loyers plus élevés, financé par un PLS ou par PLI représente respectivement 2 % et 2 % du parc social en QPV (7 % et 6 % hors QVA-QPV).

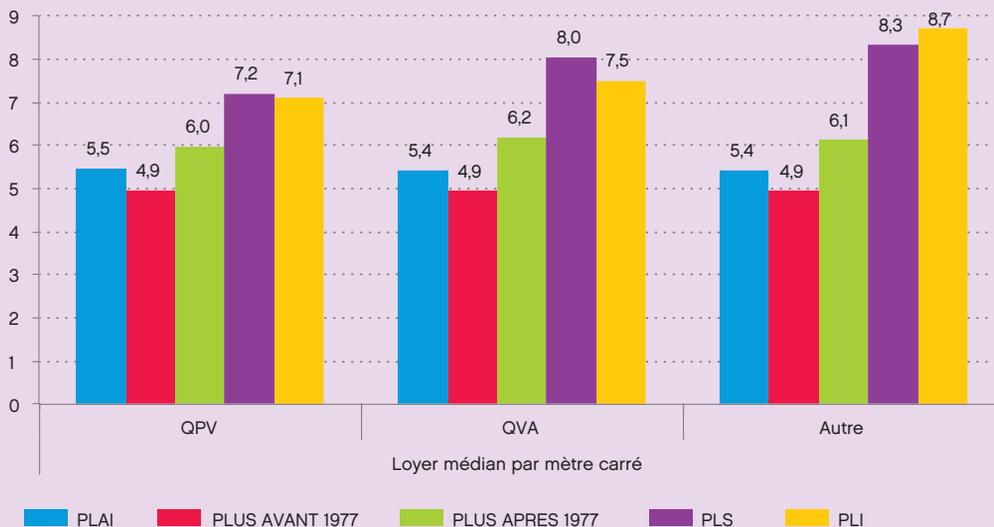
Les nouvelles mises en service, moins souvent « très sociales » en QPV

La part des logements « très sociaux » parmi les nouvelles mises en service (entre le 2 janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2017) est plus faible en QPV (13 %) qu'en QVA et dans les quartiers hors QVA-QPV (environ 15 % en QVA et 21 % hors QVA-QPV). À l'inverse, les nouvelles mises en service de logements sociaux de type PLS ou PLI sont plus importantes en QPV (14 % et 10 %) qu'en QVA (11 % et 8 %) et que dans les autres quartiers (14 % et 7 %). Ainsi, et compte tenu

des démolitions de logements sociaux dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la forte part de logements « très sociaux » en QPV, dont les loyers sont les plus faibles, diminue légèrement, année après année, en raison de la plus forte part de logements sociaux de catégories supérieures qui y sont construits. *A contrario*, les logements très sociaux de type PLAI représentent une plus grande part des nouvelles mises en service hors QVA-QPV (21 %).

1. Les quartiers de veille active sont des anciennes zones urbaines sensibles (Zus) sorties entièrement de la géographie prioritaire lors de la réforme de 2014. Ils font l'objet d'une attention particulière afin d'appréhender leur trajectoire une fois sortis de la politique de la ville.

2. C'est-à-dire dont la mise en service a précédé la loi du 3 janvier 1977 qui modifie les règles de financement du logement social.



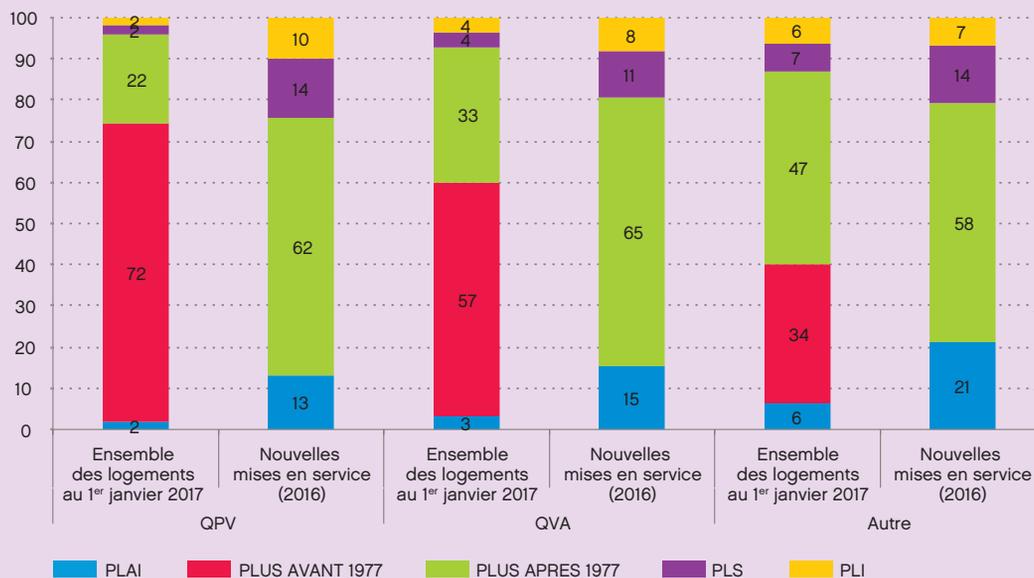
Graphique 1
Loyer médian par mètre carré, par type de financement du logement social et quartier (en euros)

Source: SDES, RPLS 2017.

Champ: France métropolitaine.

Traitement: CGET-ONPV.

Note de lecture: au 1^{er} janvier 2017, le loyer médian des logements sociaux de QPV financés par PLAI s'élève à 5,50 €/m².



Graphique 2
Répartition des logements sociaux par mode de financement et quartier (en %)

Source: SDES, RPLS 2017.

Champ: France métropolitaine.

Traitement: CGET-ONPV.

Note de lecture: au 1^{er} janvier 2017, 2 % des logements sociaux présents en QPV ont été financés par un PLAI. La proportion s'élève à 13 % parmi les mises en service entre le 2 janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2017.