

**COMPRENDRE**

DOSSIER CADRE DE VIE

**LE CADRE DE VIE ET  
LE LOGEMENT DANS  
LES QUARTIERS  
PRIORITAIRES DE LA  
POLITIQUE DE LA  
VILLE**

Rapport 2023



**Directeur de publication :** Stanislas Bourron  
**Responsable de collection :** Agnès Reiner  
**Directrice éditoriale :** Sylviane Le Guyader  
**Rédacteurs :** Alexandre Damperon, Laurent Lequien (Insee)  
Mégane Aussedat (Université de Rouen), Philippe Vaillant (ANAH)  
Kablan Koffi (ANCT), Elise Migieu (ANRU)  
**Date d'édition :** Décembre 2024

# Sommaire

## **Introduction** ————— **5**

### PARTIE 1

## **La suroccupation des logements dans les QPV** ————— **6**

- La suroccupation des logements est supérieure dans les QPV à celle de leur environnement urbain
- Des conditions de vie différentes dans les logements selon les types de quartiers

### PARTIE 2

## **Les copropriétés des QPV : des collectifs plus souvent en difficulté financièrement et bénéficiant davantage des aides de l'ANAH** ————— **8**

- Une surreprésentation des grandes copropriétés, des copropriétés des trente glorieuses et des copropriétés en difficulté en QPV
- Les logements des copropriétés en QPV bénéficient davantage des aides de l'ANAH

### PARTIE 3

## **Évolution du parc social dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) entre 2014 et 2022** ————— **12**

- Une moindre augmentation du nombre de logements du parc social dans les QPV
- Trois quarts des logements sociaux en QPV ont été financés en PLAI-PLUS avant 1977
- La plupart des logements additionnels en QPV sont de type PLAI

### PARTIE 4

## **Bilan du programme national de rénovation urbaine (PNRU)** ————— **15**

- Le bilan montre l'ampleur des interventions sur l'habitat, impliquant des recompositions foncières majeures
- Les opérations portent également sur l'amélioration du cadre de vie des habitants et du fonctionnement des quartiers



# Introduction

L'amélioration des conditions de logement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV, définis en 2015) est une nécessité pour améliorer la qualité de vie des habitants. À ce titre la suroccupation des logements représente l'un des défis les plus pressants (**partie 1**). En effet, le manque d'espace engendre des tensions et des difficultés au sein des foyers, compromettant ainsi le bien-être des habitants et leur épanouissement personnel. Parallèlement, les copropriétés dégradées dans le parc privé constituent une source de préoccupation majeure (**partie 2**). Ces structures vieillissantes nécessitent une gestion efficace et des investissements importants pour leur rénovation. Leur dégradation menace non

seulement la sécurité et le confort des occupants, mais également l'image et l'attractivité des quartiers concernés. L'évolution du parc de logements (**partie 3**) dans ces zones nécessite une analyse approfondie pour anticiper les besoins futurs et adapter les politiques publiques en conséquence. Comprendre les tendances démographiques, les évolutions économiques et les préférences des résidents est essentiel pour garantir un développement urbain durable et inclusif. Enfin, le bilan du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) (**partie 4**) offre des enseignements précieux sur l'efficacité des politiques menées jusqu'à présent.

## La suroccupation des logements dans les QPV

La suroccupation d'un logement est définie en rapportant la composition du ménage qui l'occupe au nombre de pièces du logement. Un logement est qualifié de suroccupé dès lors qu'il lui manque au moins une pièce par rapport à une norme « d'occupation normale »<sup>1</sup>. Par exemple, un couple avec un enfant dans un logement de deux pièces vit dans un logement suroccupé. La suroccupation est analysée dans le champ des résidences principales, sans distinction d'appartenance du logement à un organisme HLM.

La suroccupation est un phénomène qui concerne essentiellement les grandes villes en France. En effet, 75 % des ménages vivant dans un logement suroccupé habitent dans une agglomération de plus de 100 000 habitants alors que moins de la moitié (48%) des ménages vivent dans ces grandes agglomérations. Ce phénomène est beaucoup plus marqué dans les QPV : en 2019, la suroccupation concerne 14 % des ménages dans les QPV métropolitains, soit un taux presque trois fois supérieur à la suroccupation de l'ensemble des ménages de France métropolitaine (4,7 %).

**La suroccupation des logements est supérieure dans les QPV à celle de leur environnement urbain**

La suroccupation des logements est dans l'ensemble deux fois plus forte dans les QPV que dans les unités urbaines qui les englobent (**tableau 1**).

Ce taux varie fortement en fonction du type de quartier, défini selon la typologie « Cadre de vie » dressée par l'ONPV dans son rapport 2016<sup>2</sup>. Cette typologie est basée sur la morphologie urbaine et les dynamiques du marché du logement ; elle permet de distinguer cinq grands types de quartiers.

**Tableau 1**

Part (en %) des résidences principales suroccupées par type de QPV et dans les unités urbaines englobantes

Type de QPV	QPV de la classe	UU englobant les QPV de la classe
Centres anciens	13	9
Quartiers HLM de petites unités urbaines	8	3
Quartiers périphériques de petites adresses (moins de 20 logements)	10	9
Quartiers HLM périphériques	16	8
Quartiers HLM de banlieues éloignées	19	8
Ensemble QPV France métropolitaine	14	7

**Source :** recensement de la population 2019, Insee.

**Champ :** France métropolitaine.

**Traitement :** Insee - géoréférencement Insee.

**Note de lecture :** 13 % des résidences principales des QPV dans les centres anciens sont suroccupées ; tout comme 9 % des résidences principales des unités urbaines englobant ces QPV.

**Note :** lorsqu'une unité urbaine contient plusieurs types de quartiers (au sens de la typologie utilisée ici), elle est comptabilisée dans chacun des environnements englobants correspondant aux types de quartier qu'elle contient.

1. Voir [Les conditions de confinement en France, Insee Focus n° 189, avril 2020](#) pour la définition précise.

2. Voir [Rapport annuel 2016 de l'ONPV](#).

Ainsi, les quartiers prioritaires de type HLM de petites unités urbaines présentent le taux de suroccupation le plus faible (8 %). Ces quartiers concentrent par ailleurs 17 % de la population métropolitaine vivant en QPV. Ils sont suivis par les quartiers périphériques des petites adresses – de moins de 20 logements (10 %) qui regroupent 8 % de la population des QPV. Le taux de suroccupation est intermédiaire dans les quartiers des centres anciens et les quartiers HLM périphériques (environ 15 %), où résident respectivement 9 % et 36 % de la population des QPV. Il est maximal dans les quartiers HLM de banlieues éloignées (19 %) où vit 30 % de la population des QPV.

Ces différences relatives de suroccupation par type de QPV se retrouvent en partie dans les unités urbaines qui contiennent ces QPV : les unités urbaines qui englobent les quartiers HLM de petites unités urbaines ont ainsi un taux de suroccupation de seulement 3 %, inférieur à celui des environnements urbains des autres types de quartiers (entre 8 % et 9 %)³. Les quartiers périphériques des petites adresses se distinguent, puisque la suroccupation des logements de ces quartiers est très proche de celle des unités urbaines qui l’entourent (10 % vs. 9 %) ; l’écart varie de 4 à 11 points de % dans les autres types de quartiers.

## Des conditions de vie différentes dans les logements selon les types de quartiers

Les caractéristiques des logements et la composition des ménages sont étroitement liées aux situations de suroccupation.

En 2019 en France métropolitaine, si les résidences principales des quartiers prioritaires de la politique de la ville sont constituées à 88 % d’appartements, les quartiers périphériques de petites adresses se distinguent nettement de cette moyenne (50 %) (tableau 2). Ces mêmes quartiers ont la plus grande proportion de résidences principales de 5 pièces et plus (26 %), tous les autres types de quartiers étant proches de la moyenne des QPV métropolitains (13 %). La part des ménages de 6 personnes et plus y est cependant proche de celle de l’ensemble des QPV (5,2 % vs. 5,1 %).

Les résidences principales d’une ou deux pièces sont surreprésentées dans les quartiers de centres anciens (42 %, vs. 26 % en moyenne), et le nombre moyen de personnes par logement dans ces quartiers est le plus faible des 5 types (2,0 contre 2,4 en moyenne).

La part des familles monoparentales est similaire dans tous les types de quartiers, égale à plus ou moins 3 points de la moyenne des QPV métropolitains (32 %).

**Tableau 2**  
Caractéristiques des résidences principales par type de QPV

Type de QPV	Part des résidences principales de type appartement (en %)	Part des résidences principales d'une ou deux pièces (en %)	Part des résidences principales de 5 pièces et plus (en %)	Part des familles monoparentales (en %)	Part des ménages de 6 personnes ou plus (en %)	Nombre moyen de personnes par logement (en %)
Centres anciens	86	42	10	31	2,4	2,0
Quartiers HLM de petites unités urbaines	89	19	15	35	4,1	2,3
Quartiers périphériques de petites adresses (moins de 20 logements)	50	21	26	29	5,2	2,5
Quartiers HLM périphériques	93	27	12	33	5,2	2,4
Quartiers HLM de banlieues éloignées	94	23	12	32	6,8	2,7
Ensemble QPV France métropolitaine	88	26	13	32	5,1	2,4

**Source :** recensement de la population 2019, Insee.

**Champ :** France métropolitaine.

**Traitement :** Insee - géoréférencement Insee.

**Note de lecture :** 86 % des résidences principales des QPV dans les centres anciens sont des appartements.

3. Lorsqu’une unité urbaine contient plusieurs types de quartiers (au sens de la typologie utilisée ici), elle est comptabilisée dans chacun des environnements correspondant aux types de quartier qu’elle contient.

## Les copropriétés des QPV : des collectifs plus souvent en difficulté financièrement et bénéficiant davantage des aides de l'ANAH

En 2021, l'habitat privé représentait 36 % des logements recensés dans les QPV, soit environ 881 000 logements<sup>4</sup>. Plus des trois-quarts des logements privés en QPV étaient des logements collectifs, parmi lesquels les logements en copropriété. À partir de l'exploitation du Registre national des copropriétés (RNC) (cf. encadré), ont été investiguées les spécificités des copropriétés situées en QPV par rapport à celles situées dans les unités urbaines englobantes (UUE), notamment du point de vue de leur situation financière.

Selon les critères retenus par l'Anah, le risque de fragilité d'une copropriété peut être évalué à partir de données relatives à son fonctionnement, à ses caractéristiques structurelles, au

bâti, et à la gestion financière<sup>5</sup>. En France métropolitaine, l'Anah estime que sur environ 750 000 copropriétés, 115 000 seraient en situation de fragilité.

Du point de vue de sa situation financière uniquement, une copropriété est considérée comme fragile lorsqu'elle présente un taux d'impayés de charges compris entre 8 et 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots et entre 8 et 25 % pour les copropriétés de moins de 200 lots. Les copropriétés en difficulté sont celles dont le taux d'impayés est supérieur à ces seuils. L'exploitation des données du RNC met en évidence une surreprésentation des copropriétés financièrement fragiles ou en difficulté en QPV.

### SOURCE ET MÉTHODE : L'EXPLOITATION DU REGISTRE NATIONAL DES COPROPRIÉTÉS

Le RNC a été institué par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR, en 2014. Administré par l'Anah depuis 2016, il vise à recenser à l'échelle nationale les copropriétés à usage d'habitation. En 2022, le taux de couverture du registre est estimé entre 60 % et 67 %<sup>6</sup>. En prenant comme base les données des fichiers fonciers, le taux d'immatriculation<sup>7</sup> est légèrement supérieur en QPV par rapport au reste du territoire national (64 % contre 59 %).

Le recueil des informations s'est fait progressivement, en fonction de la taille des copropriétés. Les ensembles de plus de 200 lots principaux – c'est-à-dire logements et bureaux – avaient l'obligation de s'immatriculer avant la fin de l'année 2016, les copropriétés de plus de 50 lots avant la fin de l'année 2017 et les immeubles de moins de 50 lots avant la fin de l'année 2018. La mise à jour des données du registre se fait au fil de l'eau par les syndicats, lors de toute modification des caractéristiques de la copropriété. De fait, la plupart des modifications ont lieu après les assemblées générales annuelles.

Pour identifier les spécificités des copropriétés en QPV, la comparaison a systématiquement été établie entre les copropriétés immatriculées localisées en QPV et les copropriétés immatriculées localisées hors QPV au sein des intercommunalités comptant au moins une copropriété immatriculée en QPV. Le champ des données figurant sous forme de cartes a été réduit aux intercommunalités dans lesquelles au moins 50 copropriétés de plus de 5 logements étaient immatriculées en QPV.

4. Cerema (2023) De nouveaux enseignements sur la situation et l'évolution du parc privé dans les quartiers de la politique de la ville. [\[en ligne\]](#)

5. Pour une présentation détaillée de ces critères, se référer au site du Registre national des copropriétés : [www.registre-coproprietes.gouv.fr](http://www.registre-coproprietes.gouv.fr)

6. D'après les données fournies respectivement par les fichiers Filocom (2017) et les fichiers fonciers (2021). La donnée fournie par les fichiers fonciers exclut les copropriétés dites « horizontales ».

7. Le taux d'immatriculation est calculé en prenant le nombre de copropriétés immatriculées sur le nombre de copropriétés identifiées dans les fichiers fonciers.

### Une surreprésentation des grandes copropriétés, des copropriétés des trente glorieuses et des copropriétés en difficulté en QPV

Dans les intercommunalités ayant au moins une copropriété en QPV immatriculée au RNC, les logements situés dans des copropriétés construites entre 1949 et 1974 sont surreprésentés en QPV (46 % contre 30 % hors QPV) et ceux situés dans des copropriétés construites

après 2000 sont sous-représentées (19 % contre 26 % hors QPV). En ce qui concerne la taille des copropriétés, les logements en copropriétés de taille moyenne (de 16 à 49 logements) sont sous-représentés en QPV : 25 % contre 35 % hors QPV. Les logements situés dans des copropriétés de plus de 100 lots sont eux surreprésentés en QPV : 34 % contre 23 % hors QPV.

**Tableau 3**

Nombre et part des logements en et hors QPV par période de construction de la copropriété

Période de construction	Logements en copropriétés en QPV	Logements en copropriétés Hors QPV
Avant 1949	16,3 % (80 307)	18,6 % (1 579 901)
De 1949 à 1974	45,8 % (225 840)	30,0 % (2 258 574)
De 1975 à 2000	19,3 % (95 306)	25,4 % (2 164 399)
À partir de 2001	18,6 % (91 468)	26,0 % (2 212 321)

Source : Registre national des copropriétés, 2022

**Tableau 4**

Nombre et part des logements en et hors QPV par taille de la copropriété

Taille de la copropriété	Logements en copropriétés en QPV	Logements en copropriétés Hors QPV
Moins de 16 lots	19,4 % (107 537)	18,9 % (1 794 118)
De 16 à 49 lots	24,5 % (135 947)	34,5 % (3 272 751)
De 50 à 99 lots	21,8 % (120 904)	23,5 % (2 236 536)
Plus de 100 lots	34,3 % (190 039)	23,1 % (2 194 777)

Source : Registre national des copropriétés, 2022

**Tableau 5**

Nombre et part des copropriétés en et hors QPV par catégorie d'impayés

Catégorie d'impayés	Copropriétés en QPV	Copropriétés Hors QPV
Copropriété en bonne santé	23,7 % (1 427)	55,3 % (60 061)
Copropriété fragile	31,1 % (1 361)	30,7 % (33 352)
Copropriété en difficulté	35,0 % (1 528)	13,7 % (14 858)
Copropriété avec taux d'impayés aberrant (+500% des charges)	1,2 % (54)	0,3 % (321)

Source : Registre national des copropriétés, 2022

Au-delà de la période de construction et de la taille, les copropriétés en QPV se singularisent par une proportion plus importante de copropriétés en difficulté, si l'on ne considère que le critère des impayés. En 2022, 35 % des copropriétés recensées au RNC et localisées en QPV sont considérées comme en difficulté sur le critère des impayés, contre 14 % hors QPV. Si l'on resserre la focale sur les copropriétés de plus de 100 lots, 43 % d'entre elles seraient en difficulté en QPV contre 14 % hors QPV.

Ces moyennes nationales doivent toutefois être nuancées au regard d'importantes disparités territoriales (cf carte 1). À noter, par exemple, que les intercommunalités de Tarbes-Lourdes-Pyrénées, Troyes Champagne Métropole et de Carcassonne Agglomération ont un taux de logements en copropriété fragile ou en difficulté inférieur à celui des unités urbaines environnantes.

Si elles permettent d'établir des grandes tendances, ces données doivent toutefois être considérées avec précaution : les impayés sont parfois mal renseignés dans le RNC, ainsi, pour 29 % des copropriétés immatriculées cette donnée n'est pas disponible.

### Les logements des copropriétés en QPV bénéficient davantage des aides de l'ANAH

L'ANAH délivre différents types d'aides accessibles aux copropriétés, que celles-ci soient ou non en difficulté, sur des thématiques variées (rénovation énergétique, autonomie, insalubrité, redressement, etc.), à travers un dispositif de pilotage national, le Plan Initiative Copropriétés<sup>8</sup>. En moyenne, en 2022, 3,4 % des copropriétés de plus de 5 logements situées en QPV et immatriculées au RNC bénéficient d'une aide de l'ANAH, contre 0,5 % dans les UUE qui comprennent au moins une copropriété en QPV inscrite au RNC.

Au regard de la plus forte proportion de copropriétés en difficulté en QPV, et dans la mesure où ce statut est un critère d'éligibilité à certaines aides, le fait que les logements des copropriétés en QPV bénéficient davantage des aides de l'ANAH n'est pas étonnant. Néanmoins, même si au global les copropriétés en QPV sont plus souvent aidées, cet écart varie territorialement (cf carte 2). La mise en rapport de ces écarts d'aides avec les écarts de copropriétés fragiles ou en difficulté en QPV et hors QPV ne montre pas de corrélation. Des investigations complémentaires permettraient d'identifier un éventuel « effet QPV » dans l'attribution de ces aides, en tenant compte de ces variations locales : objectifs politiques, ingénierie des territoires, typologie du bâti, etc.

---

8. <https://www.anah.gouv.fr/action/plans-nationaux/plan-initiative-coproprietes>

---

### Carte 1

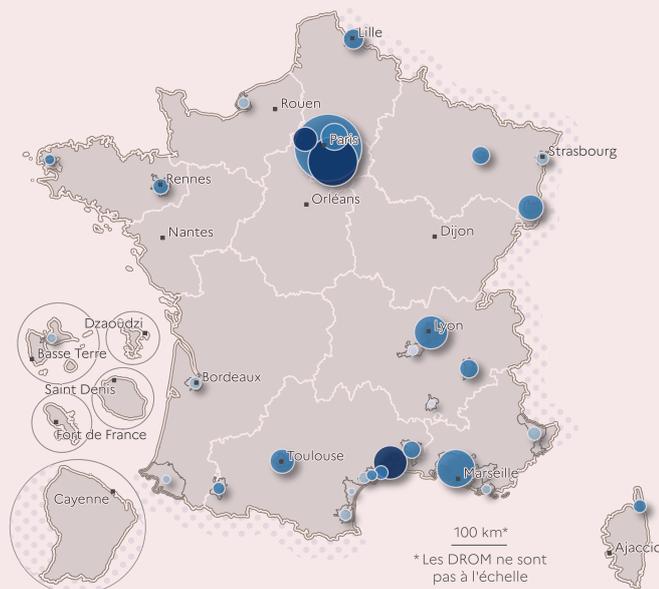
Écarts entre les taux de logements en copropriété de plus de 5 logements aidés par l'ANAH, mesurés en QPV et hors QPV

Écarts de taux de logements en copropriétés aidés en et hors QPV

- de -3 à 0
- de 0 à 2
- de 2 à 15
- de 15 à 25

Nombre de logements en copropriétés aidés en QPV

- 12 650
- 6 000
- 2 500
- 500
- 7



Source : Registre national des copropriétés, 2022.

Champ : Intercommunalités situées France métropolitaine comptant au moins 50 copropriétés en QPV immatriculées au RNC

Traitement : ANAH

Note de lecture : En 2022, les QPV des intercommunalités Grand Paris Seine et Oise, Grand Paris Sud, Montpellier Méditerranée Métropole et Agglomération présentent un taux de logements situés dans des copropriétés de plus de 5 logements aidés par l'ANAH supérieur de plus de 15 points à celui des autres quartiers des unités urbaines environnantes.

### Carte 2

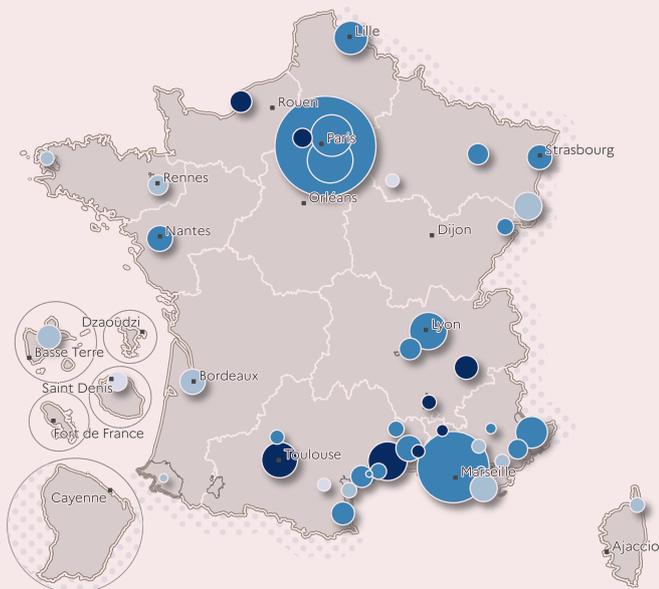
Écarts entre les taux mesurés en QPV et hors QPV de logements en copropriété de plus de 5 logements, fragile ou en difficulté au regard des impayés

Écarts de taux de logements en copropriétés fragiles en et hors QPV

- de -15 à 0
- de 0 à 15
- de 15 à 30
- de 30 à 50

Nombre de logements en copropriétés fragiles en QPV

- 90 000
- 40 000
- 15 000
- 5 000
- 240



Source : Registre national des copropriétés, 2022.

Champ : Intercommunalités situées France métropolitaine comptant au moins 50 copropriétés en QPV immatriculées au RNC

Traitement : ANAH

Note de lecture : En 2022, les QPV des intercommunalités montilienne, havraise, toulousaine, grenobloise et montpelliéraine présentent un taux de logements situés dans des copropriétés fragiles ou en difficulté de plus de 5 logements supérieur de plus de 30 points à celui des autres quartiers des unités urbaines environnantes.

## Évolution du parc social dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) entre 2014 et 2022

L'analyse du parc locatif des bailleurs sociaux<sup>9</sup> dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) met en lumière des disparités notables, tant par rapport aux quartiers environnants qu'à l'intérieur des QPV<sup>10</sup>, en fonction de leur inclusion ou non dans le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU)<sup>11</sup>. Ces écarts de variation s'avèrent marqués aussi selon le type de prêt utilisé pour construire ces logements.

### Une moindre augmentation du nombre de logements du parc social dans les QPV

Entre 2014 et 2022, le parc locatif des bailleurs sociaux en QPV a augmenté de 100 500 logements, passant de 1 386 700 logements à 1 487 200, soit une augmentation de 7,2 % (tableau 6). Cette hausse est probablement liée

en partie à la croissance démographique sans oublier les facteurs globaux comme la décohabitation et l'augmentation des divorces, générant le besoin de nouveaux chantiers de construction. Cependant, cette progression est moins rapide que celle enregistrée sur l'ensemble du territoire hexagonal, où les logements locatifs sociaux augmentent de + 12,7 %, soit 582 200 logements. Les promoteurs ont donc concentré leurs efforts dans les autres quartiers des unités urbaines où les logements sociaux ont augmenté de + 16,4 %.

**Tableau 6**  
Évolution du nombre de logements sociaux dans les quartiers

Année	France métropolitaine	QPV	Autres quartiers de l'unité urbaine englobante	QPV en renouvellement urbain	QPV hors renouvellement urbain
2014	4 597 000	1 386 700	2 450 500	803 900	582 800
2018	4 864 000	1 429 300	2 643 200	831 100	598 200
2022	5 179 200	1 487 200	2 851 300	861 300	625 900
Évolutions					
2014 - 2018	5,8 %	3,1 %	7,9 %	3,4 %	2,6 %
2018 - 2022	6,5 %	4,1 %	7,9 %	3,6 %	4,6 %
2014 - 2022	12,7 %	7,2 %	16,4 %	7,1 %	7,4 %

**Source :** Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er janvier 2014, 2018 et 2022

**Champ :** France hexagonale.

**Traitement :** ANCT-ONPV.

**Note de lecture :** En 2022, le nombre de logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) s'élève à 1 532 200.

**9.** Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux recense l'ensemble des logements appartenant à ces bailleurs, y compris les logements non conventionnés appartenant à une SEM en France hexagonale et présentant des caractéristiques similaires à ceux du secteur libre. Ce nombre peut différer des chiffres produits par l'Insee sur le parc social, car l'Insee ne prend pas en compte les logements non conventionnés appartenant à une SEM dans sa comptabilisation du parc social.

**10.** Il faut noter que cette analyse porte sur la liste des QPV de la géographie prioritaire de 2014.

**11.** Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a été lancé par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Ce programme consiste en la démolition, la reconstruction et la réhabilitation des logements dans ces QPV. Le NPNRU vise en priorité 216 quartiers « d'intérêt national » présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants. En complément, 264 quartiers dits « d'intérêt régional » sont identifiés parmi les QPV.

Les 100 500 logements additionnels dans les QPV ne représentent que 17,3% des 582 200 logements supplémentaires au niveau national. Or, en moyenne, 30 % des logements des bailleurs sociaux se trouvent dans les QPV<sup>12</sup>. Cet écart entre la part du stock de logements en QPV dans le stock national et la part des flux de logements en QPV dans le flux total (au niveau national) met en lumière une possible distorsion dans l'investissement consacré à la démolition, aux nouvelles constructions et aux acquisitions de logements sociaux dans ces quartiers prioritaires. Dans les 480 quartiers éligibles au NPNRU, 57 400 logements ont été construits contre 43 100 dans les quartiers non éligibles au NPNRU.

### Trois quarts des logements sociaux en QPV ont été financés en PLAI-PLUS avant 1977

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, sur les 1,5 million de logements sociaux des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), environ 1,1 million sont considérés comme « très sociaux », ce qui représente 74 % du total. Ces logements sont financés principalement par le PLUS « ancien » (71 %) et par le PLAI (3 %). En revanche, parmi les 2,9 millions de logements sociaux situés dans les autres quartiers des unités urbaines englobantes, cette proportion est moins élevée, avec seulement 40 % de logements considérés comme « très sociaux ».

Les logements financés par le PLUS « récent », c'est-à-dire le PLUS après 1977, représentent 22 % du parc social en QPV (47 % dans les autres quartiers de l'unité urbaine englobante), tandis que les logements sociaux aux loyers plus élevés, financés par le PLS-PLI, représentent respectivement 3,9 % (57 400 logements) du parc social en QPV et 13,3 % (379 500 logements) dans les autres quartiers de l'unité urbaine englobante.

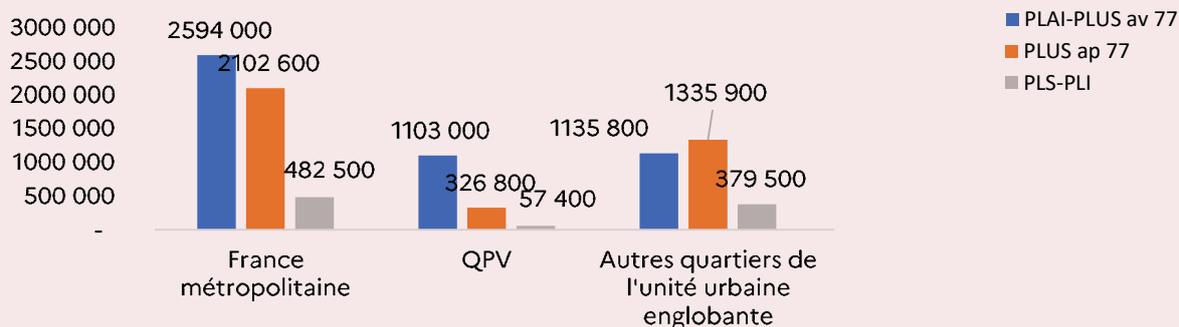
## CONTEXTE

Différents types de prêts bancaires déterminent les catégories de logements construits par les organismes de logement social. Ces prêts proposent des taux de financement qui varient selon les projets, avec des taux plus bas pour les programmes destinés aux familles ayant peu de ressources. L'objectif de ces taux variables est de soutenir la construction de logements abordables. Parmi ces prêts, on trouve ceux destinés aux familles modestes, allant du plus « aidé » au moins « aidé », dans l'ordre suivant : le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), le prêt locatif à usage social (PLUS), le prêt locatif social (PLS) et le prêt locatif intermédiaire (PLI).

12. Cette moyenne est calculée dans le stock des trois années suivantes : 2014, 2018 et 2022

### Graphique 1

Répartition du stock de logement par mode de financement dans le parc locatif social en 2022 et selon le type de quartier (\*)



(\*) Certains écarts peuvent être observés dans le total du nombre de logements. Cela est dû à des modes de financements non renseignés pour certains logements.

Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er janvier 2022.

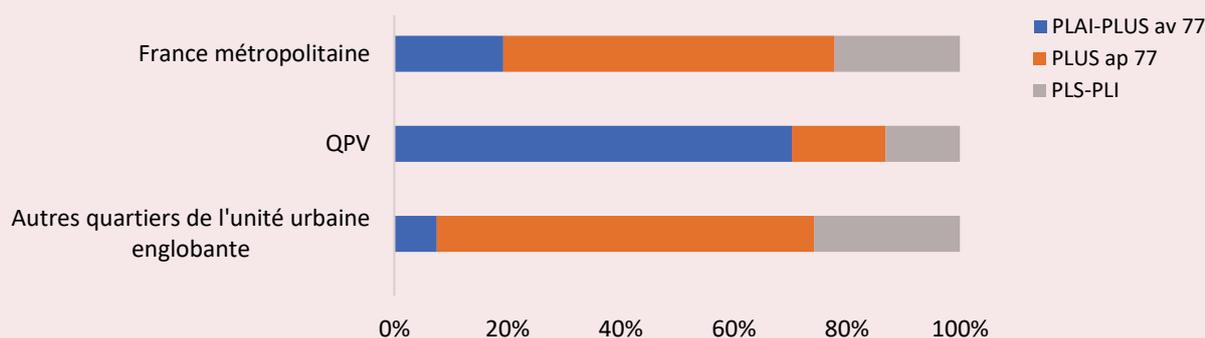
Champ : France métropolitaine.

Traitement : ANCT-ONPV.

Note de lecture : En 2022, dans le parc de logements en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), 1 103 000 logements sont du type PLAI-PLUS antérieurs à 1977.

### Graphique 2

Part des modes de financement des logements sociaux additionnels entre 2014 et 2022 selon le type de quartier



Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er janvier 2014 et 2022.

Champ : France métropolitaine.

Traitement : ANCT-ONPV.

Note de lecture : En QPV, les nouveaux logements entre 2014 et 2022 financés par PLAI représentent 70 % des nouveaux logements en QPV.

### La plupart des logements additionnels en QPV sont de type PLAI

Par rapport à 2014, le parc a beaucoup évolué pour chaque type de logement. Ce sont les logements financés par de PLS-PLI qui ont le plus augmenté avec une hausse + 36,5 % à l'échelle nationale. Cette hausse a été moins marquée dans les QPV, où elle atteint + 30,2 %. Les logements de type PLAI, pour les plus modestes, ont connu une croissance plus faible, de + 6,9 % en

QPV, comparativement à + 2,7 % dans les autres quartiers de l'unité urbaine englobante. Sur les 101 300 logements additionnels en QPV, 71 200 logements sont financés par le PLAI et destinés à la population la plus modeste, soit 70 %. Dans les autres quartiers de l'unité urbaine englobante, 67 % des nouveaux logements proviennent du PLUS après 1977 et 26 % du PLS-PLI.

## Bilan du programme national de rénovation urbaine (PNRU)

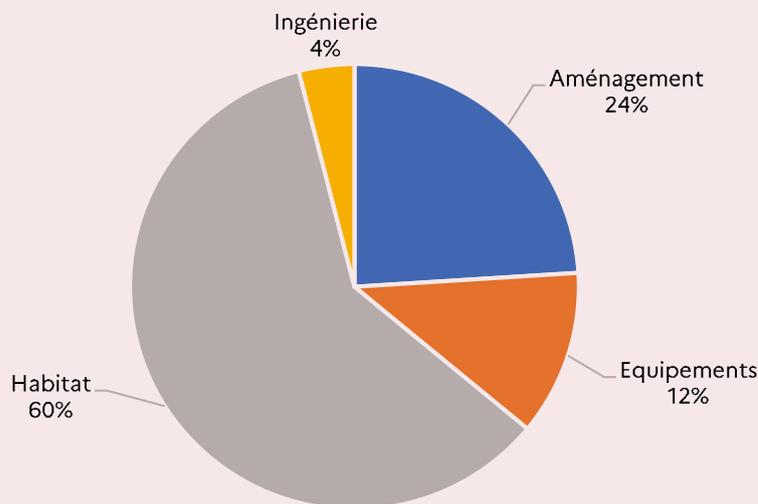
Le PNRU a été lancé par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Il concerne 546 quartiers (373 Zus et 173 quartiers dits "article 6") et matérialise une ambition commune autour de projets d'ensemble, préparés par la commune ou l'EPCI. La contractualisation opérée dans 385 conventions de rénovation urbaine implique parfois un grand nombre de maîtres d'ouvrage, avec une programmation pluriannuelle des financements. 28 950 opérations ont été financées, représentant 48,4 Mds € d'investissement dont 11,2 Mds € de subventions de l'ANRU.

**Le bilan montre l'ampleur des interventions sur l'habitat, impliquant des recompositions foncières majeures**

Les interventions au titre de l'habitat représentent 31,8 Mds € d'investissement pour les opérations financées par le PNRU, dont 6,7 Mds € de subventions de l'ANRU, soit 60 % des subventions de l'ANRU (**graphique 3**).

### Graphique 3

Répartition du montant total de subvention ANRU par grande famille d'opérations



Source : ANRU, Agora, outil de gestion de l'Anru, juillet 2022.

Champ : Toutes opérations du PNRU.

Traitements : ANRU.

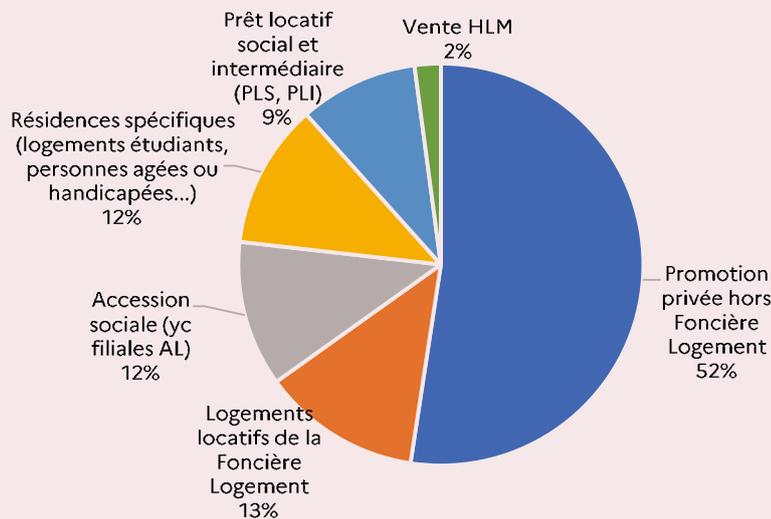
Note de lecture : Les interventions au titre de l'habitat représentent 60 % de la part des subventions de l'Anru.

Concernant les démolitions, 175 000 logements ont été démolis dont 164 400 logements sociaux, souvent caractéristiques des « grands ensembles » et un peu plus de 10 000 logements en copropriété ou en quartier ancien. Il convient de mettre en regard à ce nombre, les 220 000 logements produits, à la fois l'offre sociale (142 000 logements sociaux, pour l'essentiel en construction neuve), mais également la production de logements au titre de la diversification dans les quartiers. Ils sont estimés à 81 000 et recouvrent différents types de produits (**graphique 4**) :

- 42 500 logements par des promoteurs immobiliers (accession libre ou investisseurs) ;
- 10 300 logements locatifs de la Foncière Logement, livrés ou en cours de réalisation ;
- 9 500 logements en accession sociale (dont 2 800 logements des filiales d'Action Logement, et 5 741 logements ayant bénéficié d'une prime accession de l'ANRU) ;
- 9 400 logements en résidences spécifiques (étudiants, personnes âgées, personnes en situation de handicap...) ;
- 7 700 logements en prêt locatif social ou intermédiaire (PLS, PLI...) ;
- Et 1 700 logements sociaux vendus (vente HLM).

#### Graphique 4

Répartition des logements produits au titre de la diversification dans le cadre du PNRU



Source : ANRU, Enquête livraison Diversification 2020.

Champ : 384 conventions.

Traitements : ANRU.

Note de lecture : La production de logements au titre de la diversification dans les quartiers recouvre différents types de produits.

Le bilan du renouvellement de l'offre de logements montre que près de la moitié (49 %) des logements sociaux produits au titre de la reconstitution de l'offre l'ont été sur le quartier du projet, et 43 % sont localisés en dehors des actuels quartiers prioritaires de la politique de la ville. Donc 57% des logements sociaux produits au titre de la reconstitution de l'offre sont dans des QPV. Par ailleurs, les logements à très bas loyers (PLAI, PLUS-CD 22% et la moitié des PLUS-CD 17%) représentent 43% des logements sociaux actuels produits au titre de la reconstitution de l'offre du PNRU, ce qui a pu permettre de faciliter le relogement dans le neuf. Enfin, les ménages ont bénéficié d'un relogement (dans le neuf ou dans l'ancien) dans la même commune pour 89 % d'entre eux et sur le site du projet pour 51 % d'entre eux.

Les opérations de réhabilitation financées par le PNRU ont porté sur 408 500 logements d'un coût moyen de 17 250 € par logement, avec une subvention de l'Anru de 18,4 % en moyenne. Ce coût a fortement augmenté entre les premières opérations mises en œuvre et les opérations les plus récentes.

Les opérations de résidentialisation ont concerné 385 400 logements, avec des investissements (1,8 Mds €) concentrés en zones A et A bis (environ la moitié des investissements) et financés à plus de 36 % par l'Anru.

### Les opérations portent également sur l'amélioration du cadre de vie des habitants et du fonctionnement des quartiers

Dans cette logique d'intervention globale, les projets PNRU ont intégré plusieurs actions ou investissements visant à améliorer le niveau de service aux habitants :

- 2 346 opérations ont concerné les équipements publics (construction, rénovation ou modernisation, extension, sécurisation...), qui représentent un investissement de 5,3 Mds € financé par l'ANRU à hauteur de 1,3 Mds €.

Parmi elles :

- Plus de 500 écoles ont été créées, rénovées ou ont fait l'objet d'une extension, pour un coût total de près de 2 Mds € financé à 32 % par l'Anru.
- 297 opérations d'équipements à finalité économique (615 M€ d'investissement), mises en œuvre, dans moins d'un tiers des quartiers concernent en majorité des commerces.

Enfin, le bilan dresse, au moyen de données d'enquêtes, quelques constats relatifs aux actions menées en matière d'insertion. Au moins 28,4 millions d'heures d'insertion ont été réalisées dans les projets du PNRU, dont 26 millions (91,6 %) au titre des travaux et 2,4 millions (8,4 %) au titre de la gestion urbaine de proximité.

#### POUR EN SAVOIR PLUS

Bilan quantitatif du Programme National de Rénovation Urbaine – octobre 2023

<https://www.anru.fr/la-docutheque/le-bilan-du-pnr>

DOSSIER CADRE DE VIE

**Le cadre de vie et le logement dans les  
quartiers prioritaires de la politique de la ville**

Rapport 2023

