

4.5 Parc locatif social dans les quartiers prioritaires...

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la réforme de la géographie d'intervention de la politique de la ville a défini les nouveaux **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV). Ils remplacent les anciennes zones urbaines sensibles et les quartiers en contrats urbains de cohésion sociale. Situés au sein d'unités urbaines de plus de 10 000 habitants, ils se caractérisent par une population à faibles revenus, qui connaît aussi de grandes difficultés en matière d'emploi et d'éducation.

Le parc social est plus présent dans les QPV, qui par construction ont une forte proportion de ménages très modestes. Ces quartiers abritent 12 % des ménages des agglomérations de plus de 10 000 habitants, mais un logement social sur trois (34 %). Cette part varie selon les régions, de 21 % en Corse à 42 % en région Centre-Val de Loire. La concentration du parc social au sein des quartiers prioritaires fait du logement un enjeu majeur de la politique de la ville, en termes de mixité sociale, de qualité du bâti et de rénovation urbaine.

Le parc social des QPV est ancien, un logement sur deux ayant été construit avant 1969, tandis qu'en dehors de ces quartiers, un sur deux l'a été après 1979. Il est constitué à près de 60 % de logements d'**habitations à loyer modéré ordinaire** (HLMO), alors que ce type de financement, qui a disparu en 1977, ne représente que 32 % du parc social en dehors de ces quartiers. Ces logements sociaux, majoritairement des grands ensembles datant des années 1960, sont également ceux dont les occupants sont le moins satisfaits.

Définitions

Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : fondée sur un critère unique en France métropolitaine, celui du revenu, la méthode retenue pour identifier les QPV consiste à repérer les zones de concentration urbaine de population à bas revenus à partir d'un quadrillage fin du territoire. Le critère de décrochage est examiné par rapport aux revenus de l'agglomération et aux revenus de la France métropolitaine. Environ 1 300 quartiers de plus de 1 000 habitants sont ainsi présents dans les agglomérations de plus de 10 000 habitants.

Quartiers environnants des QPV : au sein des unités urbaines comprenant un QPV, ensemble des quartiers qui ne sont pas dans ces QPV. Les quartiers environnants des QPV constituent un environnement comparable en termes d'urbanisation et donc un point de référence plus pertinent que l'ensemble du territoire.

Ménages emménagés dans l'année, habitation à loyer modéré ordinaire (HLMO), **prêt locatif aidé** (PLA), **prêt locatif à usage social** (PLUS) : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

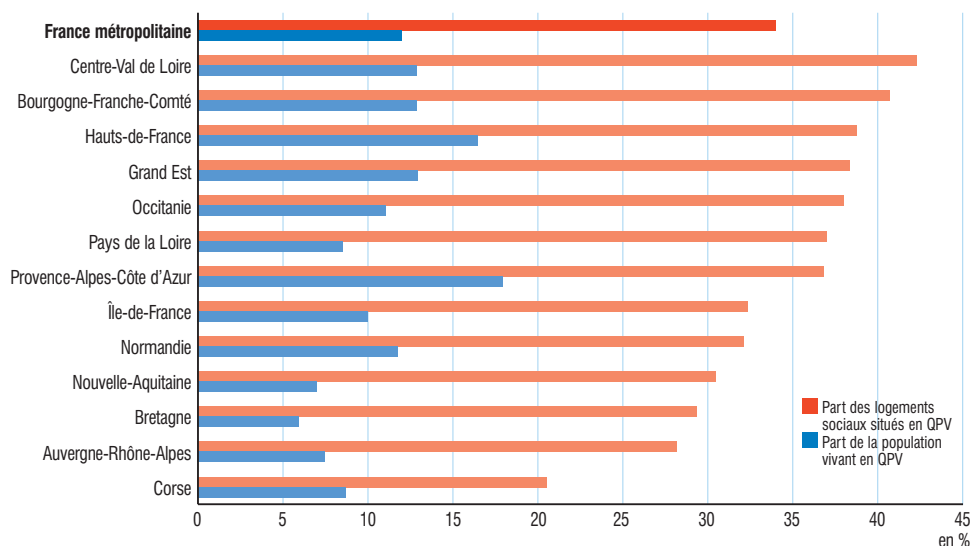
- Observatoire national de la politique de ville (ONPV), Rapport annuel 2015, mai 2016.
- Projet de loi n° 3679 « Égalité et citoyenneté », enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 13 avril 2016.
- « Politique de la ville en France métropolitaine : une nouvelle géographie recentrée sur 1 300 quartiers prioritaires », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2014.

En moyenne, du fait de l'importance des logements de type HLMO dans les QPV, les loyers des logements sociaux y sont inférieurs de 12 % à ceux des **quartiers environnants des QPV** (5,1 euros par m², contre 5,8 euros dans les quartiers environnants). La taille des logements est en revanche similaire : la surface médiane est de 66 m², même si les petits logements sont plus présents dans les quartiers environnants.

Qu'ils habitent ou non dans un quartier prioritaire, la proportion de **ménages emménagés dans l'année** est de l'ordre de 9 % dans le parc social. Elle est moins élevée dans les zones au marché locatif tendu, comme en Île-de-France ou en Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans les QPV comme dans les quartiers environnants. En revanche, la vacance est plus forte dans les QPV : au 1^{er} janvier 2014, 2 % des logements sociaux étaient vacants depuis plus de trois mois, contre 1 % dans les quartiers environnants. L'écart est surtout important dans les zones où le marché immobilier est détendu : dans les communes classées C par le ministère du Logement, c'est-à-dire celles où l'offre de logement est jugée suffisante pour couvrir les demandes, 3 % des logements sociaux sont vacants dans les quartiers environnants des QPV, contre 7 % dans les quartiers prioritaires. En effet, la différence de loyer entre le parc social et le parc privé est moindre dans ces zones. Les ménages à faibles revenus peuvent donc plus facilement se loger dans le parc privé des quartiers environnants des QPV, et les quartiers prioritaires en sont d'autant moins attractifs. ■

... de la politique de la ville 4.5

1. Proportion du parc social et de la population des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les régions



Champ : France métropolitaine, unités urbaines de 10 000 habitants ou plus.
Lecture : dans les unités urbaines de 10 000 habitants ou plus de France métropolitaine, 34 % des logements sociaux sont situés en quartiers prioritaires, alors que ces quartiers n'abritent que 12 % de la population.
Sources : SOeS, RPLS 2014 ; Insee, recensement de la population de 2013.

2. Caractéristiques du parc social dans et en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville

	Logements sociaux situés en quartier prioritaire	Logements sociaux situés dans les quartiers environnants des QPV
Année médiane de construction	1969	1979
Type de financement (en %)		
Part des HLMO ¹	57,7	32,2
Part des PLUS ¹	6,6	14,9
Part des PLA ordinaires ¹	12,1	26,4
Nombre de pièces (en %)		
Part des logements de deux pièces ou moins	22,1	26,8
Part des logements de 3 ou 4 pièces	68,2	64,8
Part des logements de 5 pièces ou plus	9,6	8,4
Surface habitable médiane (en m ²)	66	66
Part de logements vacants depuis plus de trois mois (en %)	2,1	1,0
Taux d'emménagés dans l'année en 2013 ² (en %)	9,1	9,2
Ancienneté médiane dans le logement (en années)	7,3	6,5
Part des baux signés il y a plus de 20 ans (en %)	33,7	36,5
Loyer médian par m ² de surface habitable (en euros)	5,1	5,8

1. HLMO : habitation à loyer modéré ordinaire ; PLUS : prêt locatif à usage social ; PLA : prêt locatif aidé.
2. Les emménagements considérés sont ceux dont les baux ont pris effet au cours de l'année 2013 et sont encore en cours au 1^{er} janvier 2014. Les emménagements multiples au cours de la période ne sont pas pris en compte.
Champ : France métropolitaine, unités urbaines de 10 000 habitants ou plus.
Source : SOeS, RPLS 2014.