

# Le cadre de vie : beaucoup de logements vacants dans les quartiers des centres anciens

**A**méliorer l'image des quartiers et favoriser leur désenclavement constituent les deux enjeux essentiels du premier pilier de la politique de la ville pour la période 2015-2020 qui concerne le cadre de vie. Outre les démolitions-reconstructions, il s'agit d'aider à la réhabilitation et à la résidentialisation des logements, d'agir sur les équipements au sein des quartiers et d'investir dans différentes actions d'amélioration du cadre de vie. Identifier le parc social est important : la Nouvelle-Aquitaine se démarque par une forte concentration de ses logements sociaux (un quart) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et par leur ancienneté (la moitié des logements sociaux des QPV ont été construits avant 1970). La morphologie urbaine qui vise à qualifier le type, l'ancienneté du bâti et la centralité du quartier par rapport à son espace urbain ainsi que des éléments liés à la dynamique du marché du logement (vacance des logements, part du parc social, taille de l'unité urbaine) y participent.

Grégory Bodeau, Bénédicte Casteran-Sacreste, Insee

L'amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers est un des enjeux essentiels de la politique de la ville. Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le parc locatif social au sein des QPV de la Nouvelle-Aquitaine compte 68 000 logements, soit un quart du parc social régional, inférieur à la moyenne nationale (31 %). Près de 90 % de ces logements sont loués. En QPV, 5 % des logements proposés à la location restent vacants, soit 2 points de plus qu'au niveau régional.

La part de logements sociaux dans les QPV varie fortement d'un département à l'autre : en Charente, en Vienne et en Haute-Vienne, près de 40 % des logements sociaux sont situés dans les QPV, contre 12 % dans les Pyrénées-Atlantiques (*figure 7*).

## Un tiers de logements sociaux dans les QPV

En Nouvelle-Aquitaine, la densité de logements sociaux est faible au regard de la moyenne nationale : 47 logements sociaux contre 72 pour 1 000 habitants. Dans les QPV, le parc social étant plus présent, ce taux passe à 327 logements pour 1 000 habitants (311 pour 1 000 habitants dans l'ensemble des QPV de France métropolitaine en 2016). La densité de logements sociaux varie beaucoup selon les QPV, de 42 pour 1 000 habitants dans le quartier Saint-Michel à Bordeaux à plus de 500 pour 1 000 habitants dans le quartier Port-Neuf à La Rochelle.

## 7 Une densité de logements sociaux sept fois plus importante dans les QPV de la région

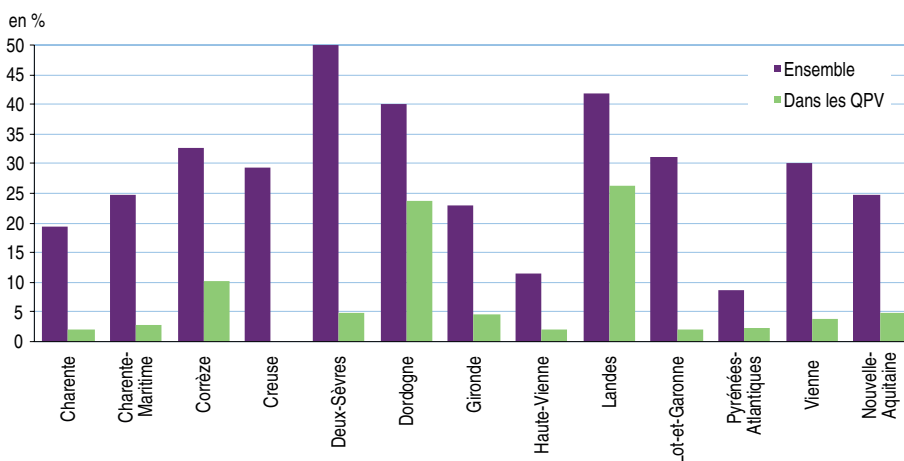
Nombre de logements sociaux, taux pour 1 000 habitants et part dans les QPV par département

Départements	Départements		QPV		
	Nombre de logements sociaux	Taux de logements sociaux pour 1 000 habitants (en ‰)	Nombre de logements sociaux	Taux de logements sociaux pour 1 000 habitants (en ‰)	Part des logements sociaux du département situés dans les QPV (en ‰)
Charente	15 629	44	6 138	424	39,3
Charente-Maritime	24 807	39	7 552	375	30,4
Corrèze	9 363	39	1 766	306	18,9
Creuse	5 444	45	825	436	15,2
Deux-Sèvres	15 326	41	3 320	421	21,7
Dordogne	13 756	33	2 343	285	17,0
Gironde	89 559	58	19 207	273	21,4
Haute-Vienne	25 490	68	9 385	368	36,8
Landes	11 658	29	2 185	290	18,7
Lot-et-Garonne	9 956	30	1 931	165	19,4
Pyrénées-Atlantiques	31 633	47	3 884	335	12,3
Vienne	24 527	56	9 518	410	38,8
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>277 148</b>	<b>47</b>	<b>68 054</b>	<b>327</b>	<b>24,6</b>

Source : MTEs-SDES, Répertoire des logements sociaux géolocalisé au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

## 8 Peu de logements individuels sociaux dans les QPV

Part des logements individuels dans le parc social selon le département



Source : MTEs-SDES, Répertoire des logements sociaux géolocalisé au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### Dans les QPV, seulement 5 % des logements sociaux sont individuels

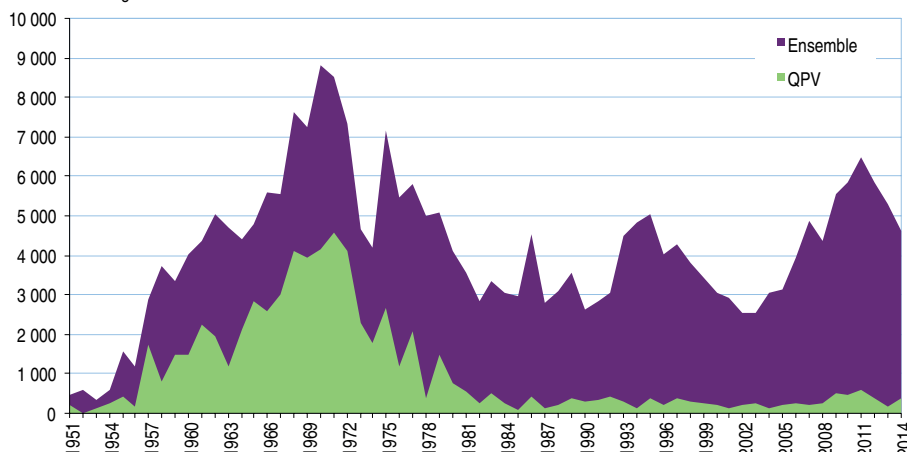
En Nouvelle-Aquitaine, le parc social est composé d'un quart de logements individuels. Au sein des QPV, cette part tombe à 5 %. Si en Dordogne ou dans les Landes, le taux de logements individuels dans le parc social est élevé en QPV comme dans le département, ils concentrent une part mesurée de la population des QPV de la région (8 %) (figure 8). Trois quartiers se distinguent : Le Gond à Dax, Rive gauche et le Quartier Nord à Bergerac où la part de logements individuels parmi les logements sociaux dépasse les deux tiers. Le parc social des QPV de la région est ancien : un logement sur deux a été construit avant 1970, tandis qu'en dehors de ces quartiers, un sur deux l'a été avant 1986 (figure 9). Selon le QPV, cette année médiane d'ancienneté de construction s'échelonne de 1950 pour le Quartier des deux rives à Bergerac à 2009 pour le Quartier Nord dans la même ville.

La forte expansion du parc social au cours des années soixante et soixante-dix reflète les politiques mises à l'œuvre durant cette période (loi de 1957 tendant à favoriser la construction de logements et décret de 1958 relatif aux zones à urbaniser en priorité, politique de résorption des bidonvilles et relogement des immigrés en 1971). Autour de 2010, un sursaut de croissance du parc correspond à la loi de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion de 2009.

### 9 Des logements sociaux plus anciens dans les QPV

Ancienneté des logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine et au sein des QPV

en nombre de logements sociaux



Source : MTESS-SDES, Répertoire des logements sociaux géolocalisé au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### Des logements plus spacieux, qui bénéficient de plus de pièces

Les logements sociaux situés dans les QPV possèdent plus de pièces que ceux situés dans le reste de la région. Si la part des logements de 3 et 4 pièces est semblable dans les QPV et hors QPV dans la région, les 2 pièces sont moins fréquents et les plus de 4 pièces plus courants. La part des logements de 5 pièces ou plus est de 11 % dans les QPV, soit 3 points de plus que dans le parc hors QPV : la part des familles nombreuses est aussi plus élevée dans les QPV.

La surface des logements sociaux est en moyenne plus importante dans les QPV (6 m<sup>2</sup> de plus), quel que soit le type de logement. Il existe cependant une grande disparité de surfaces entre les quartiers : en moyenne les logements sociaux du quartier d'Yser - Pont de Madame sont de 66 m<sup>2</sup> alors que ceux de Montanou avoisinent les 123 m<sup>2</sup> (figure 10).

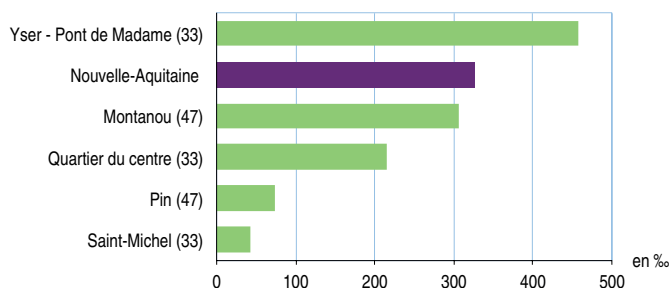
### Quatre profils de quartiers prioritaires de la politique de la ville

À partir de caractéristiques de l'environnement urbain et de la dynamique du marché du logement,

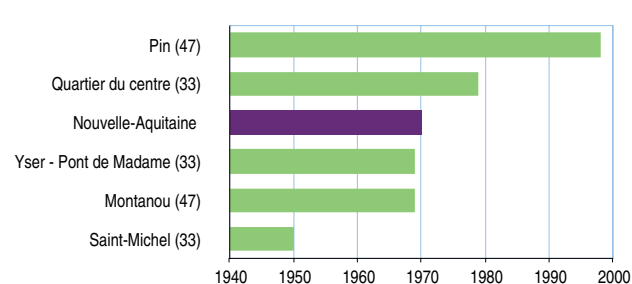
### 10 Entre les quartiers, l'offre en logements sociaux est variable et variée : plus ou moins fréquents, anciens et spacieux

Indicateurs liés au logement social de cinq QPV emblématiques de leur profil

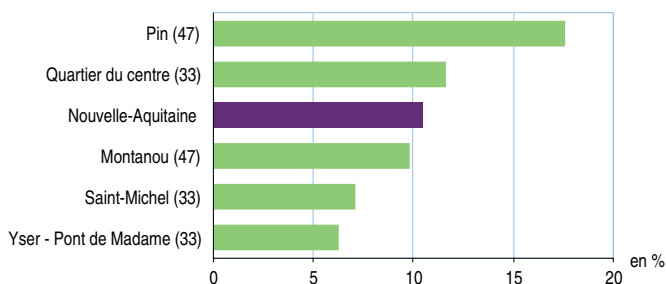
#### Taux de logements sociaux pour 1 000 habitants



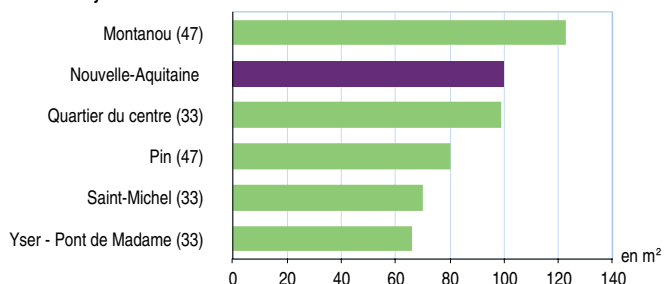
#### Année médiane de construction des logements sociaux



#### Taux de mobilité \*



#### Surface moyenne



\* Le taux de mobilité correspond aux emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et a pris effet dans le courant de l'année 2014.

Note : les quartiers représentés ont une forte appartenance à leur profil et se distinguent par leurs résultats extrêmes sur ces indicateurs.

Source : MTESS-SDES, Répertoire des logements sociaux géolocalisé au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

quatre profils des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) se distinguent : les **centres anciens**, les **quartiers de taille modeste au sein de petites unités urbaines**, les **quartiers de grands immeubles au sein de grandes unités urbaines** et les quartiers du type « **périphérie de Bordeaux** ». La taille de l'unité urbaine, le temps de parcours nécessaire pour rejoindre en voiture le centre de l'unité urbaine et l'ancienneté du bâti (logements construits avant 1946) restent les caractéristiques les plus discriminantes (figure 11).

Tout d'abord, les **centres anciens**, souvent situés dans les centres-villes ou centres historiques, constituent le plus petit groupe avec 10 quartiers (profil 1) et 29 600 habitants (14 % de la population en QPV). Ils se caractérisent par une forte proportion de logements construits avant 1946 (46 % contre 13 % dans l'ensemble des QPV de la région) et par une faible part de logements sociaux (24 % contre 67 %). Localisés dans des unités urbaines de moins de 200 000 habitants, ils sont proches à la fois de la mairie de la commune d'implantation et de la mairie de la commune-centre de l'unité urbaine.

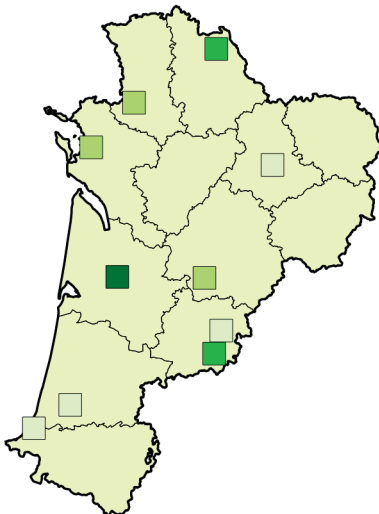
Le marché du logement est caractérisé par une vacance importante : 10 % des logements sont vacants dans les QPV de ce profil contre 5 % pour l'ensemble des QPV régionaux (figure 12). Dans ces centres anciens, soit l'offre de logements est supérieure ou inadaptée à la demande de la population, soit les logements anciens sont trop dégradés et inhabitables. Dans ce dernier cas, différents outils de lutte contre la vacance existent, comme des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou des programmes nationaux de requalification des quartiers anciens dégradés. Saint-Michel à Bordeaux, Pin à Agen et Châteauneuf Centre-ville à Châtellerauld sont les quartiers les plus représentatifs de ces centres anciens.

Ensuite, 23 **quartiers de taille modeste au sein de petites unités urbaines** s'insèrent tous dans des unités urbaines de moins de 200 000 habitants (profil 2). Ces quartiers regroupent 38 650 habitants, un peu moins d'un habitant de QPV néo-aquitain sur cinq. Proches du centre de l'unité urbaine et de la mairie de la commune, ils se composent de petits immeubles : 73 % des adresses comptent moins de 20 logements contre 49 % pour la moyenne régionale des QPV. Malgré une insertion modeste du parc social par rapport aux autres QPV (7 ménages sur 10 des quartiers de ce profil pourraient

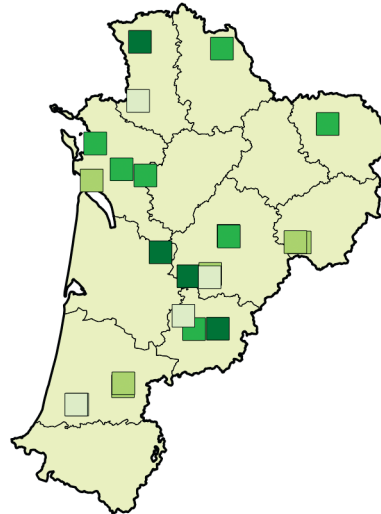
### 11 Les centres anciens, quartiers les moins nombreux

Répartition de 79 quartiers prioritaires de la politique de la ville néo-aquitains selon leur profil, et degré d'appartenance des quartiers à leur profil

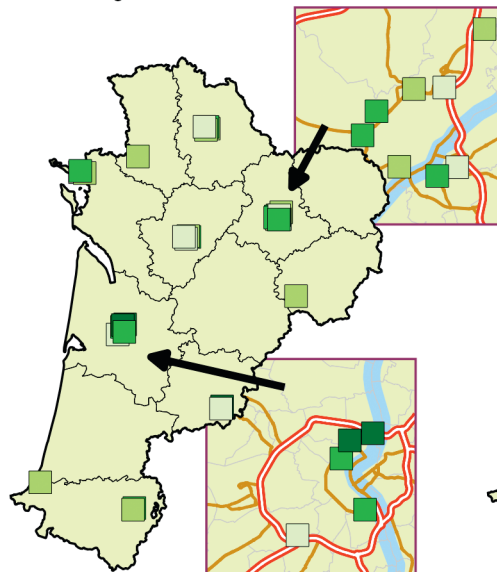
Profil 1 - Quartiers de centres anciens



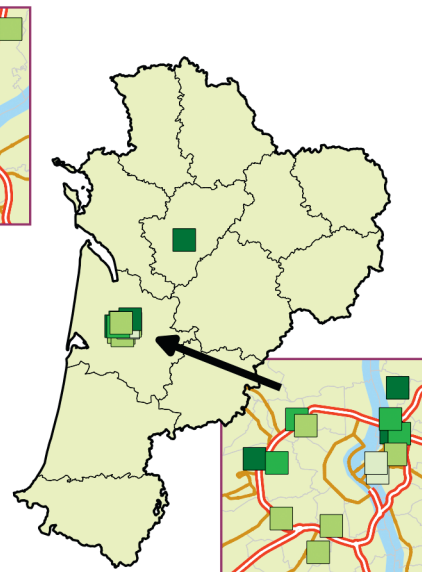
Profil 2 - Quartiers de taille modeste au sein de petites unités urbaines



Profil 3 - Quartiers de grands immeubles au sein de grandes unités urbaines



Profil 4 - Quartiers « périphérie de Bordeaux »



— Départements  
— Communes  
— Fleuve et rivière

**Réseau routier**  
— Axes majeurs  
— Autres grandes routes

**Degré d'appartenance au profil**  
■ ++  
■ +  
■ -  
■ --

© IGN - INSEE 2018

Source : ONPV, rapport 2016.

être logés dans un logement social du quartier contre 8 sur 10 au niveau de l'ensemble des QPV régionaux), ces quartiers concentrent 24 % du parc social de leurs unités urbaines contre 12 % en moyenne pour les QPV de la région. Quartier du centre à Coutras, Quartier Bourg à Sainte-Foy-la-Grande, Valette à Bressuire et Bastide au bord du Lot à Sainte-Livrade-sur-Lot sont les quartiers les plus représentatifs de ce profil.

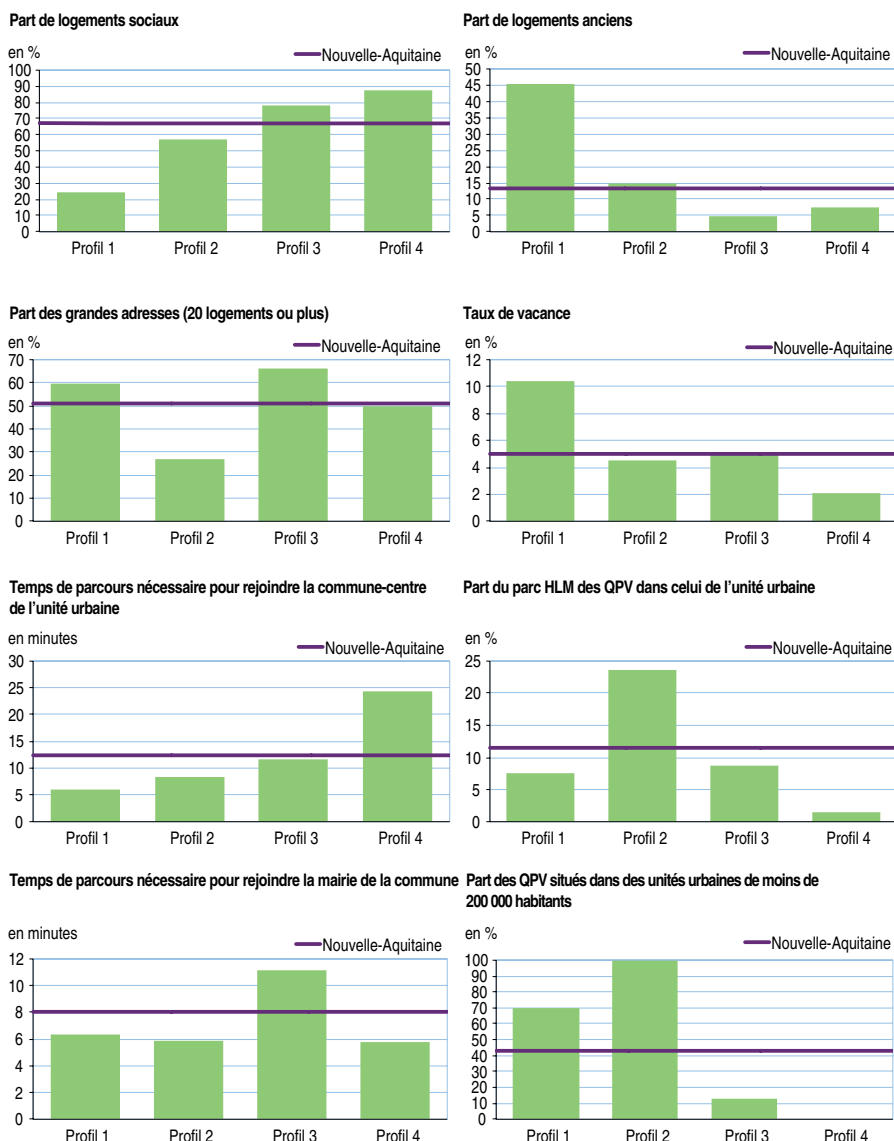
Puis, les **quartiers de grands immeubles au sein de grandes unités urbaines** (profil 3) regroupent, eux, 31 quartiers, le plus grand nombre, soit 39 % des QPV de la région et 46 % de la population (97 000 habitants). Ces quartiers se caractérisent par de nombreux ensembles d'au moins 20 logements (66 %), des logements sociaux fréquents (78 %) et une faible part de logements anciens (5 %). Situés

9 fois sur 10 dans des unités urbaines de plus de 200 000 habitants, ils sont assez proches de la commune-centre de l'unité urbaine. Les quartiers emblématiques de ce profil sont Montanou à Agen, Le Lac et Bacalan à Bordeaux.

Enfin, sur 15 quartiers « **périphérie de Bordeaux** » (*profil 4*), 14 sont situés dans la banlieue de Bordeaux et donc dans une unité urbaine de plus de 200 000 habitants (890 000 habitants dans celle de Bordeaux). Le 15<sup>e</sup> fait exception : il appartient à l'unité urbaine d'Angoulême (moins de 200 000 habitants), mais en possède les mêmes caractéristiques. Ces quartiers comportent une part importante de logements sociaux et peu de logements anciens. Ils se distinguent du profil précédent par une moindre centralité : les quartiers « **périphérie de Bordeaux** » sont à 24 minutes du centre de l'unité urbaine, contre 12 minutes pour les quartiers de grands immeubles. Ils s'en différencient aussi par une part plus faible de grands immeubles : à une adresse sur deux, contre deux sur trois, se situe un ensemble d'au moins 20 logements. Les quartiers les plus représentatifs sont les Alpilles-Vincennes-Bois Fleuri à Lormont, Beaudésert à Mérignac, l'Étang Des Moines à La Couronne (dans l'unité urbaine d'Angoulême) et le Quartier de l'Avenir à Bassens (*annexe 2*). ■

## 12 Beaucoup de logements vacants dans les quartiers des centres anciens

Caractérisations des profils de la typologie relative au cadre de vie



Légende :

- Profil 1 Quartiers de centres anciens
- Profil 2 Quartiers de taille modeste au sein de petites unités urbaines
- Profil 3 Quartiers de grands immeubles au sein de grandes unités urbaines
- Profil 4 Quartiers « périphérie de Bordeaux »

Lecture : plus la valeur moyenne des quartiers d'un profil s'éloigne de la moyenne des QPV, représentée par un trait, plus la variable choisie permet de caractériser ce profil.

Source : ONPV, données extraites de la base nationale utilisée pour la typologie régionale.