



Observatoire *de l'Habitat*

2017

FOCUS

**IMPACT DES QUARTIERS PRIORITAIRES
DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)
SUR LES DYNAMIQUES TERRITORIALES**

GROUPE



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble



Ce document a été réalisé par le cabinet Eohs. Il a été piloté par Villes de France, avec l'appui de l'Union sociale pour l'habitat et le Groupe Caisse des Dépôts.





Observatoire *de l'Habitat*

2017

FOCUS

**IMPACT DES QUARTIERS PRIORITAIRES
DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)
SUR LES DYNAMIQUES TERRITORIALES**

1. Les éléments de cadrage	4
2. Les principaux enseignements	5
3. Les caractéristiques des villes selon la part d'habitants en QPV	6
4. Éléments socio-démographiques	8
5. L'offre résidentielle et son évolution	11
6. En guise de conclusion	16
7. La liste des sources de données mobilisées	18

LES ÉLÉMENTS DE CADRAGE

Les territoires concernés et le contenu de l'Observatoire

L'Observatoire de l'Habitat des Villes de France intègre 528 communes, réparties sur 272 Etablissements Public de Coopération Intercommunale (EPCI), hors Paris et hors villes-centres des 14 Métropoles. Ensemble, ces 528 villes regroupent près de 18,3 millions d'habitants, soit environ 30% de la population et des résidences principales de France métropolitaine au 1^{er} janvier 2011.

Le contenu de l'Observatoire

Parallèlement à l'analyse des principales évolutions en lien avec l'habitat et la population produite en 2016¹, Villes de France, associée au groupe Caisse des Dépôts et l'Union Sociale pour l'Habitat, a souhaité produire des « focus » selon les questions d'actualité ou des problématiques rencontrées par les communes. Un premier focus avait ainsi permis d'étudier l'impact des zonages ABC et 123 sur les dynamiques territoriales en 2016. Ce deuxième focus cherche à étudier les incidences de la présence

de Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) sur la situation des villes observées. Pour rappel, l'identification des QPV est fondée sur la concentration de population dont les ressources sont inférieures à 60% du revenu médian national, soit le seuil de pauvreté. Les QPV ont permis de redéfinir les périmètres d'intervention de la géographie prioritaire de la politique de la ville pour concentrer les moyens aux territoires les plus en difficulté. Ils simplifient les anciens dispositifs ZUS, ZRU, CUCS, etc. Les périmètres des QPV sont fixés par les décrets n° 2014-1750 et n° 2014-1751 du 30 décembre 2014, rectifiés par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015.

Afin d'étudier l'incidence des QPV sur les grandes dynamiques en termes d'habitat et de population, il a été décidé de procéder à une analyse différenciant les villes selon la part de leur population vivant en QPV. Cinq catégories de villes ont ainsi été créées, de celles sans QPV à celles dont plus de la moitié des habitants résident en géographie prioritaire. Les autres catégories sont celle avec moins de 12%, celle avec 12% à 25% d'habitants en QPV et enfin celle où cette proportion est comprise entre 25% et 50%.

1- Observatoire de l'Habitat, Synthèse, Villes de France, 2016.

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

Deux tiers de la population nationale habitant en QPV étudiée

2/3 de la population nationale habitant en QPV est étudiée dans l'Observatoire de l'Habitat de Villes de France, Observatoire qui analyse la situation de villes particulièrement bien dotées en logements sociaux (25% en moyenne contre 16% à l'échelle nationale).

Globalement, la part d'habitants en QPV augmente en fonction de la taille des villes : plus elles sont importantes, plus la part des habitants en QPV est élevée (situation à corrélérer également avec le poids du parc social augmentant avec la taille des villes). Environ un quart des villes observées ne compte pas de QPV et moins d'un cinquième ont plus du quart de leur population en QPV. Parmi celles-ci, à peine 20 villes essentiellement localisées en Île-de-France, ont plus de la moitié de leurs habitants en QPV.

Les villes sans QPV et celles dont la moitié des habitants résident en QPV sont plus tendues au niveau de l'habitat. Celles avec 12% à 25% d'habitants en QPV sont quant à elles celles où le marché de l'habitat est le moins tendu.

Des villes à forte concentration d'habitants en QPV marquées par un peuplement très familial et très fragile du point de vue socio-économique

En lien avec un profil nettement plus familial, les villes où la moitié de la population habite en QPV sont très nettement plus « jeunes » que les autres villes. Ce sont également les communes où les ménages sont les plus fragiles du point de vue socio-économique (tant en termes de ressources qu'en termes de rapport à l'emploi). En effet, à mesure que la proportion d'habitants en QPV croît, les ressources des ménages diminuent, constat logique puisqu'il s'agit du principal critère de constitution des quartiers prioritaires. Le même phénomène est observé pour ce qui a trait à la part d'actifs en emploi. On constate en revanche assez peu d'écarts en termes d'allocataires d'une aide au logement (APL/AL) parmi les bénéficiaires d'une aide de la CAF selon la part d'habitants en QPV, à l'exception des ménages des villes sans QPV qui sont nettement moins souvent aidés.

Un déficit migratoire d'autant plus marqué que la population en QPV est importante

En termes d'évolution démographique, les 5 catégories de villes étudiées font face à un déficit migratoire. Celui-ci est d'autant plus important que la proportion d'habitants en QPV est élevée, malgré une forte attractivité de l'emploi sur ces villes avec QPV. Le déficit migratoire est en revanche assez faible pour les communes sans QPV qui accueillent pourtant plus d'actifs que d'emplois, très certainement dans une logique de périurbanisation résidentielle. Pour autant, ce déficit migratoire ne pourrait être expliqué par le seul poids des quartiers en QPV, d'autres éléments liés à l'adaptation de l'offre, aux aspirations résidentielles des ménages sont à prendre en compte.

Pour toutes les catégories de villes, hormis celles avec 12%-25% d'habitants en QPV, le solde naturel comble le déficit migratoire. La croissance est par ailleurs aussi très faible dans les communes dont 25% à 50% de la population habite en QPV, illustrant la moindre tension en termes d'habitat sur ces villes.

Une tension de l'habitat plus forte dans les villes sans QPV et celles à forte concentration d'habitants en QPV

Du point de vue de l'offre résidentielle, on constate que plus la population en QPV est importante, plus l'offre locative sociale est élevée (75% de l'offre de logements en QPV sont des HLM), en lien avec la vocation du parc public qui a notamment pour mission d'accueillir les ménages aux revenus modérés. La tendance inverse est observée pour les propriétaires occupants, d'autant moins nombreux que la population en QPV est importante. Enfin, la part de locataires du parc privé est semblable dans les communes comptant moins d'un quart de leur population en QPV ; elle est logiquement moins importante dans les villes concentrant plus d'un quart des habitants en QPV.

Que ce soit dans le secteur public ou privé, on observe que les loyers sont plus chers dans les villes sans QPV que celles dont la moitié de la population habite en QPV. Ce niveau plus élevé est à rapprocher non seulement de l'âge du parc, plus récent, mais également à la tension sur le marché de l'habitat. On constate en effet dans ces villes majoritairement classées en zones A et Abis que la pression de la demande locative sociale est très forte alors qu'elle diminue considérablement lorsque la proportion d'habitants en QPV est comprise entre 12% et 25%. Ces villes avec un taux moyen d'habitants en QPV sont également plus touchées par le phénomène de vacance, tant dans le parc social que privé, vacance qui a par ailleurs tendance à augmenter plus fortement dans ces villes.

Une production et une diversification de l'offre sociale dans les villes à forte concentration d'habitants en QPV

La construction de logements sociaux répond à la tension sur le marché de l'habitat : l'indice de construction de logements sociaux est en effet plus élevé dans les communes à très forte concentration d'habitants en QPV (en lien avec la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU), du foncier plus abordable dans les secteurs QPV, etc.) et concernées par une forte pression de la demande locative sociale. Elle est également un peu plus élevée dans les communes sans QPV que dans les autres catégories de villes afin de répondre à un effort de rattrapage en termes de logements sociaux, moins développés sur ces communes.

Remarquons que l'offre sociale produite dans les villes logeant une part importante d'habitants en QPV est plus souvent développée en PLS, témoignant d'une diversification de l'offre sociale produite dans des quartiers comprenant une part très importante de logements sociaux.

LES CARACTÉRISTIQUES DES VILLES SELON LA PART D'HABITANTS EN QPV

Une proportion d'habitants en QPV qui croît à mesure que le taille des villes augmente

Un quart des villes étudiées ne comprennent pas de QPV et environ autant comptent moins de 12% d'habitants en secteur prioritaire. La catégorie des villes avec 12% à 25% d'habitants en QPV est la plus représentée avec près de 3 communes sur 10 qui en font partie.

Il est par ailleurs important de retenir qu'à peine 4% des villes observées, soit 20 communes, ont la moitié ou plus de leurs habitants qui résident en QPV. Ces villes sont essentiellement localisées en Île-de-France, en particulier dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val d'Oise. Elles regroupent seulement 5% de la population étudiée à travers l'Observatoire.

Globalement, le nombre moyen d'habitants des communes augmente à mesure que la population vivant en QPV croît. Seule exception, les communes comptant 12% à 25% d'habitants en QPV dont la taille moyenne est très comparable à celle des communes dont au moins la moitié des habitants résident en QPV.

Proportion d'habitants en QPV	Nombre de villes étudiées	en %	Population des villes étudiées	en %	Population moyenne
Sans QPV	139	26%	3 261 625	18%	23 465
< 12%	140	27%	4 752 463	26%	33 946
12% à 25%	153	29%	6 582 124	36%	43 020
25% à 50%	76	14%	2 800 589	15%	36 850
> 50%	20	4%	892 632	5%	44 632
Total	528	100%	18 289 433	100%	34 639

<i>en nb communes</i>	Sans QPV	< 12%	12% à 25%	25% à 50%	> 50%	Total
< 20 000 hab.	76	37	32	21		166
20 à 40 000 hab.	53	68	65	33	12	231
40 à 60 000 hab.	7	23	30	13	5	78
> 60 000 hab.	3	12	26	9	3	53
Total	139	140	153	76	20	528

Les données analysées dans ce focus portent sur 65% de la population nationale habitant dans un QPV. Ce taux atteint même 79% si l'on exclut les villes-centres des Métropoles, non observées dans cet Observatoire de l'Habitat (cf. 1.3. Les territoires concernés et le contenu de l'Observatoire).

Des communes sans QPV majoritairement de petite taille

Le croisement entre la taille des villes et la part d'habitants en QPV nous indique que, globalement, la part d'habitants vivant en QPV croît avec la taille des villes.

<i>% en ligne</i>	Sans QPV	< 12%	12% à 25%	25% à 50%	> 50%	Total
< 20 000 hab.	46%	22%	19%	13%	0%	100%
20 à 40 000 hab.	23%	29%	28%	14%	5%	100%
40 à 60 000 hab.	9%	29%	38%	17%	6%	100%
> 60 000 hab.	6%	23%	49%	17%	6%	100%
Total	26%	27%	29%	14%	4%	100%

Assez logiquement, la majorité des communes ne comprenant pas de QPV sont les communes de moins de 20 000 habitants (55%). Néanmoins, parmi ces petites communes, plus de la moitié comptent des habitants en QPV (54%). Cette proportion est toutefois toujours inférieure à 50%.

<i>% en colonne</i>	Sans QPV	< 12%	12% à 25%	25% à 50%	> 50%	Total
< 20 000 hab.	55%	26%	21%	28%	0%	31%
20 à 40 000 hab.	38%	49%	42%	43%	60%	44%
40 à 60 000 hab.	5%	16%	20%	17%	25%	15%
> 60 000 hab.	2%	9%	17%	12%	15%	10%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Une large proportion des villes de plus de 40 000 habitants compte entre 12% et 25% d'habitants en QPV (38% des villes de 40 à 60 000 habitants et la moitié des villes de plus de 60 000 habitants). Si près d'un quart des villes de 20 à 40 000 habitants (les villes les plus représentées de l'Observatoire) n'ont pas de QPV, 60% des villes dont plus de la moitié des habitants sont dans un quartier prioritaire appartiennent à ces villes de tailles moyennes.

Les communes des zones tendues, comptant soit peu soit beaucoup d'habitants en QPV

Les communes des zones A et Abis (zones tendues) sont à la fois celles qui ont une forte proportion de villes sans QPV (37% des villes appartenant à ce zonage et 55% des villes sans QPV) et celles qui concentrent une forte part de leur population en QPV : 70% des communes dont plus de la moitié des habitants sont dans un QPV sont des communes des zones A et Abis.

Près de la moitié des communes de la zone B2 ont entre 12 et 25% de leurs habitants en QPV. Pour les communes des zones B1 et C, la répartition est relativement homogène et proche de la moyenne.

<i>% en ligne</i>	Sans QPV	< 12%	12% à 25%	25% à 50%	> 50%	Total
A et Abis	37%	25%	17%	14%	7%	100%
B1	26%	27%	27%	17%	3%	100%
B2	10%	27%	47%	15%	1%	100%
C	22%	29%	39%	10%	0%	100%
Total	26%	27%	29%	14%	4%	100%

<i>% en colonne</i>	Sans QPV	< 12%	12% à 25%	25% à 50%	> 50%	Total *
A et Abis	55%	37%	24%	37%	70%	39%
B1	29%	30%	28%	34%	25%	30%
B2	9%	24%	38%	24%	5%	23%
C	6%	9%	10%	5%	0%	8%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

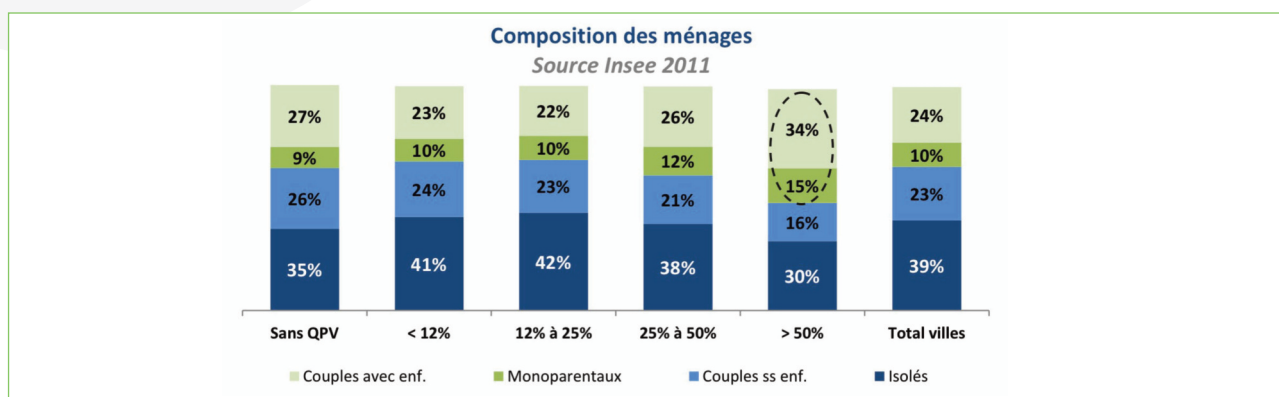
*Soit 206 communes sur les 528 (206 communes sont en Zone A et Abis correspondant à 39 % de l'ensemble des communes).

LES ÉLÉMENTS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Un profil nettement plus familial dans les villes avec une plus forte concentration d'habitants en QPV

Comparé aux autres secteurs, le profil des ménages des villes comptant au moins 50% d'habitants en QPV est nettement plus familial : la part des personnes seules y est très inférieure à la moyenne des villes observées et près de la moitié des ménages comptent des enfants. Dans ces villes, on retrouve également davantage de familles monoparentales comparé à l'ensemble des villes observées (5 points d'écart). Les ménages habitant des communes sans QPV ont également un profil plus familial, avec notamment une part plus faible de personnes seules et une proportion assez importante de couples avec enfants.

La structure familiale est homogène parmi les villes où la proportion d'habitants en QPV est comprise entre 12% et 50%.

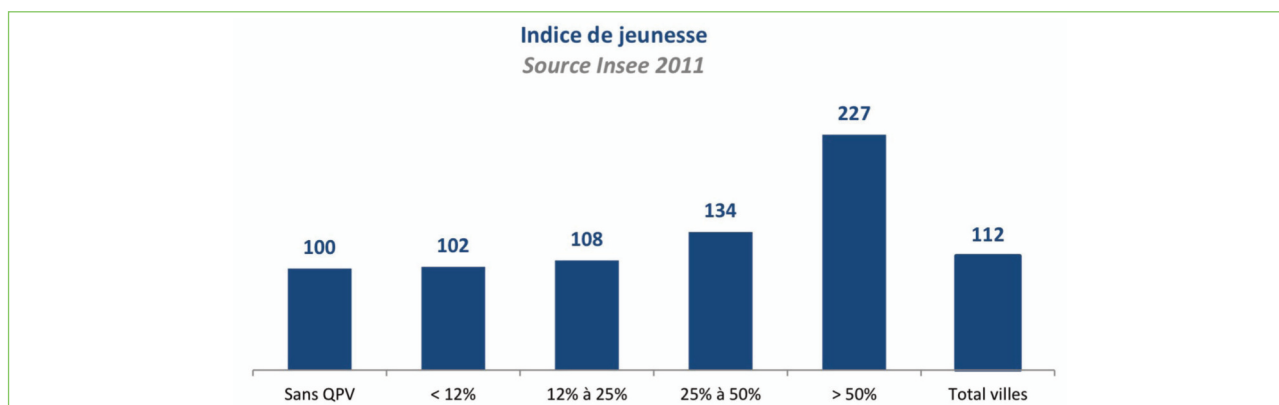


Pour rappel, les villes étudiées ont un profil un peu moins familial qu'à l'échelle nationale. En effet, la part de personnes seules est supérieure de 5 points dans notre échantillon tandis que les ménages sans enfants sont proportionnellement un peu moins nombreux (2 points d'écart).

Une population plus « jeune » dans les villes avec QPV

En lien avec leur profil nettement plus familial, les habitants des villes dont au moins la moitié de la population habite en QPV sont « deux fois plus jeunes » que la moyenne des villes étudiées. Pour les autres communes l'indice de jeunesse² croît à mesure que la population vivant en quartier prioritaire augmente.

Les communes sans QPV et celles avec moins de 12% d'habitants en QPV sont moins jeunes qu'en moyenne à l'échelle nationale (104).



Une fragilité socio-économique plus marquée à mesure que la population résidant en QPV augmente

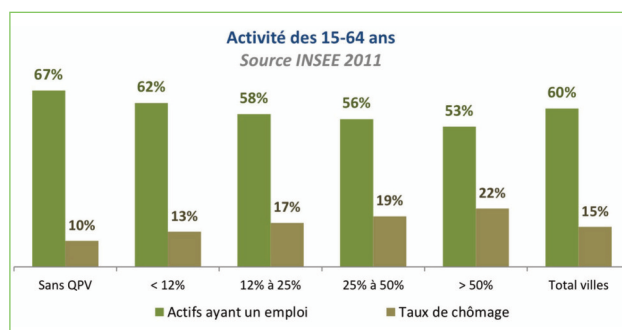
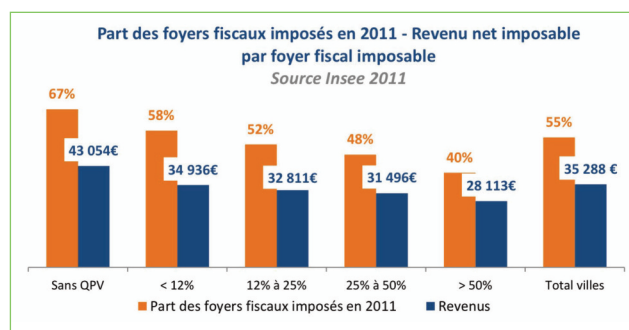
Logiquement, les ressources des habitants baissent à mesure que leur part en QPV augmente (seul critère retenu pour la redéfinition de ces quartiers). Les écarts sont très marqués entre les communes sans QPV et les autres, tant en ce qui concerne la part des foyers fiscaux imposés que pour ce qui a trait au revenu net imposable.

2 - Indice de jeunesse : rapport de la population de - de 20 ans sur la population de + de 60 ans

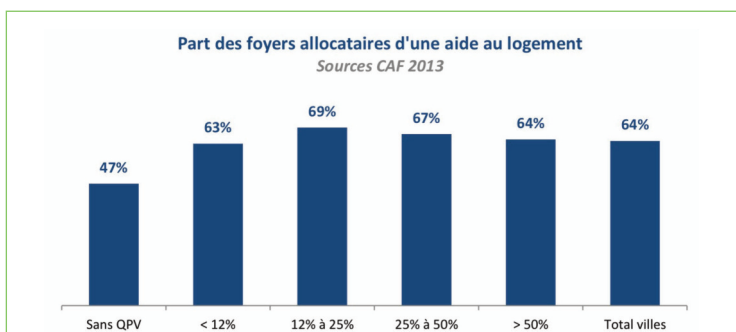
Pour rappel, les ressources des ménages des villes étudiées sont globalement plus faibles qu'à l'échelle nationale où 57% des foyers fiscaux sont imposés en 2011 et où le revenu net imposable par foyer fiscal imposable est supérieur à 36 800€.

Comme pour les revenus et la proportion de ménages imposés, on constate une relation entre part des ménages habitant en QPV et part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds HLM, soit proches du seuil de pauvreté. Si le taux n'est « que » de 7% pour les ménages habitant une commune sans QPV, il atteint 26% pour ceux habitant une commune avec au moins la moitié des habitants en QPV.

Une relation est également observée en ce qui concerne les actifs en emploi et les chômeurs : plus la proportion d'habitants en QPV est élevée, plus le taux d'actifs en emploi est faible et plus le taux de chômage est important. Ce dernier est environ deux fois plus important dans les communes où au moins la moitié des habitants résident dans un QPV que dans les villes sans QPV et celles avec moins de 12% d'habitants en QPV.



Parmi les ménages aidés par la CAF, 64% reçoivent une aide au logement (APL/AL). Dans les catégories de villes comprenant des QPV, leur proportion est relativement homogène, même si les ménages aidés par la CAF dans les villes avec 12% à 25% d'habitants en QPV sont un peu plus aidés pour leur logement.



On constate en revanche un important décalage pour les communes sans QPV où moins de la moitié des ménages aidés par la CAF sont couverts par une aide au logement, probablement en lien avec une proportion plus importante de propriétaires occupants.

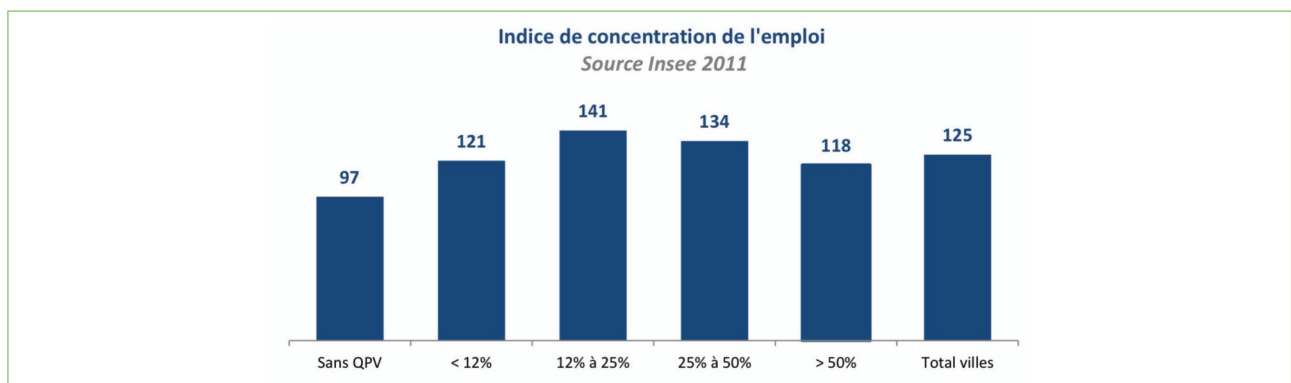
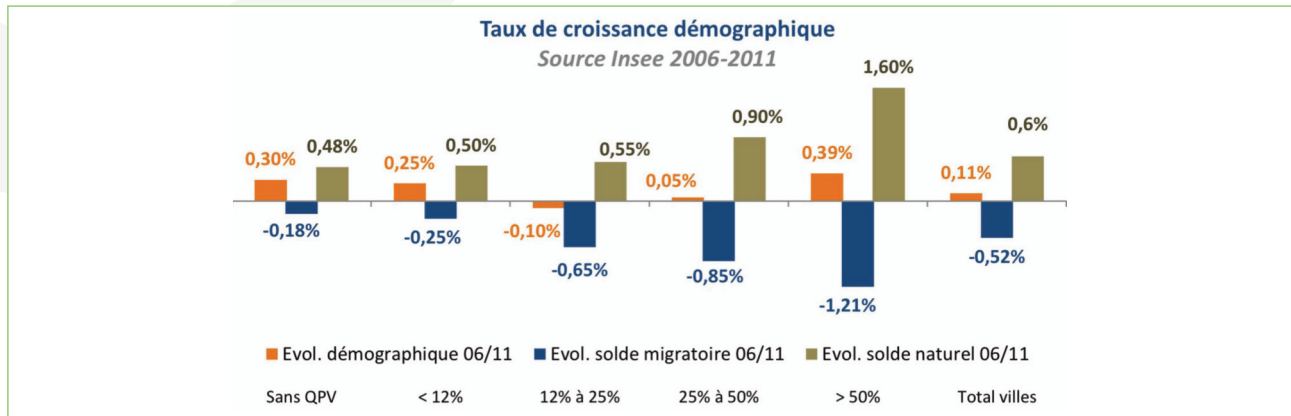
Rappelons que dans notre échantillon, les ménages aidés par la CAF percevant une aide pour leur logement sont davantage représentés qu'à l'échelon national (+7 points).

Un déficit migratoire qui augmente avec la proportion d'habitants en QPV

Ce sont les communes avec plus de la moitié de leur population en QPV qui présentent la plus forte dynamique démographique, résultat de leur solde naturel, deux fois plus important que celui des villes avec 25% à 50% de population en QPV et trois fois plus important que celui des autres catégories de communes. Leur évolution naturelle très dynamique s'explique en partie par leur profil plus familial. La seule catégorie de communes où le solde naturel ne compense pas les départs sont celles dont 12% à 25% des habitants résident en QPV.

Le déficit migratoire augmente à mesure que la part de population communale vivant en quartier prioritaire croît. Il est particulièrement élevé dans les villes avec une très forte proportion d'habitants en QPV qui sont par ailleurs principalement de (très) grandes villes où la tension sur le marché du logement est particulièrement élevée. Bien qu'également très tendues sur le plan de l'habitat, les villes sans QPV ont le plus faible déficit démographique.

Rappelons que la croissance démographique des villes étudiées est plus faible que la croissance nationale (+0,11% dans nos villes contre +0,54% par an entre 2006 et 2011 au niveau national), en raison de leur déficit migratoire (à l'échelle nationale, le solde migratoire est positif et s'élève à +0,11% par an).



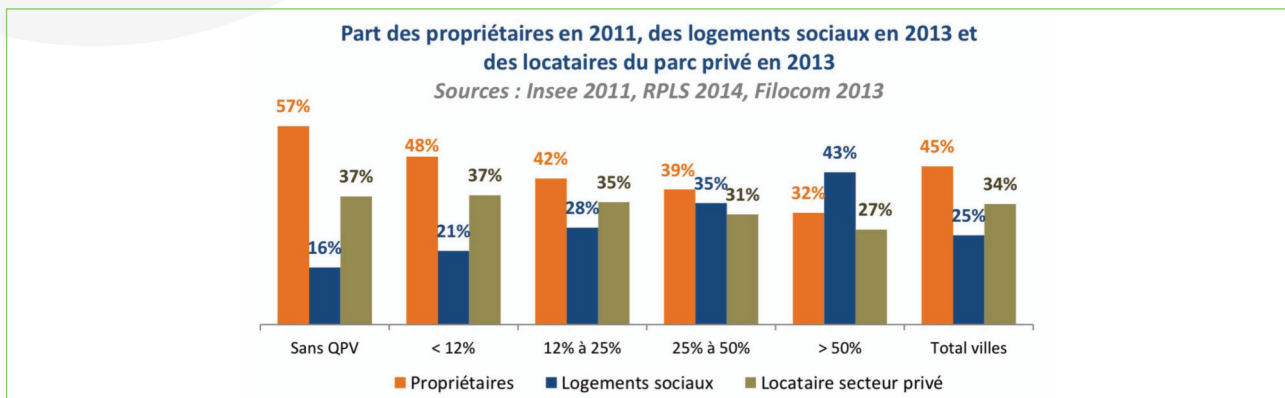
Les villes de l'Observatoire, malgré leur importante offre d'emplois, semblent ainsi ne pas être mesure de retenir leurs habitants, quelle que soit la part d'habitants en QPV. Cette situation traduit le phénomène de périurbanisation des salariés, en lien avec l'inadéquation de l'offre en logements au regard de leur demande.

L'OFFRE RÉSIDENTIELLE ET SON ÉVOLUTION

Une part de locataires HLM qui croît avec la proportion d'habitants en QPV

Plus la part d'habitants en QPV augmente, plus la proportion de logements locatifs sociaux est importante, et inversement pour celle des propriétaires occupants. Seules les communes dont plus d'un habitant sur deux habite en QPV comptent davantage de locataires HLM que de propriétaires. Cette situation résulte notamment du mode de développement du parc locatif social avec la construction de grands ensembles qui concentrent aujourd'hui les difficultés et se trouvent ainsi en géographie prioritaire de la ville.

On constate par ailleurs une diversification de l'offre plus limitée à mesure que la population vivant en QPV augmente. En effet, la part de locataires du parc privé diminue lorsqu'au moins un quart des habitants résident en QPV et, de façon encore plus marquée, lorsque cela concerne la moitié des habitants.

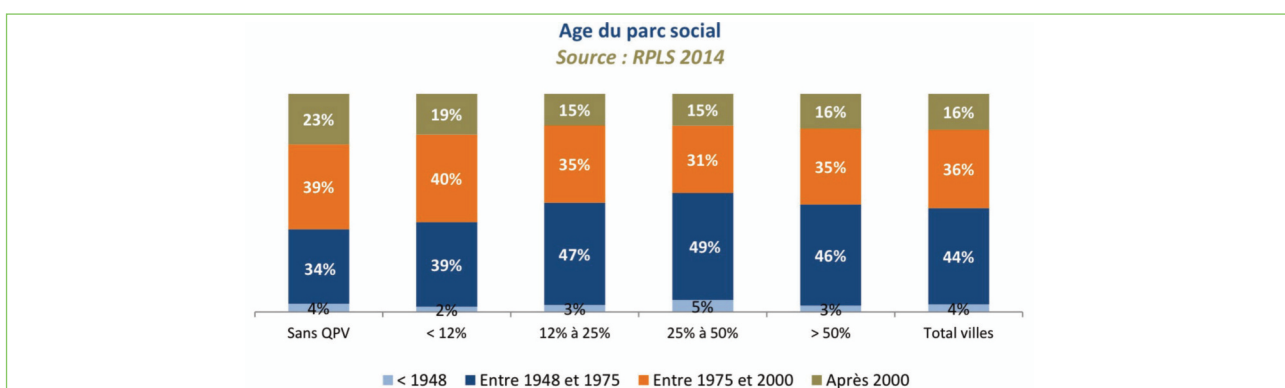


Pour rappel, notre échantillon de villes étudiées se démarque de l'ensemble des villes de France métropolitaine avec une part plus importante de locataires du parc HLM. En effet, la proportion de propriétaires occupants est de 58% à l'échelle nationale tandis que celle des locataires de logements sociaux se limite à 16% contre respectivement 45% et 25% dans notre échantillon.

Un parc public développé plus récemment dans les communes sans QPV

En lien avec le développement du parc locatif public dans les années d'après-guerre, on observe que le parc HLM est plus ancien dans les communes comptant plus de 12% d'habitants en QPV.

Comparativement aux autres villes, celles qui n'ont pas de QPV proposent un parc social plus récent avec près d'un quart du parc développé après 2000 et moins de 2 logements sur 5 construits avant 1975. C'est donc une avancée de la loi SRU pour mieux répartir l'offre HLM nouvelle même si ce parc aidé est aussi plus cher à la location.



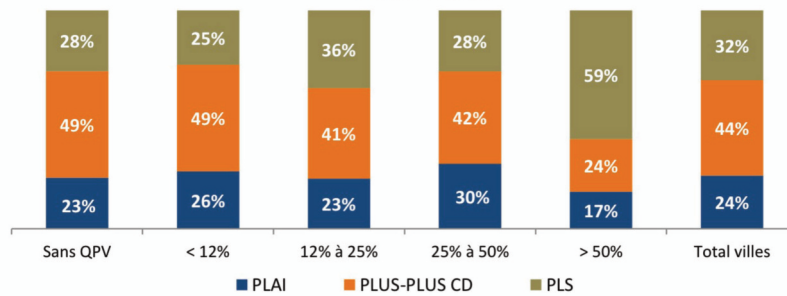
Une diversification de l'offre sociale importante dans les secteurs à plus de 50% de population en quartier prioritaire

La plus grande part des financements de logements locatifs sociaux sont des PLUS dans les villes étudiées (44%), proportion légèrement inférieure à la moyenne nationale (47%). Inversement, l'offre nouvelle en PLAI se développe davantage dans notre échantillon qu'en France métropolitaine (24% contre 18% à l'échelon national). Quant au PLS, il représente environ un tiers des financements sur nos villes comme en France métropolitaine.

Les financements sont relativement similaires entre les villes avec peu ou pas d'habitants en QPV : la moitié de l'offre nouvelle relève du PLUS, environ un quart du PLAI et une proportion similaire en PLS. Dans les communes où 12%-25% et 25%-50% de la population habite en QPV, la proportion de PLUS financés est un peu moindre et concerne 2 logements sur 5. Si pour les premières, on constate un important renforcement de l'offre en PLS, pour les secondes c'est surtout l'offre en PLAI qui est consolidée. Enfin, dans les secteurs avec 50% et plus d'habitants en QPV, on assiste à une véritable diversification de l'offre sociale avec une nette majorité de PLS financés tandis qu'un quart seulement de l'offre HLM nouvelle est financée en PLUS et que le PLAI est plutôt marginal au regard de ce qui se construit dans les autres types de villes. Cette situation particulière est probablement le fruit d'une importante volonté politique de diversification de l'offre dans les quartiers QPV et à proximité, en lien avec le PNRU.

Répartition par financement des logements sociaux financés sur la période 2012-2013

Source : SISAL



- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration, il finance des logements locatifs aidés destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales.
- **PLUS-PLUS CD** : Prêt Locatif à Usage Social, il est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Le PLUS-CD repose sur un mécanisme de financement similaire à celui du PLUS, mais intègre des dispositions particulières pour soutenir les opérations de démolition de bâtiments obsolètes d'ensembles présentant une dégradation technique combinée à des difficultés sociales.
- **PLS** : Prêt Locatif Social, il finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

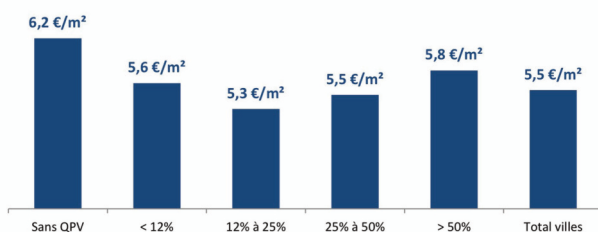
Un niveau de loyer plus élevé dans les communes sans QPV

Le loyer moyen du parc locatif social des communes ne comprenant pas de QPV est nettement plus élevé que celui des communes avec QPV. Ce coût, plus élevé, s'explique principalement par un développement de l'offre locative publique plus récente dans les communes sans QPV.

Le niveau de loyer relativement important des villes comptant plus de la moitié des habitants en QPV est quant à lui à rapprocher du développement de l'offre récente en PLS. Les écarts entre les loyers moyens des communes avec QPV sont toutefois très limités, variant de maximum 0,5€/m².

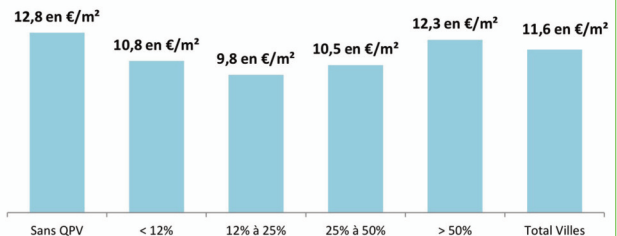
Taux du loyer social

Source : RPLS 2013



Médiane des loyers moyens dans le parc privé 2013-2014 en €/m²

Source : Clameur 2013/Sites immobiliers



Comme dans le parc public, on constate des écarts en termes de loyers médians entre les différentes catégories de villes étudiées avec des loyers plus chers dans les villes sans QPV et les villes avec au moins la moitié de la population en QPV.

Les écarts de loyers sont plus marqués dans le secteur privé que le secteur public. A titre d'exemple, l'écart de loyer entre les villes sans QPV où les loyers privés sont les plus chers et les villes avec 12% à 25% d'habitants en QPV où ils sont les moins chers est de 23% dans le parc privé alors qu'il n'est que de 14% dans le parc public.

Il faut cependant préciser que la comparaison entre les loyers du parc public et du parc privé est donnée à titre indicatif. En effet, les données relatives au loyer du parc social sont construites à partir de l'ensemble des logements alors que celles du parc privé ne portent que les loyers à la relocation.

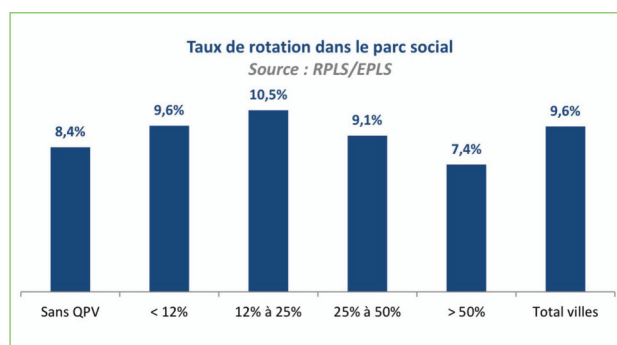
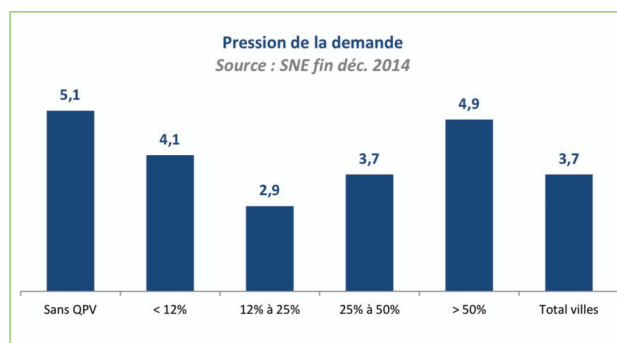
Dans le parc privé comme public, les loyers plus élevés dans les villes sans QPV et celles avec la plus forte proportion d'habitants en QPV s'expliquent également par la tension sur le marché de l'habitat (davantage de villes en zones A et Abis).

Une pression de la demande en logement social plus forte dans les secteurs sans QPV et ceux fortement marqués par les QPV

En moyenne dans les villes étudiées, la pression de la demande est de 3,7 demandeurs pour 1 logement libéré, comme à l'échelle nationale.

La pression de la demande illustre la tension sur le marché du logement, notamment HLM. Dans les communes ne comprenant pas de QPV et celles dont au moins la moitié des habitants habitent un QPV, elle est nettement plus importante que dans les autres catégories de communes, en particulier celles où 12% à 25% de la population habite en quartier prioritaire. La très forte pression dans les villes sans QPV est imputable à la faiblesse de l'offre locative sociale tandis que dans les communes à très forte concentration de population en QPV, elle peut être liée au manque mais aussi à l'inadéquation en termes de prix de l'offre privée, notamment locative.

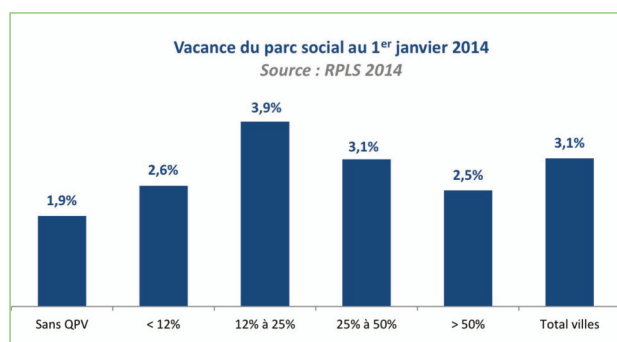
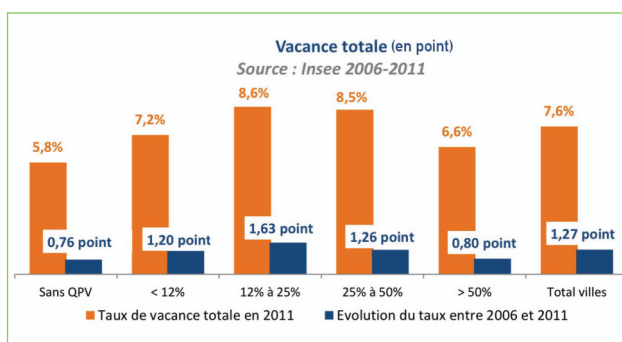
La plus faible rotation dans les communes où la pression de la demande est plus forte confirme la tension sur le marché de l'habitat dans ces villes. Cette tension est probablement liée à la faiblesse de l'offre alternative proposée dans les quartiers à forte concentration de population en QPV d'une part et à l'offre moins développée en logements sociaux dans les communes sans QPV d'autre part.



Des écarts de niveau de vacance qui confirment la plus forte tension dans les secteurs sans QPV et ceux à très forte concentration d'habitants en QPV

La vacance est plus faible dans les villes hors géographie prioritaire et celles avec plus de 50% d'habitants en QPV, que ce soit dans l'ensemble du parc ou plus spécifiquement dans le parc locatif social. De même, on constate que l'évolution de la vacance est moins forte dans ces deux catégories de villes. Ces situations s'expliquent par une pression de la demande très forte dans les villes sans QPV et celles avec une très importante concentration d'habitants en QPV.

Dans les villes où moins d'un habitant sur deux habite en QPV, on observe en revanche des taux de vacance plus élevés, en particulier dans les villes où 12% à 25% des habitants résident dans un quartier prioritaire, qui sont celles où la tension sur le marché du logement est la moins élevée (taux de rotation plus élevé, pression de la demande plus faible et loyers moins chers). Cette situation renvoie, au-delà de la moindre tension sur le marché du logement, à la question de l'attractivité du parc, moins récent, et à l'enjeu de reconquête des logements dans un contexte où l'indice de construction (surtout social) est aussi, comme nous le verrons ci-après, un peu plus faible dans ces communes.



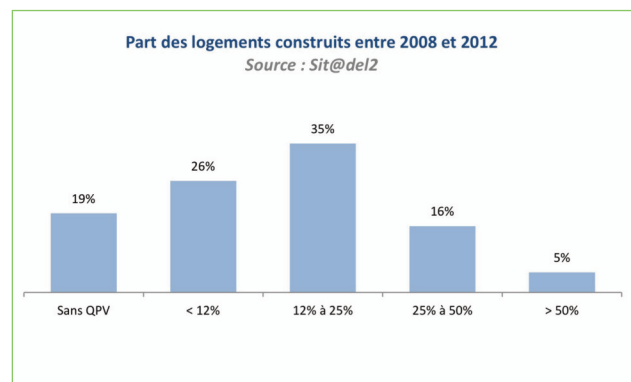
Un indice de construction très légèrement plus dynamique dans les communes sans QPV

De 2008 à 2012, environ 390 000 logements ont été construits dans les villes étudiées, soit 24% de l'ensemble de la production de logements à l'échelle de la France pour 29% de la population nationale. Leur indice de construction³ (4,3) est de ce fait moins élevé que l'indice national (5,2).

L'indice de construction est très comparable dans les 5 catégories de communes mais, en lien avec leur poids dans l'échantillon analysé, ce sont les communes où 12% à 25% de la population vit en QPV qui regroupent la plus grande partie de la production, soit 35% des logements mis en chantier.

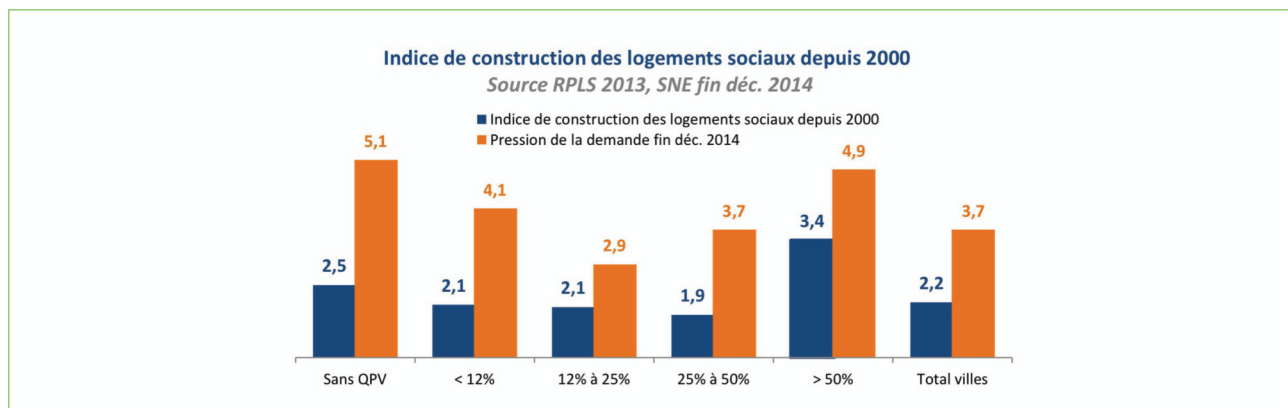
Les constructions se concentrent ensuite dans les villes avec peu ou pas d'habitants en QPV (respectivement 26% et 19% des logements construits) tandis que les villes dont un habitant sur deux réside dans un quartier prioritaire n'accueillent que 5% des mises en chantier. Pour autant, l'indice de construction variant très peu entre les différentes catégories de villes, témoigne d'un développement de l'offre plutôt équilibré.

Au regard de la tension du marché du logement plus forte dans les secteurs hors QPV et ceux avec une très forte concentration d'habitants en QPV, le rythme de constructions (indice de construction) ne semble pas répondre aux besoins plus importants de ces deux catégories de villes, puisque comparable à celui des autres secteurs.



Un parc locatif social qui se développe nettement plus dans les secteurs à très forte concentration de QPV

La pression de la demande sociale⁴ est plus importante dans les communes à très forte concentration de population en QPV et dans celles sans QPV. Si l'indice de construction de logements sociaux semble répondre à la tension des premières, pour les secondes c'est en revanche moins le cas. En effet, l'indice est à peine supérieur à la moyenne des villes étudiées pour les communes sans QPV alors qu'il est 50% plus élevé dans les communes dont au moins la moitié de la population habite en QPV. Cette situation est à rapprocher du contexte et des dispositifs développés pour permettre le renouvellement de l'offre sur ces secteurs : forte demande, foncier disponible dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie dans un contexte national de PNRU, foncier moins onéreux, exonération TFPB etc.

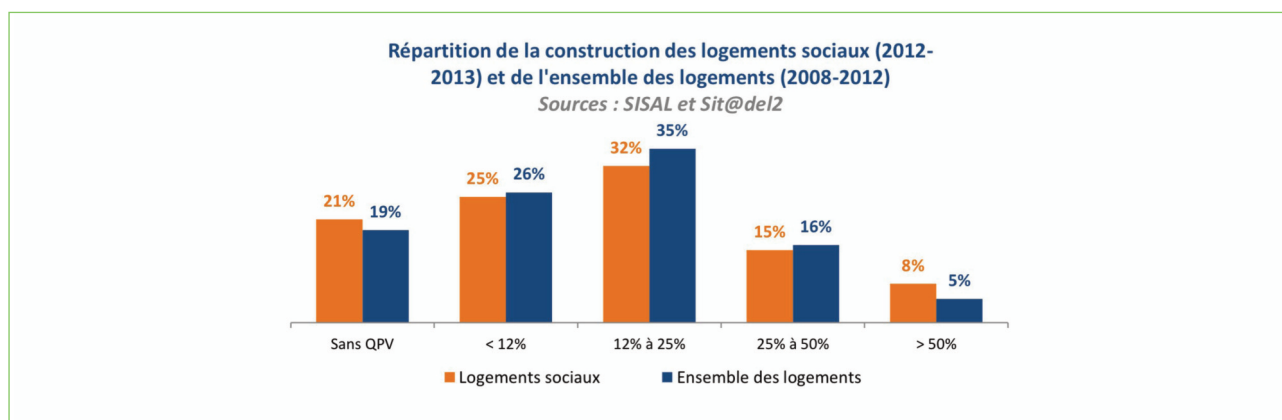


3 - Utilisé afin d'appréhender la dynamique de construction des villes sans que leur taille n'interfère, l'indice de construction rapporte le nombre de logements mis en chantier par an (hors résidences) au nombre d'habitants.

4 - La pression de la demande est calculée à partir des données issues du Système Nationale d'Enregistrement (rapport du volume de la demande sur le nombre d'attributions)

On constate également un déséquilibre dans les autres catégories de villes, celles avec 12% à 25% d'habitants en QPV bénéficiant d'une situation un peu plus favorable : bien que la pression de la demande y soit la plus faible, son indice de construction de logements sociaux est très similaire à celui des communes avec très peu d'habitants en QPV et celles avec 25%-50% d'habitants en QPV.

Comme pour l'ensemble des logements construits, ce sont les communes avec 12% à 25% de population en QPV qui concentrent la plus grande part de production de logements sociaux, à nouveau en lien avec le poids de ces communes dans l'échantillon de villes étudiées. La distribution de la construction de logements HLM (2012-2013) sur les différentes catégories de communes est relativement similaire à celle de l'ensemble des logements construits (2008-2012) avec une répartition un peu plus favorable pour les communes avec 50% d'habitants au moins en quartier prioritaire (+3 points) et pour celles sans QPV (+2 points). Alors qu'elle traduit très probablement une difficulté de diversification de l'offre pour les premières, cela traduit un développement de l'offre sociale dans des communes jusque-là peu pourvues pour les secondes. Dans un cas comme dans l'autre, l'effort de production plus important dans ces catégories de villes répond à la tension la plus importante sur le marché du logement auxquelles elles sont confrontées.



EN GUISE DE CONCLUSION

Afin de synthétiser les informations obtenues pour les 542 Villes de France observées, trois indices ont été créés. Un indice 100 a d'abord été créé pour représenter le niveau national (score de 100). Le score des villes a ensuite été calculé sur base de ce score afin de les positionner par rapport à la moyenne nationale et permettre ainsi de les comparer entre elles. Ces indices permettent d'identifier les territoires nécessitant une vigilance particulière, que ce soit en termes d'habitat ou social. En outre, ces indices cartographiés permettent de positionner les villes, les départements et les régions les uns par rapport aux autres.

1- L'indice de vigilance de l'offre de logements est construit à partir de 5 indicateurs combinés :

- Taux de vacance totale en 2011 (Insee) – les territoires avec une trop faible vacance (< 5 %), correspondant au taux minimum pour permettre une rotation du parc (possibilité de forte tension du marché), ont été neutralisés avec un score national (score de 100)
- Le nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants rapporté au taux de vacance (Sit@del2 et Insee) – limitation des scores pour les territoires à très fort taux
- La part du parc de logements construit avant 1949 (Filocom)
- La part des logements en sections cadastrales 7 et 8 (Filocom)
- La pression de la demande (RPLS) – limitation des scores pour les territoires à très forte pression

2- L'indice de vigilance sociale est quant à lui construit à partir de 6 indicateurs combinés :

- L'indice de jeunesse (Insee) – limitation des scores pour les territoires à très fort indice
- La part de familles monoparentales (Insee)
- La part des actifs en emploi dans la population âgée de 15 à 64 ans (Insee)
- La part des bénéficiaires des minima sociaux (CAF)
- La part des foyers fiscaux imposés en 2011 (Insee)
- La part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds HLM (Filocom)

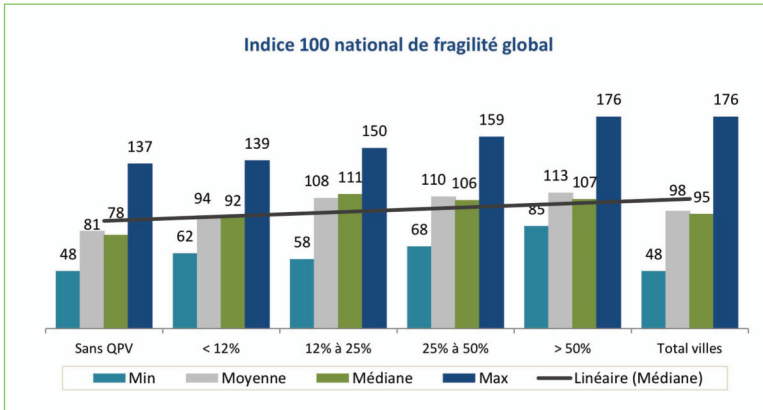
3- Un indice de vigilance global est construit à partir de l'ensemble de ces indicateurs en accordant le même poids à chacun d'entre eux. Plus l'indice est élevé, plus la vigilance doit être importante. Des indices très bas doivent néanmoins retenir l'attention puisqu'ils traduisent des situations très différentes de la situation moyenne nationale et donc de probables déséquilibres.

Une situation plus stable pour les communes sans QPV

Les communes sans QPV se distinguent par une situation favorable avec un indice de fragilité moyen de 81. Inversement, la situation des villes où plus de la moitié de la population habite en QPV est plus défavorable, avec un indice moyen de 113. La fragilité des villes augmente à mesure que la proportion d'habitants en QPV accroit mais avec des écarts très faibles dès que la proportion d'habitants en QPV dépasse les 12%. Ce phénomène peut en partie être expliqué par le revenu des habitants, critère déterminant sur lequel repose la constitution des quartiers prioritaires et qui constitue en même temps une des variables de l'indice de fragilité.

Si on retrouve des villes très « fragiles » dans toutes les catégories de communes, on constate cependant que les villes sans QPV présentent une fragilité moindre. Ainsi, à peine 12% de ces villes sans QPV ont un indice de fragilité globale supérieur à 100. Cette proportion est trois fois plus importante pour les communes avec maximum 12% d'habitants en QPV. Au-delà de ce seuil, on constate à nouveau très peu de différences : quelle que soit la proportion de résidents en QPV, près de deux tiers des communes ont un indice supérieur à 100.

Cette similitude entre les 3 groupes de communes avec plus de 12% d'habitants en QPV s'explique par les indices : la très forte fragilité sociale des villes à haute concentration d'habitants en QPV est « compensée » par une moindre fragilité en termes d'habitat tandis que les villes où moins d'habitants résident en QPV et un peu moins fragiles du point de vue social pâtissent d'une situation moins favorable en termes d'habitat.

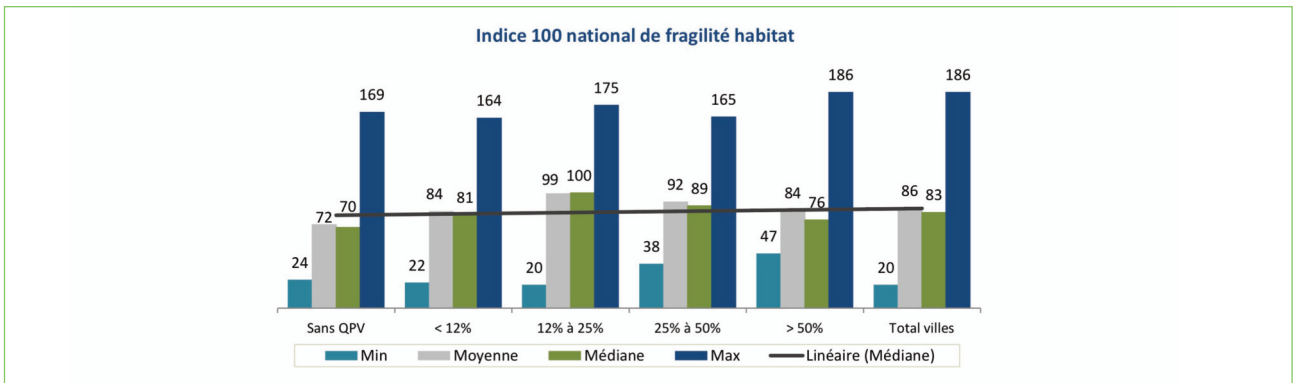
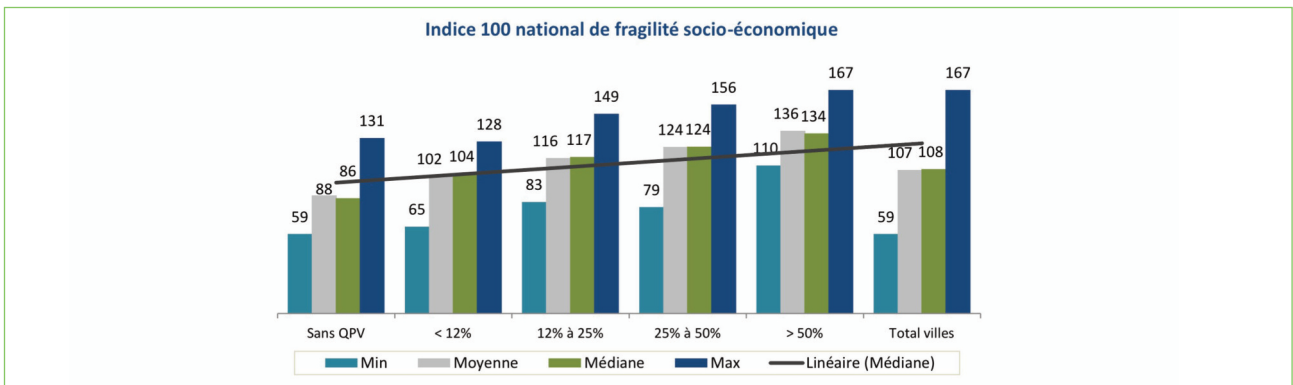


	Nb	Nb indice > 100	% indice > 100
Sans QPV	139	17	12%
< 12%	140	54	39%
12% à 25%	153	99	65%
25% à 50%	76	47	62%
> 50%	20	13	65%
Total Villes	528	230	44%

La fragilité plus importante à mesure que la part des habitants en QPV augmente est principalement due à la fragilité socio-économique des habitants. Les écarts sont par ailleurs très marqués entre nos différentes catégories de communes : alors que l'indice de fragilité socio-économique moyen est de 88 pour les communes sans QPV, il est de 136 pour les communes dont au moins un habitant sur deux réside dans un secteur QPV, soit supérieur de 55%.

A noter également que toutes les communes dont la moitié de la population habite en QPV présentent un indice de fragilité d'au moins 110 alors qu'on ne retrouve pas ce phénomène pour les autres catégories de communes.

Pour ce qui a trait à la fragilité de l'habitat en revanche, les écarts sont nettement plus réduits entre les différentes catégories de communes. On constate par ailleurs que ce sont les communes dont la proportion d'habitants en QPV est comprise entre 12% et 25%, communes les moins tendues en termes d'habitat, qui sont globalement les moins bien loties avec un indice moyen de 99, même si on retrouve aussi dans ce groupe la ville la plus préservée en termes d'habitat (indice 20). La commune la plus fragile du point de vue de son patrimoine se situe quant à elle parmi les communes avec la plus forte concentration d'habitants en QPV. Cette commune est ainsi presque « 10 fois » plus fragile que la commune la plus préservée alors que les écarts du point de vue socio-économique vont « seulement » du simple au triple.



LISTE DES SOURCES DE DONNÉES MOBILISÉES

- **EPICOM** 2014 pour déterminer la composition des EPCI ;
- **BANATIC** 2014 pour déterminer la date de création et modification de l'EPCI ;
- **DGUHC** 2014 afin de caractériser les territoires Délégation Aide à la Pierre ;
- **Insee** 2006 et 2011, données statistiques de recensement de la population, socio-économiques sur l'ensemble des ménages et des populations ainsi que sur les logements et résidences principales... pour appréhender les évolutions du profil des habitants et de l'offre en logement ;
- **Filocom** 2005 et 2013 : données statistiques sur les logements et leur occupation - par nature de statut de logement (*ces données ne permettent pas l'analyse de l'évolution entre ces deux dates dans la mesure où les données 2005 ne portent que sur les 189 communes étudiées en 2013*) ;
- **Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS)** 2014 et de l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) 2005 : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux permettant de connaître la composition du parc social ainsi que les mouvements l'ayant affecté (*ces données ne permettent pas l'analyse de l'évolution entre ces deux dates dans la mesure où les données 2005 ne portent que sur les 189 communes étudiées en 2013*) ;
- Fichier **CAF** en 2013 ; Part des bénéficiaires des minima sociaux et allocataires ;
- **Zonage plafond de ressources et loyers HLM (1,2 et 3)** et Zonage A/B/C année 2014 ;
- **CLAMEUR**, loyers dans le parc privé en 2011 (*uniquement sur les 189 communes et 176 EPCI*) et 2013 ;
- **SITES IMMOBILIERS**, loyers dans le parc privé et prix de vente des biens immobiliers en 2012 (*uniquement sur les 189 communes et 176 EPCI*) et 2014 ;
- **Système National d'Enregistrement (SNE)** de la demande de logement social permettant de connaître la composition des demandeurs en logement social, fin décembre 2014 ;
- **SISAL**, données relatives au financement des logements sociaux (*nature et type de public*) sur la période 2006-2011 (*uniquement sur les 189 communes et 176 EPCI*) et sur la période 2012-2013 ;
- **Sit@del2**, données relatives au nombre de logements mis en chantier pour la période 2008/2012 ;
- Données **SRU**, information sur les communes carencées, données issues du Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, bilan SRU 2011-2013
- Données **Quartiers Prioritaires de la Ville**, données issues du CGET, année 2015.

