

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N° 806



SOCIÉTÉ - HABITAT

Avril 2019 • www.lau-ldf.fr

QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE : CONDITIONS DE LOGEMENT ET ASPIRATIONS DES HABITANTS

496 000

MÉNAGES FRANCILIENS
RÉSIDENT DANS UN QUARTIER
EN POLITIQUE DE LA VILLE (QPV).

74 %

C'EST LA PART DES HABITANTS EN QPV
LOCATAIRES DU PARC SOCIAL.

51 %

C'EST LA PART DES MÉNAGES
EN QPV SOUHAITANT CHANGER
DE LOGEMENT.

SUJET RÉCURRENT DES POLITIQUES PUBLIQUES, LES QUARTIERS EN POLITIQUE DE LA VILLE (QPV) SUSCITENT INTÉRÊT ET QUESTIONNEMENT. L'ENQUÊTE NATIONALE LOGEMENT (ENL) DE L'INSEE LIVRE UN TABLEAU APPROFONDI DES CONDITIONS DE LOGEMENT DANS CES QUARTIERS FRANCILIENS, NOTAMMENT GRÂCE AUX QUESTIONS D'OPINION POSÉES AUX HABITANTS : QUEL REGARD PORTENT-ILS SUR LEUR LOGEMENT ET LEUR ENVIRONNEMENT ? QUELS SONT LEURS DÉSIRES DE MOBILITÉ ? CETTE POPULATION JEUNE, AVEC DE FORTES ASPIRATIONS À LA MOBILITÉ, N'EST EN FAIT PAS PLUS MOBILE QUE LE RESTE DES FRANCILIENS.

Une nouvelle géographie prioritaire issue de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a recentré l'action publique sur les quartiers les plus en difficulté. Ces quartiers se définissent par un revenu médian par unité de consommation inférieur à celui de l'unité urbaine d'appartenance¹. En Île-de-France, 496 000 ménages résident dans un QPV. L'ENL réalisée en 2013 permet d'identifier les conditions de logement de ces ménages. Les QPV franciliens se caractérisent par une surreprésentation de ménages locataires du parc social (74 % contre 19 % hors QPV). Analyser les conditions de logement et la mobilité résidentielle dans ces quartiers, c'est décrire pour l'essentiel des quartiers d'habitat social². Pour autant, les conditions de vie des habitants des QPV ne se superposent pas avec celles de l'ensemble des locataires du parc social. Cette analyse met en exergue la singularité de ces territoires, plus fréquemment confrontés au surpeuplement des logements, aux nuisances ou encore à l'insécurité. Alors que les habitants de ces quartiers souhaitent plus souvent déménager que les autres Franciliens, cette analyse brosse le portrait des défis à relever pour améliorer leur environnement quotidien.

DES CONDITIONS DE LOGEMENT MOINS FAVORABLES ET UN SURPEUPLEMENT PRONONCÉ

Les ménages en QPV sont en moyenne plus grands (2,72 personnes par logement contre 2,28 dans le reste de l'Île-de-France), pour des logements dont la superficie est plus petite (65,4 m² contre 75,5 m² dans le reste de l'Île-de-France). Il en résulte des conditions de surpeuplement marquées

IAU

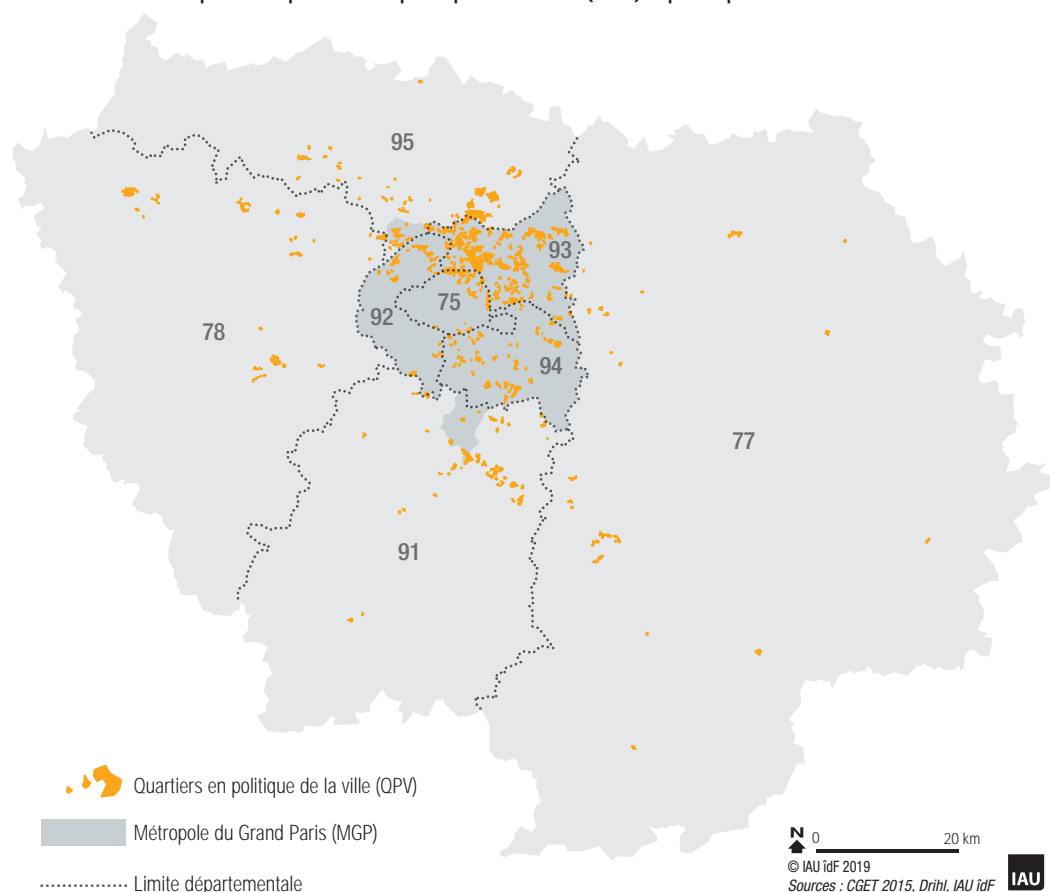
INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

Île de France

LES ENQUÊTES NATIONALES LOGEMENT : APPORTS ET PRÉCAUTIONS

Les enquêtes nationales Logement (ENL) font partie des principales enquêtes réalisées par l'Insee auprès des ménages. Elles ont lieu tous les cinq à sept ans depuis 1955, la dernière datant de 2013. Il s'agit d'enquêtes par sondage pondérées pour représenter le parc de logements au moment de leur réalisation (soit le 1^{er} novembre pour l'ENL 2013). Elles constituent la source statistique majeure de description du parc de logements (époque de construction, taille, confort, etc.) et de son occupation (âge, profession et catégorie socioprofessionnelle, peuplement, statut d'occupation, revenu, dépense logement, durée d'installation, etc.). Grâce à un sur-échantillonnage depuis 1973, cette enquête est exploitable à l'échelle de l'Île-de-France. L'enquête Logement étant une enquête par échantillon, il convient de faire attention aux effectifs de faible importance. Pour cette raison, seuls les résultats correspondant à un minimum de 50 enquêtés ont été conservés.

L'Île-de-France compte 272 quartiers en politique de la ville (QPV) répartis parmi 153 communes



(29,3 % des ménages contre 19,2 % hors QPV). Ainsi, la taille trop réduite est le troisième défaut du logement le plus cité par les ménages en QPV (21,6 % contre 17,9 % ailleurs). Ce surpeuplement participe à l'insatisfaction de ces ménages : 20 % considèrent leurs conditions actuelles de logement insuffisantes ou très insuffisantes, contre 8 % hors QPV.

hors QPV. Il existe donc une proportion de ménages en surpeuplement modéré ou accentué qui reste supérieure de 4,2 points en QPV. Ces ménages restent plus nombreux à considérer leurs conditions actuelles de logement insuffisantes ou très insuffisantes (21,5 %, contre 12,5 % hors QPV).

LES ENQUÊTES NATIONALES LOGEMENT ET LA POLITIQUE DE LA VILLE

Lors des enquêtes nationales Logement (ENL) de 2006 et 2013, le secrétariat général du Comité interministériel des villes a financé un sur-échantillon pour les zones urbaines sensibles (ZUS), selon le découpage en vigueur lors de la diffusion du questionnaire. Grâce à un nombre d'observations suffisant, l'enquête a ainsi pu être exploitée à l'échelle des zones urbaines sensibles (ZUS).

La réforme de la géographie prioritaire, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, a créé les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) qui se substituent aux ZUS. Antérieure à cette création, l'enquête Logement 2013 a donc été enrichie *a posteriori* d'une information indiquant si les logements appartiennent ou non à un QPV, ce qui a autorisé les analyses ci-jointes.

Si on ne prend en compte que les ménages logés dans le parc social, leur insatisfaction au sein des QPV demeure. Dans cet habitat, les ménages sont en moyenne plus grands (2,69 personnes par logement contre 2,41 ailleurs) pour des logements de surface quasi identique (65,3 m² contre 63,7 m²

DÉLINQUANCE ET BRUIT :

DEUX PRINCIPALES SOURCES DE MÉCONTENTEMENT

Outre le surpeuplement, les ménages en QPV sont davantage exposés aux problèmes de délinquance. Plus d'un ménage sur quatre (27 %) évoque les cas de délinquance, de violence ou de vandalisme

L'enquête nationale Logement 2013 et le sur-échantillonnage réalisé sur les quartiers en politique de la ville

	Ménages franciliens habitant dans un QPV		Ménages franciliens n'habitant pas dans un QPV		Ensemble des ménages
	Tous les ménages	Logés dans le parc social	Tous les ménages	Logés dans le parc social	
Nombre de ménages	496 355	366 383	4 625 677	877 923	5 122 032
Taille moyenne des ménages	2,72	2,69	2,28	2,41	2,33
Surface moyenne des logements (m ²)	65,4	65,3	75,5	63,7	74,6
Part des ménages en surpeuplement (en %)	29,3	29	19,2	24,8	20,2
M ² /personne	24	24,3	33,1	26,4	32
Conditions de logement insuffisantes ou très insuffisantes (en %)	19,6	21,5	7,8	12,5	9
Le ménage ne se plaint pas dans son quartier (en %)	24,6	27,4	6,5	9,8	8,30

Source : Insee, ENL 2013

LES EFFETS DE LA REDISTRIBUTION SUR LE TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES EN QPV

Le revenu moyen mensuel des ménages franciliens hors QPV est supérieur de 85 % à celui des ménages en QPV (4 310 € contre 2 320 €). En tenant compte de la composition des ménages, cet écart s'accroît puisque les ménages des QPV sont, en moyenne, plus grands. Ainsi, le revenu mensuel par unité de consommation est près de deux fois plus élevé hors QPV qu'en QPV (2 780 € contre 1 430 €). Les dépenses de loyer ou de remboursement d'emprunt sont plus élevées pour les habitants hors QPV qu'en QPV (510 € contre 400 €). Toutefois, le taux d'effort* brut des ménages des QPV est supérieur à celui des ménages hors QPV (17,2 % contre 11,7 %). Mais les aides au logement étant plus élevées pour les ménages des QPV, leur taux d'effort net se rapproche de celui des autres Franciliens (13,4 % contre 11,2 %).

Pour les locataires HLM, le revenu mensuel des ménages hors QPV reste supérieur à celui des ménages en QPV, mais dans une moindre proportion (2 665 € contre 2 174 €, soit 22,6 % de plus). En tenant compte de la taille des ménages plus élevée en QPV, l'écart s'accroît à 28,8 % (respectivement 1 737 € et 1 340 €). En lien avec la part importante de logements sociaux à bas loyer (PLAI) en QPV, les dépenses de loyer sont plus élevées hors QPV. Le taux d'effort brut des ménages en QPV demeure supérieur à celui des ménages hors QPV (17,9 % et 16,5 %). Mais les aides au logement étant plus élevées pour les ménages des QPV, leur taux d'effort net devient inférieur à celui des locataires du parc social hors QPV (13,3 % et 14,1 %).

* Le taux d'effort brut est le rapport entre la charge financière brute (loyer pour les locataires et remboursement d'emprunt pour les accédants à la propriété) et les revenus des ménages. Le taux d'effort net est le rapport entre la charge financière brute diminuée des aides au logement et les revenus des ménages.

dans les environs comme un défaut du logement, contre 5,9 % ailleurs en Île-de-France. Les écarts ont la même ampleur si l'on observe exclusivement les locataires du parc social (28,6 % contre 10,5 % ailleurs en Île-de-France).

Les ménages en QPV sont également davantage concernés par des actes de vandalisme ou de négligence dans les parties communes des immeubles. Au sein du quartier, 66 % des enquêtés estiment que la sécurité y est moyenne ou mauvaise (contre 37 % hors QPV). Les ménages des QPV ont été deux fois plus souvent victimes ou témoins d'une agression physique dans le quartier que les autres Franciliens (respectivement 10,8 % et 5,1 %) au cours des douze derniers mois. Les écarts sont de même ampleur au sein du parc social (10,4 % et 5,8 %).

Les ménages des QPV considérés dans leur ensemble sont également plus exposés au bruit : 42,3 % évoquent des problèmes de bruit dans le logement, contre 30,8 % hors QPV. Parmi les enquêtés, 38 % perçoivent des bruits assez ou très fréquemment le jour et 24 % la nuit, soit 10 points de plus que pour les autres Franciliens. Par rapport aux autres ménages, il s'agit plus souvent de bruits de voisinage et moins souvent de bruits liés au trafic routier.

Cette moindre satisfaction à l'égard des conditions de logement s'accompagne d'une moins bonne perception du quartier : 24,6 % ne se plaisent pas dans leur quartier, contre 6,5 % parmi les autres Franciliens. L'écart est comparable au sein des ménages du parc social (respectivement 27,4 % contre 9,8 %).

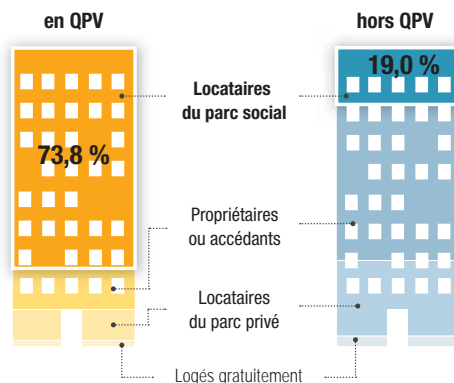
DES ASPIRATIONS À LA MOBILITÉ PLUS ÉLEVÉES

Cette moindre satisfaction des ménages franciliens vivant en QPV quant aux conditions de logement et à la vie dans le quartier entraîne des souhaits de mobilité plus élevés. Plus d'un ménage sur deux (51,2 %) désire changer de logement, contre seulement 29,3 % des autres ménages franciliens, soit 22 points de plus. Et ce souhait de déménager est plus élevé en QPV, quels que soient l'âge du répondant ou le statut d'occupation.

En ne tenant compte que des ménages locataires du parc social, qui représentent les trois quarts des ménages en QPV, 53,2 % souhaitent changer

Les ménages en QPV sont massivement logés dans le parc social

Statut d'occupation des ménages



IAU © IAU idF 2019
Source : Insee, ENL 2013
Pictogrammes : © 123rf / Jeremy © IAU idF

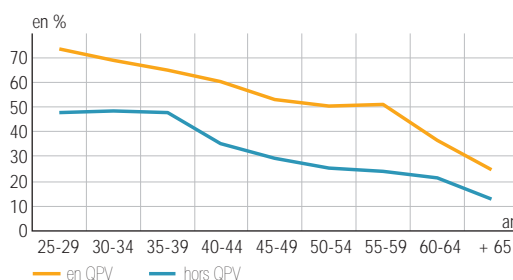
de logement, contre seulement 35,6 % des locataires HLM hors QPV, soit 18 points de plus. Ces écarts dans les souhaits de mobilité s'observent à tous les âges, à partir de 25 ans.

En Île-de-France, les ménages souhaitant déménager désirent majoritairement un logement plus grand, qu'il soit situé en QPV ou non (respectivement 63 % et 66 %). Ils aspirent à adapter la taille de leur logement à celle du ménage, par exemple à la suite d'une naissance. Les ménages des QPV semblent avoir intériorisé la difficulté à devenir propriétaires au vu de leurs revenus modestes : ils ne sont que 26 % à souhaiter accéder à ce statut, contre 46 % des autres Franciliens.

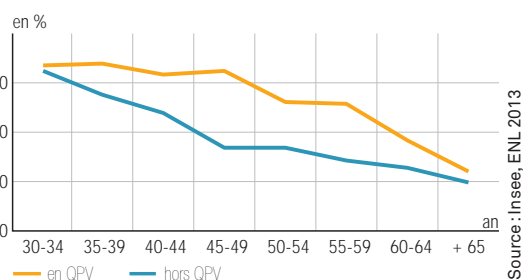
Enfin, seuls 29 % des ménages en QPV et 31 % des autres Franciliens souhaitent une maison individuelle plutôt qu'un appartement (à l'image de la structure du parc des résidences principales dans la région : 28 % de maisons et 72 % d'appartements).

Parmi les ménages souhaitant déménager, ceux résidant dans des QPV franciliens souhaitent autant changer de commune que les autres Franciliens (respectivement 49,3 % et 46,6 %). Ils souhaitent cependant moins quitter la région (28 % contre 43 %).

Part des ménages souhaitant changer de logement en Île-de-France par groupe d'âge



Part des ménages locataires HLM souhaitant changer de logement en Île-de-France par groupe d'âge

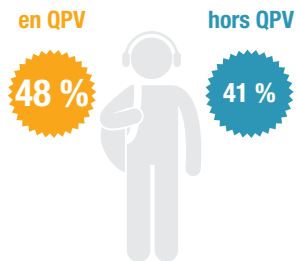


Dans le parc social : des habitants en QPV moins satisfaits de leurs conditions de logement et contrariés dans leur mobilité

PROFIL DES HABITANTS

DU PARC SOCIAL

Une population **plus jeune**
Part des moins de 30 ans

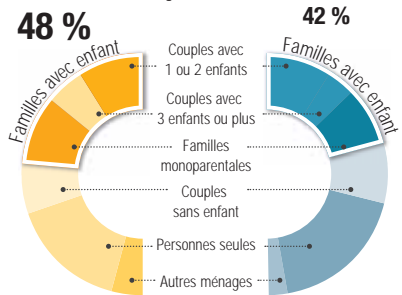


Une population **modeste**
Revenu mensuel moyen par unité de consommation



Une part importante de **familles avec enfants**

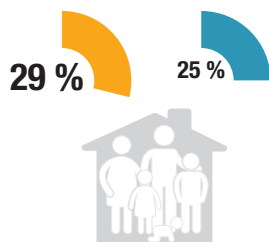
Structure des ménages



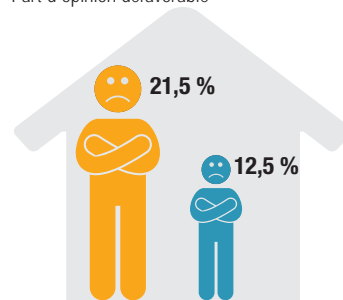
CONDITIONS DE LOGEMENT

DANS LE PARC SOCIAL

Des ménages **plus à l'étroit** dans leur logement
Ménages en surpeuplement

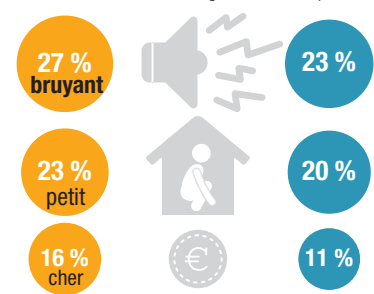


Des habitants **insatisfaits** de leur logement
Part d'opinion défavorable



Les causes d'insatisfaction : **le bruit, la taille et le prix**

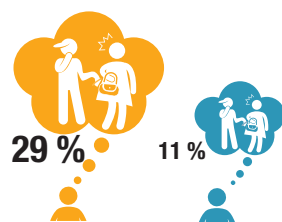
Pour les habitants, leur logement est trop :



QUALITÉ DE VIE

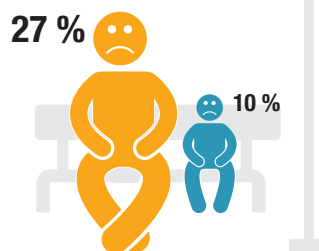
DANS LE PARC SOCIAL

Un sentiment d'**insécurité**
Personnes qui se sentent en insécurité* dans leur quartier



* Problème de délinquance, violence ou vandalisme dans les environs

Des habitants qui **se plaisent moins** dans leur quartier
Personnes insatisfaites



Des parties communes plus souvent **dégradées ou vandalisées**

Dégradations ou gênes importantes ou fréquentes

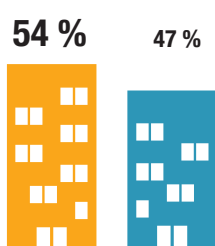


MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

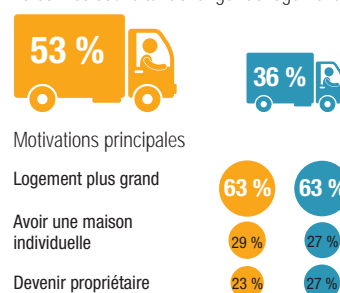
Un parcours résidentiel **dans le parc HLM**

Personnes mobiles déjà locataires du parc social 4 ans auparavant



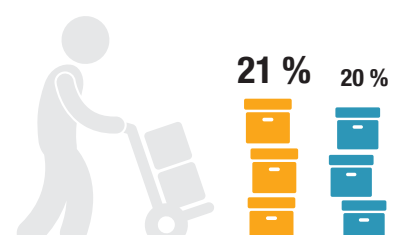
Des intentions de **déménagement élevées**

Personnes souhaitant changer de logement



Mais une mobilité effective **peu différente**

Ménages ayant déménagé au cours des 4 dernières années



Concernant la concrétisation de ce souhait de mobilité, 24 % des ménages des QPV franciliens envisagent un déménagement dans l'année, 29 % pour les autres Franciliens.

Les ménages du parc social aspirent également à un logement plus grand (63 % en QPV comme en dehors), mais sont moins attirés par l'accession à la propriété, notamment en QPV (23 % envisagent d'être propriétaires parmi les ménages des QPV, 27 % hors QPV). En QPV, ils ont des intentions de déménagement plus élevées (53 % contre 36 % hors QPV).

PLUS JEUNES ET PLUS ENCLINS À DÉMÉNAGER, LES HABITANTS DES QPV NE SONT PAS PLUS MOBILES

L'âge est un facteur explicatif important de la mobilité résidentielle, la mobilité déclinant avec l'avancée en âge. Dans les QPV franciliens, les habitants sont plus jeunes : 49 % sont âgés de moins de 30 ans (contre 37 % hors QPV). Et l'âge moyen des personnes de référence est inférieur de deux ans (49,8 ans et 51,7 ans) à celui observé ailleurs en Île-de-France. Pour autant, leur mobilité n'est pas plus importante.

Ainsi, selon l'ENL de 2013, 24,2 % des ménages des QPV ont emménagé depuis moins de quatre ans, proportion identique à ce que l'on observe hors QPV (24,8 % d'emménagés récents).

Le statut d'occupation, qui est fortement lié à l'âge, influe sur le degré de mobilité. Ainsi, les locataires du secteur libre, plutôt jeunes et en début de parcours résidentiel (période où les changements sont fréquents : mise en couple, changement d'emploi, de lieu d'étude, etc.) affichent la mobilité récente la plus importante. Dans les QPV, plus de la moitié des locataires du parc privé (51,8 %) ont emménagé au cours des quatre dernières années (47 % hors QPV).

À l'inverse, dans le parc occupé en propriété et dans le parc locatif social, caractérisés traditionnellement par une plus grande stabilité des occupants, les emménagés récents en QPV ne

représentent respectivement que 16% et 21,1 % des ménages. Ces proportions sont proches hors QPV où elles s'établissent à 15 % et 20 %.

Finalement, en dépit d'une population plus jeune, et donc traditionnellement plus mobile, et des aspirations à la mobilité supérieures aux autres ménages, la population des QPV n'est pas plus mobile que le reste de la population francilienne.

LOGEMENT PLUS SPACIEUX ET DÉSIR D'AUTONOMIE : PRINCIPAUX MOTIFS D'EMMÉNAGEMENT

Les ménages ayant emménagé dans les QPV franciliens au cours des quatre années précédant l'enquête (2013) évoquent deux raisons principales d'emménagement :

- le souhait d'accéder à un logement plus grand, par exemple suite à l'agrandissement de la famille. Ils sont 28 % à évoquer cette raison, soit 9 points de plus que pour les Franciliens hors QPV ;

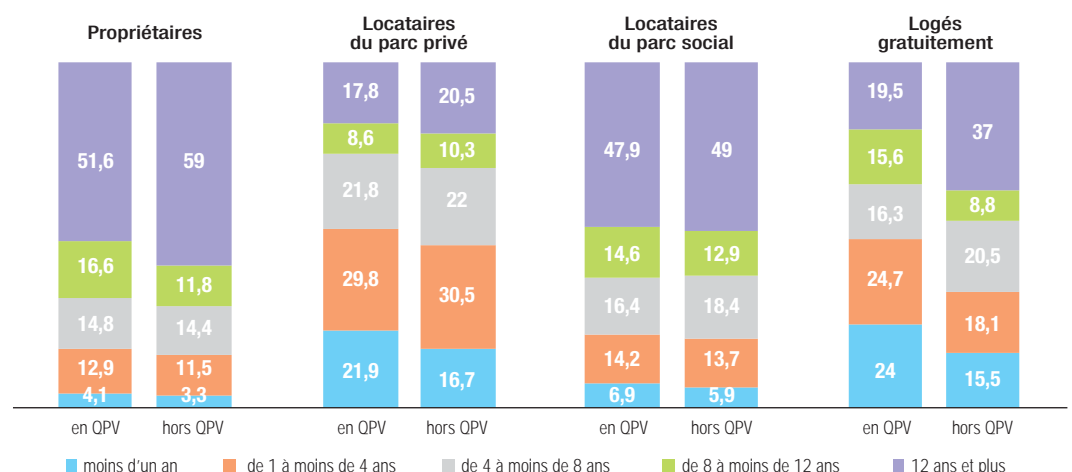
- le désir de fonder un foyer ou de décohabiter, premières étapes de leur parcours résidentiel. Ils sont 29 % à évoquer l'une de ces deux raisons, soit 10 points de plus que les Franciliens hors QPV.

Dans le parc social, les ménages sont aussi nombreux, en QPV et hors QPV, à avoir emménagé dans le logement actuel pour bénéficier d'une surface plus grande. Toutefois, les ménages des QPV évoquent plus souvent le souhait de fonder un foyer ou de décohabiter que les ménages hors QPV (respectivement 32,7 % et 20 %).

PRÈS DE LA MOITIÉ DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS HABITAIT PRÉCÉDEMMENT UN LOGEMENT SOCIAL

Au cours des quatre années précédant l'enquête, 69 000 ménages³ ont emménagé dans un QPV francilien. L'enquête ne permet pas de savoir si le logement antérieur se situait en QPV. Ces ménages résidaient principalement au sein de deux types de parc : le parc social (44,5 % des ménages) et le parc locatif privé (41,3 %). Les autres Franciliens ayant emménagé récemment résidaient pour moitié

Ancienneté d'emménagement dans le logement selon le statut d'occupation (en %)



Source : Insee, ENL 2013

d'entre eux dans le parc locatif privé, pour un quart dans un logement en accession à la propriété et pour 17 % seulement dans le parc social. Ainsi, 54 % des locataires HLM en QPV étaient déjà logés au sein du parc social quatre ans auparavant, contre 47 % pour les locataires HLM hors QPV. N'ayant pas accès au parc locatif libre, trop cher dès que le nombre de pièces augmente, ni à l'accession à la propriété, les ménages modestes déroulent leur parcours résidentiel au sein du parc social.

VERS UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DE LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE GRÂCE À LA BASE FIDÉLI

Faciliter les parcours résidentiels constitue un axe structurant des politiques locales de l'habitat. Les programmes locaux de l'habitat (PLH) comportent toujours un volet dédié à cet objectif, décliné ensuite en un ensemble d'actions. Si la mobilité résidentielle est un enjeu opérationnel, elle s'impose également comme un enjeu d'observation, notamment dans les QPV, afin d'appréhender finement les profils des ménages qui s'y installent et qui en partent.

À cette fin, une nouvelle source est désormais mobilisable : la base Fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) de l'Insee. Résultat d'une exploitation et de retraitements à des fins statistiques des fichiers fonciers et fiscaux de l'administration (fichier de la taxe d'habitation, fichier des propriétés bâties, fichiers d'imposition des personnes et de déclarations de revenus), cette source présente l'avantage d'une quasi-exhaustivité et permet d'établir un taux de mobilité annuel, notamment grâce aux informations précises sur l'adresse d'habitation. Des analyses à des échelons géographiques plus fins que ceux de l'ENL pourront ainsi être réalisées. Une publication à venir exploitera les résultats de cette base en Île-de-France. ■

Sandrine Beaufiles, Hélène Joinet, chargées d'études démographie et habitat
département Société et habitat (*Martin Omhovére, directeur*)

RESSOURCES

- Beaufiles Sandrine, Louchart Philippe, « Les tensions sur l'immobilier freinent les déménagements en Île-de-France », *Note rapide*, n° 767, IAU îdF, février 2018.
- Cartoviz « Politique de la ville et renouvellement urbain », IAU îdF, décembre 2018.
- *Les conditions de logement en Île-de-France*, d'après l'enquête nationale Logement (ENL), édition 2017, Apur, Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (Drihl), IAU îdF, Insee.
- Joinet Hélène, « Renforcer la mobilité dans le parc social francilien », *Note rapide*, n° 746, IAU îdF, mai 2017.
- *Mobilité résidentielle des habitants des quartiers prioritaires*, rapport de l'Observatoire national de la politique de la ville (ONPV), 2017.
- Sala Marie, *Des conditions de logement plus dégradées dans les quartiers prioritaires*, Observatoire national de la politique de la ville (ONPV), Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), octobre 2018.

Sur le site de l'IAU îdF

Rubriques Économie et Société/
Société et habitat : analyses et
débat, publications, cartographie,
formations, vidéos.

1. Les quartiers prioritaires doivent présenter un écart de développement économique et social par rapport au territoire national, d'une part, et, d'autre part, à l'unité urbaine dans laquelle se situe le quartier. Cet écart de développement est apprécié à partir du revenu médian par unité de consommation des ménages. (Décret n°2014-767 du 3 juillet 2014)
2. Pour les ménages locataires du parc social dans un QPV, les comparaisons réalisées avec le Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) de 2016 indiquent des résultats très proches. En 2016, 368 000 logements sociaux sont comptabilisés en QPV (366 000 dans l'ENL de 2013). Le montant moyen des loyers est de 388 euros (390 euros dans l'ENL) et la surface moyenne des logements, de 64 m² (65 m² dans l'ENL). Au vu de ces résultats, des analyses sur le niveau des revenus et sur les taux d'effort des ménages ont été menées au niveau des QPV franciliens.
3. Parmi les 496 000 ménages vivant dans un QPV francilien en 2013, 69 000 résidaient quatre ans auparavant dans un autre logement dont ils étaient propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquelle

RÉDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Marie Pagezy-Boissier

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Julie Sarris, Inès Le Meledo

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

sandrine.kocki@iau-idf.fr

IAU île-de-France

15, rue Falguière
75740 Paris Cedex 15
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144

ISSN ressource en ligne
2267-4071



www.iau-idf.fr



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

