

ÉTUDE D'OBSERVATION DE L'HABITAT PRIVE DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Introduction



Si la connaissance du parc de logements sociaux et de ses occupants est acquise aujourd'hui, celle du parc privé des QPV est moindre.

Un partenariat entre le CGET, le Cerema et la DGALN initié en 2017 a permis d'engager une démarche en vue d'améliorer la connaissance de l'habitat privé dans les QPV. Cette démarche avait donné lieu à des analyses et à la fourniture d'une série d'indicateurs relatifs au parc privé calculés à l'échelle précise des quartiers.

Un enjeu d'outillage des acteurs locaux et nationaux dans le cadre du suivi et de l'évaluation de la politique de la ville

En 2022, l'ANCT, la DGALN et le Cerema ont engagé une actualisation et un enrichissement de la démarche menée en 2018. Ce travail complète les indicateurs déjà disponibles et va plus loin :

- Il couvre la plupart des QPV situés en Outre-Mer : **1400 quartiers** ont ainsi été étudiés, comprenant les territoires de La Réunion, la Guyane, la Martinique et la Guadeloupe
 - Il couvre les **Quartiers de Veille Active**
 - Il permet d'apprécier des **trajectoires**
 - Il a bénéficié d'une dérogation aux conditions de diffusion de la base de données INSEE/Fidéli accordée par le comité du secret statistique, ce qui permet, sous réserve du respect du secret statistique et fiscal, de **disposer d'indicateurs issus de cette source pour certains quartiers.**
-

Méthode



Un grand nombre d'indicateurs ont été calculés à partir des sources suivantes :

- La base de données des **Fichiers Fonciers** (DGALN retraitement Cerema, à partir de DGFIP), Elle renseigne notamment sur le poids respectif des parcs privés et sociaux des quartiers, les caractéristiques physiques des logements, le statut de leurs occupants (propriétaires/locataires) ou encore leur propriété. Les millésimes utilisés sont ceux de **2021** pour l'analyse des résultats les plus récents et de **2016** pour les trajectoires.
- La base de données **DV3F** (DGALN retraitement Cerema, à partir de DGFIP) qui renseigne sur l'ensemble des transactions foncières et immobilières. Elle sert notamment à évaluer la situation des logements privés des QPV au regard de leur marché immobilier local. Les millésimes qui ont été utilisés sont ceux couvrants les **périodes 2013/2020** pour l'analyse récente de la valeur foncière et ceux couvrants la **période 2009/2016** pour l'étude de son évolution. Attention : la source ne couvre **pas l'Alsace et la Moselle** : pour les quartiers situés dans ces territoires, les indicateurs issus de DV3F ne sont donc pas disponibles.
- La base de données **Fidéli** (INSEE à partir de DGFIP) pour étudier l'occupation des logements. Les millésimes utilisés sont ceux de **2019** pour la période la plus récente et de **2016** pour l'étude de la trajectoire.

L'ensemble de ce matériau a fait l'objet d'un traitement approfondi en vue d'assurer le respect du **secret statistique et fiscal**.
Cela conduit par exemple à l'absence d'indicateurs pour certains quartiers.

Périmètre des quartiers analysés:

Les indicateurs sont calculés à l'échelle précise des quartiers. Ainsi, un logement est considéré comme inclus dans un quartier dès lors que la parcelle cadastrale sur laquelle il est situé est entièrement ou partiellement incluse dans le quartier.

Espaces de références pour les comparaisons des données :

Les caractéristiques du parc privé des QPV et de leur occupation sont comparées à des « espaces de référence ». Ces « espaces de référence » sont l'unité urbaine associée au QPV, à laquelle a été retranché le QPV en question. Ainsi, le poids du parc privé d'un QPV est comparé au poids du parc privé de l'unité urbaine environnante, ce qui permet d'apprécier l'écart entre ces deux espaces.

En île-de-France, le territoire de comparaison dépend de la situation du quartier vis-à-vis de la commune de Paris : si le QPV est dans Paris, le territoire de comparaison est la commune de Paris (moins le QPV). Si le QPV est hors de Paris, le territoire de comparaison est l'unité urbaine moins la commune de Paris (et moins le QPV).

Définition du parc privé et segmentation :

Le parc privé est défini comme l'**ensemble des logements qui ne sont pas locatifs sociaux**. Les logements locatifs sociaux sont identifiés dans les fichiers fonciers via le type de propriétaire et la modalité « organisme de logement social » et via la présence d'une exonération fiscale bénéficiant aux logements sociaux.

Deux conséquences :

- Certains logements sociaux ne sont pas comptabilisés comme tels. A l'inverse, certains logements possédés par les bailleurs sont comptabilisés en logement social alors que tel n'est pas le cas.
- Le parc privé pris en compte comprend marginalement des logements possédés par des entités publiques ou parapubliques.

Dans le cadre de l'étude le logement privé a été segmenté de la façon suivante :

- Logements vacants
 - Logements locatifs
 - Logements « propriétaires occupants » : ils comprennent l'ensemble des logements non vacants et non locatifs. S'il s'agit très majoritairement de propriétaires occupants, on peut y trouver également des résidences secondaires ou d'autres statuts plus marginaux.
-

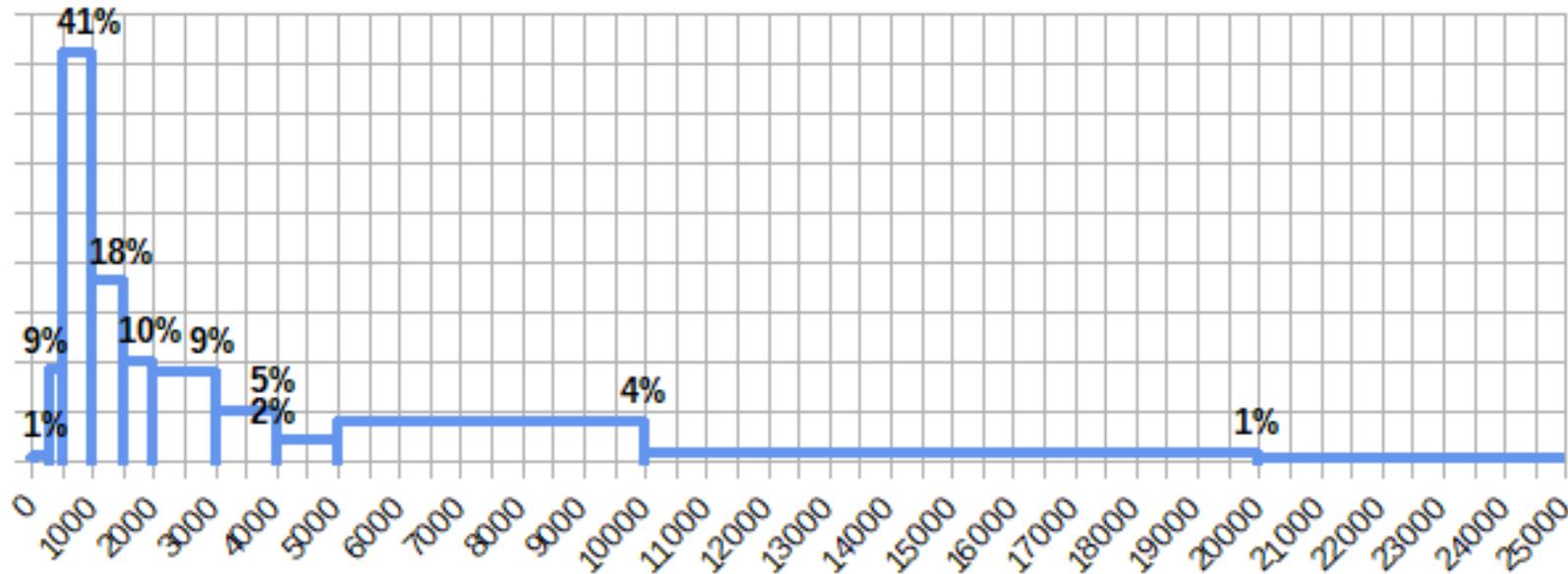
Résultats



Une grande variabilité dans la taille du parc de logements des QPV

% de quartiers selon leur taille en nombre de logements

source: fichiers fonciers 2021



Taille moyenne des QPV = 1748 logements

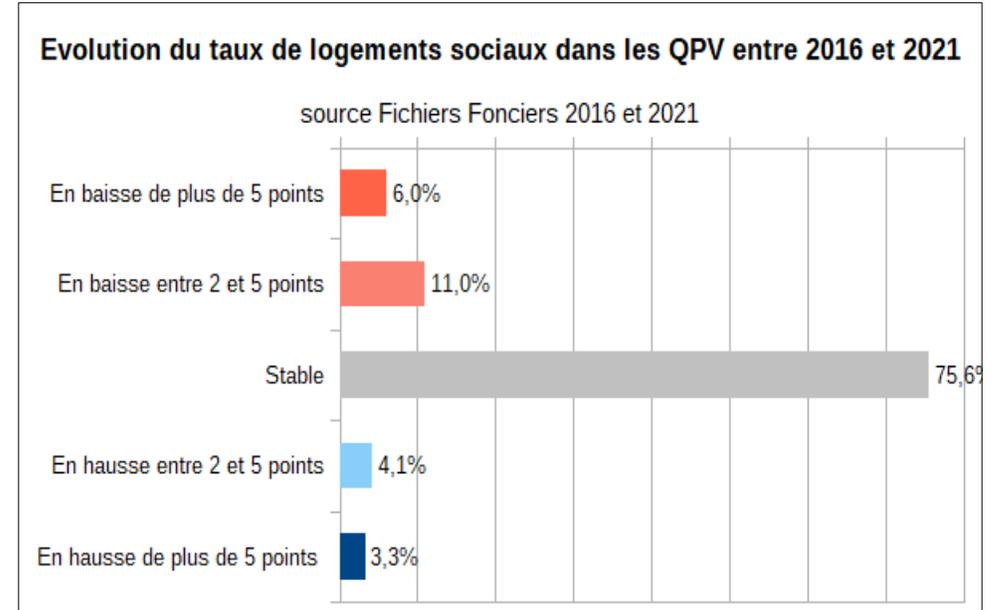
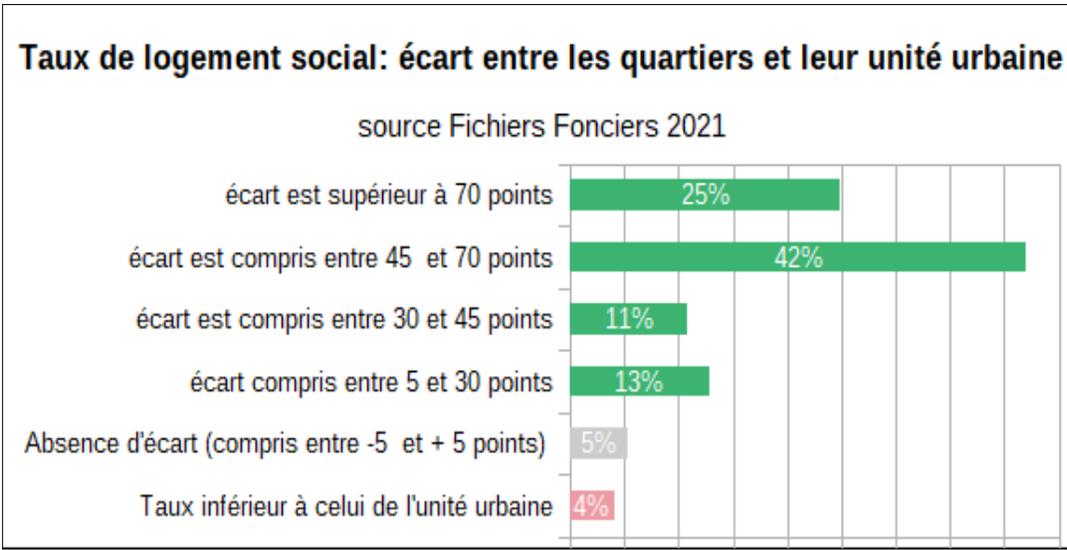
15 quartiers à plus de 10 000 logements

40 quartiers à moins de 400 logements

70 QPV comptent plus de 5 000 logements ce qui représente 5 % des quartiers mais presque 30 % du parc de logements en QPV.

Par contre, les QPV de moins de 2 000 logements représentent près de 80% des QPV mais seulement 42 % du parc de logements en QPV.

Le parc social est sur-représenté dans les QPV



30 % du parc total de logements sociaux en France est situé en QPV.

Près de 70 % des QPV présentent un taux de logements sociaux très supérieur à celui de l'unité urbaine à laquelle ils appartiennent.

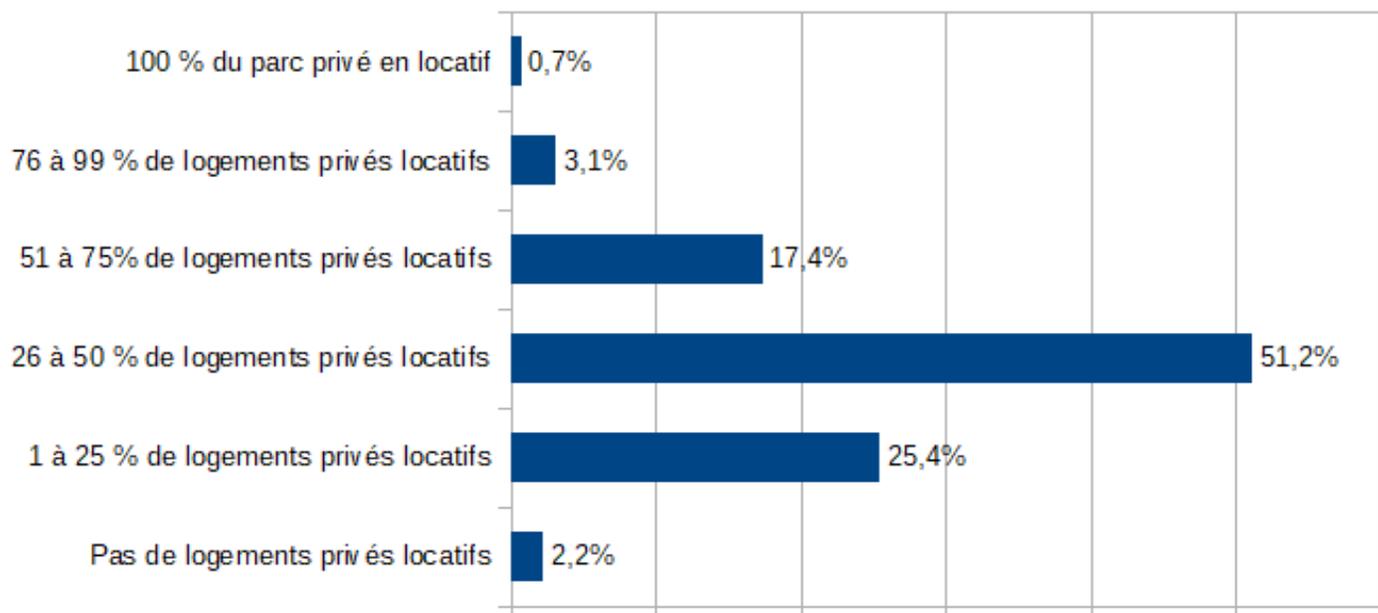
La part de logements sociaux dans les QPV **diminue très légèrement** sur la période 2016-2021, de 0,3 points.

Pour 7 % des QPV, ce taux augmente significativement.

Un segment locatif sur-représenté dans le parc privé des QPV

Répartition des QPV selon la part de logements locatifs au sein du parc privé

source fichiers fonciers 2021



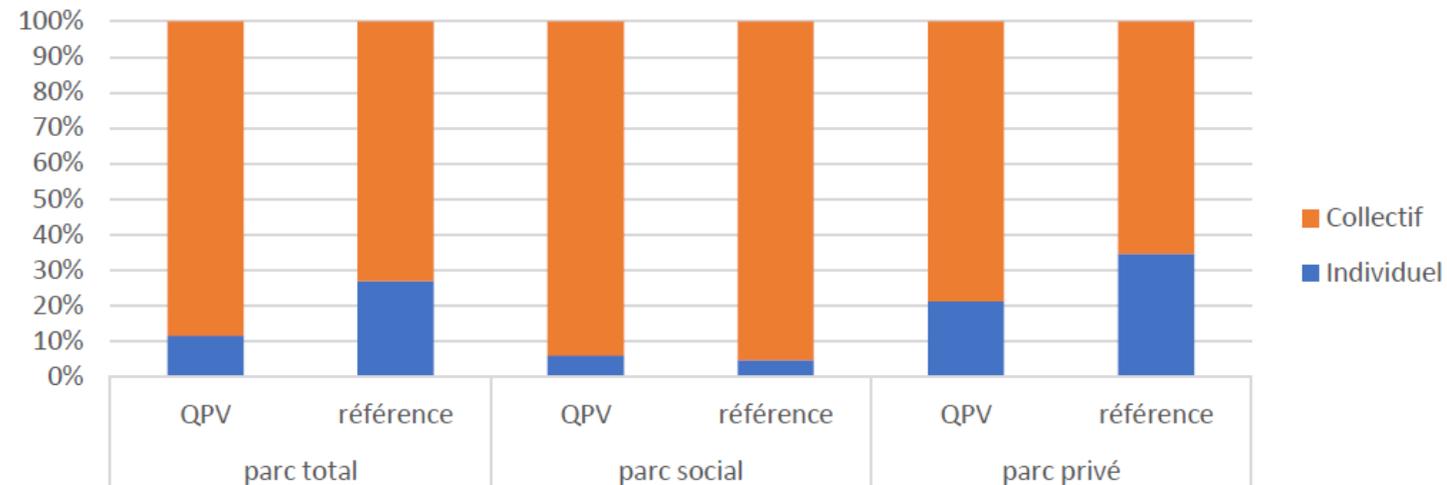
En 2016 comme en 2021, environ 16 % des logements des QPV sont des logements locatifs privés.

Le segment locatif représente en moyenne **44 % du parc privé de ces quartiers, contre 31 % dans les espaces de référence.**

Attention toutefois, plus d'un quart des QPV comprennent un parc locatif inférieur à 25% de leur parc privé.

Une forte dominante de logements collectifs

Importance du parc collectif



9 logements sur 10 en QPV sont de type collectif.

25 % des QPV sont exclusivement en collectifs.

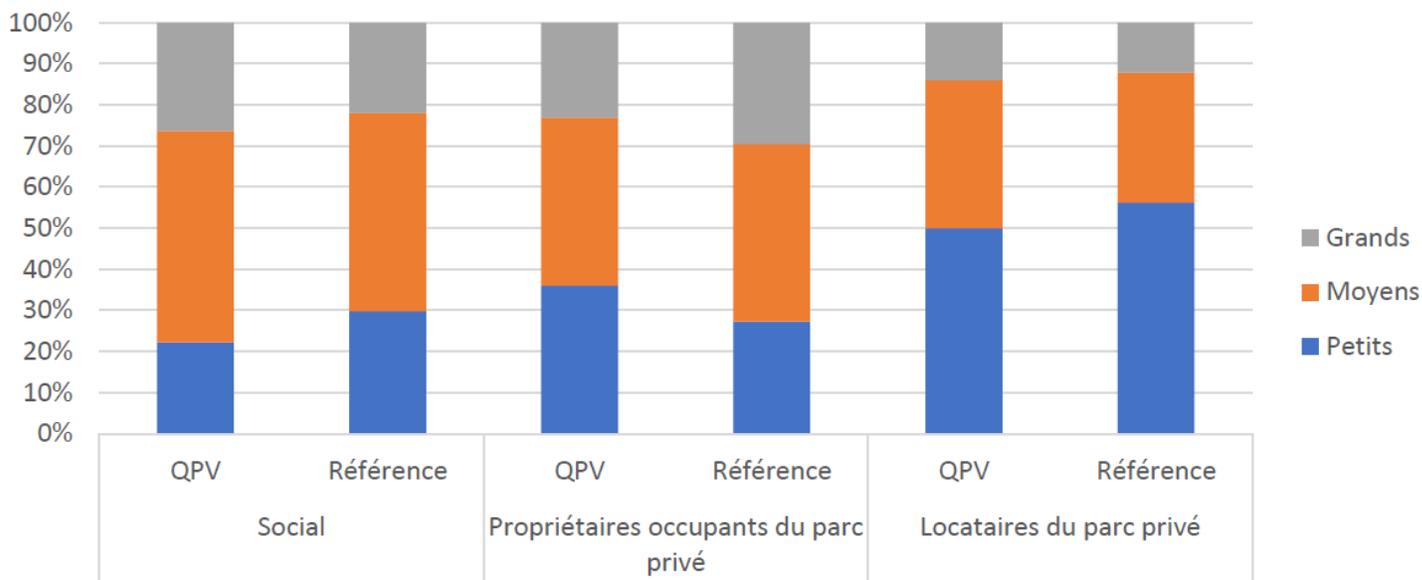
Seuls 144 d'entre eux présentent un parc majoritairement individuel.

Cette dominante collective est plus marquée pour le parc social que pour le parc privé.

Sur le segment privé, la dominante collective du parc en QPV est sensiblement plus marquée que celle de leur environnement.

Des logements locatifs privés plus grands en QPV que dans les espaces de référence et des logements privés non locatifs plus petits

Répartition par taille des logements



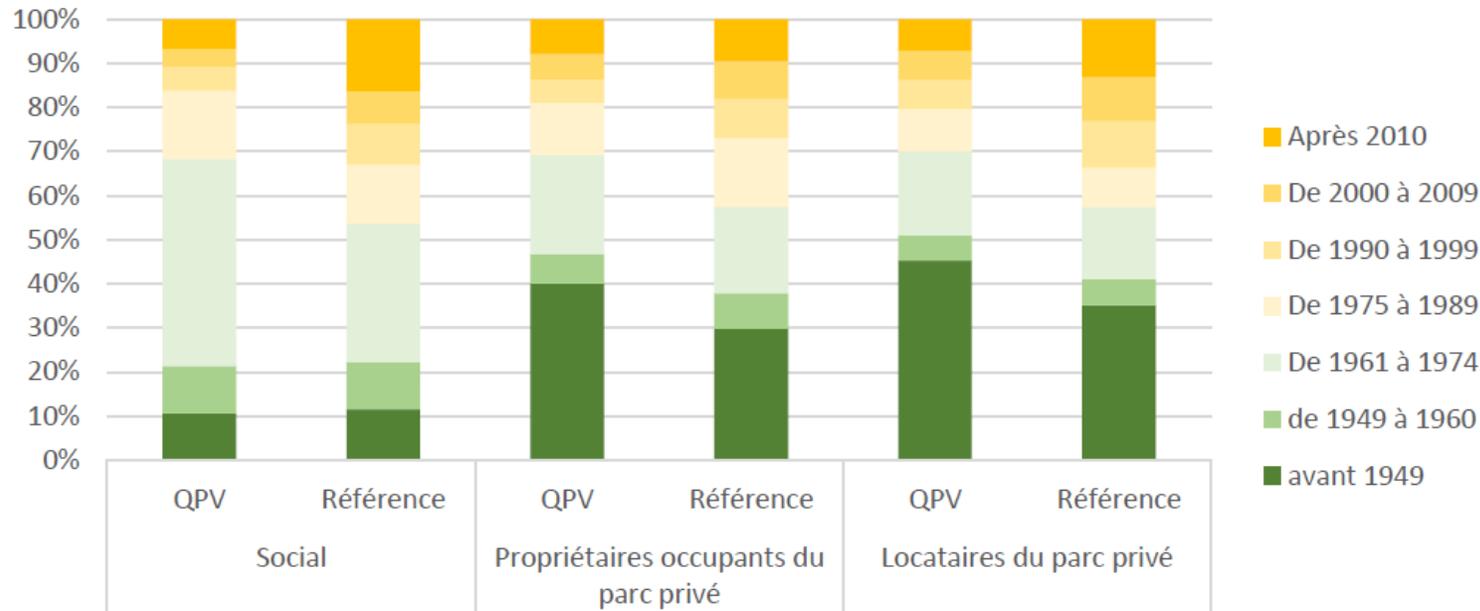
Les grands logements dans le parc social des QPV sont sur-représentés au regard du parc social des espaces de référence.

La comparaison des QPV et des espaces de référence montre par ailleurs une sur-représentation des petits logements dans le parc des propriétaires occupants en QPV et au contraire une sous-représentation de ces petits logements dans le parc privé locatif en QPV.

PETIT	MOYEN	GRAND
logement individuel de - de 75m ²	logement individuel entre 75 et 120m ²	logement individuel + de 120m ²
logement collectif de – de 50m ²	logement collectif entre 50 et 75m ²	logement collectif + de 75m ²

Un parc privé plus ancien en moyenne dans les QPV que dans les espaces de référence

Répartition par tranche d'année de construction



Les logements sociaux construits **entre 1961 et 1974** dans les QPV représentent **47 %** des logements sociaux des QPV.

On observe par ailleurs une **forte sur-représentation des logements d'avant 1949** dans le parc privé des QPV.

La part du parc récent dans les QPV est moindre que dans les espaces de référence, quel que soit le statut d'occupation.

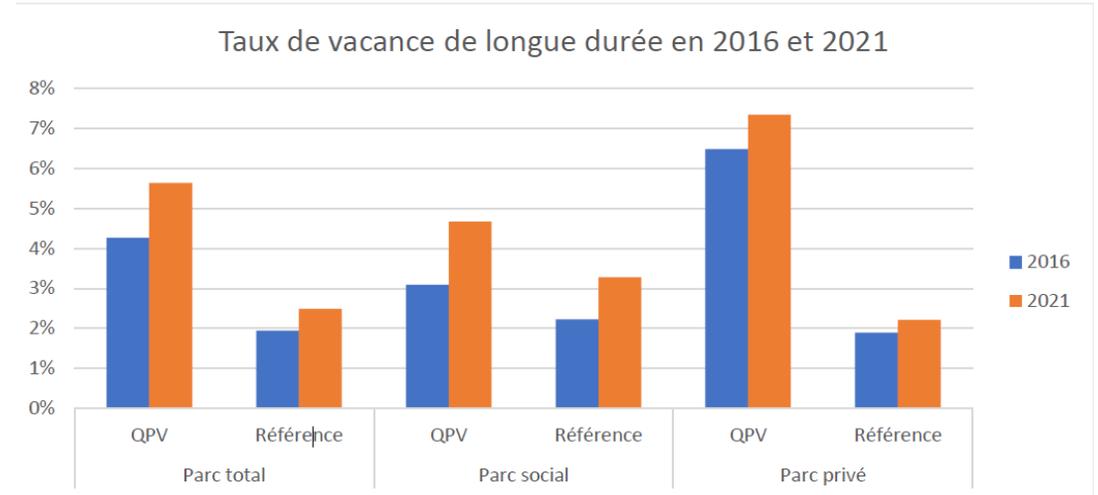
Un taux de vacance de longue durée plus élevé dans les QPV et en hausse dans l'ensemble des situations

La vacance de 2 ans ou plus touche davantage les QPV que les espaces de référence.

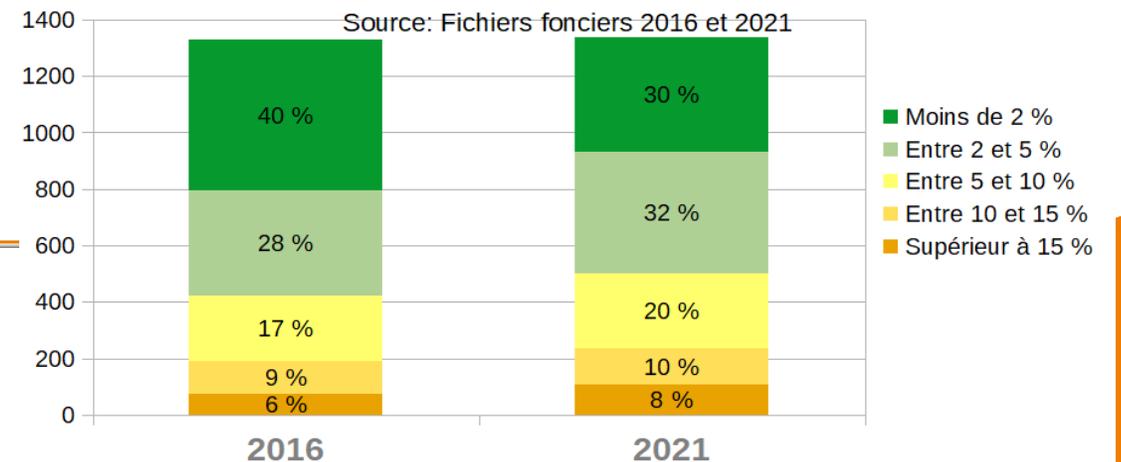
L'écart est particulièrement marqué pour le parc privé, en 2021, 7,35 % en QPV contre seulement 2,21% dans les espaces de référence.

Taux en hausse sur l'ensemble des segments et l'ensemble des territoires étudiés.

La proportion des quartiers concernés par une vacance de longue durée élevée dans le parc privé augmente, passant de 15 à 18 % entre 2016 et 2021.



Classement des QPV au regard de leur taux de vacance de longue durée dans le parc privé



Niveau de vie médian des ménages : un décrochage par rapport à l'espace de référence plus marqué dans le parc privé

		Ménages du parc privé	Ménages du parc social	Ensemble des ménages
QPV	2019	16808	13984	14636
	Évolution 2016-2019	5,0%	3,4%	4,0%
Espaces de référence	2019	23923	16593	22477
	Évolution 2016-2019	4,2%	2,7%	4,0%

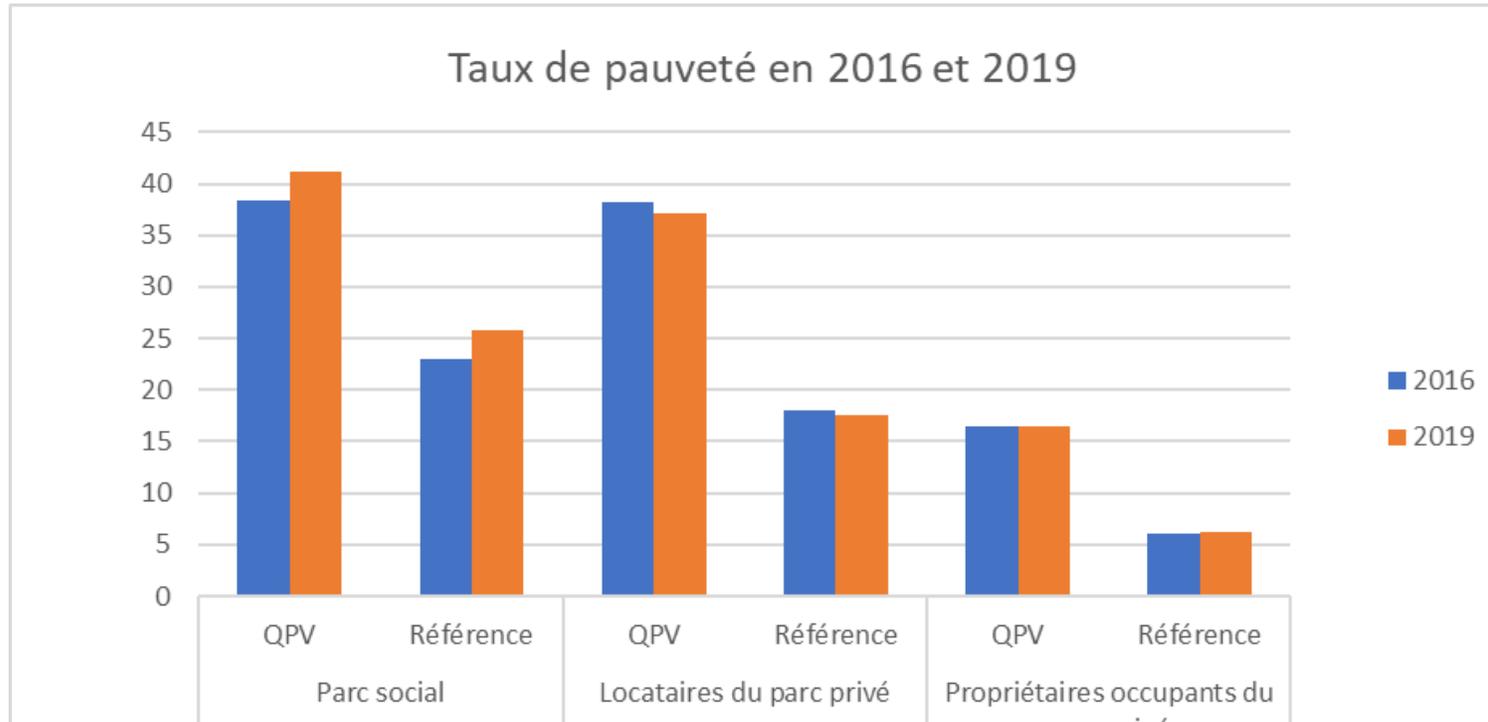
Les ménages des QPV présentent un niveau de vie inférieur de 33 % par rapport à l'ensemble des ménages français* et une augmentation moindre entre 2016 et 2019 (3,4 points de moins, en moyenne).

*En France métropolitaine, le niveau de vie médian est de 22 040 € et évolue de 7,4 % depuis 2016.

C'est dans le **parc social que le niveau de vie est le plus faible**. Dans le parc privé, le niveau de vie en QPV est très sensiblement inférieur à celui des espaces de référence.

Le niveau de vie médian en QPV augmente à un rythme similaire à celui des espaces de référence.

Taux de pauvreté : très élevé dans le parc locatif des QPV, social comme privé



Sur les 640 QPV pour lesquels il a été possible de traiter cet indicateur, les locataires du **parc social des QPV présentent un taux de pauvreté très élevé, supérieur à 40%**, contre 25% dans les espaces de référence.

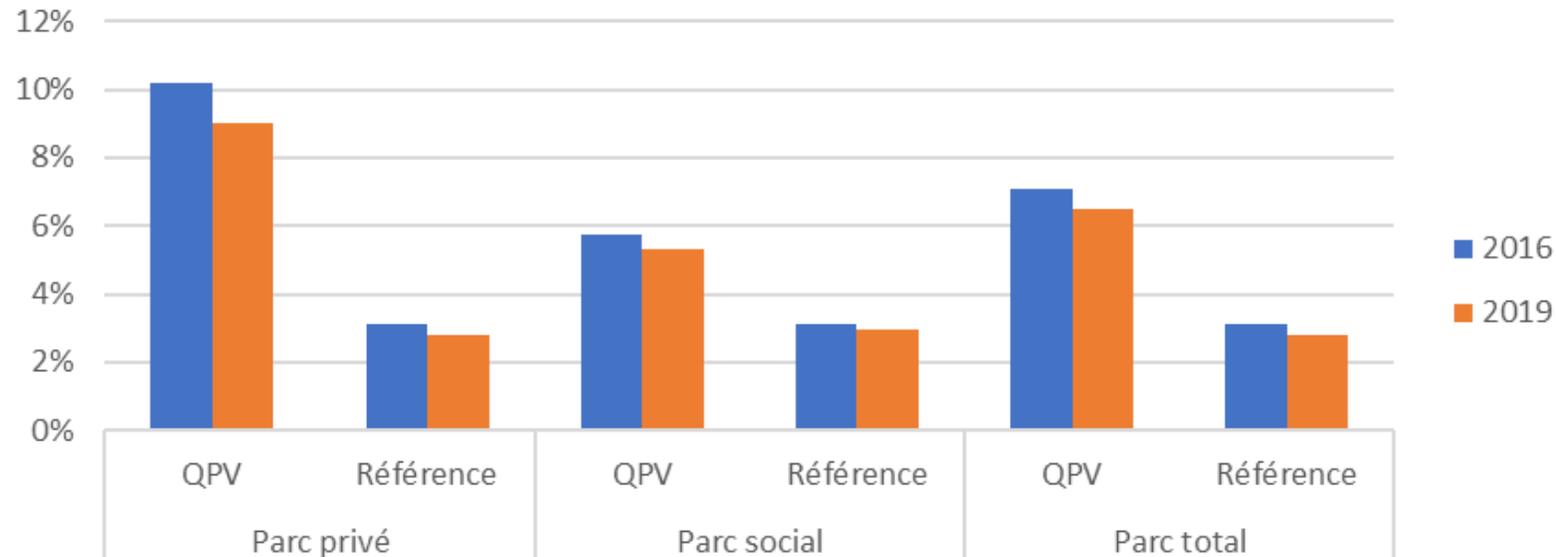
Le taux similaire dans le **parc privé locatif** en QPV et un **écart plus marqué avec la référence**.

La pauvreté **diminue chez les locataires du parc privé** quand elle augmente chez les locataires du parc social entre 2016 et 2019

La pauvreté est **nettement moins présente chez les propriétaires occupants du parc privé**.

Les situations de sur-occupation dans le parc privé des QPV sont sur-représentées au regard des unités urbaines

Taux de sur-occupation en 2016 et 2019



Une forte **sur-représentation des situations de sur-occupation dans le parc privé des QPV** au regard des espaces de référence.

Ces situations sont également beaucoup **plus fréquentes dans le parc privé** de ces quartiers que dans le parc social.

Le taux de sur-occupation entre 2016 et 2019 **diminue sur l'ensemble des espaces et segments étudiés.**

Un marché immobilier majoritairement en décrochage par rapport à l'espace de référence

Quelques points de méthode :

L'analyse menée sur **625 quartiers*** pour lesquels le nombre de transactions était suffisant, soit 6 transactions minimum par bien type. Les biens -types pris en compte sont les suivants :

Collectif :

- studios construits entre 1970 et 1995
- T2 construits avant 1949
- T3 construits entre 1949 et 1960
- T4 construits entre 1960 et 1974

Individuel :

- 5 pièces construits entre 1995 et 2010
- 4 pièces construits avant 1949

Les prix médians sont comparés au prix observé à l'échelle de l'espace de référence pour le même bien type.

On obtient ainsi un indicateur reflétant la valorisation ou dévalorisation du QPV.

Chaque quartier se voit attribuer une note globale calculée en faisant la moyenne de ces indicateurs.

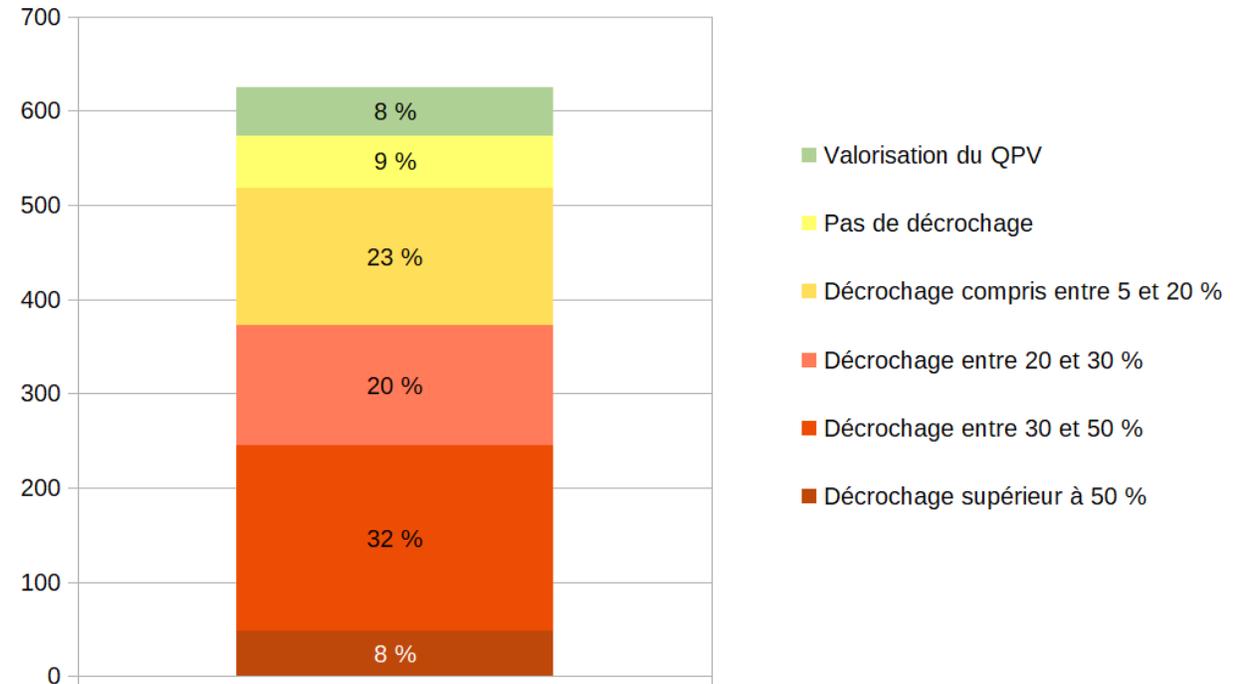
*Alsace et Moselle ne sont pas couverts.

Un marché immobilier majoritairement en décrochage par rapport à l'espace de référence

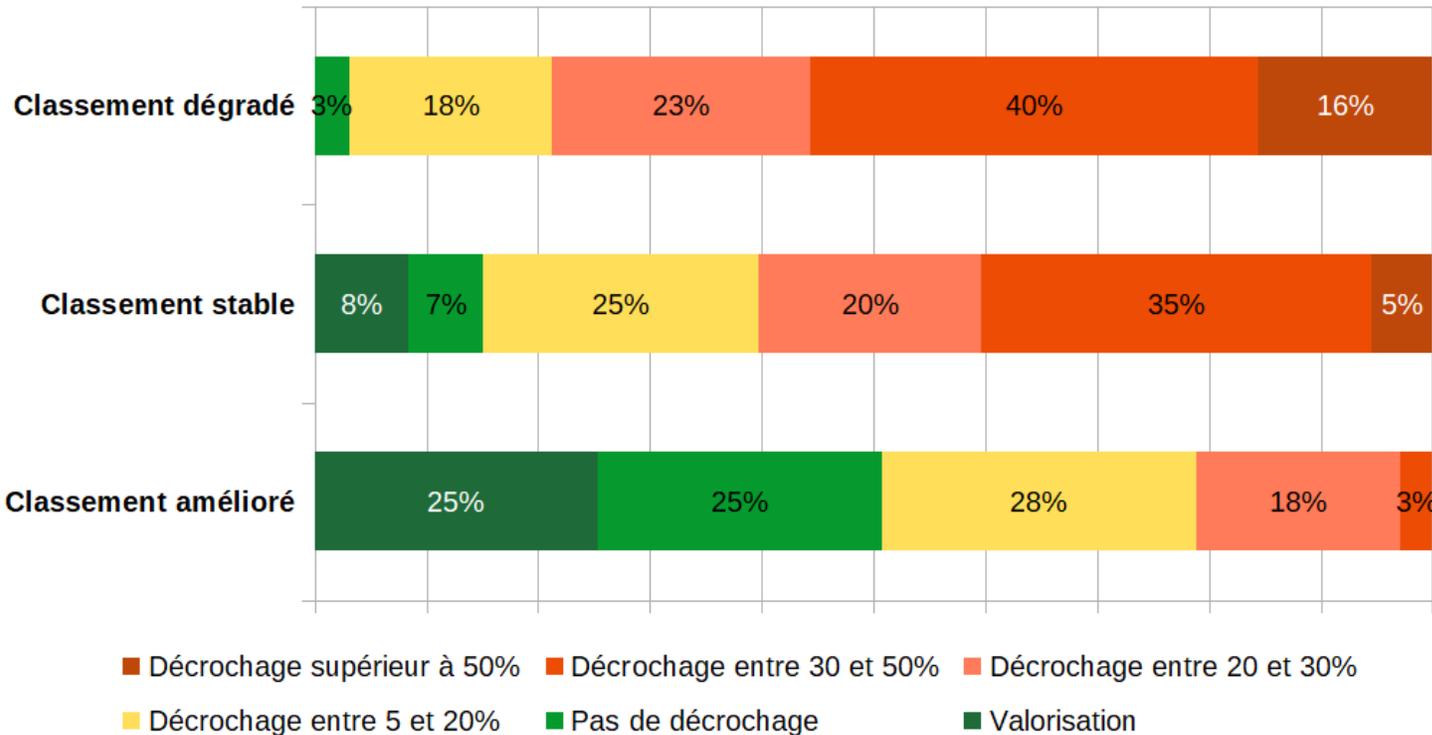
Le prix de marché observés dans les QPV présentent un **décrochage de l'ordre de 25 % en moyenne** par rapport à leur espace de référence.

40 % des QPV présentent un niveau de décrochage des prix supérieur à 30 %. Ce décrochage **dépasse les 50 % pour 8 % des quartiers.**

A l'inverse, **8 % des QPV présentent une valorisation** de leur marché au regard de l'espace de référence.



Un marché immobilier majoritairement en décrochage par rapport à l'espace de référence



Les marchés de 563 quartiers ont pu être comparés entre les périodes 2009/2016 et 2013/2020.

Plus de la moitié, restent stables dans leur de classe de décrochage.

71 s'améliorent, dont 1/2 des quartiers qui ne connaissent pas de décrochage. 21 % de ces QPV connaissent encore un décrochage supérieur à 20 %.

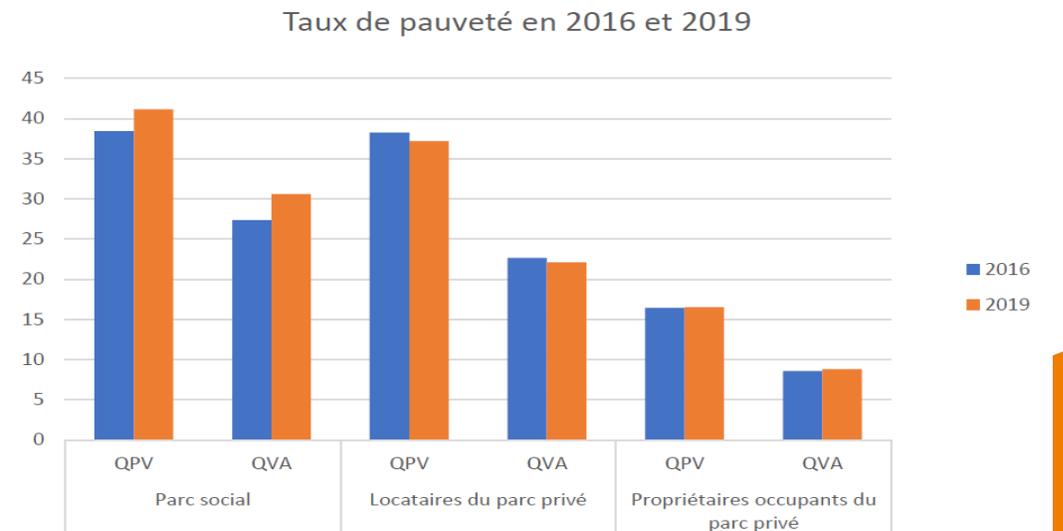
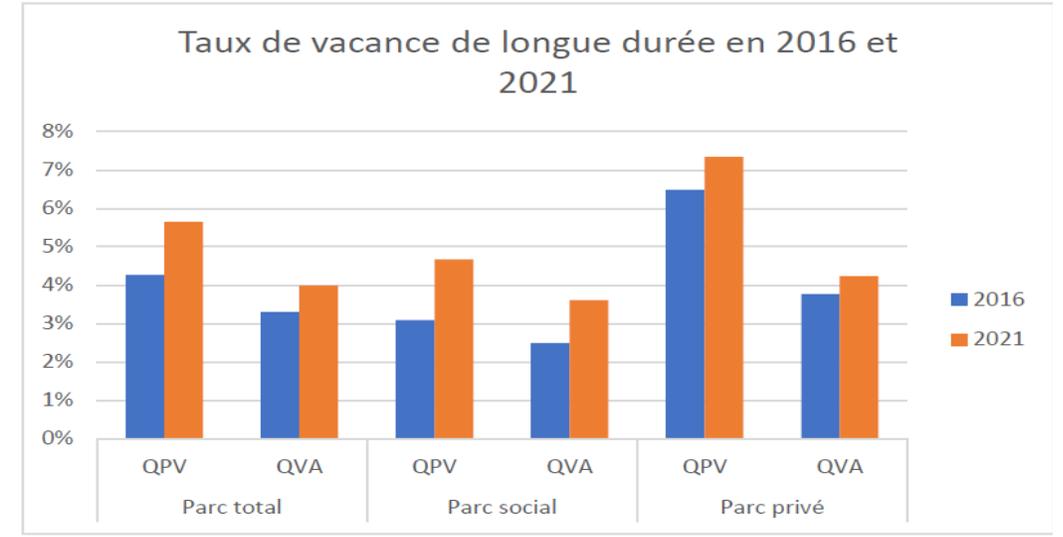
160 quartiers connaissent une dégradation de leur classe de décrochage au regard de l'unité urbaine. Parmi eux on observe une majorité de quartiers pour lesquels ce décrochage est supérieur à 30 %.

Focus sur les QVA



L'étude permet d'éclairer la situation des QVA au regard de celle des QPV :

- La **taille moyenne 935 logements** pour les QVA (1700 en QPV).
- Le **taux de logements social est de l'ordre de 35% dans les QVA contre 65% dans les QPV.**
- Le parc locatif représente **35% du parc privé des QVA contre 44% dans les QPV.**
- Le logement collectif représente **72% du parc total en QVA contre 90% en QPV.**
- La vacance de longue durée est plus présente dans les QPV que dans les QVA.
- La **pauvreté est nettement moins forte dans les QVA** que dans les QPV, et ce quel que soit le statut d'occupation.
- La **suroccupation est moins fréquente dans les QVA** que dans les QPV : 3,5% contre 5.3%



Focus sur l'Outre Mer



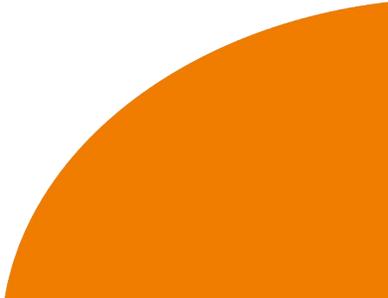
- Part des logements en QPV dans l'ensemble des logements est de 16 % dans les DOM contre 6 % en France métropolitaine.
- Taux de logement social est en moyenne de l'ordre de 42% dans les QPV d'Outre-mer contre 65 % en Métropole : la spécialisation des QPV dans le logement social est donc nettement supérieure en Métropole.
- Le parc locatif représente 34 % du parc privé des QPV d'Outre Mer contre 45% en Métropole.
- Le logement collectif est moins dominant que dans les QPV de Métropole puisqu'il représente 59 % du parc total en Outre Mer contre 90% en Métropole

L'analyse des prix n'a pu être menée que sur 14 des 104 quartiers d'Outre Mer. Sur ces QPV, le décrochage des prix de marché par rapport à des biens similaires situés dans l'unité urbaine englobante est en moyenne de 30 %, contre 25% en Métropole.

- La vacance de longue durée est plus présente dans les quartiers situés en Outre Mer, qu'on la mesure dans le parc privé ou dans le parc social . Les taux sont plus faibles et comparables pour les QVA, avec 3,3 % (contre 3,6 % en métropole) pour le parc social et 5,2 % (contre 4,2 % en métropole) pour le parc privé.

	oultre mer	métropole	France entière	oultre mer	métropole
part de logement en dispositifs de la ville	16 %	6 %	7 %	3 %	2 %
taille moyenne des quartiers en nombres de logements	1218	2075	1748	1352	1758
Part de logements sociaux	42 %	65 %	64 %	16 %	35 %
Part du locatif au sein du parc privé du quartier	34 %	45 %	44 %	27 %	35 %
Part du parc collectif	59 %	90 %	89 %	31 %	74 %
Taux de vacance de longue durée pour le parc social	7,5 %	4,5 %	4,7 %	3,3 %	3,6 %
Taux de vacance de longue durée pour le parc privé	10,1 %	7,1 %	7,4 %	5,2 %	4,2 %

Principaux enseignements



Comparé au privé des unités urbaines correspondantes, le parc privé des QPV est en moyenne à la fois **plus collectif, plus ancien et plus locatif**.

Il est **plus touché par la vacance de longue durée** et les situations de **suroccupation y sont plus fréquentes**.

Les prix du marché immobilier sont **en moyenne inférieurs de 25%** à ceux de l'unité urbaine pour un bien équivalent.

Ces constats généraux ne doivent pas masquer la **forte diversité des quartiers** ce que met en évidence une typologie nationale **distinguant 3 classes de QPV**



- Tableau des indicateurs
- Diaporama de restitution comprenant des analyses à l'échelle nationale
- Typologie des QPV du point de vue de la situation de l'habitat privé
- Outil cartographique de visualisation

Mise à disposition des [données](https://cerema.box.com/s/c9oqp0962erbamj96f2t9o2dh5govtjg)
(<https://cerema.box.com/s/c9oqp0962erbamj96f2t9o2dh5govtjg>)

Accès vers l'[outil de visualisation cartographique](https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/storymaps/stories/b5b4fb4c15174273a4f67646f10ff977)
(<https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/storymaps/stories/b5b4fb4c15174273a4f67646f10ff977>)

ÉQUIPE PROJET CEREMA

Olivier DUPRE, Chef du groupe Connaissance du Foncier et de ses Usages - DTERHdF
03.20.49.62.86 / 07.77.34.25.08 / olivier.dupre@cerema.fr

Catherine BOCQUET, Chargée d'études Foncier (données Fichiers Fonciers), groupe CFU, DTERHdF
03.20.49.61.72 / 06.58.60.12.25 / catherine.bocquet@cerema.fr

Céline HAMEREL, Data-analyste (données FIDELI), groupe TVDF, DTERHdF
03.20.49.62.87 / celine.hamerel@cerema.fr

Olivier DUSSART, Chargé d'études (données DV3F), groupe TVDF, DTERHdF
03.20.49.61.01 / olivier.dussart@cerema.fr

Hugo DE LUCA, Chef de projet numérique (Dataviz), groupe CFU , DTERHdF
03.20.40.61.51 / 06.67.76.49.53 / hugo.de-luca@cerema.fr

MERCI DE VOTRE ATTENTION

