



**Cerema**

Centre d'études et d'expertise sur les risques,  
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

# *Parc privé et parc social dans les QPV*

**Journée d'échanges sur les Fichiers  
fonciers**

**4 octobre 2018**



Pascale Bedu  
Martin Bocquet  
Jérôme Douche  
Olivier Dupré  
Olivier Dussart  
Céline Hamerel  
Antoine Herman

# Plan de la présentation

- Contexte de l'étude
- Objectifs de l'étude
- Exemples de questions
- La première étude réalisée nationalement à l'échelle précise des quartiers prioritaires de la ville (QPV)
- Sources utilisées
- premiers résultats : données de cadrage, corrélation entre indicateurs et typologies

# Contexte de l'étude

# Contexte de l'étude

**2003 : Création de l'ANRU et premier programme national pour la rénovation urbaine (PNRU).**

Objectif : transformer en profondeur les zones urbaines sensibles (ZUS) des quartiers à forte concentration de ménages en difficulté sociale, « faire évoluer ces quartiers vers des espaces urbains ordinaires ».

En matière d'habitat, il s'agit notamment de « diversifier la nature et le statut des logements ».

**2014 : nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville** (loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014)

# Contexte de l'étude

Un critère principal : des habitants à faibles revenus

Une géographie plus resserrée que la précédente : la population concernée diminue de 40 %

1 296 quartiers situés dans 763 communes

Une conséquence : entrée dans la géographie prioritaire de la ville d'un certain nombre de quartiers anciens de centre ville à forte présence d'habitat privé.

# Objectifs de l'étude

# Objectifs

Le CGET et la DGALN souhaitent :

- quantifier le poids relatif du parc privé et du parc social
- améliorer la connaissance des problématiques d'habitat privé dans ces quartiers. En effet, à l'exception des quartiers d'intérêt national (216), la situation de l'habitat privé y est très méconnue.

Afin de répondre à ces objectifs, ils confient donc en 2018 une étude au Cerema.

# Exemples de questions

# Exemples de questions

Quels sont les quartiers mixtes (présence d'un parc social et d'un parc privé) et les quartiers où l'habitat privé prédomine ?

Assiste-t-on à des processus de diversification des statuts d'occupation des logements privés (logements locatifs ou en propriété occupante) ?

Quelles sont les périodes de construction de l'habitat privé des quartiers prioritaires de la ville ?

Dans quelle mesure, les critères de définition des nouveaux quartiers ont conduit à l'entrée de quartiers anciens et/ou dévitalisés de centre-ville à prédominance de logements privés dans la géographie prioritaire ?

Dans quels types d'unités urbaines sont présents ces quartiers mixtes ou à dominante d'habitat privé ?

Des quartiers sont-ils situés dans des zones touristiques ?

# Exemples de questions

Où trouve-t-on des problématiques

- de copropriétés dégradées ?
- d'habitat indigne ?
- de forte vacance de longue durée dans le parc privé (signe d'obsolescence ou d'inadaptation d'une partie du parc) ?

Peut-on craindre des risques saturnins (conjonction d'habitat dégradé et de présence d'enfants en bas âge) ?

Suspecte-t-on la présence de marchands de sommeil ?

# La première étude nationale à l'échelle précise des quartiers

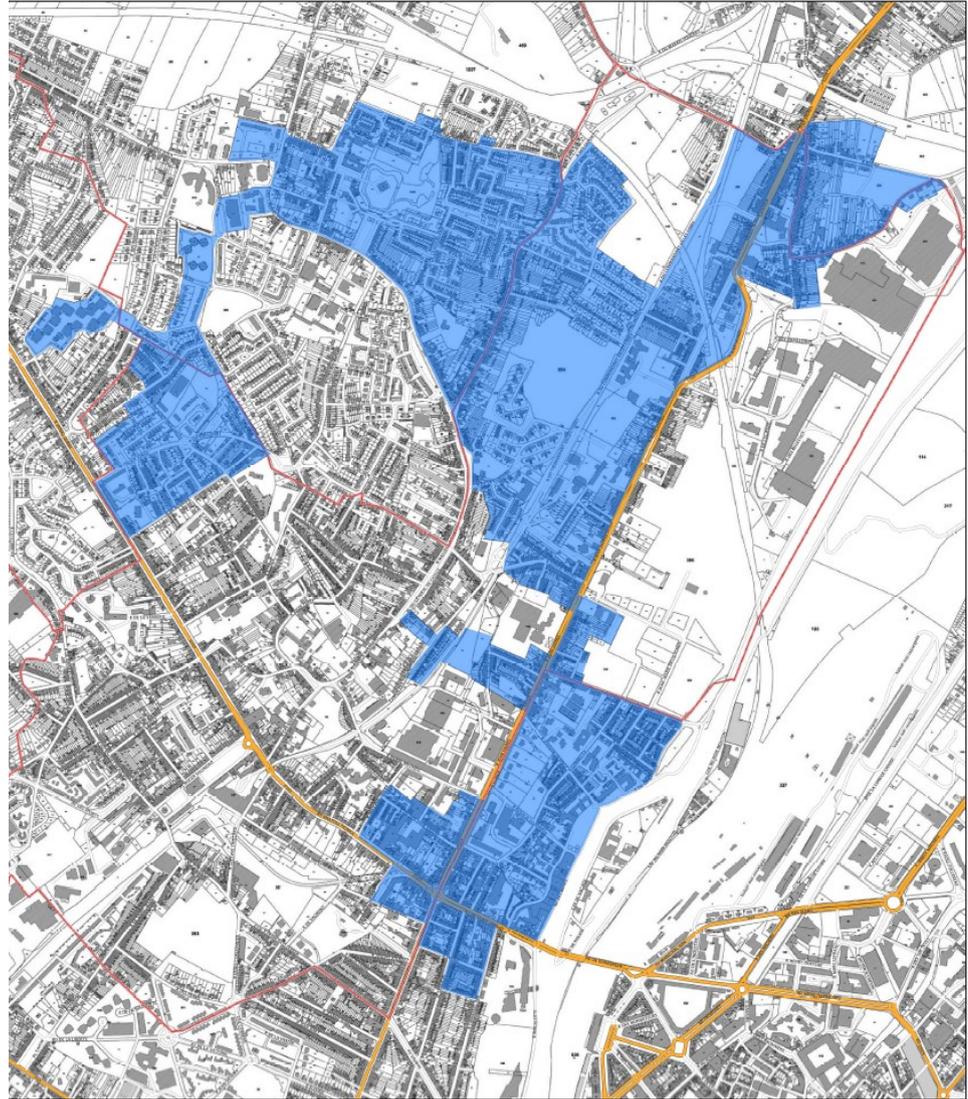
# La première étude nationale à l'échelle précise des quartiers

Jusqu'ici, les données disponibles sur les QPV étaient des extrapolations faites par l'INSEE à partir du recensement. Ces extrapolations sont estimées fiables pour les quartiers de 2 000 habitants situés dans des villes d'au moins 10 000 habitants (soit environ 75 % des communes comprenant des QPV).

La présente étude statistique est la première à notre connaissance à être menée à l'échelle précise de l'ensemble des quartiers.

# La première étude à l'échelle précise des quartiers

A partir des polygones représentant le contour des quartiers, le Cerema a identifié les parcelles cadastrales les composant.



# La première étude à l'échelle précise des quartiers

Cette identification permet ensuite l'utilisation de bases de données à la parcelle soit à une échelle de territoire très fine.

Trois bases de données sont utilisées :

- **DV3F** pour évaluer la situation des logements privés des QPV au regard de leur marché immobilier local ;
- **Fichiers fonciers** pour établir les poids respectifs des parcs privés et sociaux des QPV et étudier les caractéristiques physiques des logements ainsi que le statut de leurs occupants (propriétaires/locataires) ;
- **FIDELI** pour étudier l'occupation sociale des logements.

# La première étude à l'échelle précise des quartiers

Les caractéristiques du parc privé des QPV et de leur occupation sont comparées si possible à deux parcs de référence :

- Le parc privé du reste de l'unité urbaine ;
- Le parc social du QPV.

# Le repérage des logements sociaux via les fichiers fonciers

**Les fichiers fonciers vont donc permettre notamment de quantifier les parts respectives de logements sociaux et privés dans les QPV.**

**Mais qu'entend-on par logement social ?**

Plusieurs approches sont possibles, avec chacune leurs limites :

- Approche en termes d'organismes bailleurs : les logements sociaux sont assimilés aux logements locatifs propriétés d'organisme HLM ou de SEM ;
- Approche en termes de plafonds de ressources et de plafonds de loyers ;
- Une définition très précise donnée par la loi SRU : approche en termes de conventionnement APL.

# Le repérage des logements sociaux via les fichiers fonciers

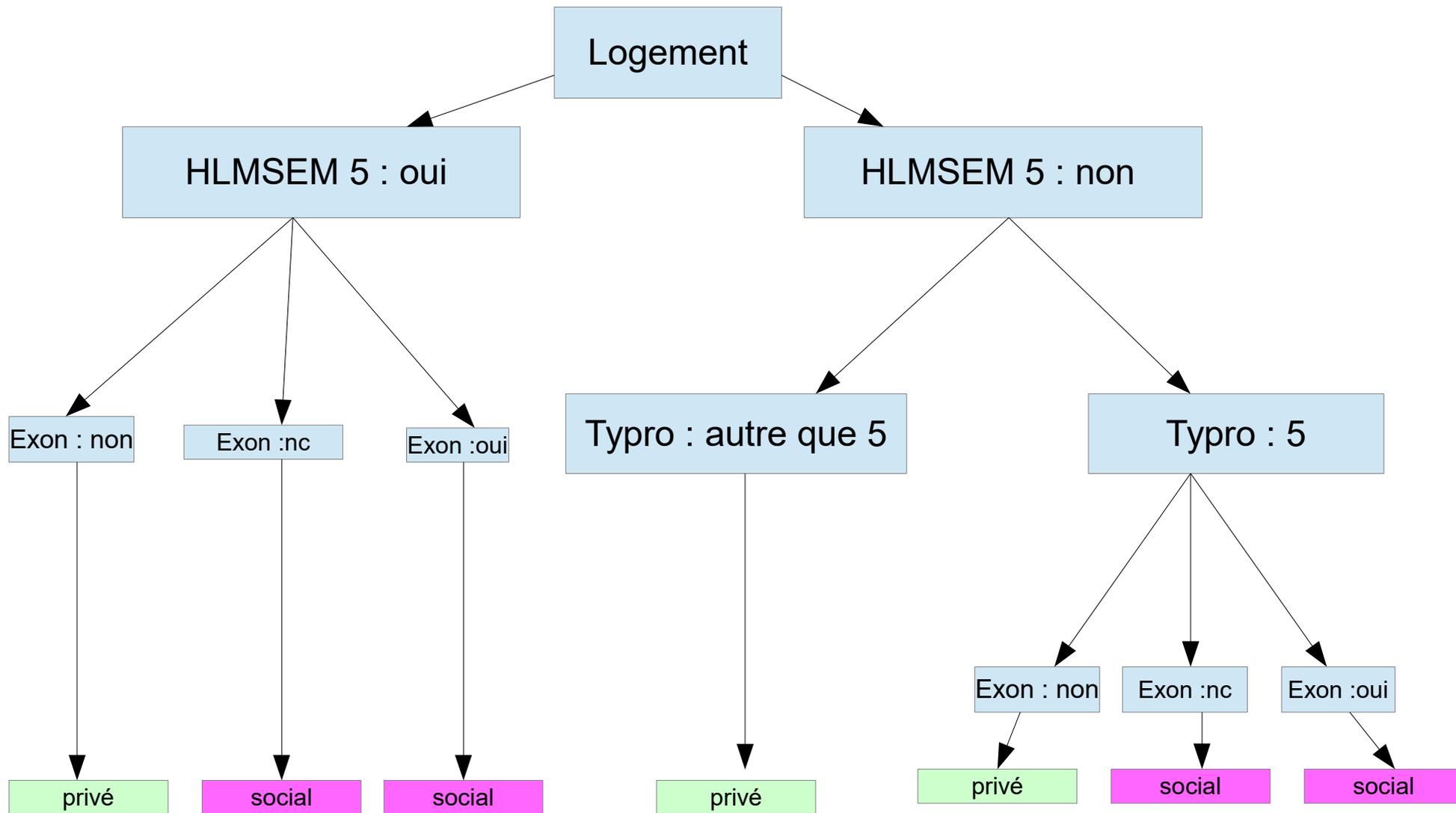
## Notre approche :

- Ne pas retenir les logements en accession sociale à la propriété ni les logements conventionnés ANAH propriétés de personnes physiques;
- considérer comme logements sociaux les logements conventionnés des bailleurs sociaux ou organismes assimilés (ex : Sainte-Barbe dans l'ex bassin minier lorrain) :

Les fichiers fonciers permettent une très bonne approximation de ce parc. L'estimation demeure toutefois imparfaite en raison de certaines limites de la base.

# Méthode identification des logements sociaux dans fichiers fonciers

Utilisation articles CGI relatifs aux exonérations temporaires de taxe sur le foncier bâti (indicateur loghlls créé par le CEREMA à partir de la variable gnextl). Méthode testée par appariement avec RPLS



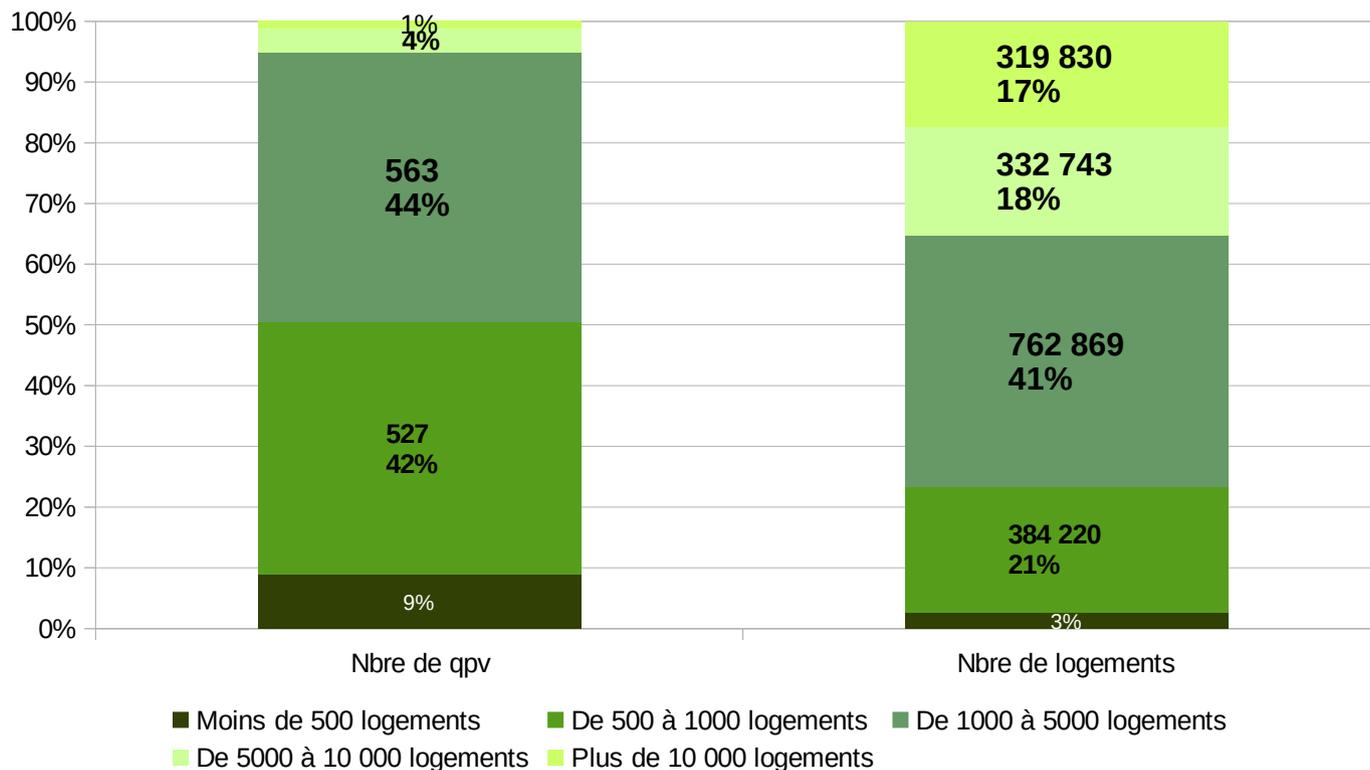
# Premiers résultats

# Données de cadrage nationales

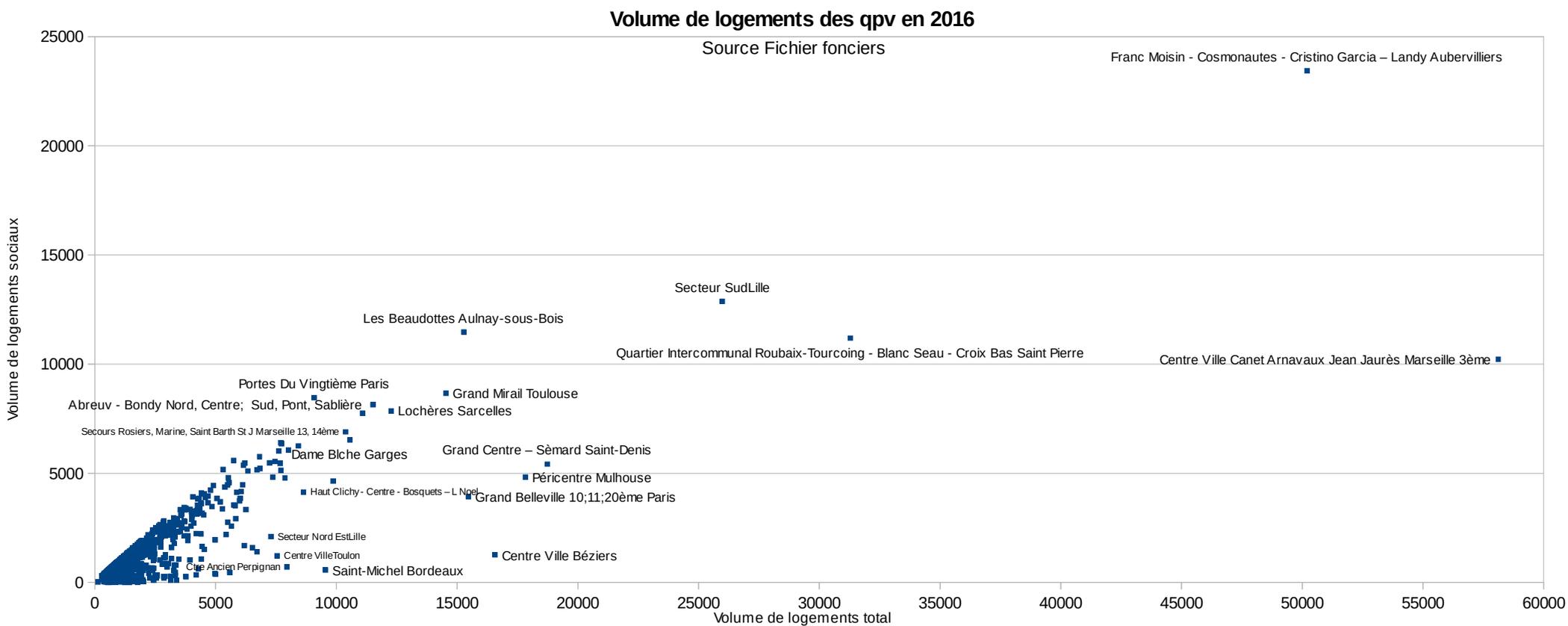
# Des quartiers de taille très diverses : 35 % des logements concernés par la politique de la ville dans 5 % des qpv

## Nbre de qpv selon le nombre de logements

Source Fichiers Fonciers 2016



# Quatre quartiers de plus de 25 000 logements



# Parc privé et parc social dans les qpv

## La situation en 2016

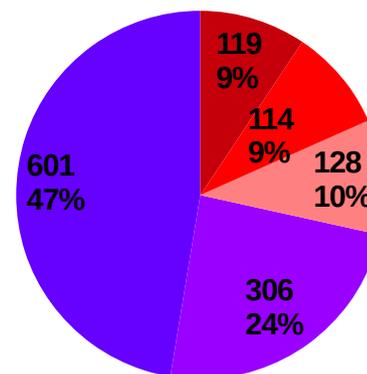
64,2 % des logements des qpv sont sociaux.

71 % des qpv sont à dominante parc social (plus de 60 % de logements sociaux).

18 % des qpv sont à dominante parc privé (plus de 60 % privé). Les quartiers à très forte dominante privé se trouvent dans le sillon Rhodanien, le pourtour méditerranée et la région Occitanie.

## Logements sociaux et privés dans les qpv en 2016

Source : Fichiers fonciers



- Quartiers à forte dominante parc social: Plus de 80 % logements sociaux
- Quartiers à dominante parc social : Entre 60 et 80 % logements sociaux
- Quartiers mixte : Entre 60 % et 40 % logements sociaux
- Quartiers à dominante parc privé : Entre 60 et 80 % logements privés
- Quartiers à forte dominante parc privé : Plus de 80 % logements privés

# Part des logements privés dans les QPV

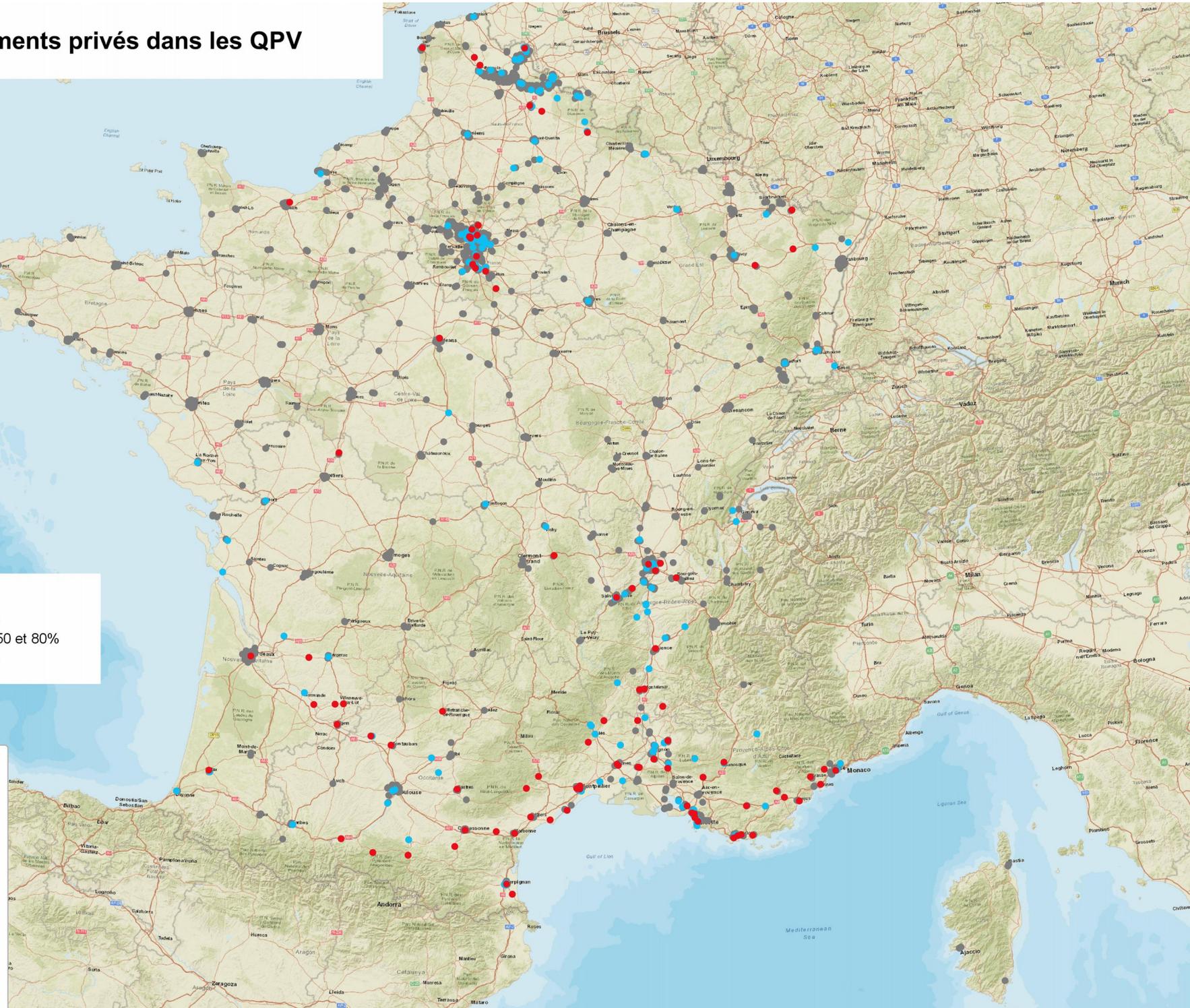
## Légende

- taux de logements privés > 80%
- taux de logements privés entre 50 et 80%
- taux de logements privés < 50%

0 50 100 km

 Cerema

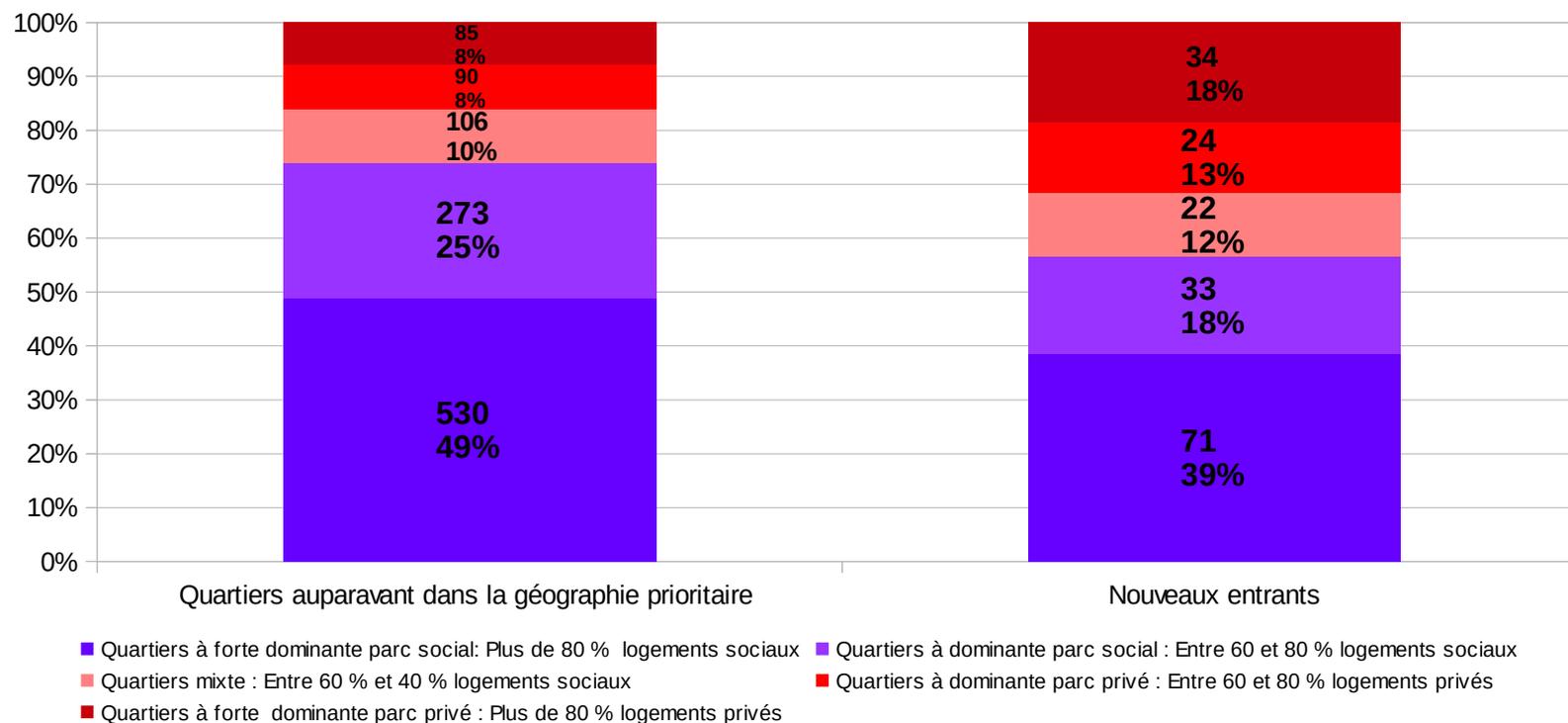
Sources :  
- CGET/Atlas des périmètres des Quartiers Prioritaires (QP)  
- DGFIP/DGALN/Cerema/Fichiers fonciers 2016  
- ESRI® Standard  
Cartographie :  
Cerema NP/DATHa/SFEG/ANGH  
Jun 2018



# Les quartiers à dominante parc privé : 16 % des anciens quartiers et...31 % des nouveaux

## Comparaison poids du parc privé en 2016 dans les nouveaux quartiers en géographie prioritaire et ceux qui y étaient avant la réforme du zonage

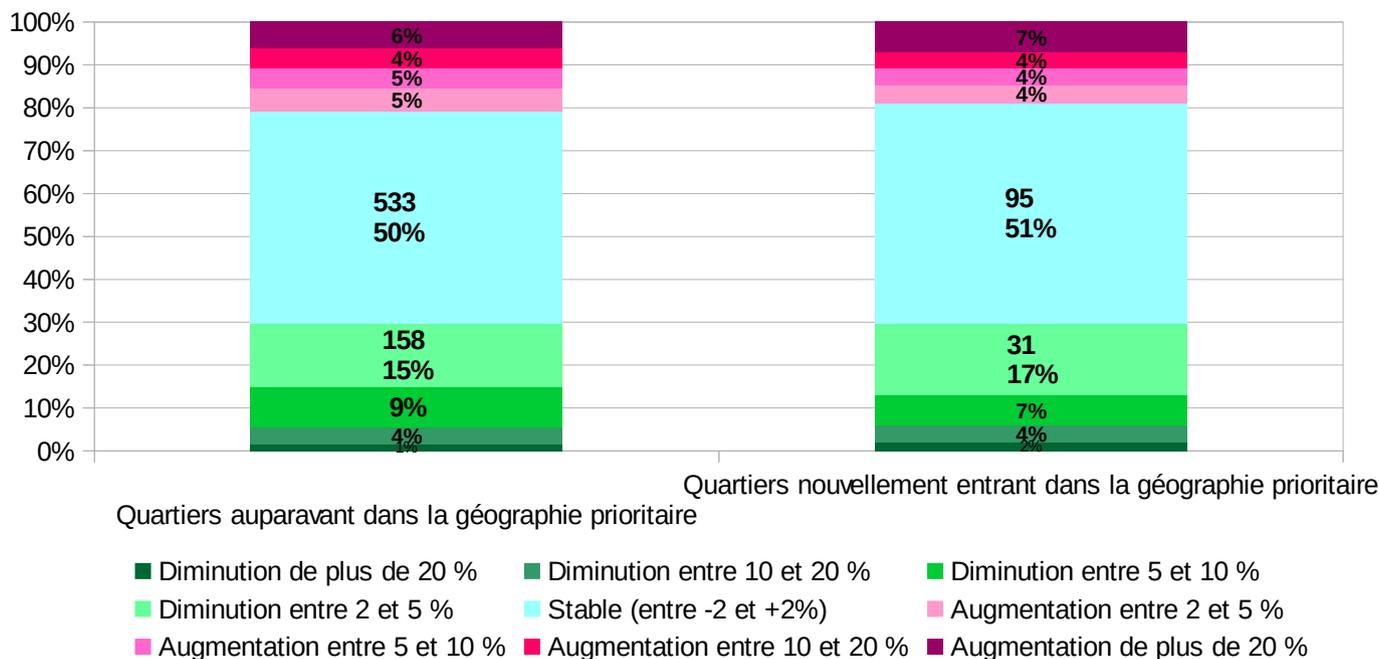
Source Fichiers fonciers



Près de 30 % des qpv ont vu le poids du parc social diminuer entre 2009 et 2016. La tendance se retrouve chez les nouveaux entrants qui n'étaient pas dans la géographie prioritaire sur l'essentiel de la période.

### Comparaison évolution part des logements sociaux et privés 2009-2016 selon que le qpv soit entré dans la géographie en 2014 ou avant

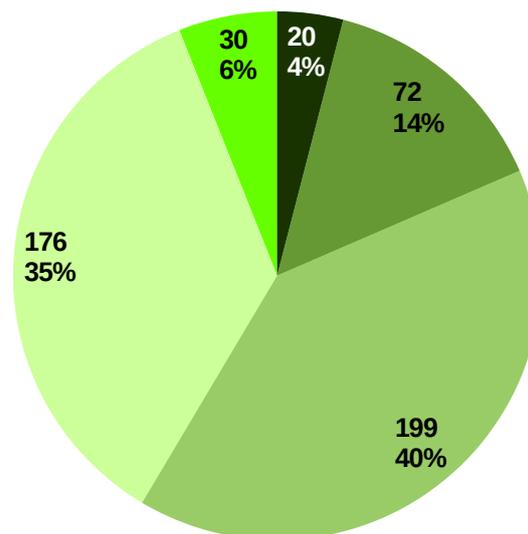
Source : Fichiers fonciers



En moyenne, les prix des logements privés des qpv représentent les trois quarts de ceux de l'unité urbaine à laquelle ils appartiennent.  
Dans 41 % des qpv, les prix n'atteignent pas 70 % des prix des logements de l'unité urbaine environnante.

Répartition des qpv selon leur niveau de prix (2009-2016)  
par rapport à l'uu

Source DV3F

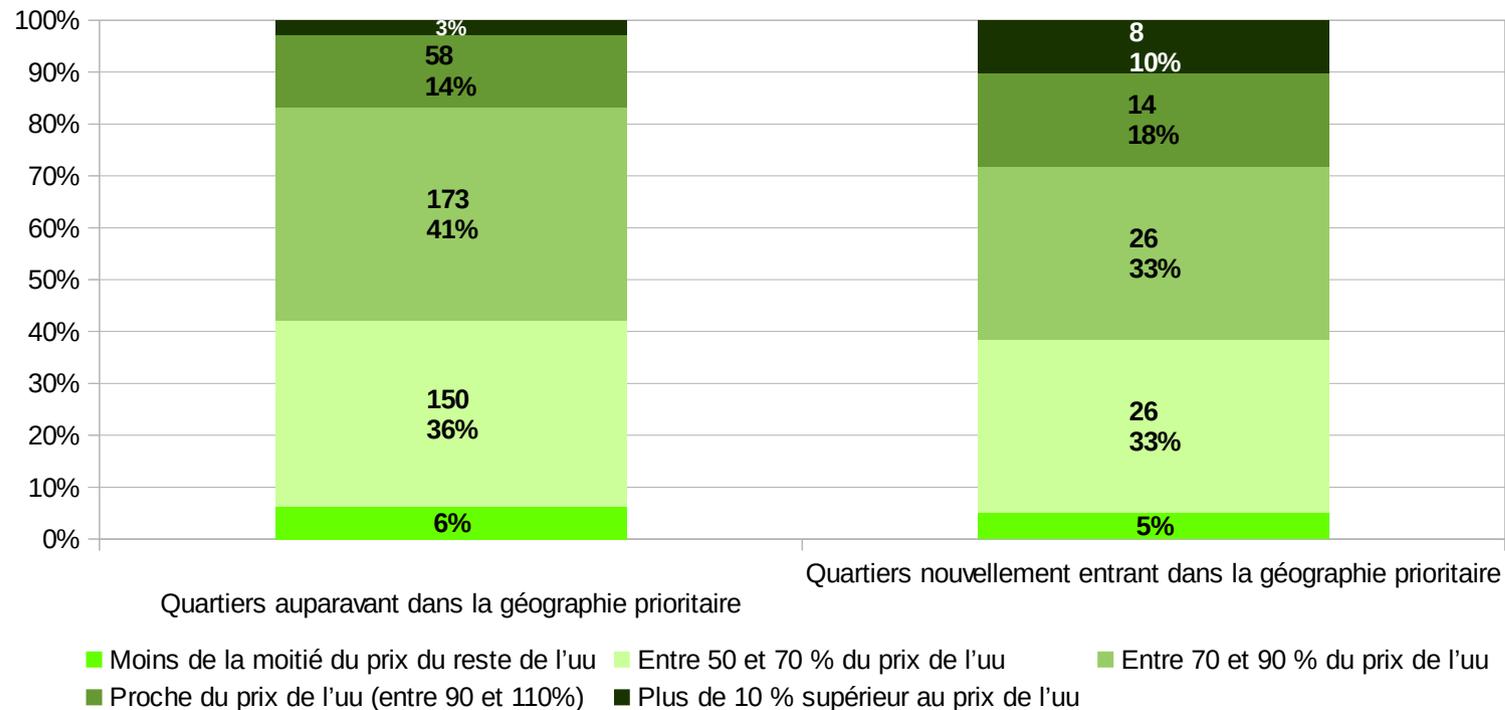


- Moins de la moitié du prix du reste de l'uu
- Entre 50 et 70 % du prix de l'uu
- Entre 70 et 90 % du prix de l'uu
- Proche du prix de l'uu (entre 90 et 110%)
- Plus de 10 % supérieur au prix de l'uu

Les quartiers entrés en 2014 dans la géographie prioritaire sont moins dévalorisés au regard du marché de l'habitat (79 % en moyenne du prix des logements de l'unité urbaine contre 74 % pour les autres quartiers. 8 nouveaux qpv (10 % des nouveaux quartiers ayant une note sur les prix) ont même des prix de logements supérieurs de plus de 10 % à l'unité urbaine les environnant.

### Niveaux de prix des qpv par rapport à leur unité urbaine en 2016

Source DV3F



# Propriétaires occupants et locataires dans le parc privé des qpv : une situation très équilibrée (sauf dans les quartiers entrés en 2014 dans la géographie prioritaire)

- **La situation en 2016**

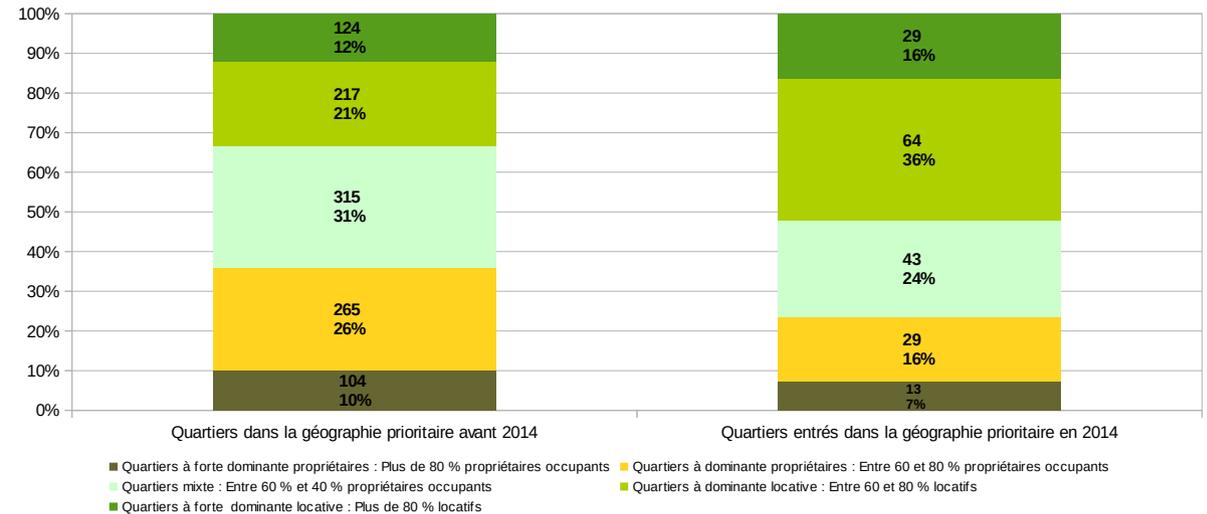
57,4 % des occupants de logements privés sont locataires.

36 % des qpv sont à dominante locative et 34 % à dominante propriété occupante.

- Les quartiers nouvellement entrant dans la politique de la ville sont néanmoins majoritairement locatifs.

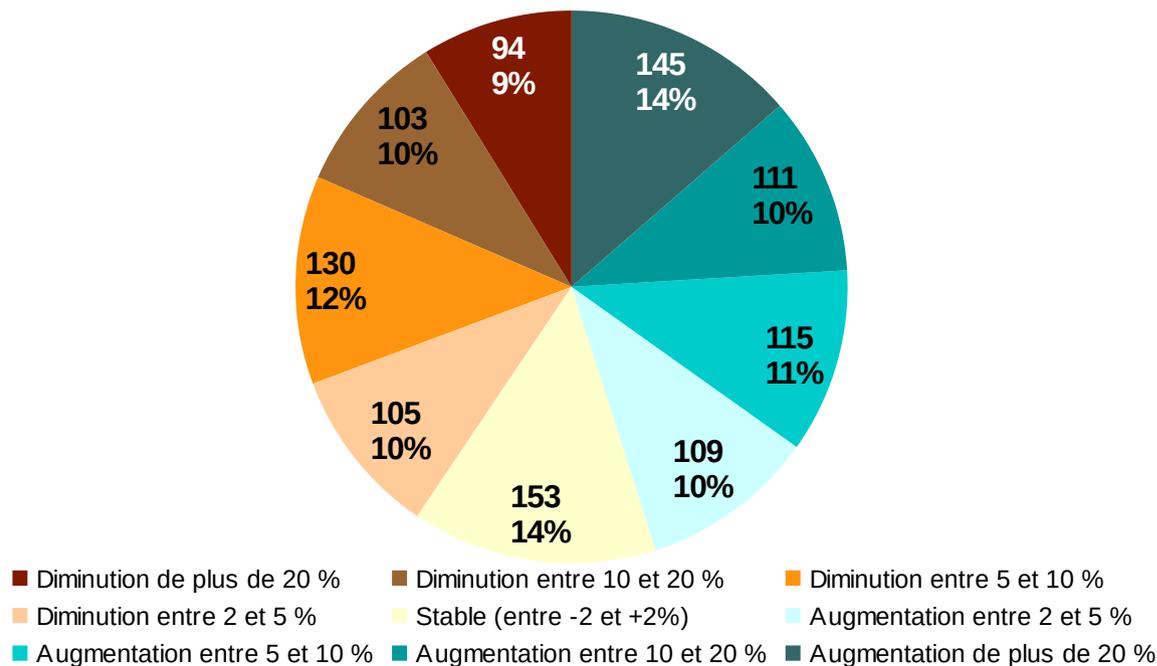
Locataires et propriétaires dans le parc privé des qpv en 2016

Source : Fichiers fonciers



Une légère tendance à l'augmentation de la part des propriétaires dans le parc privé entre 2009 et 2016. Celle-ci augmente de plus de 10 % dans 24 % des qpv (19 % la voit dans le même temps diminuer de plus de 10%)

**Evolution du pourcentage de propriétaires  
parmi les occupants du parc privé des qpv 2009-2016**  
Source : Fichiers fonciers

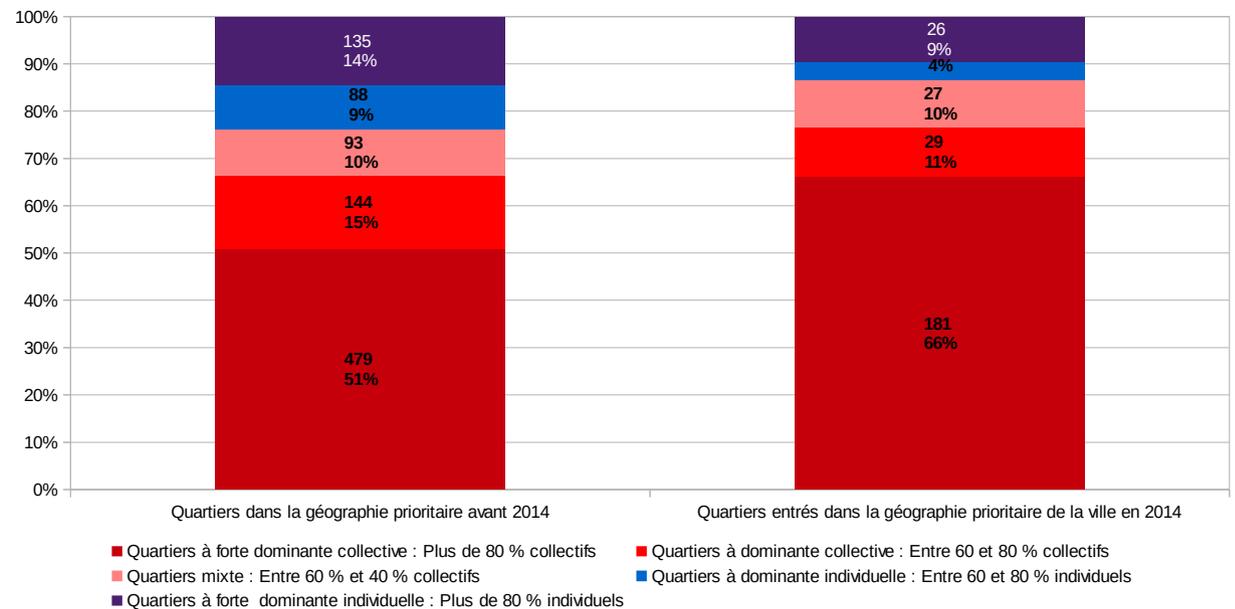


# Parc privé des qpv : Logements individuels et collectifs

- **La situation en 2016**  
17,4 % logements privés sont individuels.  
68 % des quartiers sont à dominante collective.  
21 % à dominante individuelle.
- Dans les quartiers entrés en 2014, le pourcentage de quartiers à dominante collective atteint 77 %.

Logements individuels et collectifs dans les qpv en 2016

Sources : Fichiers fonciers

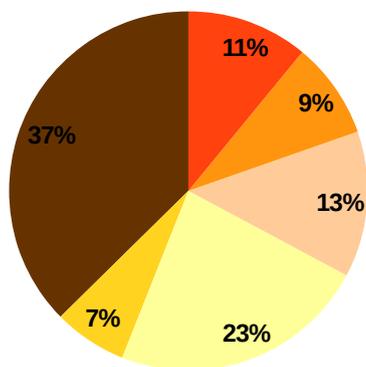


# Période de construction des logements privés des qpv

37 % des logements des qpv sont construits avant 1949 (39 % pour les nouveaux entrants).

Répartition des logements privés des qpv par tranche d'année de construction

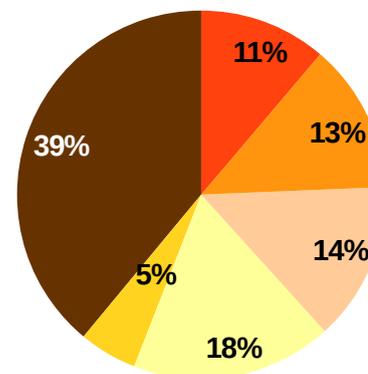
Source fichiers fonciers



- Logements construits avant 1949
- Logements construits entre 1949 et 1960
- Logements construits entre 1961 et 1974
- Logements construits entre 1975 et 1989
- Logements construits entre 1990 et 2000
- Logements construits après 2000

Age des nouveaux entrants

source Fichiers fonciers



- Logements construits avant 1949
- Logements construits entre 1949 et 1960
- Logements construits entre 1961 et 1974
- Logements construits entre 1975 et 1989
- Logements construits entre 1990 et 2000
- Logements construits après 2000

# Typologie des quartiers avec prix

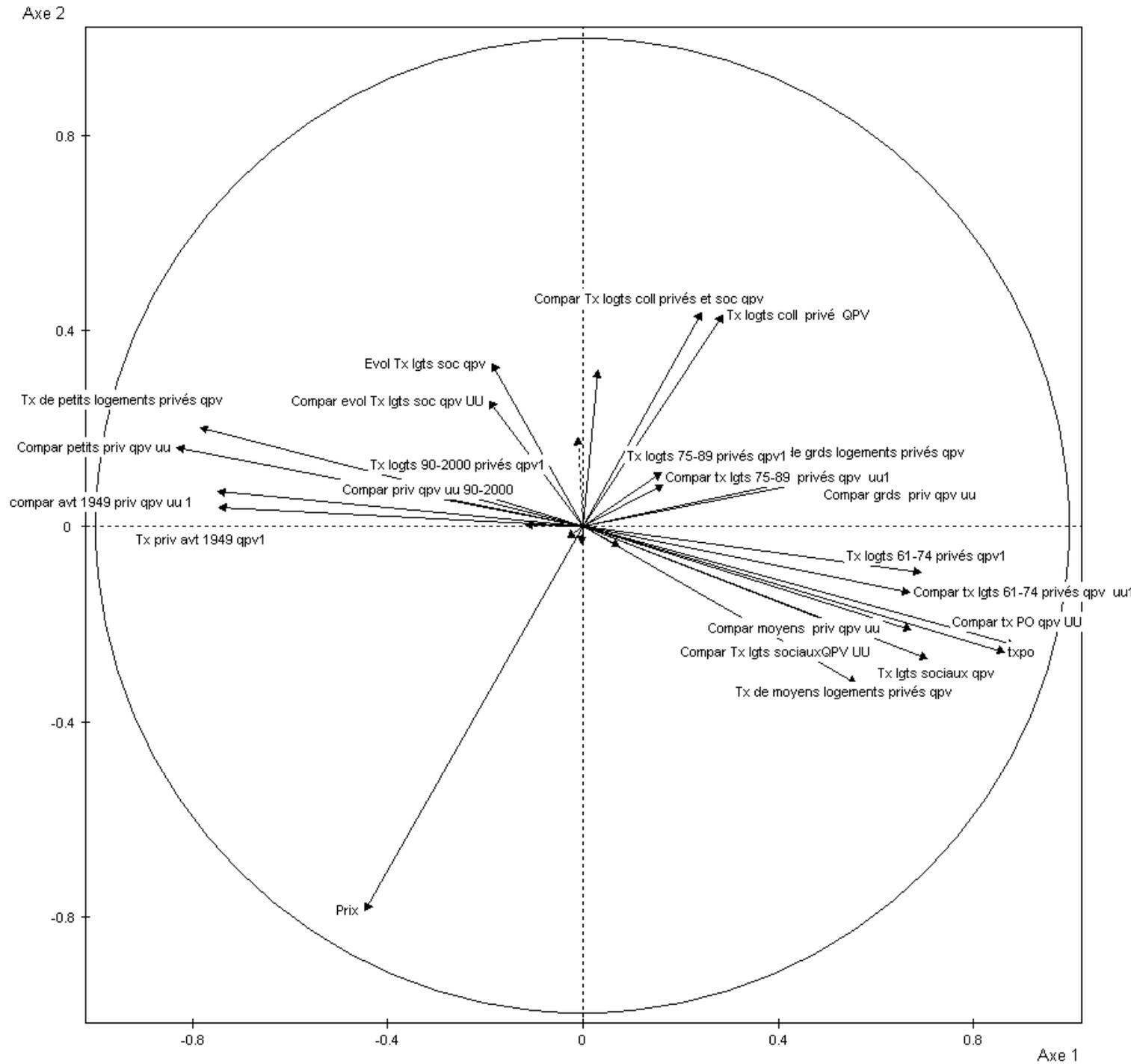
## **481 quartiers étudiés (quartiers ayant au moins 6 transactions entre 2009 et 2016 dans au moins un des six biens type suivants)**

- Collectifs :
  - studios construits entre 1970 et 1995
  - T2 construits avant 1949
  - T3 construits entre 1949 et 1960
  - T4 construits entre 1960 et 1974
- Individuels :
  - 5 pièces construits entre 1995 et 2010
- - 4 pièces construits avant 1949

### **Réalisation**

- d'une ACP (analyse en composantes principales pour étudier les corrélations entre indicateurs)
- d'une CAH (classification ascendante hiérarchique) pour réaliser des typologies de quartiers.

# ACP : 47 % des informations sur le premier plan factoriel



L'axe 1 (31 % des informations) montre une corrélation entre

- le parc privé construit lors de la période des grands ensemble (61-74),
- La forte prégnance de l'habitat social dans le quartier
- La grande présence de la propriété occupante dans le parc privé du quartier

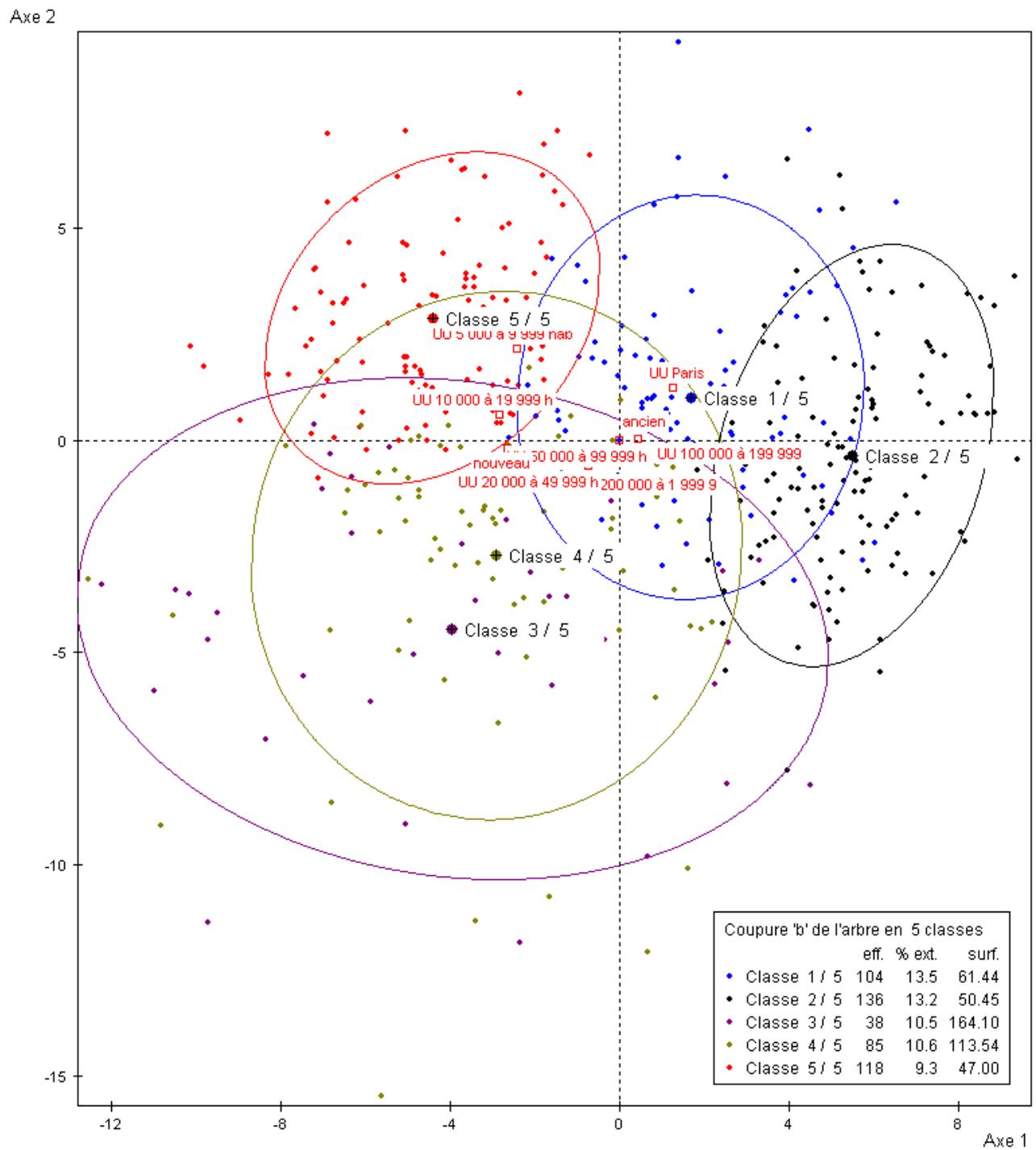
Ces variables sont inversement corrélées

- au parc privé ancien (antérieur à 1949)
- au parc privé de petite taille

L'axe 2 (16 % des informations) porte l'information sur les prix qui sont légèrement inversement corrélés à la forte présence de l'habitat collectif dans le parc privé des qpv.

# CAH : Choix d'une typologie en cinq classes

On notera que dans les petites unités urbaines, les prix des logements privés sont, comparés au reste de l'unité urbaine, plus faibles encore que dans les autres qpv (les unités urbaine de moins de 5000 habitants sont dans la partie supérieure du tableau (prix plutôt faibles)).



# Classe 1 (104 qpv) : Quartiers d'habitat social aux prix de l'immobilier très faibles

Dans les quartiers de cette classe, les logements sociaux sont plus représentés que dans la moyenne des qpv (66 % dans la classe contre 54 % dans la moyenne des qpv ayant une note sur les prix). Le parc privé des qpv de cette classe présente par ailleurs des sur-représentation des logements

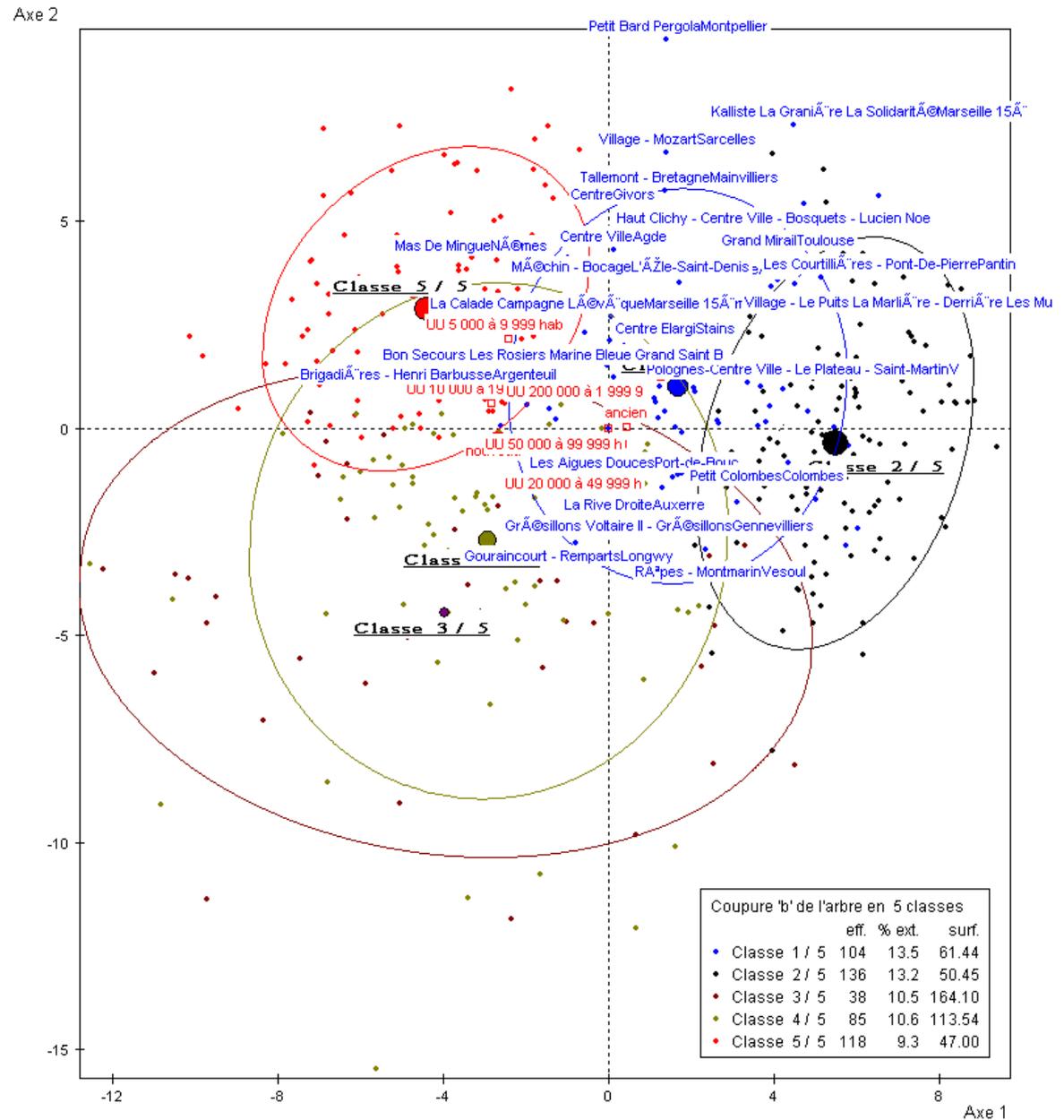
- Construits entre 1949 et 1960 (période reconstruction) : 14 % contre 8 % dans la moyenne des qpv.
- Des logements de taille moyenne ( indice moyen par rapport au reste de l'unité urbaine 1,13 contre 0,97 dans l'ensemble des quartiers)

Comparés au reste de l'unité urbaine, les prix sont bas dans ces quartiers (coefficient moyen de 0,63 contre 0,75)

La proportion de quartiers nouveaux entrants est beaucoup plus faible que dans le reste des qpv (2 % contre 15%).

L'unité urbaine de Paris est sur-représentée dans cette classe et les petites unités urbaines (moins de 10 000 habitants) très peu présentes.

Le tiers des qpv de cette classe se trouve dans les départements de Seine-Saint-Denis (15%), des Bouches-du-Rhône, du Val d'Oise et et des Hauts-de-Seine alors qu'ils ne représentent que 17 % des quartiers



# Classe 2 (136 qpv) : Quartiers d'habitat social datant souvent de la période des grands ensemble

Axe 2

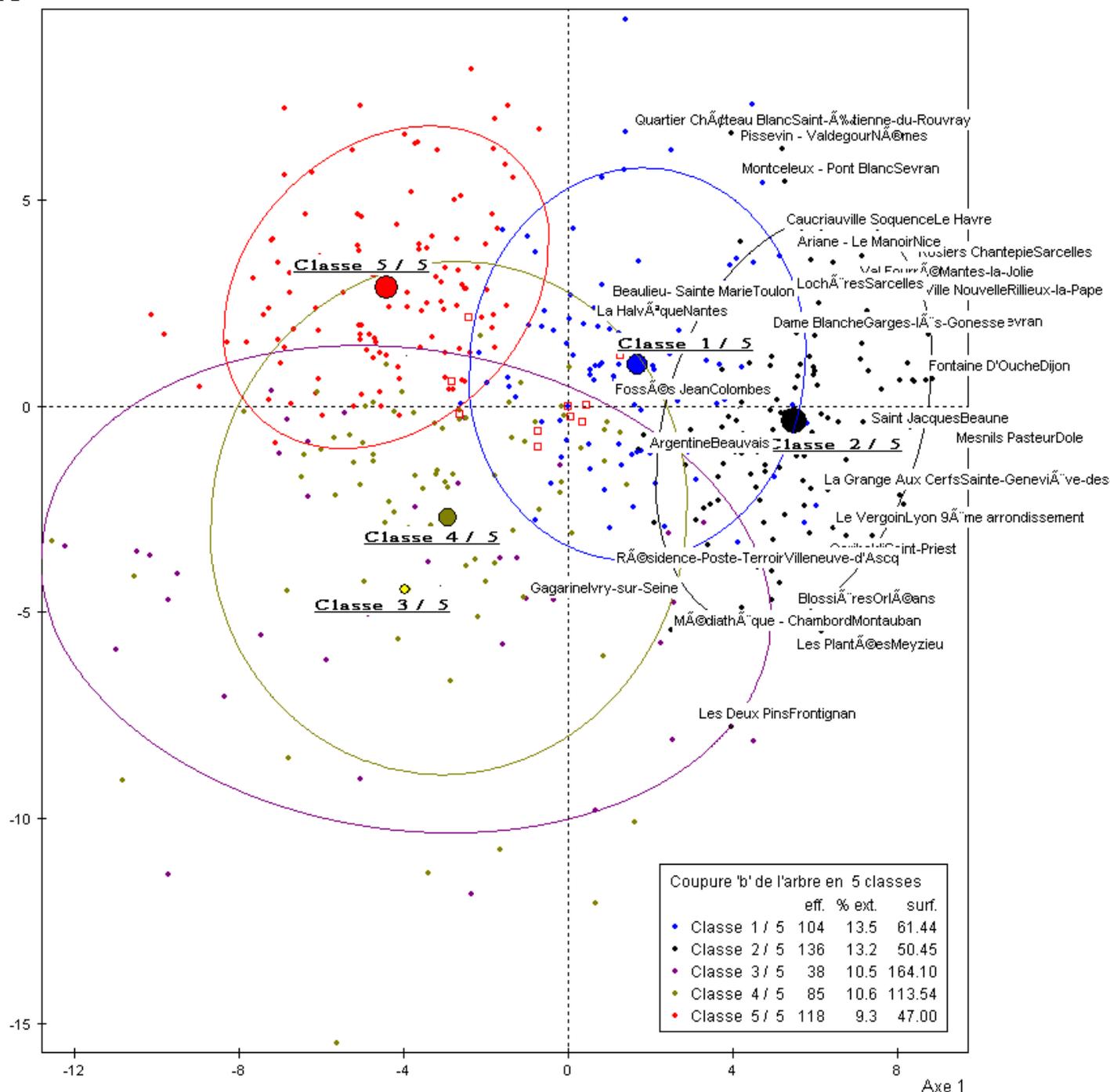
Dans les quartiers de cette classe, les logements sociaux sont nettement plus représentés que dans la moyenne des qpv (75% dans la classe contre 54% dans la moyenne des qpv). Le parc privé des qpv de cette classe présente par ailleurs des sur-représentations des logements

- construits entre 1960 et 1974 (période des grands ensemble): 69% contre 33% dans la moyenne des qpv.
- Des logements occupés par leur propriétaires (65% contre 47%)
- de grande taille (30% contre 19%). A l'inverse, les petits logements sont rares (15% contre 37%)

Comparés au reste de l'unité urbaine, les prix sont plutôt faibles dans ces quartiers (coefficient moyen de 0,7 contre 0,75).

La proportion de quartiers nouveaux entrants est beaucoup plus faible que dans le reste des qpv (9% contre 15%).

Les quartiers se trouvant dans les grandes unités urbaines (hors Paris) sont sur-représentés (45% contre 38%). Les unités urbaines de moins de 10 000 habitants sont quasi absentes. Le département du Rhône est nettement sur-représenté dans cette classe (8% alors que son poids n'est que de 3,8% dans l'ensemble des qpv)



# Classe 3 (38 qpv) : De petits quartiers d'habitat anciens individuels

Cette classe comprend le plus souvent des quartiers de petite taille (1 300 logements en moyenne contre 2 900 dans l'ensemble des qpv).

Le parc privé des quartiers de cette classe (parmi lesquels nous trouvons les cités minières de l'ex-bassin minier du Nord-Pas-de-Calais) est essentiellement composé de

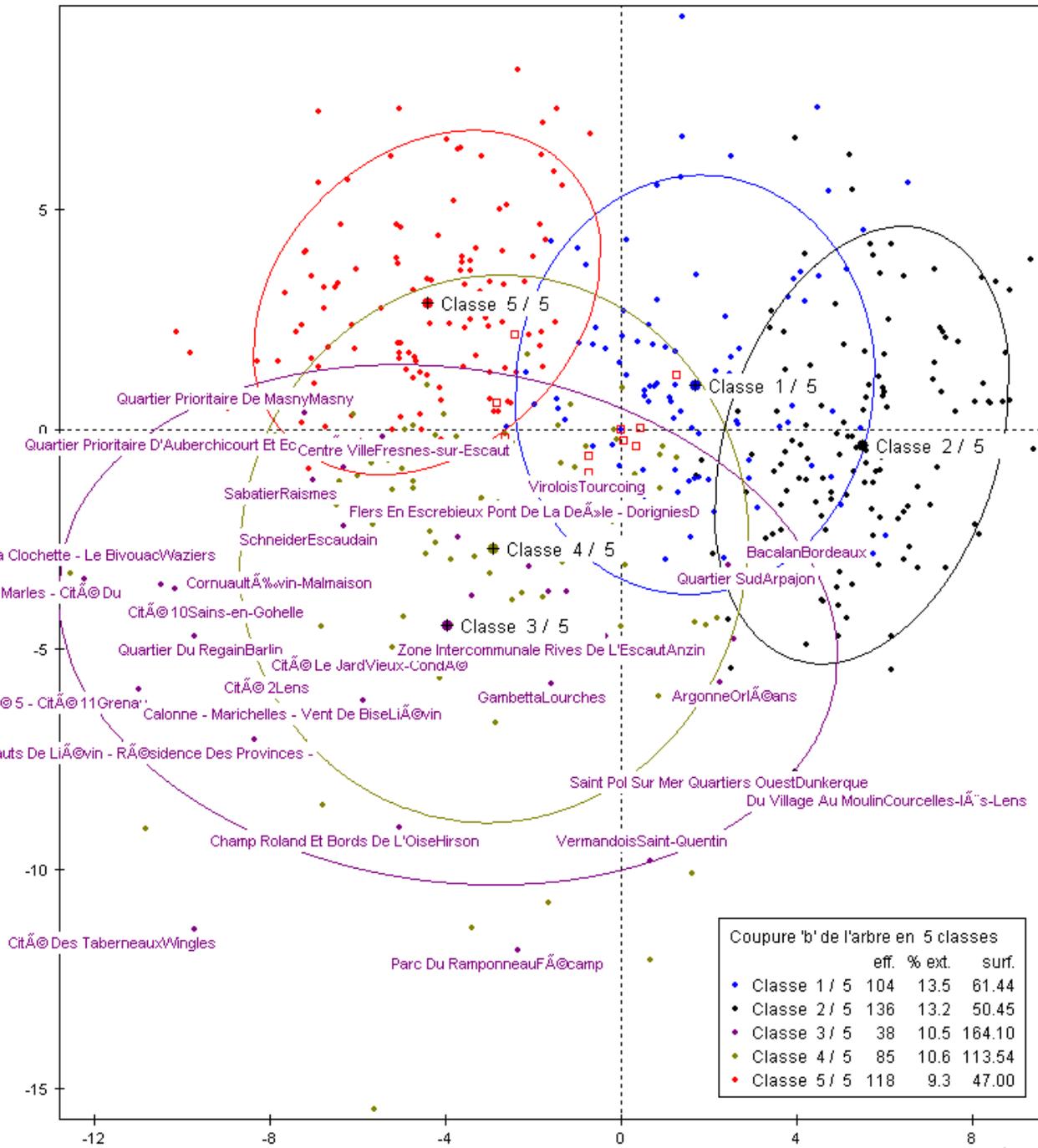
- logements individuels (90 % contre 22% dans la moyenne des qpv) ;
- Et anciens (65 % de logements construits avant 1949 contre 30 % dans la moyenne des quartiers) ;
- Des logements de grande taille (30 % contre 19%). A l'inverse, les petits logements sont rares (15 % contre 37%)

Comparés au reste de l'unité urbaine, les prix sont plus élevés dans ces quartiers que dans les autres qpv (coefficient moyen de 0,86 contre 0,75).

78 % des quartiers de cette classe sont situés dans une unité urbaine de plus de 200 000 habitants (hors Paris) contre 38 % de l'ensemble des qpv.

84 % des qpv de cette classe sont dans les Hauts-de-France.

Axe 2



Axe 1



# Classe 4 (85 qpv) : Quartiers aux prix comparables à ceux de leur unité urbaine

Axe 2

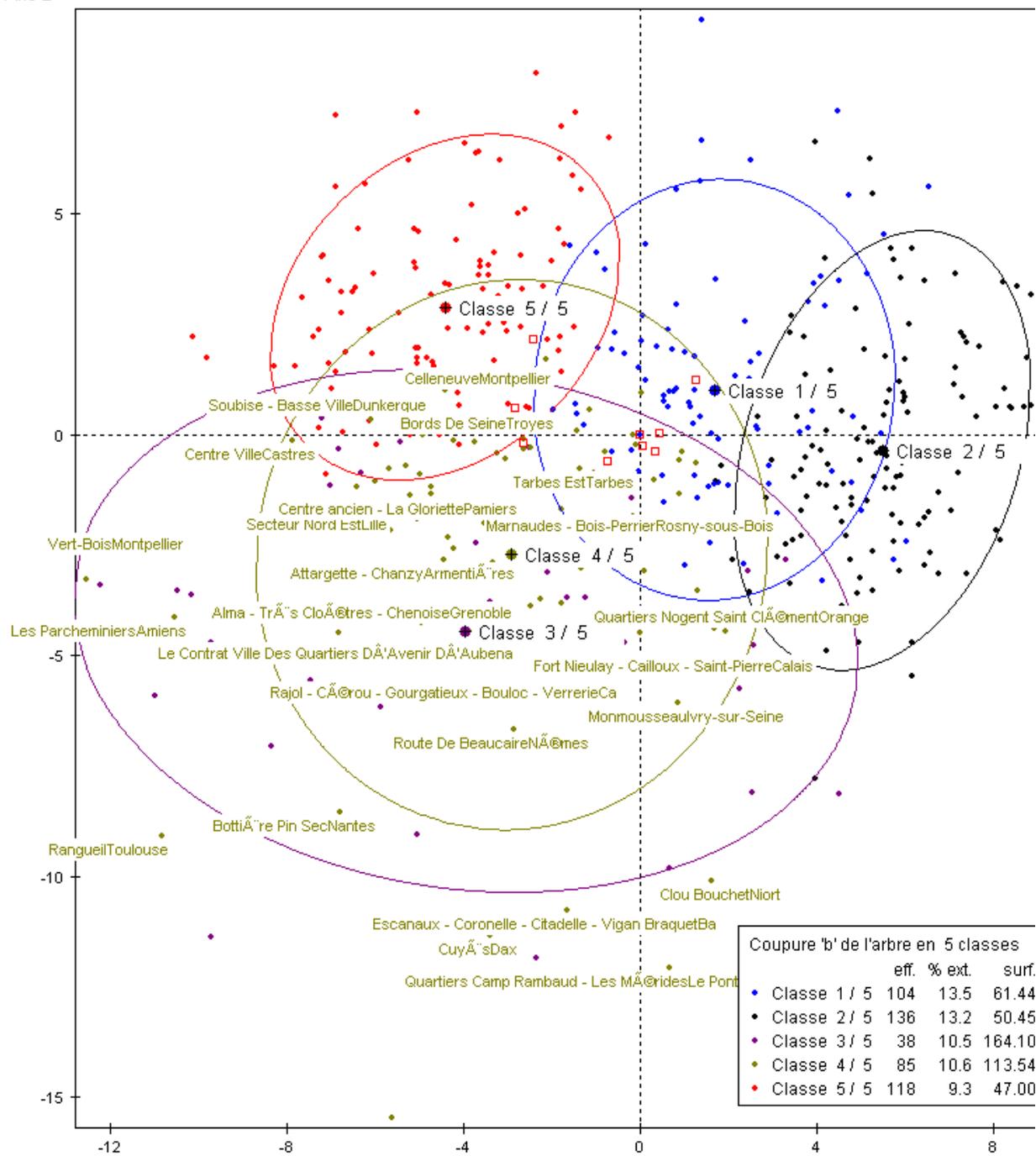
Il s'agit de quartiers dans lesquels les prix des logements privés sont proches de ceux de l'unité urbaine à laquelle ils appartiennent (coefficient moyen de 0,98 contre 0,75 dans l'ensemble des qpv).

Il s'agit également le plus souvent de quartiers à forte dominante locative (63 % de logements privés locatifs contre 53 % dans l'ensemble des qpv).

24 % des quartiers de cette classe sont nouvellement entrant dans la géographie prioritaire de la ville (15 % de l'ensemble des qpv).

Ces quartiers sont majoritairement (60%) situés dans des unités urbaines de moyenne ou petite tailles (moins de 100 000 habitants) alors que ce n'est le cas que de 38 % de l'ensemble des qpv

On notera une sur-représentation en Occitanie, Auvergne-Rhône-Alpes et Aquitaine.



# Classe 5 (118 qpv) : Quartiers d'habitat privé anciens

Il s'agit de quartiers où l'habitat privé prédomine nettement (84 % du parc contre seulement 46 % dans la moyenne des qpv).

Cette classe regroupe des quartiers d'habitats privés anciens (59 % de logements construits avant 1949 contre 30 % dans la moyenne des qpv).

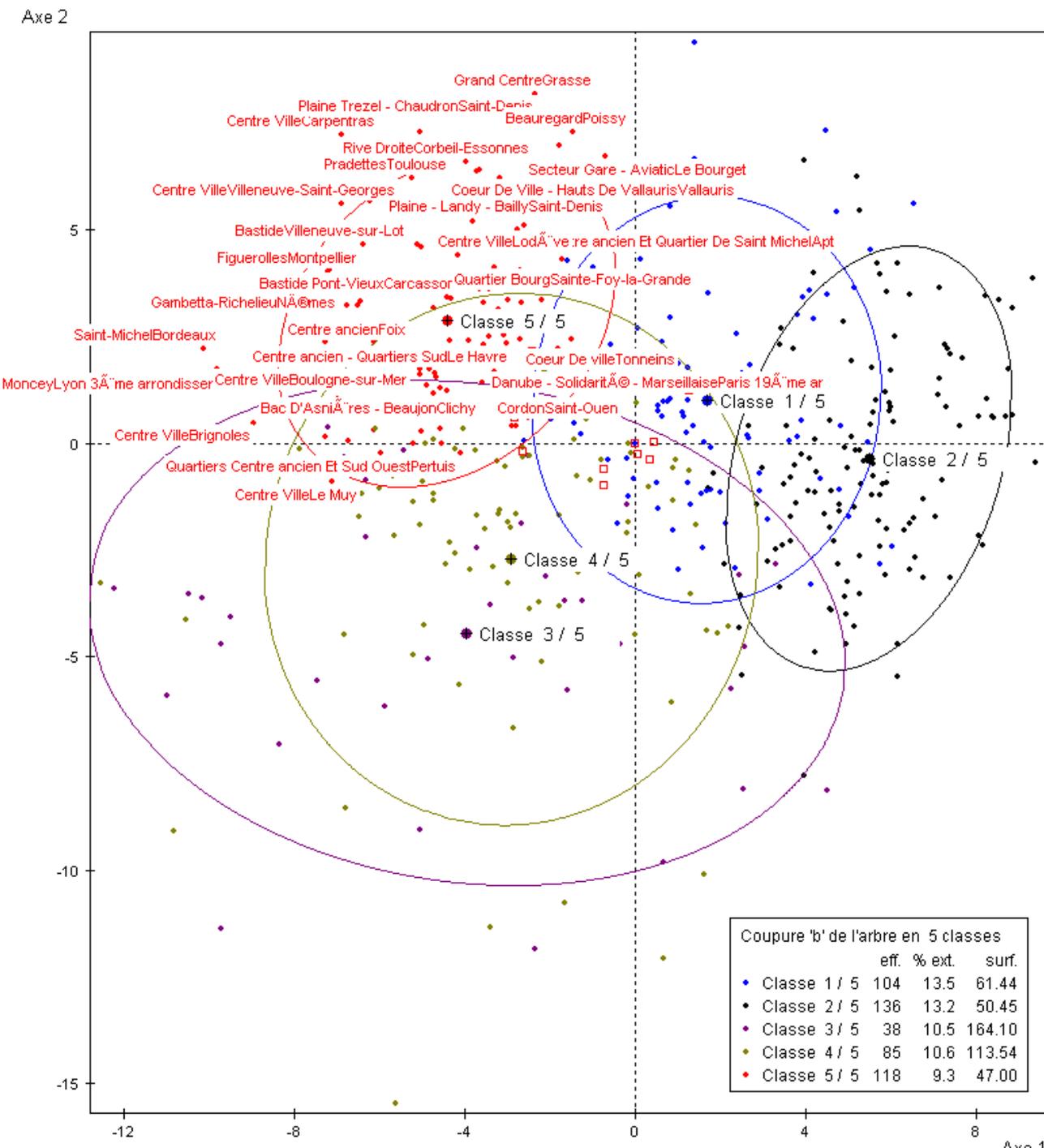
Les locataires sont très présents (la moitié du parc privé est locatif tandis que ce n'est le cas que du quart dans l'ensemble des qpv).

25 % des quartiers de cette classe sont nouvellement entrant dans la géographie prioritaire de la ville (15 % de l'ensemble des qpv).

27 % de ces quartiers sont dans de petites unités urbaines (moins de 20 000 habitants) alors que ce n'est le cas que pour 16 % de l'ensemble des qpv.

Les prix sont bas (71 % du reste de l'uu en moyenne).

Cette classe est très largement sur-représentée à Paris, en Seine-Saint-Denis, et dans les régions PACA et Occitanie



# Livrables

- Un fichier présentant quartier par quartier les données extraites
- Une typologie de quartiers
- Un outil de géolocalisation des quartiers avec des tableaux présentant les résultats de l'étude les concernant.
- Sur une dizaine de quartiers : une étude des besoins en terme d'intervention publique dans le domaine de l'habitat et des réponses d'ores et déjà apportées. Cette étude sera faite au moyen d'entretiens avec des acteurs intervenant dans la mise en œuvre de politiques publiques dans ces quartiers.

**Merci de votre attention**