



Des logements sociaux plus anciens dans les quartiers de la politique de la ville

De grands ensembles de logements collectifs ont été construits massivement dans les années 1960 et 1970. Cette concentration du parc social sur des territoires restreints explique en partie les caractéristiques actuelles des logements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Très présent, le parc social y est plus ancien que dans le reste des agglomérations. Les logements sont plus grands, avec des loyers plus faibles. Ils sont plus souvent vacants dans les petites unités urbaines et particulièrement dans leurs QPV, notamment en raison d'un marché immobilier moins tendu.

Hélène Chesnel, Delphine Legendre, Insee

Le cadre de vie et le renouvellement urbain constituent l'un des trois piliers des contrats de ville. Dans ce document synthétisant les actions des partenaires institutionnels, économiques et associatifs en faveur des quartiers en décrochage, un volet porte sur les conditions de logement. Le parc social permet aux ménages modestes d'accéder au logement à un prix abordable. Les logements sociaux sont particulièrement nombreux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Au 1^{er} janvier 2014, dans les Pays de la Loire, les QPV comptent 60 000 logements sociaux. Avec 93 logements de ce type pour 100 ménages, le parc est moins mixte dans les QPV que dans le reste des 11 agglomérations englobantes (24 pour 100 ménages).

Les problématiques diffèrent selon les agglomérations, notamment en raison des tensions plus ou moins fortes sur le marché du logement et des orientations locales. Dans les plus petites unités urbaines, les logements sociaux se situent plus souvent dans les QPV : 64 % à Cholet, 54 % à Sablé-sur-Sarthe et 48 % à Châteaubriant (figure 1). Elles comptent peu de constructions récentes. À l'inverse, dans les grandes agglomérations, une part importante de logements sociaux a été construite plus récemment. À Saint-Nazaire, la moitié des logements sociaux de l'unité urbaine ont été construits après 1977 et seulement 28 % se situent dans l'un des trois QPV de l'unité urbaine.

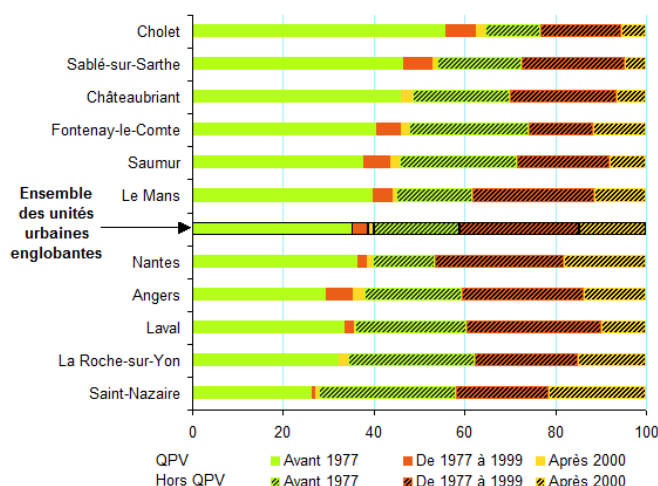
Concentration du parc social ancien dans les QPV

Dans les QPV, 87 % des logements sociaux ont été achevés avant 1977, contre 54 % de l'ensemble du parc social des 11 agglomérations englobantes. Lors du vaste mouvement de construction des années 1960 et 1970, de grands immeubles ont été concentrés sur des territoires restreints, dont certains sont aujourd'hui classés en QPV. Depuis 1977, les politiques visent à réduire la construction de grands ensembles et à mieux répartir le parc social sur le territoire afin de favoriser la mixité sociale. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains de 2000 va dans ce sens. Neuf logements sociaux sur dix construits après 1977 sont situés en dehors des actuels QPV.

Par ailleurs, depuis plusieurs années, de vastes opérations de rénovation urbaine sont menées dans les quartiers de la politique de la ville sous l'égide de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. En rénovant, mais également en détruisant et reconstruisant certains segments du parc social ancien, ces programmes visent à améliorer les conditions de logement et l'attractivité de certains quartiers.

1 Dans les QPV, neuf logements sociaux sur dix ont été construits avant 1977

Répartition des logements sociaux selon la localisation et l'année d'achèvement de la construction (en %)



Source : ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, Service de l'observation et des statistiques (SOeS), répertoire sur le parc locatif social (RPLS) 2014.

Des loyers plus faibles dans les QPV

Dans les QPV, les loyers des logements sociaux sont peu élevés : 42 % sont faibles contre seulement 14 % dans le reste des unités urbaines comportant au moins un QPV. Le seuil retenu dépend de chaque agglomération afin de tenir compte de ses spécificités : un loyer est considéré faible à Nantes en dessous de 4,8 euros/m² contre 3,6 euros/m² à Fontenay-le-Comte (*sources et définitions*). Les loyers des logements sociaux restent néanmoins modérés au regard de ceux du parc privé : à titre de comparaison, le loyer moyen des logements mis en location en 2015 dans le secteur privé s'élève à 12,0 euros/m² à Nantes Métropole et à 6,8 euros/m² dans la communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte.

La faiblesse des loyers dans les QPV par rapport au reste des agglomérations s'explique notamment par la prépondérance des logements sociaux anciens. La période de construction est un élément déterminant du niveau des loyers, en raison de l'évolution du mode de financement et de l'amortissement des prêts. Par ailleurs, les loyers au m² sont structurellement plus faibles pour les grands logements, plus nombreux dans les QPV : 38 % des logements sociaux possèdent 4 pièces ou plus contre 33 % hors QPV. Les petits logements y sont plus rares : 5 % ne comportent qu'une pièce et 18 % sont composés de deux pièces contre 7 % et 22 % des logements sociaux situés hors des QPV.

Les contrastes sont plus ou moins marqués selon les agglomérations, notamment en raison de la structure du parc social. À Nantes, Saint-Nazaire, Laval et Fontenay-le-Comte, la proportion de loyers faibles est nettement plus élevée dans les QPV qu'en dehors, avec plus de 35 points d'écart. Au contraire, à Châteaubriant ou Saumur, la part de loyers faibles est la même dans les QPV qu'ailleurs.

Les loyers étant plus faibles, les QPV accueillent les populations les plus pauvres. Pour favoriser la mixité sociale et lutter contre la ségrégation territoriale, le projet de loi « égalité et citoyenneté » prévoit qu'un quart des attributions de logements sociaux dans les quartiers attractifs soient destinées au quart des ménages demandeurs les plus pauvres.

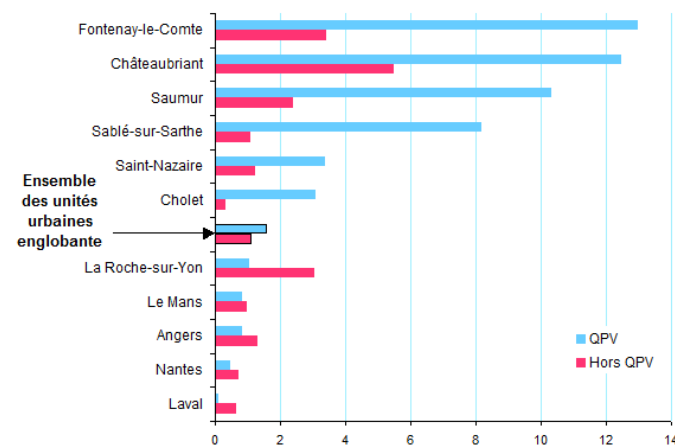
Davantage de logements sociaux vacants dans les QPV des petites agglomérations

Les logements sont plus souvent vacants dans les petites unités urbaines : entre 8 % et 13 % du parc social des QPV de Châteaubriant, Saumur, Sablé-sur-Sarthe et Fontenay-le-Comte sont dans ce cas depuis plus de trois mois, contre moins de 2 % en moyenne régionale (*figure 2*) (*sources et définitions*). Dans ces agglomérations, la vacance est plus faible en dehors des QPV, mais reste relativement élevée, notamment à Châteaubriant. Les origines sont multiples. D'une part, le parc ancien est souvent plus dégradé que le neuf et les grands ensembles sont moins attractifs, particulièrement sur des territoires où le marché du logement est peu tendu. D'autre part, l'offre de logements ne correspond pas toujours aux besoins actuels des familles, notamment parce que les ménages sont en moyenne de plus petite taille qu'auparavant. À Fontenay-le-Comte, par exemple, les logements sociaux du QPV Centre - Moulins Liots ont été construits dans les années 1970 pour accueillir les ouvriers nouvellement arrivés avec l'implantation d'usines et ils ne sont peut-être plus adaptés à la demande actuelle.

Dans les grandes et moyennes unités urbaines (Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet), les

2 Un logement social sur dix est vacant dans les QPV des petites agglomérations

Taux de vacance à trois mois selon la localisation des logements sociaux (en %)



Source : SOeS, RPLS 2014.

logements sociaux sont rarement vacants. Le marché y est tendu : un logement disponible trouve rapidement un locataire. La vacance y est proche d'un seuil incompressible, lié au temps nécessaire à la revente ou la relocation d'un logement.

Les déménagements sont globalement aussi fréquents dans les QPV qu'ailleurs : dans le parc social, 12,5 % des locataires ont emménagé depuis moins d'un an (hors logements neufs). Ces ménages pouvaient déjà habiter dans le quartier avant d'arriver dans leur logement actuel. La situation varie d'une agglomération à l'autre, en fonction des spécificités des territoires. La mobilité est un peu plus forte dans les petites et moyennes agglomérations (supérieure à 14 %), sauf à Fontenay-le-Comte. À Sablé-sur-Sarthe et Cholet, la mobilité est plus forte dans les QPV qu'en dehors, avec un écart de 2,5 points. À l'exception de Saumur, la mobilité est d'autant plus faible que le logement est grand. ■

Sources et définitions

Géré par le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, le **répertoire sur le parc locatif social** (RPLS) dresse l'état global du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de chaque année. Le parc social des QPV de la région est comparé à celui des 11 unités urbaines qui les englobent.

Seule la **vacance structurelle** est analysée, c'est-à-dire la vacance de plus de 3 mois. Au-delà des facteurs explicatifs mentionnés, la vacance peut être, dans une moindre mesure, liée aux projets de rénovation urbaine.

Un **loyer faible** est inférieur aux 25 % des loyers les plus faibles du parc social de l'unité urbaine considérée (par m²). Concernant le parc social, le montant des loyers est calculé sur l'ensemble des logements sociaux loués en 2014 à partir du RPLS. Pour le parc privé, les loyers indiqués sont estimés pour les logements proposés à la location au cours de l'année 2015 à partir du système d'information des loyers privés (Dreal Pays de la Loire).

Cette publication s'inscrit dans un ensemble d'études sur les quartiers de la politique de la ville menées en partenariat avec l'État. Coordonnées par le Sgar et l'Insee, elles associent des services de l'État et organismes publics (Dreal, Direccte, DRDJSCS, Rectorat, Pôle emploi, ARS, DDT(M), préfectures de département et Commissariat général à l'égalité des territoires). Olivia Bréhéret, Sylvain Le Goff et Maël Theuilière (Dreal) ont particulièrement contribué à enrichir cette analyse.

Pour en savoir plus :

- Chesnel H., Legendre D., *Quartiers de la politique de la ville : cinq profils avec des enjeux spécifiques*, Insee Analyses Pays de la Loire, n° 41, décembre 2016.
- Chesnel H., *Des redoublements plus fréquents dans les quartiers de la politique de la ville*, Insee Flash Pays de la Loire, n° 52, décembre 2016.
- Le Goff S., *Le parc locatif des bailleurs sociaux en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2015*, DREAL Pays de la Loire, avril 2016.
- Insee Dossier et Insee Flash, zoom thématique emploi (*à paraître*).

Insee des Pays de la Loire
105, rue des Français Libres
BP 67401 - 44274 NANTES Cedex 2

Directeur de la publication :
Pascal Seguin

Rédactrice en chef :
Myriam Boursier

Bureau de presse :
02 40 41 75 89

ISSN 2275-9808
© INSEE Pays de la Loire
Décembre 2016