

L'évolution du marché du logement privé dans les quartiers en rénovation urbaine

Florence Goffette-Nagot, Lucie Letrouit, Sylvain Chareyron

▶ **To cite this version:**

Florence Goffette-Nagot, Lucie Letrouit, Sylvain Chareyron. L'évolution du marché du logement privé dans les quartiers en rénovation urbaine : Contribution aux fiches thématiques du rapport 2021 de l'Observatoire National de la Politique de la Ville. Observatoire National de la Politique de la Ville. 2022. hal-03926292

HAL Id: hal-03926292
https://cnrs.hal.science/hal-03926292

Submitted on 6 Jan 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

agence nationale de la cohésion des territoires

ONPV
Observatoire national de la politique de la ville





Fiches thématiques



Observatoire national de la politique de la ville

RAPPORT 2021





Fiches thématiques

Observatoire national de la politique de la ville
RAPPORT 2021

Sommaire

FICHES THÉMATIQUES

Cohésion sociale

1.1 Pauvreté monétaire et minimas sociaux en France métropolitaine — 8

1.2 Pauvreté monétaire et minimas sociaux en Martinique et à la Réunion — 10

1.3 Les écoles relevant des QPV appartiennent majoritairement à un réseau d'éducation prioritaire (REP ou REP+) — 12

1.4 Plus de la moitié des collèges relevant des QPV appartiennent à un réseau d'éducation prioritaire (REP ou REP+) — 14

1.5 Les collégiens résidant en QPV : des élèves plus souvent issus de milieux défavorisés — 16

1.6 La réussite au diplôme national du brevet (DNB) dans les collèges relevant des QPV : des écarts persistants avec les établissements plus éloignés — 18

1.7 Près d'un lycéen sur deux résidant en QPV étudie dans une filière professionnelle — 20

1.8 Les étudiants de classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE) résidant en QPV sont sous-représentés et proviennent davantage de milieux sociaux défavorisés — 22

1.9 Les étudiant(e)s résidant en QPV préparant un brevet de technicien supérieur (BTS) : une population plutôt féminine, ayant opté pour un BTS « services » — 24

1.10 Les Cités éducatives — 26

1.11 Les volontaires en service civique issus des QPV en 2020 — 28

1.12 De l'engagement à la politique : qu'est-ce qui fait bouger les jeunes des quartiers populaires ? — 30

1.13 La pratique sportive licenciée dans les QPV — 32

Cadre de vie et renouvellement urbain

2.1 La suroccupation des logements dans les QPV — 36

2.2 Les logements du parc locatif social nouvellement mis en service dans les QPV — 38

2.3 L'évolution du marché du logement privé dans les quartiers en rénovation urbaine — 40

2.4 Promouvoir le logement social dans les communes déficitaires : la mixité sociale « par le bas » en échec — 42

2.5 État d'avancement du programme national de rénovation urbaine (PNRU) — 44

2.6 État d'avancement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) — 46

2.7 La mobilité quotidienne des habitants des QPV — 48

2.8 Délinquance enregistrée en 2020 : des infractions plus violentes commises au sein des QPV, la majorité des victimes réside dans le quartier — 50

2.9 Nettement plus de mis en cause par habitant dans les QPV — 52

2.10 Quartiers de reconquête républicaine et quartiers prioritaires : une proximité géographique et sociale — 54

2.11 La représentation des résidents de grands ensembles de banlieues populaires sur les chaînes de télévision entre 2018 et 2020 — 56

Développement de l'activité économique et de l'emploi

3.1 L'emploi dans les QPV : une amélioration de la situation en 2020 — 60

3.2 Des situations à la frontière entre chômage et inactivité plus fréquentes en QPV — 62

3.3 Des professions moins qualifiées pour les personnes en emploi résidant en QPV — 64

3.4 Des emplois plus précaires pour les personnes en emploi résidant en QPV — 66

3.5 Conséquence de la crise sanitaire, la situation des jeunes sur le marché du travail se dégrade en 2020 — 68

3.6 Contrats aidés : une remobilisation fin 2020 pour faire face aux conséquences de la crise sanitaire — 70

3.7 Insertion des sortants de contrats aidés : la crise sanitaire a légèrement dégradé l'insertion professionnelle des résidents dans les QPV — 72

3.8 Les emplois francs : 68 751 emplois francs signés entre avril 2018 et décembre 2021 — 74

3.9 Demandeurs d'emploi résidant en QPV : une diminution des effectifs en 2021 — 76

3.10 Formation, prestations et accompagnement des demandeurs d'emploi — 78

3.11 Profil et accès à l'emploi des demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi — 80

3.12 L'accueil des jeunes par les missions locales : un besoin d'accompagnement plus fort et un suivi plus poussé en QPV — 82

3.13 Les Cités de l'emplo — 84

3.14 Démographie d'entreprises dans les QPV : un dynamisme économique plus marqué en métropole que dans les départements d'outre-mer — 86

3.15 Les zones franches urbaines - territoires entrepreneurs (ZFU-TE) : une croissance du nombre d'établissements implantés en 2020 — 88

Analyse financière du programme 147 et fiscalité locale des communes en politique de la ville

Les moyens financiers de la politique de la ville — 92

Des contraintes budgétaires et financières marquées pour les communes dotées d'un ou plusieurs quartiers prioritaires en politique de la ville — 97

Florence Goffette-Nagot (CNRS, GATE), Lucie Letrouit (Université Gustave Eiffel), Sylvain Chareyron (Université Paris-Est Créteil, ERUDITE)

L'évolution du marché du logement privé dans les quartiers en rénovation urbaine

Le Programme national de rénovation urbaine (PNRU), qui a démarré en 2004, avait quatre objectifs distincts : restructurer les quartiers, accroître la mixité sociale, soutenir le développement durable et réduire les inégalités entre les lieux et entre les populations.

LE PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE A TOUCHÉ DES QUARTIERS OÙ LA PART DE LOCATAIRES DU PARC SOCIAL EST ÉLEVÉE[1]

Les quartiers qui ont bénéficié du PNRU ont été sélectionnés au sein des Zus[2]. La rénovation a visé en particulier les quartiers où la part de locataires du parc social était élevée : ils occupaient 60 % des résidences principales en 1999 dans les quartiers en rénovation urbaine (QRU), contre 50 % dans les Zus non rénovées et 17 % dans le reste des unités urbaines englobantes (tableau 1). En 2014, la part des locataires du parc social dans les deux types de quartiers a légèrement décru, davantage toutefois dans les QRU que dans les Zus non rénovées. Ceci s'explique par une reconstitution incomplète à cette date des logements sociaux démolis dans le cadre du PNRU[3] et par la volonté de mieux répartir le logement social sur le territoire, qui a amené à reconstituer une partie des logements démolis en dehors des QRU. Ainsi, le nombre moyen de logements sociaux apparaît stable sur la période dans les QRU alors qu'il augmente dans les Zus non rénovées.

516 000 LOGEMENTS PRIVÉS DANS LES QUARTIERS RÉNOVÉS ONT PU INDIRECTEMENT BÉNÉFICIER DE LA RÉNOVATION

Au 31 décembre 2018, plus de 150 000 logements des quartiers rénovés ont été reconstruits et 322 000 ont été réhabilités grâce au PNRU, majoritairement dans le parc social[4]. En outre, un quart du budget du PNRU a été consacré à l'environnement urbain, aux équipements publics et aux infrastructures économiques et commerciales. Du fait du changement important des quartiers qu'elle a induit, la rénovation a ainsi pu toucher indirectement le parc de logements privés qui représentait un total de 516 000 logements en QRU en 2014, soit 36 % du parc de résidences principales de ces quartiers. Par ailleurs, l'Anah a, au cours du PNRU, également contribué à l'amélioration du parc privé via les dispositions OPAH CD et plans de sauvegarde[5].

Le PNRU vise à réduire les inégalités territoriales en améliorant l'attractivité des quartiers, ce qui peut être évalué à travers l'évolution du prix des logements privés. En moyenne, sur la période 2004-2014, 7 700 transactions de logements ont eu lieu chaque année dans l'ensemble des quartiers en rénovation urbaine (graphique 1). Le nombre annuel de mutations dans les Zus non rénovées est resté relativement stable sur la période, oscillant entre 3 000 et 4 000. Il a davantage fluctué dans les QRU, avec une augmentation notable en 2004 suivie d'une tendance à la baisse, en particulier après la crise de 2008.

Les quartiers rénovés se différenciaient initialement des ZUS non rénovés sur plusieurs points. Outre un parc plus important de logements sociaux, ces quartiers comportaient en moyenne moins de propriétaires occupants, un taux plus élevé de personnes au chômage et des ménages à revenus moyens plus faibles. Le parc de logement privé y diffère également de celui des ZUS non rénovés.

Les logements vendus dans les QRU sont en moyenne moins chers bien que plus grands que ceux des Zus non rénovées (47 % ont 4 pièces ou plus contre 42 % en Zus non rénovées et l'écart de surface habitable moyenne est de 3,4 m²). Durant la période précédant le lancement du programme (2000-2004), les prix des logements en Zus non rénovées avaient augmenté en moyenne de 64 % contre 56 % en QRU. Dans les 10 ans suivant la mise en œuvre du PNRU (2004 - 2014), les prix ont augmenté de 59 % en Zus non rénovées et de 46 % en QRU (tableau 2). Le différentiel d'accroissement des prix entre les deux groupes de quartiers ne diminue donc pas suite au lancement du PNRU, ce qui suggère que la rénovation urbaine n'a pas eu d'effet d'entraînement massif, à moyen terme, sur l'attractivité du parc privé de logements dans les quartiers concernés[6].

1. Outre des données du recensement de la population, l'analyse exploite les données des bases Bien et Perval issues de l'enregistrement des transactions immobilières par les notaires. À la date de réalisation de cette analyse, seules les données des années paires de 2000 à 2014 étaient disponibles. C'est donc cette période qui est analysée.

2. Zones Urbaines Sensibles, délimitées en 1996.

3. Cf. Audras-Marcy, 2020, État d'avancement physique et financier du programme national de rénovation urbaine (PNRU), Rapport ONPV 2020, lien : http://www.onpv.fr/uploads/media_items/onpv-rapport-2020c.original.pdf

4. Cf. Rapport d'information du Sénat n°529 par Philippe Dallier.

5. De 2004 à 2014, près d'une centaine dispositifs OPAH CD et PDS ont été mis en œuvre en zone PRU pour un total sur la période de 100 000 logements privés financés par l'Anah.

6. Pour en savoir plus : Chareyron S., Goffette-Nagot F., Letrouit L. (2022) Externalities from urban renewal: Evidence from a French program, Regional Science and Urban Economics, https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0166046222000205?dgcid=rss_sd_all.

Tableau 1

Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 1999 et 2014, dans les QRU et les Zus non rénovées

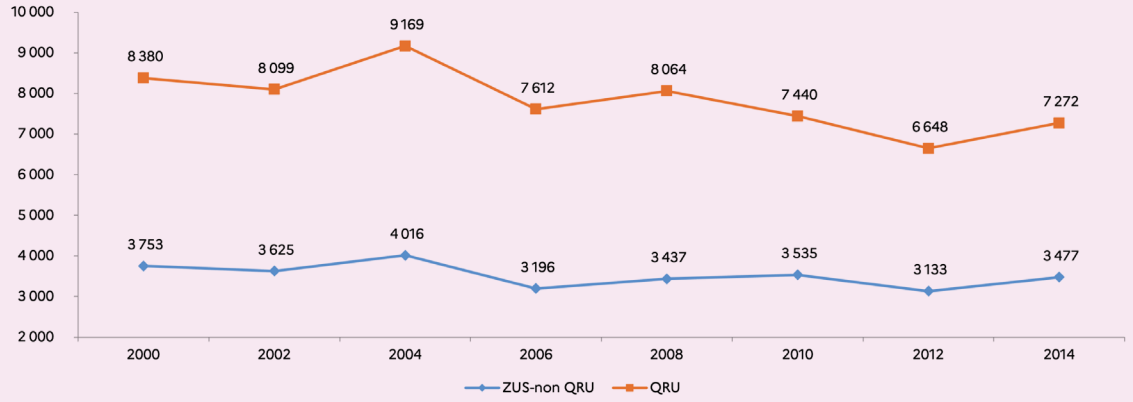
	1999			2014		
	UU englobantes	ZUS non rénovées	QRU	UU englobantes	ZUS non rénovées	QRU
% locataires du parc social	17,5	50,0	59,7	16,9	47,7	54,9
% locataires du parc privé	27,3	18,9	14,4	30,5	22,5	19,8
% propriétaires occupants	48,3	25,0	21,2	50,2	27,8	23,9
% autres	6,9	6,1	4,7	2,4	2,0	1,4
Résidences principales (milliers)	12 658	379	1 141	14 702	400	1 144

	Évolution 1999-2014 des effectifs de logements	
	Zus non rénovées	QRU
Variation du nombre de logements sociaux (en %)	11,0	-0,4
Variation du nombre de logements privés (en %)	17,8	18,6

Source : INSEE, Recensements de population 1999 et 2014.
Champ : 219 unités urbaines ayant au moins une Zus. **Traitement :** par les auteurs. Les effectifs sont calculés par agrégation des effectifs de résidences principales des Iris, en attribuant à la Zus ou au QRU les résidences principales des Iris qui la constituent, au prorata de leur superficie incluse dans la ZUS.
Note de lecture : entre 1999 et 2014, le pourcentage de locataires HLM parmi les résidences principales dans les quartiers rénovés est passé de 59,7 % à 54,9 %.

Graphique 1

Nombre de mutations de logements par année, dans les QRU et les Zus non rénovées



Source : bases notariales Bien et Perval, millésimes pairs de 2000 à 2014, mis à disposition du SDES.
Champ : 219 unités urbaines ayant au moins une Zus. Même ensemble de transactions que celles retenues pour le calcul par l'INSEE de l'indice de prix INSEE-Notaires. **Traitements :** par les auteurs.
Note de lecture : en 2004, 9 169 transactions de logement ont eu lieu dans les quartiers en rénovation urbaine.

Tableau 2

Caractéristiques des logements vendus dans les Zus non rénovées et les QRU

Caractéristiques	ZUS non rénovées	QRU
Prix moyen 2000 (€/m²)	1 110,9	830,1
Prix moyen 2004 (€/m²)	1 827,4	1 296,3
Prix moyen 2014 (€/m²)	2 913,1	1 893,3
	-	-
Surface habitable (m²)	64,9	68,3
Répartition par nombre de pièces (en %)	-	-
1 pièce	11,1	7,8
2 pièces	21,2	17,2
3 pièces	25,9	27,7
4 pièces et plus	41,9	47,3
Ensemble	100,0	100,0

Source : bases notariales Bien et Perval, millésimes pairs de 2000 à 2014, mis à disposition du SDES.
Champ : 219 unités urbaines ayant au moins une Zus. **Traitements :** par les auteurs.
Note de lecture : sur l'ensemble des transactions réalisées au cours des années 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012 et 2014, 17,2 % des logements vendus en QRU avaient deux pièces.