



**HAL**  
open science

# Etude des effets de la rénovation urbaine sur l'évolution du bâti et du peuplement dans les quartiers ciblés entre 2004 et 2013

Nina Guyon

► **To cite this version:**

Nina Guyon. Etude des effets de la rénovation urbaine sur l'évolution du bâti et du peuplement dans les quartiers ciblés entre 2004 et 2013. [Rapport de recherche] Laboratoire interdisciplinaire d'évaluation des politiques publiques; National University of Singapore. 2016, pp.131. hal-03613519

**HAL Id: hal-03613519**

**<https://sciencespo.hal.science/hal-03613519>**

Submitted on 18 Mar 2022

**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.

# ÉTUDE DES EFFETS DE LA RÉNOVATION URBAINE SUR L'ÉVOLUTION DU BÂTI ET DU PEUPLEMENT DANS LES QUARTIERS CIBLÉS ENTRE 2004 ET 2013

Rapport final<sup>1</sup> - Décembre 2016

Nina Guyon<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Cette étude est réalisée dans le cadre d'un partenariat de recherche entre le LIEPP (Laboratoire Interdisciplinaire d'Évaluation des Politiques Publiques) de Sciences Po - en la personne de Nina Guyon - et le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET). Elle repose sur l'exploitation des données CGDD-SOeS Filocom détenues par le Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS) du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie. L'accès à cette base a fait l'objet d'une convention entre le SOeS, le CGET et le LIEPP. L'étude a reçu l'appui financier direct de la NUS (à hauteur de 85%) et du CGET (à hauteur de 15%). La NUS et le LIEPP ont également participé financièrement indirectement en tant qu'employeurs successifs de Nina Guyon. Le LIEPP a de plus mis à disposition certains moyens matériels utiles à la bonne mise en œuvre de l'étude grâce au soutien apporté par l'ANR et l'État au titre du programme d'Investissements d'avenir dans le cadre du labex LIEPP (ANR11LABX0091, ANR 11 IDEX000502). L'auteur tient à remercier Nadège Couvert, ex-membre du CGET, pour sa collaboration active dans ce projet, ainsi qu'Anaëlle Solnon et Joyce Sultan pour leur travail minutieux et précieux en tant qu'assistantes de recherche sur ce projet chacune pendant deux ans. L'auteur remercie également les membres de groupe de réflexion mis en place par le CGET pour les échanges fructueux qu'ils ont eu pendant près de 2 ans sur les résultats préliminaires de cette étude : Marie Courouble et Hélène David de l'ANRU, Christophe Noyé géographe à Cf.Géo, Damien Kacza et Fabrice Peigney du CGET, Christophe Bourgois du bureau PH2 de la DHUP, ainsi que Benjamin Vignolles du SOeS. Les conclusions de ce rapport n'engagent que l'auteur qui est également seule responsable de toute erreur éventuelle.

<sup>2</sup> Enseignant-chercheur à la National University of Singapore (NUS) et chercheur associé au Laboratoire Interdisciplinaire d'Évaluation des Politiques Publiques (LIEPP) de Sciences Po.

# TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>Introduction .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Définition de l'échantillon de travail.....</b>	<b>6</b>
	2.1 Zones Urbaines Sensibles et Quartiers de la Rénovation Urbaine.....	6
	2.2 Définition des périmètres des quartiers .....	7
<b>3</b>	<b>Données .....</b>	<b>13</b>
	3.1 Précision géographique : les sections cadastrales .....	13
	3.2 Revenus .....	14
	3.3 Parc social.....	16
	3.4 Constructions et démolitions .....	17
	3.5 Mobilité des ménages.....	19
	3.6 Données ANRU.....	20
	3.7 Éléments d'analyse statistique de données .....	21
<b>4</b>	<b>Caractéristiques des QRU en 2003.....</b>	<b>22</b>
	4.1 Revenu des ménages.....	22
	4.2 Mobilité des ménages.....	25
	4.3 Autres caractéristiques des ménages .....	25
	4.4 Habitat .....	27
	4.5 Population des logements sociaux.....	28
<b>5</b>	<b>Descriptions des interventions en termes de destructions et constructions entre 2003 et 2013 .....</b>	<b>30</b>
	5.1 Intensité absolue des interventions : nombres de démolitions et constructions dans les QRU .....	31
	5.2 Intensité relative des interventions : proportions de logements détruits et construits.....	41
	5.3 Définition des QRU dans lesquels les démolitions ont été les plus intenses.....	48
	5.4 Caractéristiques des QRU dans lesquels les démolitions ont été les plus intenses .....	52
<b>6</b>	<b>Méthode d'analyse des effets du PNRU sur le bâti et le peuplement des QRU .....</b>	<b>54</b>
	6.1 Choix du groupe de référence.....	54
	6.2 Mise en œuvre de la méthode.....	57
	6.3 Tests complémentaires.....	60
<b>7</b>	<b>Évolution du bâti .....</b>	<b>62</b>
	7.1 Évolution des stocks de logements.....	62
	7.2 Évolution des caractéristiques des logements .....	66
<b>8</b>	<b>Évolution de la population et de ses caractéristiques .....</b>	<b>76</b>
	8.1 Analyse de la vacance .....	76
	8.2 Évolution de la pauvreté.....	80
<b>9</b>	<b>Conclusion.....</b>	<b>92</b>
	<b>Bibliographie.....</b>	<b>96</b>
	<b>Table des Figures .....</b>	<b>98</b>
	<b>Annexe A – Caractéristiques des différents types de quartiers en 2003 et 2013 .....</b>	<b>I</b>
	<b>Annexe B – Impact du PNRU : évolution du bâti et du peuplement .....</b>	<b>XI</b>
	<b>Annexe C – Échantillon et données .....</b>	<b>XX</b>
	<b>Annexe D – Diversification de l'habitat mise en œuvre dans le cadre du PNRU.....</b>	<b>XXIX</b>

# 1

## INTRODUCTION

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, une crise du logement parmi les plus importantes que l'on ait connu en France se dessine. Dans les décennies qui suivent, les grands ensembles sont la réponse très enthousiaste apportée par certains des plus grands architectes de l'époque. Voulus modernes, pratiques et propices aux interactions sociales<sup>3</sup>, ils semblent être la solution idéale. Plusieurs décennies plus tard, la vision de ces grands ensembles a bien changé et l'état se lance progressivement dans une opération de démolition et réaménagement de ces ensembles qui culmine avec la mise en œuvre du Programme National pour la Rénovation Urbaine. Le but : influencer sur le peuplement de ces quartiers afin de les rendre plus mixtes socialement. Si cette volonté de mixité sociale s'impose comme absolument nécessaire, c'est que nombre de politiques et acteurs sociaux sont aujourd'hui convaincus que le contexte social dans lequel les individus évoluent influe sur leur devenir. C'est pourquoi la ségrégation géographique des revenus entre voisinages pourrait être un déterminant majeur des problèmes sociaux qui abondent dans les quartiers les plus pauvres du territoire.

Le problème induit par une ségrégation géographique des revenus n'est pas lié à la concentration de pauvreté ou de richesse à un moment dans le temps, le problème est que la ségrégation contraint le champ des opportunités accessibles aux individus vivant dans les quartiers les plus pauvres et multiplie celles des individus vivant dans les quartiers les plus riches. Ces conséquences dynamiques peuvent par exemple concerner les adultes sur le marché du travail par des effets de détérioration de la qualité des réseaux sociaux intervenant dans l'obtention d'un emploi ou de discrimination territoriale de la part de certains employeurs par exemple ; mais aussi les enfants à l'école ou dans leur voisinage, en freinant l'accumulation du capital humain en termes de compétences scolaires et sociales, conséquences qui persisteront pour le reste de leur vie.

D'une part, la littérature internationale montre que la ségrégation spatiale des revenus peut effectivement induire des inefficacités sur le marché du travail. Le fait de

---

<sup>3</sup> Par opposition au modèle urbain ouest-américain très dispersé géographiquement.

vivre dans certains quartiers permet par exemple aux jeunes d'avoir plus ou moins accès à des réseaux qui leur facilitent les contacts avec le marché du travail (voir par exemple Mortensen et Vishwanath, 1994), ou d'avoir plus ou moins de contacts avec des personnes en emploi qui peuvent les informer sur les postes disponibles dans leur entreprise (voir Selod et Zenou, 2006). En outre, la discrimination des employeurs vis-à-vis des travailleurs des quartiers en difficulté, visant potentiellement à satisfaire les préjugés perçus de leur clientèle (voir Wilson 1998, ou Holzer et Ihlanfeldt 1998), peut aussi renforcer l'effet de la ségrégation résidentielle sur la déconnexion du marché du travail. Dans le cas français, Gobillon et al. (2011) montrent par exemple que seulement 30% des disparités dans la probabilité de trouver un emploi sont expliqués par la composition des caractéristiques des travailleurs, et que les indices locaux tels que celui du niveau de ségrégation résidentielle capture presque 70% des différences restantes.

D'autre part, les externalités locales dans la formation du capital humain peuvent aussi affecter le niveau d'éducation des enfants du voisinage. A ce jour, la littérature internationale a montré que la composition sociale d'une école avait, pour un élève moyen, des effets significatifs mais en général assez faibles sur les résultats scolaires des élèves (voir par exemple Gibbons et Telhaj, 2012). En revanche plusieurs recherches trouvent des effets importants du contexte social sur le comportement des enfants en termes d'attitude vis-à-vis de l'école, de santé ou de conduite antisociale (voir par exemple Bifulco, Fletcher et Ross 2009). Mais un autre pan de la littérature s'intéresse plus précisément à l'impact de la composition sociale du voisinage et des camarades d'école pour les enfants issus de familles défavorisées vivant dans des quartiers eux-mêmes défavorisés. Récemment, une étude américaine très rigoureuse (cf Chetty et al., 2016) a ainsi évalué les effets d'offrir à une famille vivant en logement social dans un quartier très défavorisé la possibilité de déménager dans un voisinage moins défavorisé via un système de bons que la famille peut utiliser pour régler son loyer. Sur cette population particulière, les auteurs montrent que, sur le long terme, le programme a augmenté significativement la probabilité d'entrer à l'université pour les enfants qui avaient moins de 13 ans au moment où le programme est mis en œuvre, et a également augmenté de 30% leur revenu annuel à l'âge adulte. Qui plus est, ces enfants vivent finalement eux-mêmes dans des quartiers moins défavorisés et deviennent moins souvent parent célibataire, ce qui laisse présager des effets encore plus forts sur leurs propres enfants, créant un cercle vertueux intergénérationnel.

À notre connaissance, la seule étude sur données françaises est celle de Goux et Maurin (2007). Dans cet article, les auteurs montrent de plusieurs manières que la réussite scolaire d'un enfant à la fin du collège dépend de manière significative de celle de ses très proches voisins. Une augmentation d'un écart type de la proportion de voisins ayant redoublé au moins une fois à 15 ans augmente ainsi la probabilité d'un adolescent de redoubler entre 15 et 16 ans d'environ 10 à 15 points de pourcentage (environ 20% d'un écart type). Or ces résultats sont obtenus sur un échantillon représentatif de la population française, et l'on peut penser qu'ils seraient encore plus prononcés si l'on s'intéressait plus spécifiquement aux enfants des quartiers en

difficulté. Compte tenu des résultats de Chetty et al. pour les États-Unis, il est en effet probable que des camarades socialement défavorisés impactent encore plus négativement des enfants eux-mêmes défavorisés. Et c'est justement cette asymétrie qui rendrait si néfaste la ségrégation sociale sur le territoire.

Le gouvernement a donc été amené à mettre en œuvre une politique de grande ampleur afin de lutter contre ce phénomène : le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU). Le PNRU a été institué par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 pour la ville et la rénovation, et vise à restructurer les quartiers en difficulté définis par la loi dans un objectif de mixité sociale et de développement durable. Ce programme se divise en 399 projets locaux, portés par les collectivités, les bailleurs sociaux et leurs partenaires, et négociés avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Il consiste principalement en des opérations d'aménagement urbain, de réhabilitation, de résidentialisation, de démolition et de création de logements et d'équipements publics ou collectifs, de création et de réhabilitation d'équipements commerciaux. L'amélioration du cadre de vie dans les quartiers ciblés est donc un autre objectif important du PNRU. Au total, les opérations programmées au titre du PNRU représentent un montant de 45,0 milliards d'euros, dont 11,6 milliards correspondent à des subventions versées par l'ANRU.

Comme le souligne la revue des études portant sur la rénovation urbaine menée en 2012 par Jean-Claude Driant, aucune évaluation globale de la politique de rénovation urbaine n'a encore été menée. Cette étude est donc la première en son genre. Elle analyse les effets du PNRU sur le bâti et le peuplement en comparant l'évolution de la situation des 572 Quartiers en Rénovation Urbaine (QRU) entre 2003 et 2013, à celle des 302 Zones Urbaines Sensibles non ciblées par le PNRU selon la méthode économétrique de différence en différences. L'étude mobilise pour cela les données CGDD-SOeS Filocom qui fournissent des informations exhaustives, localisées à la section cadastrale, sur les caractéristiques des logements et de leurs occupants entre 1999 et 2013. Les effets mesurés sont par nature dus à l'ensemble des interventions ayant eu lieu en QRU dans le cadre du PNRU. Outre les démolitions et constructions de logements, ces interventions incluent entre autres les opérations relatives aux équipements, aux espaces publics, au désenclavement, au développement économique et aux réhabilitations de logements. Mais compte tenu des informations disponibles dans Filocom, seules les démolitions et constructions sont ici quantifiées. D'après le rapport 2013 de l'ANRU, au 31 décembre 2012, près de la moitié des subventions ANRU avaient été payées, et l'achèvement des conventions de rénovation urbaine est prévu pour 2018-2019. Il faudra donc attendre encore plusieurs années avant de pouvoir évaluer l'impact final de cette politique, mais la présente étude propose déjà une première évaluation de ses effets après 10 ans.

# 2

## DÉFINITION DE L'ÉCHANTILLON DE TRAVAIL

### *2.1 Zones Urbaines Sensibles et Quartiers de la Rénovation Urbaine*

Définies dans la loi de novembre 1996, les Zones Urbaines Sensibles sont « caractérisées notamment par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi ». Les ZUS sont au nombre de 751 depuis l'an 2000 (dont 34 dans les DOM). Par la suite, la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine a institué le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) qui prévoit un effort national sans précédent de transformation des quartiers en difficulté : « Le programme national de rénovation urbaine vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible et, à titre exceptionnel, après avis conforme du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et accord du ministre chargé de la ville et du ministre chargé du logement, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues » (article 6 de la loi).

594 quartiers sont bénéficiaires d'une convention de rénovation urbaine (ci-après dénommés les « QRU »), dont 428 ZUS et 166 quartiers « article 6 », dont 572 en métropole (415 ZUS et 157 Article 6). Les quartiers « article 6 » ont été introduits dans la loi de manière à pouvoir introduire une certaine souplesse par rapport à la géographie réglementaire définie 7 ans plus tôt, et ainsi éviter que des quartiers présentant les mêmes difficultés qu'un certain nombre de ZUS, soient exclus du bénéfice de la rénovation urbaine. Dans les statistiques présentées dans cette étude, on décompte uniquement 571 QRU en métropole car deux QRU sont trop proches

pour être différenciés : ils sont donc regroupés et comptés comme un seul quartier. Tous les QRU sont donc bien suivis dans cette étude.

Il reste ainsi 302 ZUS en métropole qui ne sont pas ciblées par le PNRU<sup>4</sup>. Dans les statistiques présentées dans cette étude, on décomptera uniquement 300 ZUS non QRU en métropole car trois ZUS non QRU sont trop proches pour être différenciées : elles sont donc regroupées et comptées comme une seule et même ZUS. Toutes les ZUS non QRU sont donc bien suivies dans cette étude.

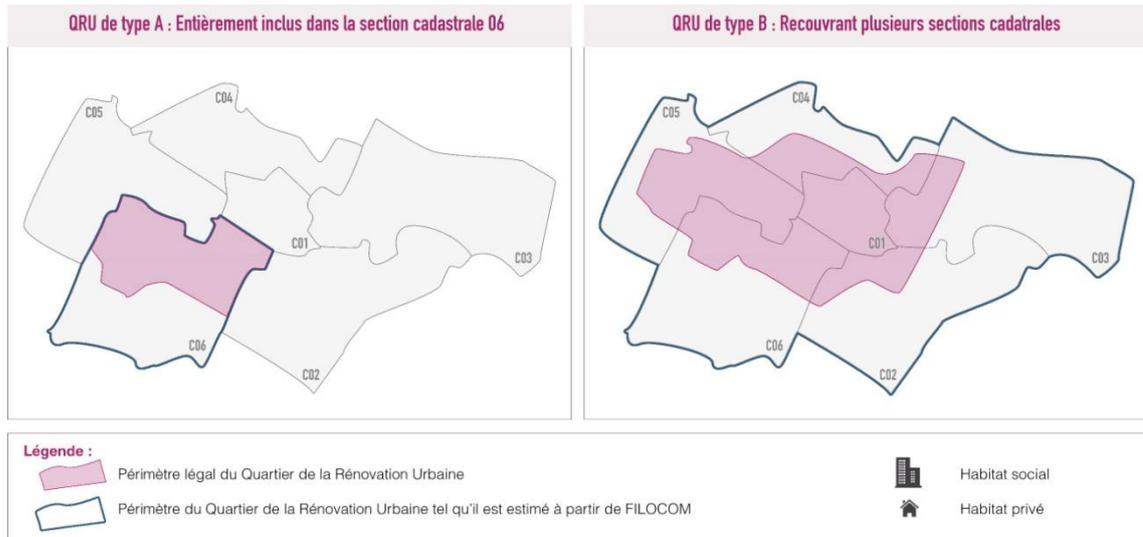
## 2.2 Définition des périmètres des quartiers

Sachant que la géolocalisation des logements dans la base de données Filocom (base présentée dans les sections suivantes) se fait au niveau de la section cadastrale, il nous faut déterminer pour chaque section cadastrale si elle appartient ou non à un quartier ZUS ou Article 6. Comme les découpages géographiques des différentes entités (sections cadastrales et quartiers ZUS ou/et QRU) ne se superposent pas exactement, il faut faire des choix quant aux sections incluses ou non dans les quartiers. Une possibilité est de considérer comme appartenant à un quartier ZUS ou/et QRU l'ensemble des sections cadastrales intersectant ce quartier. Mais dans ce cas des sections qui intersectent à peine un quartier seront incluses comme faisant partie du quartier ce qui aura tendance à augmenter artificiellement la surface des zones géographiques considérées pour chaque quartier. Une autre possibilité est de ne considérer comme appartenant à un quartier uniquement les sections dont au moins un certain pourcentage de la surface est inclus dans ce quartier, de manière à limiter la surface des zones considérées. Dans cette étude nous nous restreindrons aux sections dont au moins 1% de la surface est incluse dans ce quartier.

Les deux schémas ci-dessous représentent, en fond, 6 sections cadastrales : "C01" à "C06". Dans chaque cas, le périmètre règlementaire d'un QRU est représenté en rouge et le contour de ce QRU tel que défini dans cette étude est représenté en gras.

---

<sup>4</sup> On notera que des opérations isolées ont tout de même eu lieu dans ces ZUS non QRU. D'après l'ANRU, au 28 octobre 2016, 52,4 millions d'euros avaient été investis dans des démolitions (ce qui correspond à 8 071 logements) et 61,6 millions dans les constructions (ce qui correspond à 5 709 logements) dans le cadre d'opérations isolées. Et d'après les données Engagements, au 31 décembre 2012, 46% de ce montant avait été investi dans ces démolitions et 56% dans ces constructions. Cela correspond donc approximativement à 3 700 logements démolis et 3 200 construits dans le cadre d'opérations isolées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013, dont une partie seulement a pu être située en ZUS, c'est-à-dire à respectivement 0,9 et 0,8% de l'ensemble des logements de ZUS au maximum (s'ils se situent tous en ZUS), ou encore à 12 et 11 logements démolis et construits par ZUS au maximum.



Le périmètre bleu inclut à chaque fois l'ensemble des sections cadastrales dont au moins 1% de la surface appartient au QRU rouge. Dans le cas A comme dans le cas B, ce périmètre, imposé par les données Filocom, est donc plus large que le périmètre réglementaire du quartier. Le **Tableau Annexe C.1** décrit les surfaces des quartiers ainsi obtenus et les compare aux surfaces réelles des quartiers selon le périmètre réglementaire. On constate que 90% des quartiers ont une surface réelle comprise entre 0.06 et 1.6km<sup>2</sup>, avec une médiane de 0.4 km<sup>2</sup>, tandis qu'avec la définition que nous utilisons leur surface est comprise pour 90% des quartiers entre 0.3 et 3.7 km<sup>2</sup>, avec une médiane de 1.0 km<sup>2</sup>. La surface des quartiers tels que nous les définissons est donc en général plus large que le périmètre règlementaire, ce qui est cohérent avec le fait que nous incluons dans notre définition toutes les sections dont au moins 1% de la surface est incluse dans le quartier. Précisément, pour 50% des ZUS QRU, la surface est moins de 2,1 fois plus grande dans notre définition que dans la réalité, et pour les autres 50% la surface est plus de 2,1 fois plus grande (ratio de 2,7 pour les ZUS non QRU et de 3,5 pour les Article 6). Il faut noter par ailleurs que pour une minorité de quartiers, l'utilisation des sections cadastrales empêche un suivi de la globalité du quartier : pour environ 1% des QRU, la définition que nous utilisons ne couvre pas la totalité du quartier<sup>5</sup>. Pour ces quartiers cela signifie que l'on sous-estimera potentiellement les nombres de logements construits et détruits entre 2003 et 2013. Au contraire, pour certains quartiers, la définition du quartier en termes de sections cadastrales noie le quartier dans une zone beaucoup plus large : pour 4% des quartiers la surface de la zone considérée est plus de 15 fois plus grande que le quartier lui-même, et ces quartiers sont majoritairement des Article 6. Cela signifie que pour ces quartiers on sous-estimera *a priori* les différences entre le quartier et le reste des unités urbaines. Ceci peut s'expliquer en partie par le fait que les ZUS ont en général une surface plus grande en comparaison de celles des quartiers Article 6.

<sup>5</sup> Ce cas rare, non représenté sur les schémas, peut arriver lorsque les sections intersectant le quartier sont beaucoup plus grandes que le quartier lui-même. En effet, il peut ainsi arriver que moins de 1% de la surface d'une section soit alors incluse dans ce quartier, alors même que l'intersection représente une part important du quartier.

Enfin, il convient de noter que la couverture des quartiers en 2009 ne varie que marginalement lorsque l'on définit leurs périmètres en utilisant les sections cadastrales présentes dans Filocom (définition 2) ou les sections fictives générées par le CGET pour les millésimes 2003 à 2013<sup>6</sup> (définition 1).

Au final, les chiffres bruts que nous obtenons de cette manière pour un quartier en termes de nombres de logements ou de ménages sont donc censés être plus élevés que les chiffres réels pour ce quartier puisque la définition du quartier utilisée comprend toutes les sections cadastrales incluses ou en partie incluses dans le quartier. En effet, à défaut de pouvoir connaître le nombre réel de logements dans le cas du QRU A par exemple, nous approximons dans un premier temps ce nombre par celui de l'ensemble de la section cadastrale "C06" ; et dans le cas B, nous estimons le nombre de logements du QRU par la somme des nombres de logements des sections cadastrales "C01" à "C06". Et c'est bien ce que l'on observe : les nombres de logements et de ménages que nous obtenons sur l'ensemble des ZUS sont plus élevés que ceux obtenus sur le périmètre réglementaire des ZUS via d'autres sources de données<sup>7</sup>.

### ***Pondérations surfaciques***

Une autre possibilité pour estimer les nombres de logements ou de ménages de chaque quartier est d'utiliser, pour chaque section cadastrale intersectant le quartier, la part de la surface de la section effectivement incluse dans le quartier comme pondération. Au lieu de faire la somme simple des logements de toutes les sections intersectant le quartier, il s'agit donc de pondérer le nombre de logements provenant de chaque section pour ne pas comptabiliser l'ensemble des logements de chaque section dans la somme. Dans le cas A par exemple, la moitié de la surface de la section cadastrale "C06" est incluse dans le quartier, on comptabilise donc seulement la moitié des logements de cette section cadastrale comme appartenant au QRU lorsque l'on utilise les pondérations surfaciques.

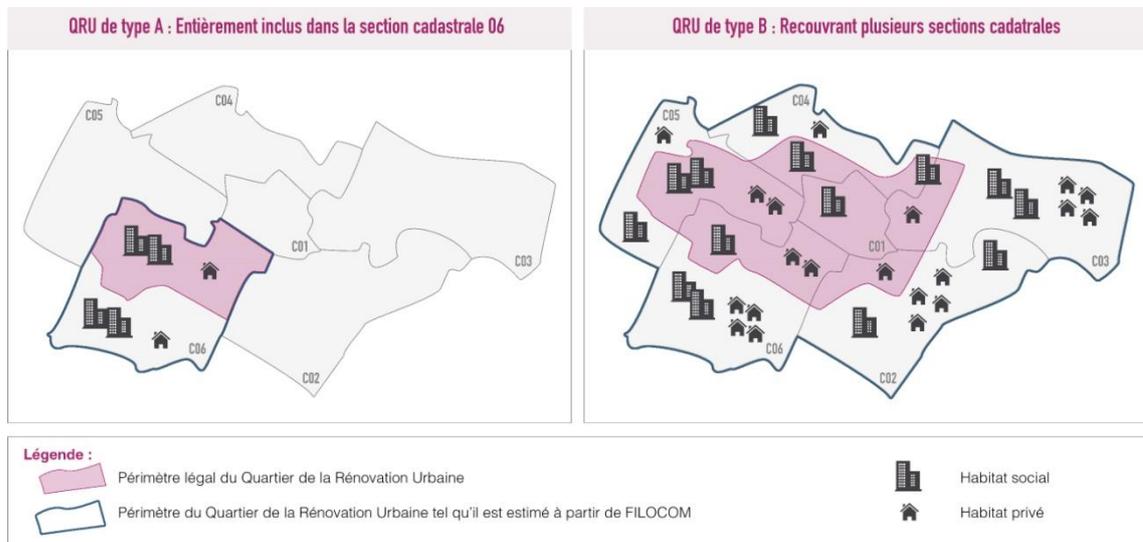
Les estimations effectuées en utilisant ces pondérations peuvent être soit plus proches soit plus éloignées des chiffres obtenus avec d'autres sources de données à partir de la définition réglementaire du quartier. Cela dépend empiriquement de la manière dont les logements sont repartis au sein des sections cadastrales intersectant le quartier. En pratique les trois cas suivants peuvent se produire en termes de répartition des logements sur le territoire. Pour chacun de ces cas, les symboles « immeubles » et « pavillons » peuvent représenter indifféremment les nombres de démolitions, de constructions ou simplement le nombre de logements de la zone.

---

<sup>6</sup> Voir **Encadré Annexe C.1** pour plus d'informations sur ce panel de sections cadastrales fictives.

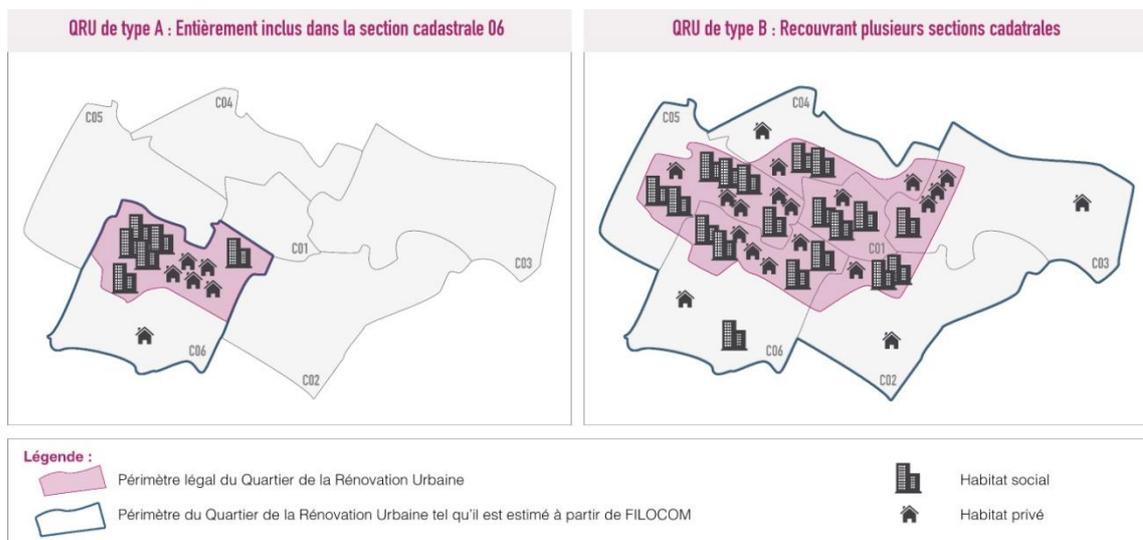
<sup>7</sup> Voir **Tableau Annexe C.2** et **Tableau Annexe C.3** pour plus d'informations sur cette comparaison.

> **Cas n°1 : les logements sont uniformément répartis sur le territoire des sections cadastrales considérées**



Lorsque les logements sont uniformément répartis sur l'ensemble des sections cadastrales incluses ou en partie incluses dans le périmètre réglementaire du QRU, l'usage de pondérations surfaciques permet d'obtenir une bonne estimation du nombre de logements réellement présents dans le QRU. Ainsi dans le cas A, la moitié de la section cadastrale est incluse dans le QRU et la moitié aussi des logements de la section cadastrale appartient au QRU. En appliquant une pondération de  $\frac{1}{2}$  aux données Filocom sur cette section cadastrale, on obtient bien une très bonne approximation du nombre réel de logements dans ce QRU.

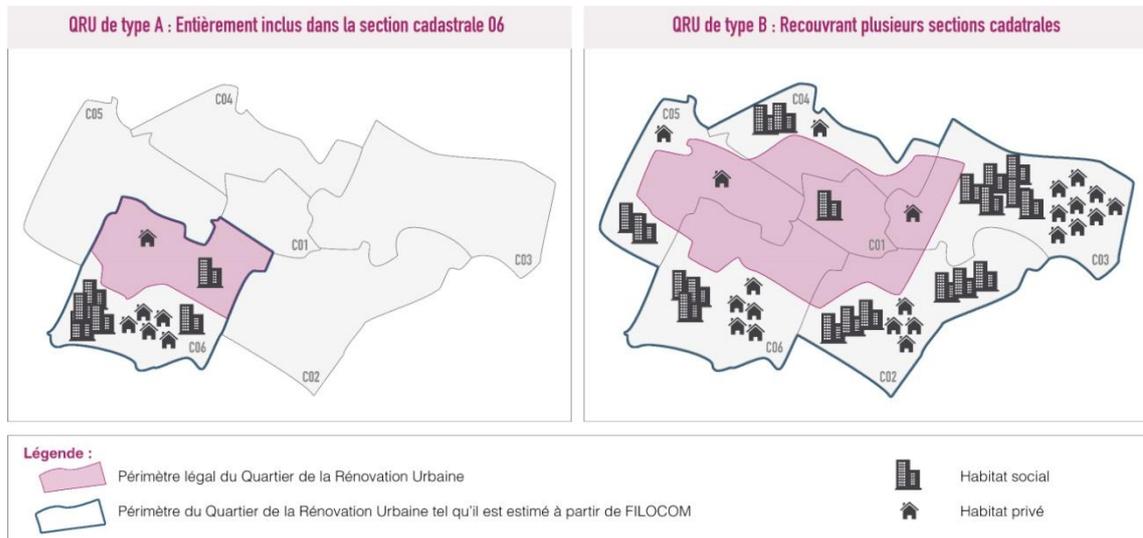
> **Cas n°2 : les logements sont concentrés dans les parties des sections cadastrales incluses dans le quartier**



Dans ce cas, l'usage de pondérations surfaciques sous-estime le nombre réel de logements compris dans le quartier : dans le cas A si on divise par 2 le nombre total de

logements de la section cadastrale "C06", on obtient un chiffre largement en deçà du nombre réel de logements inclus dans le QRU.

> **Cas n°3 : les logements sont concentrés dans les parties des sections cadastrales à l'extérieur du quartier**



Dans ce cas, l'usage de pondérations surfaciques surestime le nombre réel de logements compris dans le quartier : dans le cas A si on divise par 2 le nombre total de logements de la section cadastrale, on obtient un chiffre largement supérieur au nombre réel de logements inclus dans le QRU.

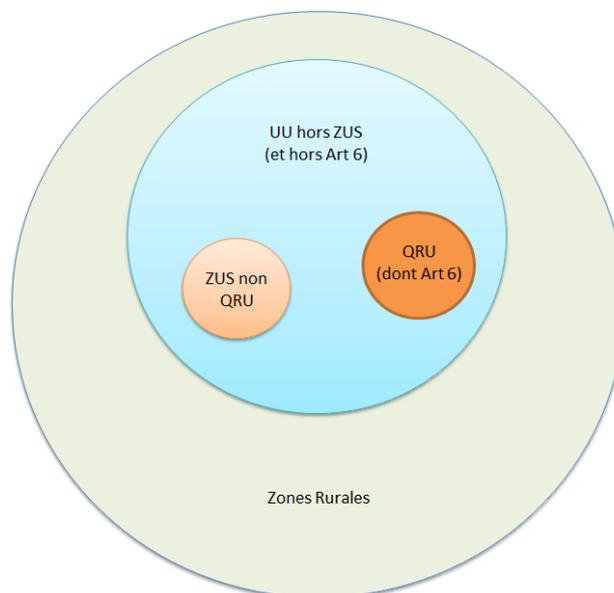
Empiriquement, les comparaisons faites sur l'ensemble des ZUS de métropole entre les chiffres obtenus avec Filocom - avec et sans pondérations surfaciques - et avec les autres sources INSEE existantes, montrent que l'on est en général dans le cas n°2 : en utilisant les pondérations, on sous-estime le nombre réel de logements compris dans le quartier tandis qu'on le surestime lorsqu'on ne les utilise pas. En moyenne, au sein des sections cadastrales intersectant les ZUS, la densité de logements est donc plus élevée dans la partie incluse dans la ZUS que dans le reste de la section. En revanche, pour ce qui concerne les démolitions et constructions ayant eu lieu en QRU, aucune généralité ne peut être faite. C'est pourquoi nous présentons à la fois les chiffres obtenus avec et sans pondérations lorsque nous dénombrons les logements démolis et construits en QRU dans la **partie 5**.

On notera enfin que cet écart de définition induit également en pratique une sous-estimation des différences entre quartiers (par exemple entre ZUS et zones urbaines hors ZUS) car les zones géographiques utilisées pour définir les quartiers incluent les voisinages proches des quartiers réels stricts, voisinages qui s'avèrent moins défavorisés que les quartiers eux-mêmes. Les comparaisons faites sur l'ensemble des ZUS de métropole entre les chiffres obtenus avec Filocom avec les autres sources INSEE existantes, montre que les statistiques descriptives obtenues avec Filocom en

utilisant les pondérations surfaciques sont plus proches des statistiques obtenues avec d'autres sources. C'est pourquoi, pour décrire la situation des quartiers en 2003 et 2013 et mesurer l'impact du PNRU (c'est-à-dire par défaut partout excepté dans la **partie 5** où nous présentons les résultats avec et sans pondérations), nous utilisons dans cette étude les résultats obtenus avec pondérations.

### **Zones utilisées pour l'analyse**

Le schéma ci-dessous représente grossièrement les quatre types de quartiers considérés dans cette étude : les QRU, les ZUS non QRU, les quartiers hors ZUS (c'est-à-dire les unités urbaines après avoir exclu les ZUS et QRU) et les zones rurales.



Avec cette définition des QRU et des ZUS non QRU, en 2003, c'est-à-dire juste avant le lancement du Plan National de Rénovation Urbaine, 10,2% des ménages de France métropolitaine vivaient en ZUS ou dans les quartiers définis par l'article 6, et cette proportion est la plus élevée dans les régions Nord-Pas-de-Calais, Ile-de-France et Corse, où elle est proche de 20%. En choisissant de cibler les quartiers les plus en difficultés, ce plan a visé 415 ZUS sur 717 ainsi que 157 quartiers « article 6 », ce qui représente 9% des ménages de métropole vivant en unités urbaines. Par souci de concision, les statistiques concernant les zones rurales ne seront pas rapportées dans cette étude.

# 3

## DONNÉES

CGDD-SOeS FILOCOM (Fichier des Logements par Communes) est un fichier constitué par la DGFIP (Direction Générale des finances publiques) pour les besoins du Service de l'Observation et des Statistiques du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie et du Développement Durable. Il est assemblé à partir du fichier de la Taxe d'Habitation (TH) auquel sont rapprochés le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP). Il couvre exclusivement la France métropolitaine, les données fiscales afférentes aux DOM qui sont fournies par la DGFIP n'étant pas suffisamment fiables. C'est la raison pour laquelle la présente étude ne concernera que la France métropolitaine. Le fichier est arrêté au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année impaire. Chaque millésime du fichier décrit la situation du logement au 1<sup>er</sup> janvier N avec les revenus de N-1. Dans la présente étude, nous exploitons les millésimes 1999 à 2013, un millésime étant disponible tous les 2 ans entre ces deux dates.

### *3.1 Précision géographique : les sections cadastrales*

Ces données sont localisées par référence à la section cadastrale<sup>8</sup>. Une section cadastrale est un découpage infra-communal administratif déterminé de façon à faciliter l'établissement et la consultation des documents cadastraux. Son périmètre est constitué, dans la mesure du possible, par des limites naturelles présentant un caractère suffisant de fixité (voie de communications, cours d'eau). Une section

---

<sup>8</sup> Pour des raisons liées au secret statistique, les sections comportant moins de 11 locaux sont regroupées dans une section factice (qui ne possède pas d'identifiant de section cadastrale) afin de garantir la confidentialité. De même, si une commune comporte moins de 11 locaux, ces derniers sont regroupés dans une commune factice ne possédant pas de code commune INSEE.

correspond par exemple à un voisinage d'environ 880 ménages<sup>9</sup> (ou 1800 individus) dans Paris, entre 400 et 600 ménages dans la petite couronne, entre 150 et 350 dans la grande couronne, et environ 95 ménages en moyenne (ou 220 individus) en dehors de l'Île-de-France. En zone urbaine, une section cadastrale correspond à peu près à un pâté de maison. En comparaison, un IRIS – autre découpage administratif utilisé par l'INSEE – contient en moyenne entre 1.800 et 5.000 habitants<sup>10</sup>. Une section cadastrale est ainsi une unité intermédiaire entre l'IRIS et l'îlot – autre découpage utilisé par l'INSEE jusqu'en 1999 - mais il n'y a pas (ou peu) de correspondance entre les IRIS (ou les îlots) et les sections cadastrales<sup>11</sup>.

Pour comparaison, l'aire la plus communément utilisée dans la littérature sur la ségrégation spatiale aux États-Unis est le « Census tract », qui est une aire d'environ 4.000 personnes définie par le département du recensement. L'unité que nous considérons ici est donc nettement plus précise car elle contient en moyenne 260 personnes (ou encore 110 ménages). En termes de taille, la section cadastrale se situe ainsi entre le groupe de « Census Block » américain, qui comprend généralement environ 500 ménages, et le « Block », qui comprend environ 50 ménages. La section cadastrale peut également être comparée à l'« Output Area » du recensement du Royaume Uni (voir par exemple Weinhardt, 2010).

### 3.2 Revenus

Filocom comprend deux grandes variables de revenus des ménages. Premièrement, la variable indiquant le revenu brut annuel du ménage<sup>12</sup> qui correspond à la somme des revenus imposables bruts annuels<sup>13</sup> de tous les occupants du logement provenant de la (des) déclaration(s) de revenus. Il comprend les salaires ainsi que les autres revenus imposables de l'ensemble des occupants du logement et des rattachés au logement (salaires perçus, pensions perçues, revenus locatifs issus des biens immobiliers, bénéfices commerciaux, non commerciaux et agricoles). Deuxièmement, la variable indiquant le revenu net annuel du ménage qui correspond

---

<sup>9</sup> Dans Filocom, et dans cette étude en général, un ménage correspond à l'ensemble des occupants d'un logement, et non à un ménage fiscal.

<sup>10</sup> En France les municipalités d'au moins 10.000 habitants et la plupart des municipalités de 5.000 à 10.000 habitants sont décomposées en IRIS, pour un total de 16.000 IRIS.

<sup>11</sup> Notons que la base Îlots a initialement été construite en suivant les contours des sections cadastrales : au départ un îlot était inclus dans une section. Mais la forme et la composition de chaque îlot a été révisé pour chaque recensement et cette inclusion n'est plus observée lorsqu'on considère les dernières définitions. Il y a près de 316.000 îlots en France.

<sup>12</sup> Voir **Tableau Annexe C.2** et **Tableau Annexe C.3** sur la comparaison des données Filocom avec les autres sources INSEE pour plus d'informations sur la définition de l'ensemble des ménages.

<sup>13</sup> *Nota bene* : en France les revenus bruts sont nets des impôts prélevés sur les salaires côté employeur et employé.

au revenu brut annuel du ménage toutes déductions autorisées effectuées (10%, 20%, charges, pensions, etc.).<sup>14</sup>

Si le revenu brut annuel du ménage est stable au cours du temps, ce n'est pas le cas du revenu net. En effet, suite à la suppression de l'abattement de 20% par la loi de finances pour 2006 (suite à son intégration au barème), les revenus nets de certains ménages ont en apparence progressé de 20% à partir de Filocom 2007 par rapport à 2005, et ces ménages ne sont pas identifiables avec les données présentes dans Filocom. Toutefois, ce changement de définition du revenu net est identique pour tous les types de quartiers, *a priori* il ne devrait donc pas impacter les résultats des analyses menées dans cette étude car nous nous intéressons ici aux écarts d'évolution entre quartiers et non aux évolutions elles-mêmes. Aussi, l'avantage de la variable de revenu net est qu'elle permet de suivre l'évolution des revenus sur une période plus longue que la variable de revenu brut car elle est disponible dès 1999 dans Filocom, alors le revenu brut n'est disponible qu'à partir de 2001.

Se restreindre à la période 2001-2013 empêcherait de vérifier l'hypothèse centrale de la méthode de différence de différences utilisée pour mesurer l'impact du PNRU. Nous faisons donc le choix de présenter les résultats principaux sur l'évolution du taux de pauvreté en QRU à partir de la variable de revenu net, et présentons en annexe les résultats utilisant la variable de revenu brut. On notera qu'en pratique, la disponibilité des deux variables de revenus brut et net pour les millésimes 2001 à 2005 permet de vérifier que la nature de la variable utilisée ne modifie pas les tendances observées, et donc les résultats.

Il est également intéressant de considérer une mesure davantage comparable entre ménages de tailles ou de compositions différentes, permettant de mieux refléter les différences de niveau de vie. On considère pour cela le revenu brut du ménage par unité de consommation qui s'appuie sur un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage. Avec cette pondération, le nombre de personnes du ménage est ramené à un nombre d'unités de consommation. La définition du nombre d'unités de consommation utilisée dans Filocom (ancienne définition de l'INSEE<sup>15</sup>) est la suivante :

$$UCM = 1 + 0.5 (Na - 1) + 0.3 Ne + 0,2 (Famille monoparentale)$$

où  $Na$  est le nombre d'adultes ou d'enfants de plus de quatorze ans en double compte (c'est-à-dire que chaque enfant en garde alternée compte pour 1 chez chacun

---

<sup>14</sup> On notera par conséquent que, dans les deux cas, le classement des revenus dans le bas de la distribution est potentiellement assez différent du classement qui serait obtenu en termes de revenu disponible et est assez sensible aux lois relatives au revenu minimum et aux allocations logement. Mais comme ces différences sont similaires entre quartiers, cela ne doit pas affecter les résultats de l'étude.

<sup>15</sup> On notera que la définition utilisée par EUROSTAT et par l'OCDE - comme la nouvelle définition utilisée par l'INSEE - ne prend pas en compte les familles monoparentales.

des parents), où  $Ne$  est le nombre d'enfants de quatorze ans ou moins, et où « *Famille monoparentale* » vaut 1 si la famille est monoparentale<sup>16</sup>, 0 sinon. Le revenu net par unité de consommation étant disponible à partir de 1999 (comme de nombreuses autres variables), les analyses principales porteront ainsi sur la période 1999-2013.

### 3.3 Parc social

Dans Filocom, le parc de logements sociaux est approché à partir du classement du propriétaire selon une nomenclature qui spécifie si le logement est « HLM » ou « SEM ». Les logements des Société d'Economie Mixte (SEM) peuvent être soit conventionnés (*i.e.* appliquent un loyer modéré et sont donc des logements sociaux), soit non conventionnés (marché libre). Cette distinction n'est pas faite dans les données Filocom, mais il est tout de même conseillé d'inclure les logements des SEM dans les logements sociaux lorsque l'on souhaite approcher le parc des logements sociaux car il a été montré qu'environ 75% du parc des SEM consiste en des logements sociaux<sup>17</sup>.

Le dictionnaire des codes de Filocom préconise également d'inclure les logements détenus par les communes au moins pour l'Île-de-France afin de retrouver des chiffres similaires aux estimations habituelles. En effet, de nombreuses collectivités intègrent le parc détenu par les communes au parc social, mais il n'est pas possible de déterminer de manière certaine dans Filocom lesquels de ces logements sont réellement des logements sociaux. Nous faisons donc ici le choix de ne pas inclure le parc de logements détenu par les communes au parc de logements sociaux afin de conserver une définition homogène sur l'ensemble du territoire<sup>18</sup>. Quelles que soient les estimations considérées, il faut retenir que la proportion de ménages (ou de logements) vivant en logement social augmente d'environ 1 point lorsqu'on inclut le parc de logements détenu par les communes au parc des logements sociaux.

La comparaison des taux obtenus de cette manière avec Filocom et avec d'autres sources de données Insee (cf. **Tableau Annexe C.2** et **Tableau Annexe C.3** pour plus de détails sur cette comparaison) montre que les proportions de ménages habitants en logement social dans les ZUS sont systématiquement moins élevées de 3 à 5 points dans nos estimations utilisant les pondérations que dans celles menées à partir des

---

<sup>16</sup> Voir **Tableau Annexe C.2** et **Tableau Annexe C.3** sur la comparaison des données Filocom avec les autres sources INSEE pour plus d'informations sur la définition des familles monoparentales.

<sup>17</sup> *Confer* la publication « Références » du SOES de 2007 « L'occupation du parc social à travers Filocom », encadré annexe (page 14) relatif à l'étalonnage de Filocom avec le parc couvert par EPLS pour le millésime 2005.

<sup>18</sup> Il faut noter que nos analyses ont montré que l'inclusion de ces logements ne modifiait en rien nos résultats.

données de l'INSEE. Ceci peut notamment être expliqué par le fait que nos estimations ne portent pas sur les contours exacts des quartiers (contrairement au recensement de 2006) ou par le fait que le recensement surestime probablement légèrement la proportion de ménages HLM en ZUS.

Nous définissons dans cette étude à la fois la proportion de logements sociaux rapportée à l'ensemble des logements (meublés, résidences principales, vacants etc...), et la proportion de logements sociaux définie au niveau ménage, c'est-à-dire rapportée à l'ensemble des ménages en résidences principales (habitées par au moins une personne<sup>19</sup>). Ceci rend en effet nos statistiques plus comparables à celles sur lesquelles se fonde l'ANRU (issues principalement du recensement et des fichiers fiscaux) qui sont des données définies au niveau du ménage. Ces proportions sont toutefois très similaires : la proportion de logements sociaux étant pour tous les millésimes environ 1 point plus faible que la proportion de ménages vivant en logement social.

Aussi, afin d'éviter d'inclure au sein des nouveaux logements sociaux les logements changeant de propriétaire et acquérant ainsi le statut de logement social entre deux millésimes, nous utilisons dans l'analyse une définition « stable » des logements sociaux entre 1999 et 2013 : logements ayant été classés au moins une fois comme logement social entre 1999 et 2013<sup>20</sup>.

Enfin, nous considérons dans cette étude le logement social comme un tout, mais il faut garder à l'esprit qu'il existe une grande différence de standing au sein des logements sociaux en fonction de la typologie (nombre de pièces), des loyers (dépendant du mode de financement) et de la qualité intrinsèque des logements par exemple. De même, dans le parc privé, nous ne différencions pas les logements en location des logements habités par leurs propriétaires.

### 3.4 Constructions et démolitions

La base de données Filocom contient pour chaque millésime l'ensemble des logements soumis à la Taxe d'Habitation, et un identifiant unique permettant de suivre chaque logement dans le temps entre millésimes. Lorsqu'un logement « disparaît » de Filocom d'un millésime à l'autre, il peut donc être considéré comme détruit, et lorsqu'un logement « apparaît » au contraire, il peut être considéré comme venant d'être construit (et la variable indiquant son année de construction permet de valider cette information).

---

<sup>19</sup> Nous excluons de ce fait les logements d'étudiants (nbper = 0,5 dans Filocom).

<sup>20</sup> Avant 1999, Filocom ne comprend pas d'identifiant logement et ne permet donc pas de caractériser les logements acquérant ou perdant le statut de logement social.

Précisément, les logements « disparaissant » de Filocom peuvent aussi correspondre à des logements qui ne sont plus soumis à la Taxe d'Habitation, ce qui est par exemple le cas des logements qui deviennent des locaux commerciaux. Toutefois, le CGET indique que le changement d'usage de logements sociaux (transformés en bureaux, ou commerces...) est financé par l'ANRU et concerne très peu de logements (668 logements programmés dans le PNRU au total, dont 616 livrés au 31/12/2014). Pour les logements privés, le CGET ne dispose pas d'informations, mais il est probable que ce phénomène, lorsqu'il a lieu, soit très marginal. Aussi, il arrive que des logements « sortent » de Filocom seulement pour un ou deux millésimes, mais la définition que nous utilisons n'est que très peu sujette à ce problème. En effet, nous considérons un logement comme « détruit » entre deux millésimes M et M+1 uniquement si ce logement n'apparaît pas dans Filocom en M+1 et s'il n'apparaît pas non plus en 2013.

Enfin, pour ce qui concerne les logements construits, l'analyse des différents millésimes de Filocom entre 1999 et 2013 montre que les nouveaux logements apparaissent souvent avec un millésime de retard dans Filocom. Cela signifie qu'un logement construit entre 2003 et 2005 par exemple n'apparaîtra pas toujours dans le millésime 2005 de Filocom, mais apparaîtra dans le millésime 2007. Pour obtenir une estimation précise du nombre de logements construits entre deux millésimes M et M+1 (2003 et 2005 dans notre exemple), il faut donc utiliser le millésime M+2 (2007). C'est pourquoi, lorsque l'on s'intéressera à l'évolution temporelle des constructions en QRU dans la **partie 5.2** de ce rapport, l'analyse s'arrêtera en 2011 et non en 2013 (le millésime 2015 n'étant pas encore disponible). En effet, inclure 2013 dans cette analyse porterait à confusion sachant que l'évolution observée entre 2011 et 2013 serait sous-estimée. En revanche, dans le reste du rapport, l'ensemble des logements construits entre 2003 et 2013 apparaissant déjà dans le millésime 2013 seront bien pris en compte par soucis d'exhaustivité. Il faut donc garder simplement à l'esprit que ces résultats omettent potentiellement une partie des constructions ayant eu lieu entre 2011 et 2013.

### ***Information relative à l'année de construction des logements***

La variable de Filocom indiquant l'année de construction de chaque logement reste assez mal renseignée pour chaque millésime, et comprend parfois des incohérences lorsque l'on compare l'information relative au même logement entre millésimes. Comme l'âge du parc de logement est un élément important pour la description des ZUS et QRU et des actions ayant été menées par l'Anru entre 2003 et 2013, nous avons souhaité corriger l'information brute disponible dans Filocom en faisant les hypothèses les plus vraisemblables possibles.

> Tout d'abord, lorsque la variable année de construction était manquante dans un millésime de Filocom, nous avons récupéré l'information dans d'autres millésimes si

celle-ci existait en créant un panel de logements à partir de l'identifiant logement unique présent dans Filocom.

> Dans le cas d'informations discordantes (différentes dates de constructions pour un même logement), nous avons choisi d'attribuer au logement l'année construction la plus ancienne.

> Pour corriger le reste des informations manquantes, nous avons ensuite utilisé la valeur de la variable correspondant à l'année de création du local même si celui-ci a connu une ou plusieurs restructurations (par exemple création de deux logements à partir d'un seul) ou changement de destination (par exemple, transformation d'un local professionnel en logement)<sup>21</sup>. Pour les logements ne provenant pas de restructurations ou de changements de destination l'année donnée par cette variable est la même que l'année de construction. Pour les autres, l'année est différente : dans le cas de restructurations, sa valeur est supposée être supérieure à l'année de construction, mais il arrive en réalité qu'elle soit inférieure à l'année de construction. Aussi avons-nous réattribué la plus petite de ses valeurs aux logements dont l'année de construction n'était pas renseignée.

Ces corrections additionnelles ont permis de réduire considérablement la proportion de données manquantes concernant l'année de construction ainsi que les écarts observés entre les quartiers pour cette proportion. Au final, la variable nettoyée donnant l'année de construction n'est manquante que pour 0,04% des logements en QRU ou en ZUS et pour 0,03% des logements en unité urbaine hors ZUS. Et les écarts entre différents types de quartiers sont désormais négligeables.

### 3.5 Mobilité des ménages

La variable donnant la durée d'occupation de chaque logement par le ménage qui y vit permet de caractériser la mobilité des ménages. Cette information n'est toutefois pas parfaite car la durée d'occupation est également réinitialisée en cas de changement de situation fiscale (mariage, divorce, mort d'un des occupants). La mobilité est donc légèrement surestimée avec cette variable. En utilisant soit l'Enquête Emploi soit l'Enquête Logement, Pan KeShon et Donzeau (2009) montrent que chaque année entre 10 et 11% des ménages quittent leur logement entre 2000 et 2006. Or dans Filocom on trouve 12% de ménages de ce type.

Cette variable permet de repérer facilement les nouveaux arrivants. Il est aussi possible de savoir si un ménage a déménagé entre deux millésimes de Filocom en couplant l'information sur la durée d'occupation pour un millésime avec celle du millésime précédent pour un même logement grâce à la propriété de panel de logements de Filocom. En revanche, les données ne fournissent pas d'informations sur

---

<sup>21</sup> Variable dénommée « acons0 ».

le lieu de destination ou de provenance d'un ménage ayant déménagé car Filocom ne permet pas de suivre les ménages dans le temps.

### 3.6 Données ANRU

Afin de vérifier la cohérence des chiffres obtenus à partir de FILOCOM, nous avons également mobilisé des données directement fournies par l'ANRU. Les fichiers « Engagements » et « Livraisons » ont ainsi été exploités. Les fichiers « Engagements » renseignent pour chaque opération l'année de la décision attributive de subvention, la famille de l'opération (démolition, construction, etc.) ainsi que le nombre de logements engagés. Ces informations sont transmises par les maîtres d'ouvrage puis vérifiées par l'ANRU. L'enquête « Livraisons » est quant à elle une enquête adressée par l'ANRU aux directeurs de projet depuis 2008 et portant sur les opérations terminées. Le fichier renseigne en particulier le nombre de logements démolis et reconstruits, avec le détail des logements hors site et/ou sur site, pour chaque projet et chaque année de livraison. Comme la présente étude s'intéresse aux interventions ayant eu lieu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (le dernier millésime disponible de Filocom étant celui de 2013), les fichiers « Engagements » utilisés s'arrêtent au 31 décembre 2012. L'enquête « Livraisons » date quant à elle de 2015 car le taux de réponse y est meilleur, mais seules les informations concernant la période 2004-2012 sont utilisées afin d'être cohérent avec la période couverte par les données Filocom.

Les données ANRU sont disponibles pour 533 QRU de métropole sur 571. Précisément, les données de l'enquête « Livraisons » renseignent des nombres de logements démolis ou reconstruits pour 445 QRU de métropole dont 2 sont regroupés et comptés comme un seul quartier car ils sont trop proches pour être différenciés avec Filocom. A ces 444 quartiers distincts, s'ajoutent 67 QRU pour lesquels les fichiers « Engagements » indiquent les nombres de logements engagés en termes de démolitions ou constructions avant le 31 décembre 2012. Sur conseil de l'ANRU, nous choisissons d'inclure ces QRU car il est probable que l'information les concernant ne soit pas disponible dans l'enquête « Livraisons » simplement parce que les acteurs locaux de ces quartiers n'ont pas répondu à l'enquête. Enfin, 22 autres QRU sont identifiés comme n'ayant bénéficié d'aucunes démolitions et constructions dans le cadre de l'ANRU avant le 31 décembre 2012 : soit parce qu'ils apparaissent par ailleurs dans l'enquête « Livraisons » pour d'autres familles d'opérations et qu'on peut donc raisonnablement exclure le cas de la non-réponse (pour 20 d'entre eux) ; soit parce que les fichiers « Engagements » indiquent que la première décision attributive de subvention a eu lieu après 2012 ce qui signifie qu'ils n'ont effectivement pas lieu d'apparaître dans l'enquête « Livraisons » (pour les 2 derniers). On a donc au total  $444+67+22 = 533$  QRU pour lesquels les données ANRU fournissent les nombres de logements démolis et reconstruits sur financements du PNRU au 31 décembre 2012.

### 3.7 Éléments d'analyse statistique de données

Dans tout le rapport, les statistiques présentées sont mesurées au niveau du quartier (QRU, ZUS non QRU ou communes excluant les ZUS et QRU) puis agrégées pour obtenir la moyenne et l'écart-type sur l'ensemble des quartiers considérés. L'écart-type mesure la dispersion des valeurs autour de leur moyenne. Ainsi, si la moyenne sur tous les QRU de la proportion de ménages du premier décile de revenu dans chaque quartier en 2003 est de 21,6% avec un écart-type de 7,4 (**Tableau 4.1**), cela signifie que, lorsque l'on sélectionne au hasard deux QRU, la différence moyenne entre la proportion de ménages du premier décile entre les deux quartiers sera de 7,4 points de pourcentage.

Similairement, lorsque l'on mesure une différence entre QRU et ZUS non QRU par exemple, à la fois la différence entre les moyennes en QRU et en ZUS non QRU, l'erreur-type et la significativité de cette différence sont présentées. L'erreur-type mesure la précision de la différence mesurée : plus elle est petite relativement à la différence elle-même, plus la différence mesurée est précise. Et la significativité indique la probabilité que la différence mesurée soit différente de zéro : si la différence est assez grande (en valeur absolue), et l'erreur-type assez petite, la probabilité que la différence soit différente de zéro est élevée ; et à l'inverse, la probabilité que la différence observée soit uniquement due à des erreurs de mesures est très faible. Ainsi, le fait que la différence entre les proportions de ménages appartenant au premier décile en QRU et en ZUS non QRU soit « statistiquement significative au seuil de 1% » (**Tableau Annexe A.2**) signifie que le risque que cette différence soit en fait nulle n'est que de 1%. On peut également déterminer la significativité à 5 et 10%. Les seuils de significativité mesurent ainsi des risques d'erreurs : plus ils sont faibles, plus on peut être sûr de l'effet observé. Dans les tableaux, les différences significatives à 10% seront indiquées par une \*, à 5% par \*\*, et à 1% (risque d'erreur le plus faible) par \*\*\*.

Enfin, les graphiques d'évolution des dimensions au cours du temps indiquent la précision des moyennes mesurées chaque année à l'aide d'intervalles de confiance. Un « intervalle de confiance » est déterminé grâce à l'écart-type de la moyenne : il représente la fourchette dans laquelle la moyenne « réelle » (i.e. au-delà des erreurs de mesure) a 95% de chances de se situer. Laissant donc seulement 5% de chances que la moyenne se trouve en réalité en dehors de cet intervalle. Ainsi, lorsque l'on mesure une proportion moyenne de ménages du premier décile dans les 25% de QRU ayant subi le plus de démolitions du 25,2% avec un écart-type de 9,1 (**Tableau 5.4**), cela signifie que la moyenne « réelle » a 95% de chances de se situer dans l'intervalle de confiance 23,7 - 26,7<sup>22</sup> (**Graphique 8.2**).

---

<sup>22</sup> Les bornes de l'intervalle de confiance se calculent selon la formule suivante :  $M \pm 1.96 * ET / \sqrt{N}$ , où M est la moyenne, ET l'écart-type et N le nombre d'observations, c'est-à-dire ici 142 (les 25% de QRU ayant subi le plus de démolitions).

# 4

## CARACTÉRISTIQUES DES QRU EN 2003

### 4.1 Revenu des ménages

Dans la loi, le terme de Zone Urbaine Sensible labellise les quartiers caractérisés « notamment par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi ». Comment cela se traduit-il concrètement en termes d'écart de revenus et de typologies familiales entre ZUS et QRU et quartiers hors ZUS ?

Il existe différentes manières de mesurer le niveau de revenu des ménages avec les données disponibles. On peut simplement considérer le revenu net du ménage, mais cette définition de la richesse des ménages est assez éloignée de la notion de revenu disponible. A revenu égal, deux ménages n'auront pas le même niveau de vie selon qu'ils ont ou non des enfants, ou selon que le ménage est ou non monoparental, et nous verrons plus bas que la typologie des ménages varie nettement selon le type de quartier. Pour prendre en compte ce phénomène, il est donc intéressant de considérer le revenu par unité de consommation du ménage. En outre, la pauvreté peut également être envisagée comme un concept relatif local. En effet, deux ménages ayant le même revenu, l'un vivant en Île-de-France et l'autre non, ne souffriront pas les mêmes dépenses de première nécessité, comme le coût du logement par exemple, et n'auront donc pas des niveaux de vie comparable. C'est pourquoi cette étude fait le choix de se concentrer sur le *niveau relatif de revenu par unité de consommation* des

ménages défini par rapport aux ménages de l'unité urbaine dans laquelle ils se situent, et non par rapport à l'ensemble des ménages.<sup>23</sup>

Comme on peut l'imaginer, l'écart de revenu entre un ménage vivant en ZUS et un ménage vivant hors ZUS en unité urbaine est très net, mais au sein des ZUS elles-mêmes, les QRU se détachent également des autres quartiers. Ainsi, en 2003 on observe que 45,5% des ménages vivant en QRU font partie du premier quartile de revenu, c'est-à-dire des 25% de ménages les plus pauvres relativement à l'unité urbaine. Or cette proportion est de 5 points plus faible en ZUS non QRU, et de seulement 21,5% hors ZUS en unité urbaine, soit moins de deux fois moins (**Tableau 4.1**). À l'autre bout de la distribution, la différence entre ZUS et hors ZUS est toujours nette : on trouve deux fois moins de ménages du dernier quartile en ZUS (11,7%) que hors ZUS (27,1%), et encore un peu moins en QRU (10,1%). Au centre de la distribution des revenus les différences sont moins prononcées, en particulier pour ce qui est du deuxième quartile qui est assez équitablement réparti entre les différents types de quartiers. Enfin, un constat similaire se dresse lorsque l'on observe la proportion de ménages imposables : elle est en effet de 58,2% hors ZUS, contre seulement 38,8% en ZUS hors QRU et 35,8% en QRU, soit des écarts de respectivement 19 et 22 points de pourcentage. Il est donc très clair que les ZUS, et particulièrement dans les QRU, représentent de réelles poches de pauvreté au sein du territoire métropolitain.

---

<sup>23</sup> Le **Tableau Annexe A.1** montre que les résultats sont très similaires à ceux obtenus avec le revenu net relatif par unité de consommation lorsque l'on considère le niveau de revenu absolu, que ce soit en termes de revenu net simple ou par unité de consommation.

TABLEAU 4.1 – CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS EN 2003

VARIABLES DE NIVEAU MENAGE	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Tous les logements			Logements sociaux			Logements privés		
	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS
<b>Âge du chef de ménage</b>									
Moins de 35 ans	22.4% (5.4)	21.7% (5.5)	15.3% (4.6)	24.8% (6.4)	24.8% (6.6)	28.3% (15.6)	17.3% (7.6)	17.4% (7.9)	14.2% (4.4)
Entre 35 et 65 ans	55.3% (5.7)	54.7% (5.8)	57.4% (7.2)	56.3% (5.9)	55.9% (6.2)	53.1% (16.7)	54.3% (8.9)	53.5% (8.6)	57.7% (7.5)
Plus de 65 ans	21.9% (6.9)	23.4% (7.4)	27.2% (7.2)	18.4% (6.8)	19.0% (7.6)	18.4% (15.1)	28.0% (10.0)	28.9% (10.3)	28.0% (7.4)
<b>Type de famille</b>									
Famille monoparentale	16.6% (4.2)	15.7% (4.1)	9.9% (2.5)	20.9% (4.9)	20.6% (4.9)	22.7% (13.6)	9.5% (3.5)	9.6% (6.0)	8.7% (2.2)
Famille nombreuse	9.6% (4.2)	8.3% (3.5)	5.3% (2.0)	11.9% (4.7)	10.7% (4.6)	9.0% (10.3)	5.9% (4.1)	5.2% (3.2)	5.0% (1.9)
Ménage avec enfants	36.2% (8.5)	35.1% (7.5)	32.2% (6.6)	41.0% (8.7)	40.7% (8.4)	43.0% (18.9)	28.3% (9.1)	28.1% (9.3)	31.2% (6.9)
<b>Revenu</b>									
Revenu net p. UCM en relatif									
Premier décile	21.6% (7.4)	18.2% (6.8)	8.0% (3.2)	28.6% (8.8)	25.4% (8.6)	19.1% (13.6)	9.4% (7.0)	7.9% (4.7)	6.8% (2.9)
Premier quartile	45.5% (10.5)	40.6% (9.9)	21.7% (5.8)	57.4% (10.3)	53.7% (10.6)	44.5% (17.1)	24.3% (11.6)	21.9% (10.1)	19.3% (5.4)
Deuxième quartile	26.3% (4.1)	27.7% (4.1)	24.9% (3.4)	26.3% (5.4)	28.0% (5.5)	29.9% (12.9)	26.3% (5.0)	27.1% (5.8)	24.3% (3.5)
Troisième quartile	17.7% (4.7)	19.8% (4.4)	26.3% (3.1)	12.5% (4.7)	14.1% (4.8)	17.9% (11.3)	27.2% (5.9)	27.8% (5.0)	27.2% (3.3)
Quatrième quartile	10.1% (5.8)	11.7% (5.7)	26.9% (7.0)	3.3% (2.6)	3.8% (2.8)	7.5% (11.6)	22.0% (9.2)	23.0% (9.7)	29.1% (7.0)
Ménage imposable	35.8% (11.2)	38.8% (12.2)	57.9% (11.8)	24.3% (11.1)	26.1% (12.2)	33.3% (18.6)	56.6% (15.2)	57.5% (14.5)	60.6% (11.7)
<b>Statut</b>									
Propriétaire	24.3% (13.7)	27.4% (14.8)	70.0% (13.7)	-	-	-	64.7% (17.8)	63.5% (20.1)	76.8% (9.9)
Vit en Logement social	61.2% (22.9)	55.2% (23.5)	9.7% (10.6)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)
<b>Mobilité: ménage...</b>									
ayant emménagé entre 2001 et 2003	24.3% (6.1)	23.8% (5.9)	20.1% (7.2)	25.4% (7.3)	25.4% (6.9)	29.8% (18.1)	22.3% (8.3)	22.3% (8.9)	19.4% (7.4)
arrivé il y a moins de 5 ans	47.4% (7.5)	46.6% (9.0)	39.8% (10.4)	50.8% (9.1)	50.9% (10.6)	58.0% (20.4)	41.8% (10.7)	41.6% (11.8)	38.3% (10.6)
présent depuis 10 ans ou plus	33.2% (7.5)	34.3% (8.3)	39.6% (12.2)	28.5% (8.9)	28.1% (9.6)	20.2% (16.8)	40.9% (11.0)	41.3% (12.0)	41.4% (12.6)
Nombre de ménages	1006 280	348 200	17 977 198	609 061	176 840	3 149 398	397 218	171 360	14 827 800
Proportion dans chaque type de quartier	5.2%	18%	93.0%	15.5%	4.5%	80.0%	2.6%	1%	96.3%
VARIABLES DE NIVEAU LOGEMENT	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Tous les logements			Logements sociaux			Logements privés		
	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS
<b>Type de logement</b>									
Vacant	10.4% (6.8)	7.6% (5.4)	6.9% (3.7)	10.9% (9.5)	7.2% (6.7)	6.4% (12.0)	9.3% (6.5)	8.2% (5.8)	6.9% (3.8)
Au 5ème étage ou plus	15.9% (14.1)	11.9% (12.9)	1.0% (3.1)	19.2% (16.2)	14.9% (15.9)	1.8% (5.4)	8.7% (12.5)	6.1% (9.2)	0.7% (2.5)
Au 10ème étage ou plus	3.8% (5.6)	2.4% (4.7)	0.2% (0.7)	4.5% (6.6)	3.1% (6.0)	0.4% (1.9)	2.1% (4.8)	1.0% (2.5)	0.2% (0.6)
Au 15ème étage ou plus	0.8% (1.9)	0.7% (2.3)	0.1% (0.4)	0.9% (2.0)	0.8% (2.6)	0.2% (1.5)	0.6% (1.9)	0.3% (1.0)	0.1% (0.4)
Surface habitable en m <sup>2</sup>	67.3 (7.9)	69.3 (8.3)	89.3 (12.8)	64.6 (7.4)	65.9 (8.0)	60.2 (30.8)	73.0 (11.8)	75.1 (12.1)	91.0 (12.5)
Logement social	61.1% (23.1)	54.6% (23.5)	9.2% (10.3)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)
<b>Période de construction</b>									
Avant 1949	15.2% (20.6)	16.0% (21.4)	35.2% (15.6)	5.5% (14.4)	5.2% (14.3)	9.0% (19.8)	27.6% (25.2)	26.1% (24.3)	38.1% (16.6)
Entre 1949 et 1961	15.5% (19.0)	14.8% (18.7)	6.7% (5.8)	16.4% (24.6)	14.9% (24.8)	4.6% (11.1)	13.8% (15.0)	13.9% (14.8)	6.8% (5.9)
Entre 1962 et 1974	43.2% (26.5)	40.6% (27.1)	17.0% (8.3)	49.5% (31.4)	46.4% (34.1)	15.6% (22.5)	30.6% (23.8)	29.6% (23.4)	16.2% (7.9)
Entre 1975 et 1989	16.9% (17.9)	18.0% (18.1)	24.6% (9.7)	17.7% (22.1)	19.9% (24.9)	25.6% (28.1)	18.5% (18.9)	18.8% (18.3)	23.6% (10.1)
Entre 1990 et 1993	2.2% (4.7)	2.2% (3.6)	4.7% (3.6)	2.3% (5.8)	2.5% (5.9)	7.3% (15.9)	2.9% (6.3)	2.7% (5.0)	4.4% (3.5)
Entre 1994 et 2003	3.2% (6.0)	4.0% (5.5)	10.5% (6.6)	3.6% (8.3)	5.4% (11.6)	19.1% (27.3)	3.9% (6.4)	5.0% (8.8)	9.9% (6.5)
Nombre de logements	1 176 093	398 618	21 991 668	695 599	192 714	3 516 198	480 495	205 904	18 475 470
Proportion dans chaque type de quartier	5.0%	17%	93.3%	15.8%	4.4%	79.8%	2.5%	1%	96.4%

Source : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013.

Champ : ensemble des résidences principales pour lesquelles le ménage comprend au moins une personne (hors ménages habitant dans des logements meublés) (pour les variables relatives au nombre de ménages), et ensemble des logements (pour les variables relatives au nombre de logements) en France métropolitaine.

Lecture : la partie haute du tableau présente la situation des ménages dans leur ensemble (colonnes (1) à (3)), des ménages vivant en logement social (colonne (4) à (6)) et des ménages vivant en logement privé (colonnes (7) à (9)) pour trois types de quartiers : en zone urbaine hors ZUS, en ZUS non QRU et en QRU. La partie basse du tableau présente des données relatives non plus aux ménages mais aux logements pour ces mêmes quartiers. On peut ainsi lire qu'en 2003, le pourcentage de ménages dont l'occupant principal est âgé de moins de 35 ans s'élève à 22,4% en QRU (partie haute du tableau, 1ère colonne) mais cette moyenne masque des disparités selon le type de logement : en logement social, cette proportion de ménages jeunes atteint 24,8% contre 17,3% en logement privé. Les écarts-types sont reportés entre parenthèses sous les moyennes pour les colonnes (1), (2), (4), (5), (7), (8).

## 4.2 Mobilité des ménages

Les ménages vivant en QRU sont donc significativement plus pauvres. Pour autant, sont-ils également moins mobiles que les ménages des quartiers plus favorisés, comme le sous-entend l'expression de « ghetto social » qui laisse penser que personne ne sortirait de ces quartiers ? Le **Tableau 4.1** semble contrarier cette idée car il montre que les ménages des QRU et des ZUS sont nettement plus mobiles que ceux des UU hors-ZUS. On trouve en effet près de 40% de ménages présents depuis 10 ans ou plus hors ZUS, contre seulement 34 et 33% respectivement en ZUS et QRU.

Mais ce résultat s'explique par un effet de composition. Pour bien comprendre ce phénomène, il faut considérer séparément les ménages vivant en logement social et ceux vivant en logement privé, qui ont des niveaux de mobilité très distincts : la mobilité est en effet nettement plus élevée dans le parc social quel que soit le type de quartier. Or, les ménages vivant en logement social, plus mobiles, sont également proportionnellement plus nombreux en ZUS et en QRU. Il s'en suit des différences globales entre ZUS ou QRU et UU hors-ZUS trompeuses car résultant uniquement d'un effet de composition.

Si l'on considère donc seulement le parc privé, la proportion de ménages installés depuis plus de 10 ans est approximativement identique quelle que soit la zone (environ 41% dans les QRU et les ZUS comme hors ZUS). En revanche, si l'on considère seulement le parc social, on constate que la proportion de ménages installés depuis plus de 10 est en réalité nettement plus élevée (de 8 points) dans les ZUS et QRU que hors ZUS (où elle est de 20.1%). Et le constat est similaire lorsque l'on s'intéresse au contraire aux nouveaux arrivants, c'est-à-dire aux ménages ayant récemment renouvelé la population des quartiers (par exemple ceux ayant emménagés entre 2001 et 2003). Ainsi, le « cœur HLM » des ZUS et des QRU, c'est-à-dire les ménages vivant en HLM depuis longtemps et qui voient leur quartier évoluer, est plus important dans les ZUS et QRU que dans les quartiers hors ZUS. En fin de compte, l'apparente mobilité des ménages de ZUS et QRU dans leur ensemble cache bien une réalité de « ghetto » au sein du parc social.

## 4.3 Autres caractéristiques des ménages

Outre des écarts de revenus prononcés et une mobilité moindre en logement social, les QRU sont également caractérisés par des typologies de ménages spécifiques. Ces ménages sont tout d'abord plus jeunes : on trouve à la fois une plus faible proportion de ménages dont l'occupant principal a plus de 65 ans (ils sont 27% hors ZUS contre 22% dans ces quartiers d'après le **Tableau 4.1**) et une plus forte proportion de ménages dont l'occupant principal a moins de 35 ans (ils sont 15% hors ZUS contre 22% en

QRU)<sup>24</sup>. Mais ces résultats sur l'ensemble du parc immobilier cachent des réalités très différentes dans les parcs social et privé.

Tout d'abord, quel que soit le type de quartier, les ménages vivant en logement social sont beaucoup plus jeunes que les autres : quel que soit le type de quartier, on trouve en effet en moyenne en 2003 7 points de pourcentage de plus de ménages de moins de 35 ans<sup>25</sup> en logement social qu'en logement privé, et 10 points de pourcentage de moins de ménages de plus de 65 ans. Compte tenu de la très forte proportion de ménages vivant en logement social en QRU et ZUS non QRU (respectivement 61 et 55% en 2003, contre seulement 10% hors ZUS), ces écarts expliquent donc que, globalement, sur l'ensemble du parc immobilier, la population des QRU et ZUS non QRU soit plus jeune que celle vivant hors ZUS.

À cela s'ajoute le fait que, dans le parc privé, les ménages sont également plus jeunes en QRU que hors ZUS, même si l'écart n'est pas très prononcé : on trouve ainsi 17% de ménages de 35 ans en QRU contre 14% hors ZUS, et 54% de ménages entre 35 et 65 ans contre 58% hors ZUS (et des proportions similaires de ménages plus âgés). Enfin, au sein du parc social, les ménages sont au contraire un peu plus jeunes hors ZUS : on trouve ainsi 25% de ménages de 35 ans en ZUS et QRU contre 28% hors ZUS, et 56% de ménages entre 35 et 65 ans en ZUS et QRU contre seulement 53% hors ZUS (et des proportions similaires de ménages plus âgés).

Pour ce qui est du type de ménages, les ménages de QRU ont également plus fréquemment des enfants en général que ceux vivant hors ZUS (36 vs. 32%), et on trouve en particulier près du double de ménages ayant 3 enfants ou plus (« familles nombreuses » : 9,6 vs 5,3%) et 50% de plus de familles monoparentales (16,6 vs 9,8%), ce qui est un autre indicateur important de la fragilité socio-économique des ménages des quartiers de la rénovation urbaine. Ces écarts entre QRU et quartiers hors ZUS se retrouvent entre ZUS non QRU et QRU, même s'ils sont logiquement beaucoup moins prononcés. Mais là encore, ils s'expliquent en grande partie par la forte prévalence du parc social en ZUS et QRU car c'est bien selon le type de logements que l'on observe les différences les plus prononcées. On trouve ainsi deux fois plus de familles monoparentales et de familles nombreuses en logement social qu'en logement privé (environ 22% de familles monoparentales et 10% de familles nombreuses dans le parc social, versus 9 et 5% dans le privé).

Enfin, sans grande surprise, ces ménages plus pauvres, plus jeunes et ayant d'avantage d'enfants sont également moins souvent propriétaires. On observe en effet

---

<sup>24</sup> Si le revenu des ménages croît avec l'âge, les écarts de revenus observés entre ménages en et hors ZUS ou dans les quartiers de la rénovation urbaine se retrouvent tout de même de la même manière au sein de toutes les tranches d'âge.

<sup>25</sup> Par extension, on nomme ici et dans la suite « ménages de moins de 35 ans » (ou « de plus de 65 ans »), les ménages dont l'occupant principal est âgé de moins de 35 ans (respectivement de plus de 65 ans),

que, pour les logements privés, la proportion de propriétaire est 12 points plus faible en QRU que hors ZUS (64,7 vs 76,8%).

#### *4.4 Habitat*

##### ***Logement social***

Aux différences observées dans les caractéristiques des ménages s'ajoutent celles concernant le parc de logements. Premièrement, les QRU se distinguent bien sûr par leur très forte proportion de logements sociaux : en 2003, presque 2 logements sur 3 (61%) sont des logements sociaux dans ces quartiers, contre 55% dans les autres ZUS et seulement 9% hors ZUS (**Tableau 4.1**). Pour un quartier donné, la proportion de ménages vivant en logement social en 2003 est donc très corrélée au fait que le quartier ait été classé ZUS, mais aussi à la probabilité qu'il ait été choisi pour bénéficier de la rénovation urbaine. Ce résultat explique une part importante des différences de revenus entre les différents types de quartiers, mais le tableau montre également que les différences de revenus persistent en et hors logement social, et ce résultat tient quelle que soit la définition des revenus utilisée.

##### ***Hauteur du bâti***

Deuxièmement, comme on peut s'y attendre compte tenu du stéréotype classiquement mis en avant pour qualifier ces quartiers, on constate que les logements en QRU, quel que soit leur type, sont en général plus hauts. On trouve en effet plus de 10 fois plus de logements au 5<sup>ème</sup> étage ou plus, ainsi qu'au 10<sup>ème</sup> et au 15<sup>ème</sup> étage ou plus, en QRU que hors ZUS (**Tableau 4.1**). Il existe également un écart de 4 points en faveur des QRU dans la proportion de logements au 5<sup>ème</sup> étage ou plus entre QRU et ZUS non QRU, et de 2 points pour les logements au 10<sup>ème</sup> étage ou plus, mais ces écarts ne sont pas significatifs. La hauteur des bâtiments n'était donc pas un facteur déterminant de la sélection d'un quartier pour bénéficier de la rénovation urbaine. En outre, ces écarts s'observent à la fois en logements sociaux et privés, même s'ils sont plus prononcés dans les premiers que dans les seconds.

##### ***Surface des logements***

Troisièmement, les logements en QRU sont en moyenne beaucoup plus petits : leur surface moyenne est 22 m<sup>2</sup> plus petite en QRU que hors ZUS, et 2 m<sup>2</sup> plus petite en QRU que dans les ZUS non QRU (**Tableau 4.1**). Ces écarts globaux recouvrent des situations très différentes lorsque l'on analyse séparément les logements en et hors HLM : les logements sociaux des QRU et ZUS non QRU sont légèrement plus grands que les logements sociaux hors ZUS (+ 4,4m<sup>2</sup> et 5,7m<sup>2</sup> respectivement) alors que les logements privés sont au contraire beaucoup plus petits en QRU et ZUS non QRU

(respectivement -18 m<sup>2</sup> et -16 m<sup>2</sup>). Ces écarts peuvent ainsi expliquer, au moins en partie, la plus forte proportion de familles nombreuses en QRU par rapport aux quartiers hors ZUS dans le parc social, ainsi que la plus forte proportion de ménages de moins de 35 ans en QRU par rapport aux quartiers hors ZUS dans le parc privé qui peuvent correspondre à des ménages en début de parcours dans le parc privé (locatif de petits logements).

### ***Vacance***

Quatrièmement, les logements en QRU sont caractérisés par un taux de vacance de 3 points plus élevé (10.4% des logements sont vacants<sup>26</sup>) que dans les ZUS non QRU ou dans les autres quartiers dans lesquels le taux de vacance est d'environ 7% (**Tableau 4.1**), et cet écart est encore plus prononcé en logement social. Comme cela est rappelé dans le rapport 2013 de l'Onzus<sup>27</sup>, cette vacance particulièrement élevée en QRU fut un élément déterminant de la mise en œuvre d'une politique de démolition, à la fois du fait de son coût élevé pour les bailleurs sociaux, et parce qu'elle facilite aussi le relogement, deux éléments qui contribuent à diminuer l'impact financier de la démolition. Toutefois, il ne faut pas négliger le fait qu'une partie de cette vacance a également pu être organisée par les bailleurs sociaux eux-mêmes dans le cadre des politiques urbaines précédentes qui ciblaient déjà une partie des QRU.

### ***4.5 Population des logements sociaux***

Comme l'on peut s'y attendre, quel que soit le type de quartier considéré, les ménages vivant en logement social sont nettement plus pauvres que la moyenne. Ils sont beaucoup plus souvent non-imposables (écart d'environ 30 points entre le parc privé et le parc social en 2003), plus de deux fois plus nombreux à appartenir au premier quartile de revenu et plus de cinq fois moins nombreux à appartenir au dernier quartile (**Tableau 4.1**). Cette pauvreté marquée s'accompagne d'une plus grande mobilité de la part de ces ménages en logement social : ils sont nettement moins nombreux à vivre dans leur logement depuis 10 ans ou plus (écart de 20 points hors ZUS et de 12 points en QRU) et nettement plus nombreux à avoir emménagé il y a moins de 5 ans (écart de 20 points hors ZUS et de 9 points en QRU). En outre, la vacance est légèrement plus faible dans le parc social comparativement au parc privé, ce qui semble intuitif compte tenu des longues listes d'attente pour l'accès à un logement HLM.

---

<sup>26</sup> Ce taux inclut tous les logements vacants, et pas uniquement les logements vacants depuis au moins 3 mois comme cela est souvent reporté. Il est donc normal qu'il soit plus élevé que les indicateurs habituels.

<sup>27</sup>Rapport de l'Onzus 2013 "Dix ans de PNRU : bilan et perspectives", pages 25-26.

Enfin, les ménages vivant en logement social sont dans l'ensemble plus jeunes (avec environ 7 points de pourcentage de plus de ménages dont l'occupant principal a moins de 35 ans dans les ZUS et 14 points hors-ZUS), et ont plus souvent des enfants (environ 10 points de plus quelle que soit la zone). On trouve également plus de deux fois plus de familles monoparentales en logement social, ce qui est donc, outre le revenu, une caractéristique importante des ménages vivant en HLM.

Pour ce qui concerne le bâti, sans surprise, les logements sociaux sont en général plus hauts et moins grands. On trouve en effet plus de deux fois plus de logements au 5<sup>ème</sup> étage ou plus, ainsi qu'au 10<sup>ème</sup> étage ou plus dans le parc social, et la surface moyenne y est de 10 à 30 m<sup>2</sup> plus petite selon le type de quartier considéré.

# 5

## DESCRIPTIONS DES INTERVENTIONS EN TERMES DE DESTRUCTIONS ET CONSTRUCTIONS ENTRE 2003 ET 2013

Sur les 45 milliards programmés au 31 décembre 2012 dans le cadre du PNRU, 61% ont été dédiés à des interventions sur le bâti, soit par ordre d'importance : démolitions, reconstitutions, réhabilitations et résidentialisations ; 32% sont dédiées à l'amélioration des espaces publics, principalement en aménagement et équipement ; et les 7% restants sont dédiés pour une moitié à des interventions sur le logement privé et à de l'ingénierie.<sup>28</sup> À cela s'est ajouté un effort gouvernemental supplémentaire via la loi du 13 juillet 2006 qui a instauré une TVA à taux réduit (5,5%) sur le prix de vente des logements neufs dans les quartiers et dans un rayon de 500 mètres autour du périmètre des quartiers. L'État a ainsi favorisé la diversification de l'habitat en QRU à la fois en démolissant et rénovant des logements sociaux existants, et en facilitant la construction de nouveaux logements sociaux et la construction et l'acquisition de nouveaux logements privés (actions décrites plus précisément en **Annexe D**). Cette section décrit précisément les évolutions observées sur le bâti au sein du parc social et du parc privé en QRU, et les compare aux évolutions observées dans les quartiers non directement affectés par la rénovation urbaine.

---

<sup>28</sup> *Confer* le rapport de l'Onzus 2013, pages 35 et 40 ; source : fichiers de programmation Agora au 31 décembre 2012. Le montant total des interventions cité est le montant hors opérations isolées, dont 26% correspondent à des subventions versées par l'ANRU.

### *5.1 Intensité absolue des interventions : nombres de démolitions et constructions dans les QRU*

Pour estimer les nombres de logements sociaux détruits et construits dans les QRU entre 2003 et 2013, nous exploitons à la fois les données Filocom et ANRU. Comme nous l'avons vu, la base de données Filocom contient pour chaque millésime l'ensemble des logements soumis à la Taxe d'Habitation, et un identifiant unique permettant de suivre chaque logement dans le temps entre millésimes. Lorsqu'un logement « disparaît » de Filocom entre le millésime 2003 et le millésime 2013, il peut donc être considéré comme détruit, et lorsqu'un logement « apparaît » au contraire, il peut être considéré comme construit (et la variable indiquant son année de construction permet de valider cette information). Les données ANRU quant à elles correspondent aux informations remontées localement par les acteurs de terrain.

Du fait des natures différentes de ces deux bases de données, on s'attend à ce que les chiffres obtenus avec les données Filocom soient plus élevés que ceux obtenus avec les données ANRU. Il y a trois raisons à cela.

Premièrement, les données ANRU ne sont pas parfaites car elles dépendent fortement de la qualité et de la quantité d'information remontée par les acteurs locaux. En effet, du fait de la non-réponse à l'enquête « Livraisons », elles ne concernent qu'un sous-ensemble de QRU : 533 exactement pour ce qui nous intéresse. Et pour ces 533 QRU, l'ensemble des interventions ne sont pas forcément comptabilisées, les données sous-estiment donc a priori les nombres de logements « livrés » au sein de ces quartiers, c'est-à-dire dans notre cas les nombres de logements ayant été construits ou détruits.

Deuxièmement, les données ANRU permettent de comptabiliser uniquement les interventions ayant été financées dans le cadre du PNRU, ce qui n'est pas le cas des données Filocom qui incluent tous les logements détruits et construits qu'ils aient ou non été financés dans le cadre du PNRU. Toutefois, il est fort probable que la très grande majorité des interventions sur le bâti ayant eu lieu en QRU aient été financées dans le cadre du PNRU, l'écart engendré entre les deux sources de données du fait de cette différence de définition est a priori assez minime.

Troisièmement, les données Filocom ne permettent de définir les quartiers qu'au niveau de la section cadastrale, qui est un découpage administratif fin mais qui ne suit pas forcément les contours des quartiers, ce qui amène à considérer des quartiers plus larges que selon les périmètres règlementaires. Les nombres de logements détruits et construits en QRU obtenus avec Filocom sont donc en fait déterminés sur un périmètre « élargi » des QRU. Comme nous le verrons ci-après, selon le type d'intervention considéré, si l'on pense que les interventions ont été réparties de manière homogène

sur cette surface « élargie » des quartiers, il est alors intéressant de considérer une seconde estimation utilisant les pondérations surfaciques.

Au final, on s'attend donc à ce que les chiffres obtenus avec les données Filocom sur le périmètre élargi des quartiers soient plus élevés que ceux obtenus avec les données ANRU, et c'est bien ce que va montrer l'analyse des données qui suit.

Enfin, comme mentionné plus haut, les données ANRU ne sont disponibles que pour 533 QRU de métropole. Dans la suite, nous présentons donc d'une part les chiffres obtenus sur ces 533 QRU afin de pouvoir comparer les données Filocom et ANRU, et d'autre part les chiffres obtenus avec Filocom sur l'ensemble des 571 QRU.

### **Démolitions**

#### *Démolitions de logements sociaux*

Pour ce qui concerne les statistiques sur les démolitions de logements sociaux obtenues avec les données Filocom, nous choisissons ici de renseigner les chiffres obtenus sans utiliser de pondérations. En effet, il est probable que l'ensemble des démolitions de logements sociaux dénombrées dans le périmètre élargi des QRU aient concerné uniquement des logements situés au sein du périmètre réglementaire des QRU. Dans ce cas, utiliser les pondérations surfaciques sous-estimerait fortement le nombre de logements démolis au sein des QRU.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> L'utilisation des pondérations surfaciques (comme dans tout le reste de ce rapport) signifierait pondérer les démolitions ayant eu lieu dans les sections cadastrales en bordures de QRU par la part de la surface de la section effectivement incluse dans le périmètre réglementaire des QRU. Cette méthode reviendrait ainsi à faire l'hypothèse que les démolitions auraient été réparties de manière géographiquement homogène dans les sections cadastrales en bordure de QRU. Or il est probable que l'ensemble des démolitions de logements sociaux ayant eu lieu dans ces sections aient au contraire concerné uniquement des logements situés au sein du périmètre réglementaire des QRU. Dans ce cas, utiliser les pondérations surfaciques sous-estimerait fortement le nombre de logements démolis au sein des QRU. Pour information, lorsque l'on utilise les pondérations surfaciques, le nombre de logements sociaux détruits en QRU dénombré est de 83 378 dans les 533 QRU en commun avec les données ANRU, et de 84 120 pour l'ensemble des QRU. Le fait que le chiffre issu des données ANRU (104 273 logements sociaux détruits) soit nettement plus élevé que les estimations utilisant les pondérations alors même que les données ANRU souffrent d'un biais de non réponse confirme que l'utilisation des pondérations n'est pas adaptée dans ce cas.

On notera que, dans le reste du rapport, il est pertinent d'utiliser les pondérations car nous avons montré qu'elles sont nécessaires pour permettre la comparaison des statistiques sur les caractéristiques du bâti et des populations de ZUS obtenues avec Filocom aux statistiques « usuelles » sur les ZUS issues d'autres bases de données et utilisées par exemple dans les rapports de l'ONZUS.

**TABLEAU 5.1 – NOMBRE DE DÉMOLITIONS ET CONSTRUCTIONS EN QRU : COMPARAISON DES CHIFFRES ANRU ET FILOCOM AVEC ET SANS PONDÉRATIONS SURFACIQUES**

	Nb. de QRU concernés	FILOCOM		ANRU
		Chiffres sur le périmètre élargi (sans pondérations)	Chiffres obtenus avec pondérations	
<b>En 2003</b>	<b>Nombre total de logements en 2003 (en QRU)</b>	<b>571</b>	<b>2 063 881</b>	<b>1 176 085</b>
	Dont LLS	571	1 101 830	695 598
	<i>Soit une prop. totale de LLS</i>	571	53.4%	59.1%
	<i>Soit une prop. moyenne de LLS</i>	571	56.9%	61.1%
Dont privé	571	962 051	480 487	
<b>Entre 2003 et 2013</b>	<b>Nombre total de démolitions (en QRU)</b>	<b>571</b>	<b>175 481</b>	<b>110 212</b>
	Dont LLS	533	126 200	83 378
	<i>Soit une prop. totale de LLS démolis</i>	571	128 843	84 120
	<i>Soit une prop. moyenne de LLS démolis</i>	571	11.7%	12.1%
	<i>Soit une prop. moyenne de LSS démolis</i>	571	15.4%	16.2%
	Dont privé	571	46 638	26 092
	<i>Soit une prop. totale de logts. privés démolis</i>	571	4.8%	5.4%
	<i>Soit une prop. moyenne de logts. privés démolis</i>	571	4.9%	5.2%
	<b>Nombre total de constructions (en QRU)</b>	<b>571</b>	<b>148 091</b>	<b>72 141</b>
	Dont LLS sur site	533	54 867	30 463
	<i>Soit une prop. totale de LLS construits sur site</i>	571	56 976	31 369
	<i>Soit une prop. moyenne de LSS construits sur site</i>	571	5.2%	4.5%
	<i>Soit une prop. moyenne de LSS construits sur site</i>	571	12.0%	13.6%
	Dont privé	571	91 115	40 773
<i>Soit une prop. totale de logts. privés construits</i>	571	9.5%	8.5%	
<i>Soit une prop. moyenne de logts. privés construits</i>	571	15.4%	17.4%	
<b>Constructions hors-site (hors-QRU)</b>				
Constructions LLS hors-site				
Constructions LLS en ZUS non-QRU		11 587	5 658	
Constructions LLS en unité urbaines hors-ZUS		309 367	340 884	
			41 218	
<b>En 2013</b>	<b>Nombre total de logements en 2013 (en QRU)</b>	<b>571</b>	<b>2 036 479</b>	<b>1 138 007</b>
	Dont LLS	571	1 029 960	642 843
	<i>Soit une prop. totale de LLS</i>	571	50.6%	56.5%
	<i>Soit une prop. moyenne de LLS</i>	571	53.5%	57.6%
Dont privé	571	1 006 519	495 163	
<b>Après 2013</b>	<b>Logements livrés entre le 1er janv. 2013 et le 31 mai 2015 :</b>			
	Démolitions LLS	533		32 402
	Constructions LLS en QRU	533		22 893
	Constructions LLS hors QRU	533		25 061
	<b>Logements programmés après mai 2015 :</b>			
	Démolitions LLS			26 441
	Constructions LLS en et hors QRU			20 417
Estimation des constructions en QRU			8 978	
Estimation des constructions hors QRU			11 439	

**Source :** base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013. Enquête « Livraison » 2015 et chiffres du fichier « Programmation » au 31 décembre 2015 fournis par l'ANRU. Les estimations des deux dernières lignes sont faites en suivant les proportions de logements construits sur site et hors site avant 2013.

**Champ :** Ensemble des logements des 571 QRU ou des 533 QRU pour lesquels les données ANRU sont disponibles.

**Lecture :** Sans utiliser de pondérations, on décompte 2 063 934 logements en 2003 dans le périmètre élargi des 571 QRU visés par le PNRU ; entre 2003 et 2013, 175 481 sont démolis et 148 091 nouveaux logements sont construits, portant ainsi le nombre de logements en QRU en 2013 à 2 036 479.

Toutes les proportions sont calculées en fonction du nombre de logements en 2003. Les données ANRU hors ZUS incluent les opérations isolées.

Les chiffres obtenus en utilisant les pondérations surfaciques (3<sup>ème</sup> colonne) font l'hypothèse que les logements démolis ou construits dans les sections cadastrales intersectant les QRU (mais non entièrement incluses en QRU) sont repartis uniformément dans les sections. Pour les démolitions cette hypothèse n'est certainement pas validée car l'ensemble de démolitions ont très probablement lieu à l'intérieur du périmètre réglementaire des QRU. Pour les constructions, il est plus probable quelle soit validée.

Au sein des 533 QRU en commun dans les données Filocom et ANRU, on dénombre au total 126 200 logements sociaux détruits avec Filocom, contre 104 273 d'après les données ANRU (cf. **Tableau 5.1**). L'écart entre les deux sources est donc cohérent avec le fait que les données ANRU sous-estiment le nombre de logements livrés du fait de la non-réponse. Mais il est aussi possible qu'une partie de cet écart s'explique par des démolitions engagées dans le cadre des « Quartiers Politique de la Ville » (« QPV », politique antérieure au PNRU) et réalisées en début de période (entre 2003 et 2005) avant la signature d'une convention ANRU.

Plus généralement, sur l'ensemble des 571 QRU de métropole, on dénombre avec Filocom 128 843 logements sociaux détruits au total, ce qui représente 89% des 145 000 logements programmés pour démolition au titre du PNRU au 31 décembre 2012<sup>30</sup>. En moyenne, sur l'ensemble des QRU, cela correspond à environ 15% de logements sociaux démolis par QRU (cf. **Tableau 5.1**)<sup>31</sup>.

Dans l'optique d'étudier l'effet de ces interventions, il est important de comprendre comment ces destructions se sont réparties d'un QRU à l'autre. Le **Graphique Annexe A.1** du haut montre ainsi que le nombre de démolitions de logements sociaux par QRU ayant eu lieu entre 2003 et 2013 est resté assez faible dans la grande majorité des quartiers, alors qu'il a pu être très élevé dans quelques QRU (cf. le **Graphique Annexe A.1** pour la distribution obtenue avec les données ANRU et Filocom sur les 533 QRU en commun). Précisément, selon Filocom, le nombre de logements sociaux démolis a été supérieur à 500 logements dans seulement 10% des QRU (9% selon l'ANRU), et supérieur à 1000 logements dans seulement 2% des QRU (même proportion selon l'ANRU). En fait, dans la moitié des QRU, moins de 154 logements sociaux ont été détruits selon Filocom (moins de 127 selon l'ANRU). Globalement, les démolitions de logements sociaux ont donc été très inégalement réparties : 40% des QRU concentrent ainsi 80% des démolitions.<sup>32</sup>

#### *Démolitions de logements privés*

Pour ce qui concerne le parc privé, conformément à la nature supposée des interventions ANRU, on constate que les démolitions de logements ont été nettement moins fréquentes que dans le parc social. Globalement, on dénombre ainsi entre 26

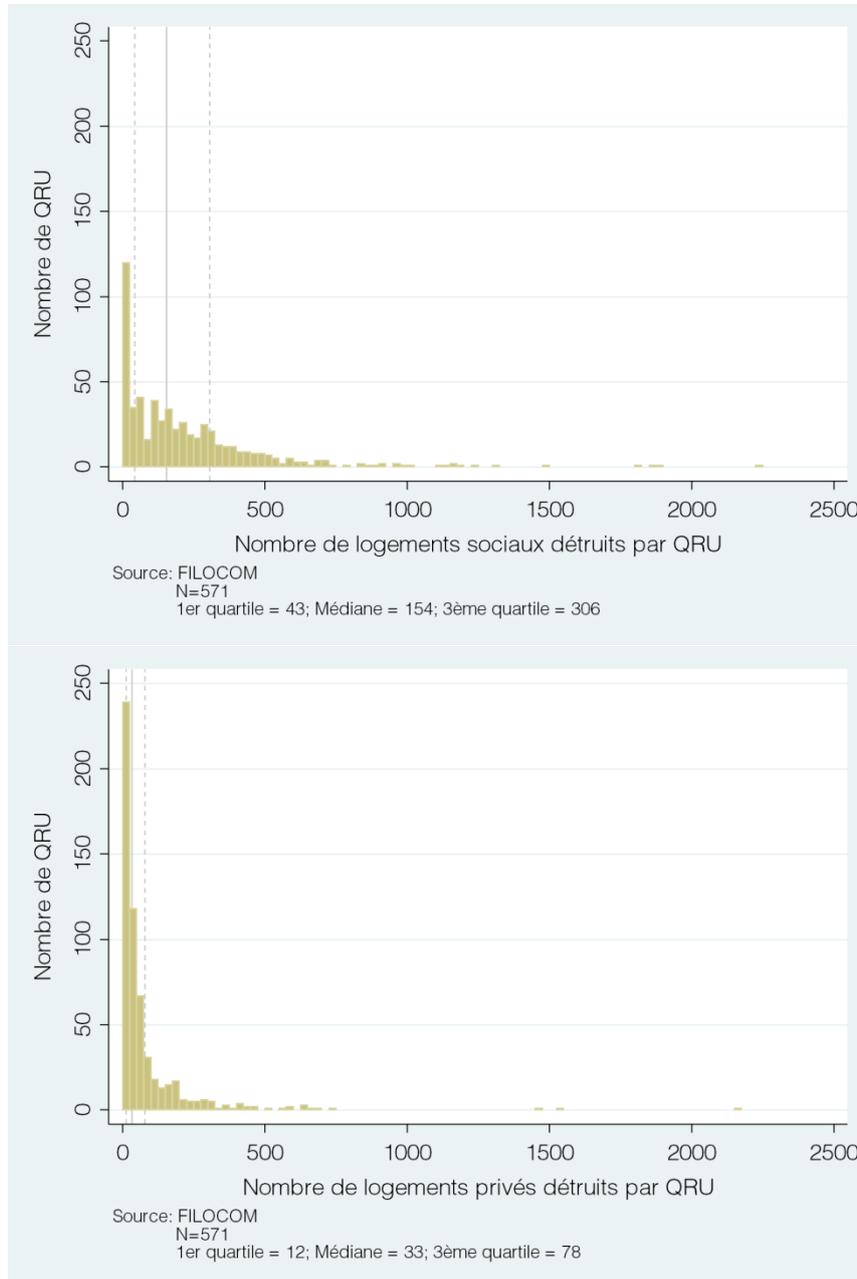
<sup>30</sup> Confer rapport 2013 de l'Onzus, page 36.

<sup>31</sup> 15,4% sans pondérations, et 16,2% avec pondérations.

<sup>32</sup> Ces chiffres pour Filocom ont été obtenus sur l'ensemble des QRU, mais les résultats sont très similaires sur les 533 QRU en commun avec les données ANRU. Ainsi, selon Filocom, pour ces 533 QRU : le nombre de logements sociaux démolis a été supérieur à 500 logements dans seulement 11% des QRU selon Filocom, et supérieur à 1000 logements dans seulement 2% des QRU selon Filocom. Et dans la moitié de ces 533 QRU, moins de 161 logements sociaux ont été détruits selon Filocom. Globalement, les démolitions de logements sociaux ont donc été très inégalement réparties : 41% de ces 533 QRU concentrent 80% des démolitions.

092 et 46 638 logements privés détruits sur l'ensemble des QRU (cf. **Tableau 5.1**) selon que l'on utilise ou non les pondérations surfaciques<sup>33</sup>.

**Graphique 5.1 – Distribution du nombre de logements sociaux et privés détruits dans l'ensemble des QRU**



**Source :** base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 et 2013.

**Champ :** Ensemble des 571 QRU. Les nombres de logements détruits sont obtenus sans utiliser de pondérations.

**Lecture :** dans un quart des QRU au plus 43 logements sociaux ont été détruits, et dans un autre quart au moins 306 ont été détruits.

Ne pas utiliser les pondérations surfaciques revient à considérer le périmètre élargi des QRU qui est définissable avec Filocom. Mais si l'on pense que les démolitions ont

<sup>33</sup> N.B. : les données ANRU ne concernent que le parc social, aucun chiffre n'est donc disponible pour le parc privé.

été réparties de manière uniforme dans ce périmètre élargi<sup>34</sup>, il est alors possible d'utiliser les pondérations surfaciques pour obtenir une estimation des démolitions ayant eu lieu au sein de périmètre réglementaire des QRU. Par définition ce calcul réduit ainsi considérablement le chiffre obtenu. Sachant que le PNRU n'a pas directement affecté le parc privé, il est probable que la réalité se situe entre ces deux hypothèses. Le nombre de logements privés détruits sur l'ensemble des QRU est donc probablement plus proche de 35 000, ce qui correspond à 5% de logements privés détruits en moyenne sur l'ensemble des QRU (que ce soit avec ou sans pondérations, cf. **Tableau 5.1**).

Le **Graphique 5.1** du bas présente la distribution du nombre de logements privés détruits par QRU pour l'ensemble des QRU (sans utiliser les pondérations surfaciques). On constate de nouveau que ces démolitions sont concentrées dans un petit nombre de QRU : ainsi, 29% des quartiers (168) concentrent 80% des destructions de logements privés<sup>35</sup>, et seuls 2% des quartiers ont vu la destruction de plus de 500 logements privés. On notera que 46 de ces 168 quartiers sont des quartiers qualifiés de « grandes copropriétés dégradées » par l'ANRU, c'est-à-dire 67% de l'ensemble des quartiers de grandes copropriétés dégradées. Dans ces quartiers, les démolitions consistent en un rachat sous maîtrise publique de lots de copropriétés dégradées pour démolition par le biais de subventions de l'ANRU (confer le Règlement général de l'ANRU, article 1.1.8 sur « Le traitement des copropriétés dégradées » et l'**Annexe D** de ce rapport). De manière intéressante, ces 46 QRU de « grandes copropriétés dégradées », qui représentent 8% de l'ensemble des QRU, concentrent à eux seuls 40% de l'ensemble des démolitions privées tous QRU confondus. Les démolitions de logements privés observées en QRU s'expliquent donc pour une bonne partie par les interventions sur les « grandes copropriétés dégradées ».

### **Constructions**

Conceptuellement, les constructions financées dans le cadre du PNRU ont été pensées pour avoir lieu en partie au sein du périmètre réglementaire des QRU, et en partie dans d'autres quartiers (que ce soit dans le voisinage des QRU ou dans des quartiers plus éloignés), en particulier pour ce qui concerne les logements sociaux. Cela traduit en effet l'objectif de long terme d'une augmentation de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

### *Constructions sociales*

---

<sup>34</sup> En particulier de manière uniforme dans les sections cadastrales intersectant le QRU sans être entièrement incluses dans le QRU.

<sup>35</sup> En utilisant les pondérations surfaciques, on trouve que les démolitions sont encore plus concentrées géographiquement, avec seulement 20% des quartiers (113) qui concentrent 80% des destructions de logements privés.

Les données ANRU sur les constructions de logements sociaux renseignent justement à la fois sur celles ayant eu lieu « sur site » et « hors site ». Ces données ont toutefois une spécificité importante : les nouveaux logements sociaux dits « intermédiaires »<sup>36</sup> ne sont pas comptabilisés par l'ANRU comme des logements sociaux car ils participent de la diversification des quartiers. En effet, si ces logements sont bien à proprement parlé « sociaux », ils sont destinés aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux HLM ordinaires. Les données ANRU permettent donc d'obtenir le nombre total de logements sociaux non intermédiaires construits sur site, soit 32 351, et hors site, soit 41 218<sup>37</sup> (cf. **Tableau 5.1**), pour les conventions liées aux 533 QRU pour lesquels l'information est disponible. Dans le cadre du PNRU, on a donc construit 27% de plus de logements sociaux entre 2003 et 2013 hors site que sur site. Et au total, le nombre de nouveaux logements sociaux construits sur site et hors site est 30% plus faible que le nombre de logements sociaux détruits en QRU.

Nous nous intéressons ici plus spécifiquement aux interventions ayant eu lieu sur site, c'est-à-dire au sein des QRU. L'avantage des données Filocom est qu'elles incluent bien quant à elles les logements sociaux intermédiaires dans l'ensemble des logements sociaux construits. On s'attend donc de ce fait à dénombrer davantage de logements sociaux construits avec Filocom qu'avec les données ANRU. En revanche, comme nous l'avons vu, Filocom ne permet pas d'estimer parfaitement le nombre de logements construits entre 2003 et 2013 car il est probable qu'une partie des logements construits entre 2011 et 2013 n'apparaisse pas encore dans Filocom 2013<sup>38</sup>, alors que les données ANRU disponibles s'arrêtent bien en 2013. Cette différence induit donc cette fois des chiffres a priori plus faibles avec Filocom qu'avec les données ANRU, en particulier parce que les constructions ayant eu lieu dans le cadre du PNRU sont souvent survenues assez tardivement. Globalement, il n'est donc pas évident de savoir si les constructions dénombrées avec Filocom devraient être plus ou moins élevées en théorie qu'avec les données ANRU.

En pratique, avec Filocom on dénombre au total 54 867 logements sociaux construits entre 2003 et 2013 au sein des 533 QRU en commun avec les données ANRU en utilisant le périmètre « élargi » des QRU (c'est-à-dire sans utiliser de pondérations), contre seulement 32 351 avec les données ANRU. Comme nous l'avons vu, cet écart peut en partie être dû au fait que les logements sociaux intermédiaires ne sont pas inclus dans les données ANRU. L'autre explication possible est que les logements sociaux construits « hors-site » mais à proximité des QRU (dans

---

<sup>36</sup> Logements de type PLS (Prêt Locatif Social), PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), ou en « prêt social de location-accession » (PSLA).

<sup>37</sup> On notera que ces derniers logements ne sont pas identifiables dans Filocom.

<sup>38</sup> L'analyse des différents millésimes de Filocom a en effet montré que l'ensemble des nouveaux logements n'apparaissait pas immédiatement dans Filocom. Il faudra donc attendre le millésime 2015 de Filocom pour avoir une meilleure estimation de l'ensemble des logements construits entre 2011 et 2013.

le cadre du droit commun ou sur financement ANRU) viennent grossir le nombre de logements comptabilisés dans le périmètre étendu des quartiers Filocom. Dans ce cas, en faisant l'hypothèse que les constructions ayant eu lieu dans les sections cadastrales en bordures de QRU étaient réparties de manière uniforme dans ces sections<sup>39</sup> (c'est-à-dire en utilisant les pondérations surfaciques), on dénombrerait seulement 30 463 logements sociaux construits au sein des 533 QRU entre 2003 et 2013 avec Filocom. Ce nombre de logements inférieur à celui obtenu avec les données ANRU malgré l'inclusion des logements sociaux intermédiaires pourrait alors s'expliquer par le fait que de nombreux logements sociaux construits entre 2011 et 2013 n'apparaissent pas encore dans Filocom. Il n'est donc pas possible de conclure sur la meilleure hypothèse à suivre pour dénombrer les nouveaux logements sociaux grâce à ces comparaisons, et donc sur la fréquence des constructions sociales « hors site » à proximité des QRU.

Enfin, pour ce qui concerne l'ensemble des 571 QRU, on dénombre avec Filocom 56 976 logements sociaux construits entre 2003 et 2013 dans le périmètre élargi des QRU, c'est-à-dire sans utiliser de pondérations, contre 31 369 en utilisant les pondérations surfaciques, c'est-à-dire sous l'hypothèse que les constructions sont réparties de manière uniforme entre l'intérieur et l'extérieur des QRU. Et dans les deux cas cela correspond à environ 13% de logements sociaux construits sur site en moyenne sur l'ensemble des QRU<sup>40</sup>.

De la même manière que pour les démolitions, dans l'optique d'étudier l'effet des interventions du PNRU, il est important de comprendre comment ces constructions se sont réparties d'un QRU à l'autre. Le **Graphique 5.2** du haut présente la distribution du nombre de constructions de logements sociaux par QRU sur l'ensemble des QRU (*confer* le **Graphique Annexe A.2** pour la distribution obtenue avec les données ANRU et Filocom sur les 533 QRU en commun).<sup>41</sup> On constate que les constructions sociales ont été elles-aussi très inégalement réparties : 33% des QRU concentrent ainsi 80% des constructions (38% selon l'ANRU). Précisément, selon Filocom, dans la moitié des QRU, moins de 53 logements sociaux ont été construits entre 2003 et 2013 (moins de 31 selon l'ANRU), ce qui inclut 120 QRU dans lesquels aucun logement social n'a été construit entre 2003 et 2013 (139 selon l'ANRU). Ce résultat traduit la volonté politique de reconstruire les logements sociaux en priorité en dehors des QRU lorsque cela était possible et pertinent. Au contraire, le nombre de nouveaux logements sociaux a été supérieur à 250 logements dans seulement 11% des QRU selon Filocom (16% selon

<sup>39</sup> Et n'étaient pas situées par exemple exclusivement dans la partie de ces sections incluse dans le périmètre réglementaire des QRU, ni exclusivement dans la partie non-incluse.

<sup>40</sup> 12,0% sans pondérations et 13,6% avec pondérations cf. **Tableau 5.1**.

<sup>41</sup> Pour les données Filocom, on utilise ici les chiffres obtenus sur le périmètre élargi (c'est-à-dire sans pondérations) car les résultats obtenus sont plus proches de ceux obtenus avec les données ANRU.

l'ANRU), et supérieur à 500 logements dans seulement 2% des QRU selon Filocom (5% selon l'ANRU).<sup>42</sup>

Dans le parc social, on trouve aussi que le nombre de logements construits a été plus faible que le nombre de logements détruits dans la grande majorité des quartiers (78% des QRU). Mais il faut garder à l'esprit que ces résultats ne prennent pas en compte l'ensemble des constructions ayant eu lieu entre 2011 et 2013, et que les interventions prévues par les conventions des projets locaux étaient loin d'être terminées au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Les données ANRU montrent ainsi qu'entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 mai 2015 (sur les 533 QRU pour lesquels les données sont disponibles), 32 402 logements sociaux ont encore été démolis en QRU, tandis que 22 893 logements sociaux ont été construits. Ces chiffres correspondent respectivement à 31% de logements sociaux démolis en QRU de plus qu'entre 2003 et 2013, et à 71% de logements sociaux construits de plus, ce qui traduit bien que le fait que les constructions ont logiquement commencé plus tardivement que les démolitions. Mais comme on dénombre toujours plus de logements sociaux démolis que construits sur site, il est peu probable que la conclusion obtenue début 2013 change drastiquement lorsque le millésime 2015 de Filocom sera disponible.

### *Constructions privées*

Enfin, pour ce qui concerne le parc privé, il faut rappeler que, dans l'optique d'attirer en QRU des ménages moins défavorisés que ceux vivant en QRU en 2003, la loi du 13 juillet 2006 a instauré une TVA à taux réduit sur le prix de vente des logements neufs dans les quartiers et dans un rayon de 500 mètres autour du périmètre des quartiers. Une TVA à 5,5% s'applique ainsi pour les opérations d'accession à la propriété d'un logement neuf bénéficiant à des ménages dont le revenu est inférieur au plafond de ressources. Sachant que ce plafond est approximativement fixé à un niveau un peu inférieur au revenu disponible moyen<sup>43</sup>, cette mesure est donc censée attirer une

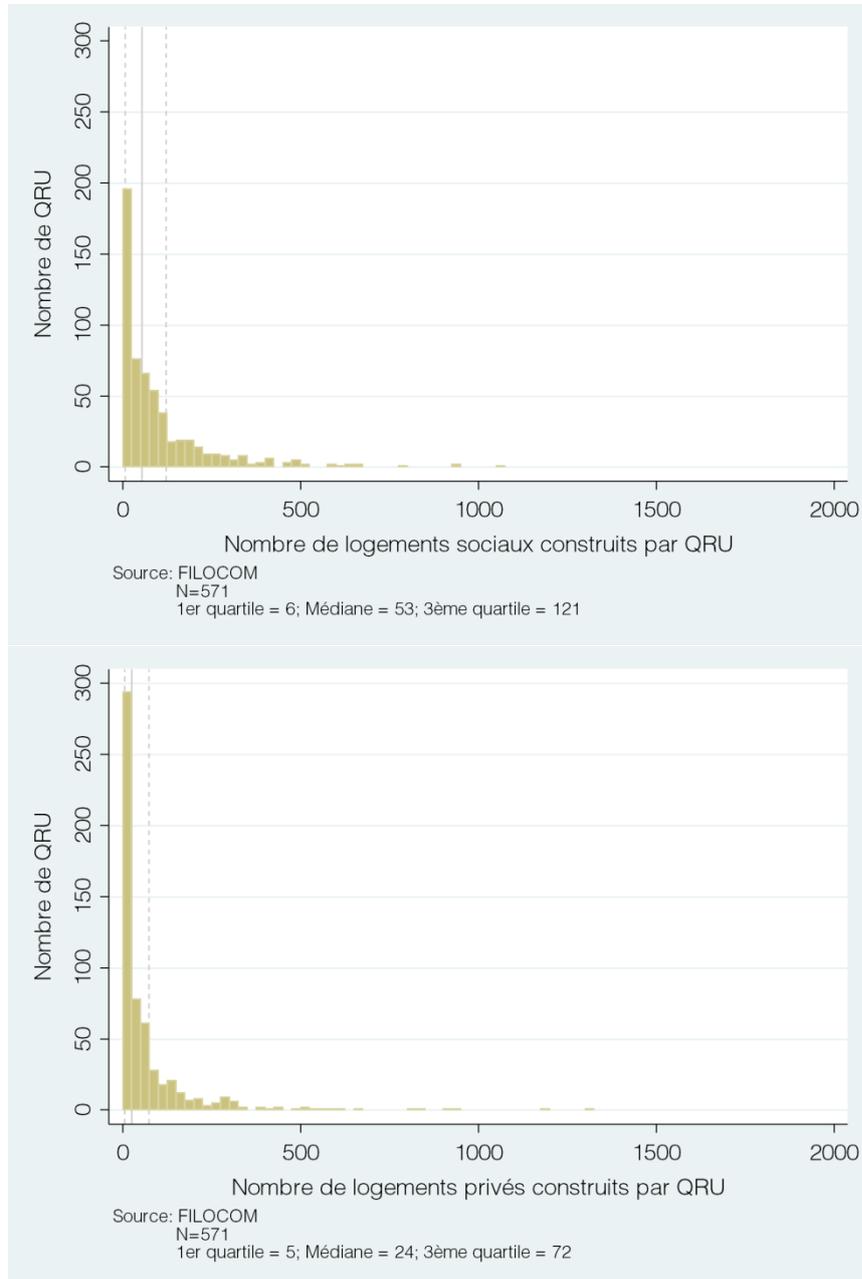
---

<sup>42</sup> Ces chiffres pour Filocom ont été obtenus sur l'ensemble des QRU, mais les résultats sont très similaires lorsque l'on s'intéresse aux seuls 533 QRU en commun avec les données ANRU. Ainsi, selon Filocom, pour ces 533 QRU : 34% des QRU concentrent ainsi 80% des constructions (38% selon l'ANRU). Précisément, selon Filocom, dans la moitié des QRU, moins de 55 logements sociaux ont été construits entre 2003 et 2013 (moins de 31 selon l'ANRU), ce qui inclut 105 QRU dans lesquels aucun logement social n'a été construit entre 2003 et 2013 (139 selon l'ANRU). Ce résultat traduit la volonté politique de reconstruire les logements sociaux en priorité en dehors des QRU lorsque cela était possible et pertinent. Au contraire, le nombre de nouveaux logements sociaux a été supérieur à 250 logements dans seulement 11% des QRU selon Filocom (16% selon l'ANRU), et supérieur à 500 logements dans seulement 2% des QRU selon Filocom (5% selon l'ANRU).

<sup>43</sup> Le plafond de ressources à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 est par exemple de 49 888 euros en Ile de France, et de 38 753 pour les autres régions (revenu annuel brut) pour un achat effectué par deux personnes. Or, d'après l'INSEE le revenu disponible par unité de consommation annuel moyen d'un couple en 2014 est de 24 340 euros, ce qui correspond à un revenu disponible total annuel de 51 114 euros pour un couple avec deux enfants (site de l'INSEE « Niveau de vie moyen des individus selon le type de ménage en 2014 », sources : CCMSA ; Cnaf ; Cnav ; DGFIP ; Insee, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2014). Le plafond de ressources est donc un peu inférieur au revenu disponible moyen.

population moins défavorisée en lui facilitant l'accès à la propriété dans les QRU et leur voisinage proche.

**Graphique 5.2 – Distribution du nombre de logements sociaux et privés construits dans l'ensemble des QRU**



**Source :** base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 et 2013.  
**Champ :** Ensemble des 571 QRU. Les nombres de logements sociaux construits sont obtenus sans utiliser de pondérations. Les nombres de logements privés construits sont obtenus en utilisant les pondérations.  
**Lecture :** dans un quart des QRU au plus 6 logements sociaux ont été construits, et dans un autre quart au moins 121 ont été construits.

Comme nous l'avons vu, Filocom définit justement les QRU par un périmètre un peu plus large que leur périmètre réglementaire. Sur ce périmètre élargi, qui inclut donc au moins une partie voir l'ensemble du rayon de 500 mètres autour du périmètre des quartiers, on dénombre avec Filocom 91 115 logements privés construits sur l'ensemble des QRU (cf. **Tableau 5.1**). Pour estimer la part de ces logements construits au sein des QRU, il faut de nouveau faire l'hypothèse que ces constructions ont été

reparties de manière uniforme entre l'intérieur et l'extérieur du périmètre réglementaire des QRU (c'est-à-dire en utilisant les pondérations surfaciques). Et compte tenu du large périmètre visé par la loi sur la TVA à 5,5%, cette hypothèse semble assez probable pour ce qui concerne les constructions de logements privés. Sous cette hypothèse, on dénombre donc 40 773 logements privés construits au sein des QRU entre 2003 et 2013, ce qui semble cohérent avec les données ANRU disponible sur ce point<sup>44</sup>. Sur l'ensemble des QRU, ce chiffre correspond à 17,4% de logements privés construits en moyenne en QRU, soit environ 4 points de pourcentage de plus que la proportion moyenne de logements sociaux construits.

Le **Graphique 5.2** du bas présente la distribution du nombre de constructions de logements privés par QRU sur l'ensemble des QRU en utilisant les pondérations surfaciques. On y constate que, conformément à la nature supposée des interventions ANRU, les constructions ayant eu lieu au sein des QRU entre 2003 et 2011 semblent avoir autant concerné le parc privé que le parc social. Et, comme dans le parc social, les constructions de logements privés ont été concentrées dans un petit nombre de QRU : ainsi 31% des QRU (179) concentrent 80% des constructions de logements privés (quand 33% des QRU concentrent 80% des constructions de logements sociaux), et seuls 2% des quartiers ont vu la construction de plus de 500 logements privés (proportion similaire dans le parc social).

### *5.2 Intensité relative des interventions : proportions de logements détruits et construits*

Le nombre de logements concernés par des interventions ANRU est un paramètre crucial pour la mise en œuvre de la politique car c'est bien ce chiffre qui est déterminant en termes de budget investi par quartier. Toutefois, dans l'optique d'analyser les impacts du PNRU sur la mixité sociale dans les QRU, c'est l'intensité relative des interventions qui devient le paramètre clé, c'est-à-dire la proportion de

---

<sup>44</sup> Des données ANRU sont disponibles sur la diversification de l'offre logements mais elles restent limitées pour deux raisons. Premièrement elles ne sont disponibles que pour un sous-ensemble de projets : 182 projets sur 298 au 31 décembre 2012, et 270 au 31 décembre 2013 (confer respectivement les publications de l'ANRU « PNRU Les chiffres 2012 » et « PNRU Les chiffres 2013 », pages 42). Et secondement, pour ces projets, il est fort probable qu'elles sous-estiment le nombre de logements privés effectivement construits. En effet ces données sont issues de l'enquête « Livraison » dans laquelle les directeurs de projet locaux ont, depuis 2011, « la possibilité de déclarer, en plus des opérations programmées dans le cadre des conventions de rénovation urbaine, les autres opérations qui peuvent être réalisées sur le foncier libéré sur le périmètre du quartier rénové ». Il n'y a donc aucune obligation de report, ce qui est logique sachant que les directeurs de projet n'ont pas de moyen particulier pour se tenir au courant de toutes les constructions ayant lieu dans les QRU de leur projet. Au total, hors logements sociaux intermédiaires, les logements privés construits dans le cadre du PNRU en QRU sont estimés à environ 18 000 sur 270 projets sur 298, soit grossièrement environ 27 000 logements privés construits reportés sur l'ensemble des QRU (en faisant une simple règle de trois). Une borne inférieure cohérente avec les 40 773 logements privés construits au sein des QRU dénombrés avec les données exhaustives de Filocom.

logements touchés, et non le nombre. Les données Filocom permettent d'analyser l'intensité des interventions ANRU en termes de démolitions et de constructions.

Par soucis de simplicité, dans cette partie, le choix est fait de présenter les évolutions des proportions des logements détruits et construits sans utiliser les pondérations surfaciques. Ce choix ne pose pas de problème car le fait d'utiliser ou non les pondérations surfaciques n'affecte pas l'évolution de ces proportions, mais leur niveau. Et c'est bien cette évolution qui nous intéresse ici.

### **Démolitions**

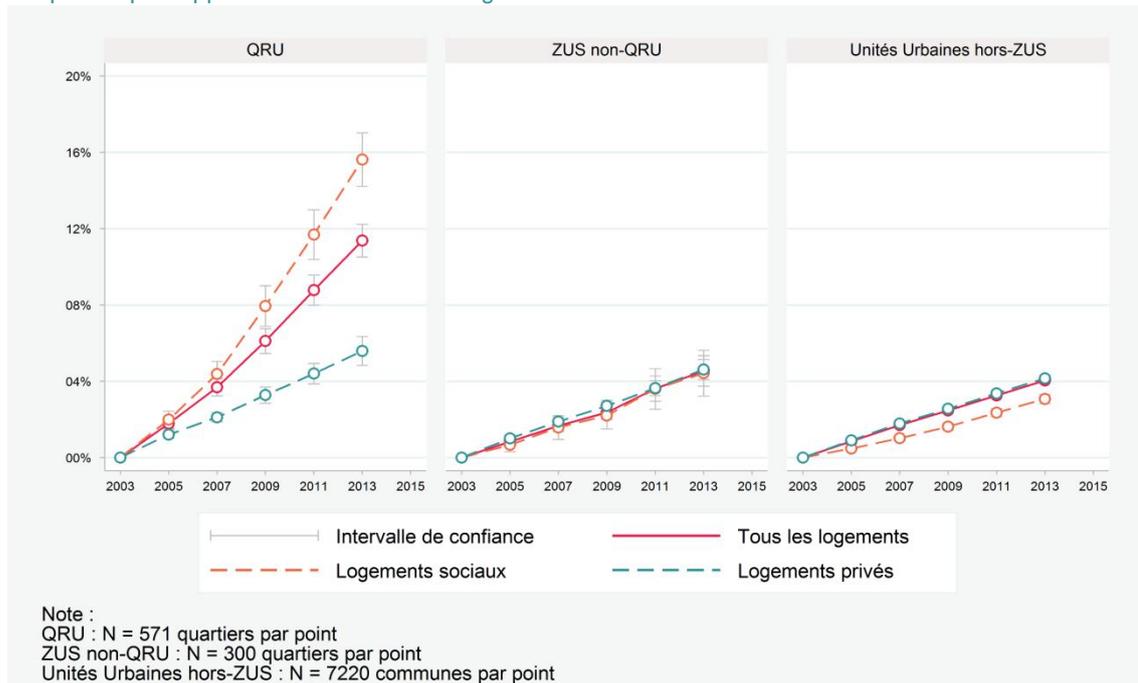
Le **Graphique 5.3** présente l'évolution moyenne (en cumulé) de la proportion de logements sociaux ou privés détruits par rapport au nombre total de logements (sociaux ou privés) existant en 2003 selon le type de quartier.<sup>45</sup> On constate tout d'abord que, dans le privé comme dans le social, les destructions se sont faites de manière linéaire au cours du temps au sein des QRU, ce qui traduit une montée en charge progressive du PNRU à partir de 2005. Côté logements sociaux, le graphique montre ensuite, sans grande surprise, que les évolutions observées en QRU ont été nettement plus prononcées que hors QRU. Précisément, le **Tableau 5.2** montre que lorsque la proportion de logements sociaux détruits entre 2003 et 2013 est de 15,4% du nombre total de logements sociaux en 2003 en QRU, elle est seulement de 4,3% en ZUS non QRU et de 2,8% en unités urbaines hors ZUS.<sup>46</sup> Ce premier résultat est bien cohérent avec l'effort particulier engendré par le PNRU en termes de démolitions. On constate enfin que les évolutions en ZUS non QRU et unités urbaines hors ZUS ne sont pas statistiquement différentes, ce qui laisse penser que l'évolution aurait été similaire en QRU en l'absence du PNRU. Sous cette hypothèse, on peut donc conclure que le PNRU a causé une augmentation du taux de destruction de logements sociaux entre 2003 et 2013 d'environ 11,1 (15,4 – 4,3) points de pourcentage en QRU par rapport à ce qui se serait passé en l'absence du PNRU.

---

<sup>45</sup> Pour construire ce graphique, tous les millésimes entre 2003 et 2013 sont utilisés. Un logement détruit entre 2003 et 2005 par exemple est un logement qui est présent en 2003 mais qui ne l'est plus en 2005. La proportion totale de logements détruits entre 2003 et 2013 est alors calculée comme la somme des proportions de logements détruits entre 2003 et 2005, 2005 et 2007, ..., et entre 2011 et 2013. Cette définition a l'avantage de permettre de tracer une évolution des démolitions entre 2003 et 2013. L'inconvénient est que cela induit une marge d'erreur plus importante que dans la sous partie précédente qui se base uniquement sur les millésimes 2003 et 2013. En effet, avec cette définition millésime par millésime, les erreurs - liées au fait que, dans Filocom, il arrive que certains logements disparaissent un millésime et réapparaissent dans le suivant - se cumulent.

<sup>46</sup> Le **Tableau 5.2** est obtenu en définissant les logements démolis à partir des seuls millésimes 2003 et 2013 (comme dans tout le reste du rapport), et les chiffres présentés ici sont obtenus sur le périmètre élargi des quartiers (même si ceux obtenus en utilisant les pondérations surfaciques sont très proches). En définissant les logements démolis pour chaque millésime comme cela est fait pour construire le **Graphique 5.3**, on trouve une proportion de logements sociaux détruits entre 2003 et 2013 de 15,6% du nombre total de logements sociaux en 2003 en QRU (4,4% en ZUS et 3,1% hors ZUS) sans utiliser les pondérations surfaciques. Ces différents résultats sont donc très proches : ils sont peu sensibles à la définition utilisée.

**Graphique 5.3** – Evolution moyenne des proportions de logements privés et sociaux détruits selon le type de quartier par rapport au nombre total de logements en 2003



**Source** : base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, sans utiliser de pondérations.

**Champ** : France métropolitaine.

**Lecture** : Dans les QRU, près d'un logement social sur 6 (15,6%) a été détruit entre 2003 et 2013.

Côté logements privés, le graphique indique que les évolutions observées hors QRU ont en revanche été assez similaires à celle observée en QRU, bien qu'un peu plus faible. Précisément, le **Tableau 5.2** montre que la proportion de logements privés détruits entre 2003 et 2013 est de 4,9% du nombre total de logements privés en 2003 en QRU, de 4,1% en ZUS non QRU et de 3,8% en unités urbaines hors ZUS.<sup>47</sup> De la même manière que pour les logements sociaux, on constate que les évolutions en ZUS non QRU et unités urbaines hors ZUS ne sont pas statistiquement différentes. Sous l'hypothèse que l'évolution aurait été similaire en QRU en l'absence du PNRU, on peut donc conclure que le PNRU a causé une augmentation du taux de destruction de logements privés entre 2003 et 2013 d'environ 0,8 (4,9 – 4,1) point de pourcentage en QRU par rapport à ce qui se serait passé en l'absence du PNRU.

<sup>47</sup> Le **Tableau 5.2** est obtenu en définissant les logements démolis à partir des seuls millésimes 2003 et 2013 (comme dans tout le reste du rapport), et les chiffres présentés ici sont obtenus sur le périmètre élargi des quartiers (même si ceux obtenus en utilisant les pondérations surfaciques sont très proches). En définissant les logements démolis pour chaque millésime comme cela est fait pour construire le **Graphique 5.3**, on trouve une proportion de logements privés détruits entre 2003 et 2013 de 5,6% du nombre total de logements privés en 2003 en QRU (4,6% en ZUS et 4,2% hors ZUS). Ces différents résultats sont donc très proches : ils sont peu sensibles à la définition utilisée.

**TABLEAU 5.2 – PROPORTIONS MOYENNES DE LOGEMENTS DÉMOLIS ET CONSTRUITS ENTRE 2003 ET 2013 PAR TYPE DE LOGEMENTS ET DE QUARTIER PAR RAPPORT À 2003**

	Tous les logements			Logements sociaux			Logements privés		
	QRU	ZUS non-QRU	UU hors-ZUS	QRU	ZUS non-QRU	UU hors-ZUS	QRU	ZUS non-QRU	UU hors-ZUS
<b>Sans pondérations</b>									
Démolitions	11.1% (10.3)	4.4% (7.0)	3.7% (2.5)	15.4% (17.0)	4.3% (10.6)	2.8% (9.8)	4.9% (6.7)	4.1% (3.7)	3.8% (2.3)
Constructions	8.6% (11.5)	6.7% (11.9)	14.6% (10.6)	12.0% (97.0)	5.2% (15.8)	41.7% (467.9)	15.4% (40.8)	13.6% (41.2)	14.4% (10.5)
<b>Avec pondérations</b>									
Démolitions	12.1% (11.2)	4.2% (7.2)	3.7% (2.3)	16.2% (18.1)	4.1% (10.0)	3.0% (9.7)	5.2% (7.2)	4.1% (4.1)	3.8% (2.3)
Constructions	8.6% (19.1)	5.8% (11.9)	14.5% (10.4)	13.6% (102.5)	5.3% (27.3)	41.2% (467.8)	17.4% (46.4)	12.8% (39.8)	14.4% (10.3)

**Source** : base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale.

**Champ** : France métropolitaine.

**Note** : Les proportions sont des proportions moyennes calculées pour chaque type de quartier et de logements en fonction du stock de logements en 2003. Les écarts-type sont présentés entre parenthèses sous les proportions.

**Lecture** : Entre 2003 et 2013, 15,4% des logements sociaux de 2003 ont été démolis dans les QRU contre seulement 4,3% dans les ZUS non-QRU (16,2% versus 4,1% si on utilise les pondérations).

### Constructions

Dans cette sous-partie, nous présentons les évolutions des taux de constructions jusqu'en 2011, et non jusqu'en 2013 car nous avons vu que le nombre de logements construits entre 2011 et 2013 était mal estimé<sup>48</sup>, ce qui fausserait le graphique.

#### Constructions de logements sociaux

Côté parc social, le **Graphique 5.4** montre tout d'abord que les constructions ne se sont pas faites de manière tout à fait linéaire au cours du temps au sein des QRU : les constructions sociales ont été nettement plus nombreuses en fin de période (entre 2009 et 2011) qu'en début de période. En effet, lorsque seulement 4.2% du nombre total de logements sociaux en 2003 en QRU sont construits en 6 ans entre 2003 et 2009, cette proportion passe soudainement à 10,8% en 2011. En 2 ans, entre 2009 et 2011, on a donc construit davantage de nouveaux logements sociaux en QRU qu'en 6 ans entre 2003 et 2009. Cela traduit le fait que les constructions ont souvent commencé dans les QRU une fois les destructions terminées, et que pour beaucoup de QRU la phase de reconstruction n'était pas terminée en janvier 2011.<sup>49</sup>

<sup>48</sup> L'analyse des différents millésimes de Filocom a en effet montré que l'ensemble des nouveaux logements n'apparaissait pas immédiatement dans Filocom. Il faudra donc attendre le millésime 2015 de Filocom pour avoir une bonne estimation de l'ensemble des logements construits entre 2011 et 2013.

<sup>49</sup> En définissant les logements démolis à partir des seuls millésimes 2003 et 2013 (comme dans tout le reste du rapport), le **Tableau 5.2** montre qu'on trouve une proportion de logements sociaux construits entre 2003 et 2013 de 12,0% du nombre total de logements sociaux en 2003

Par ailleurs, le large intervalle de confiance en 2011 pour les logements sociaux indique que cette augmentation a été ciblée sur certains QRU tandis que dans d'autres le taux de constructions de logements sociaux est resté assez faible. L'analyse des données Filocom 2015 et suivantes permettra de séparer les quartiers dans lesquels cet écart était dû à un simple délai de ceux dans lesquels très peu de logements sociaux auront été reconstruits au final.

Contrairement aux démolitions, les constructions ne sont pas limitées aux QRU mais ont touché les unités urbaines hors ZUS du fait de la volonté de reconstruire les logements sociaux détruits en dehors des QRU dans le but d'augmenter la mixité sociale sur le territoire. Il n'est donc pas possible de faire l'hypothèse que l'évolution observée en unités urbaines hors ZUS pourrait mimer l'évolution qui aurait été celle des QRU en l'absence de PNRU. En revanche, les ZUS non QRU ne devaient en théorie pas être affectées par des constructions de logements sociaux. En effet, la circulaire n° 2006-13 UHC/IUH2 du 1<sup>er</sup> mars 2006 indiquait d'une part que la production de l'offre de logements locatifs sociaux dans les ZUS et QRU était de la responsabilité de l'ANRU et ne devait donc se faire que sous la forme de reconstitution (partielle) des logements démolis ; et d'autre part que les crédits de droit commun ne devaient donc pas être utilisés pour une offre nouvelle, exception faite des logements PLS<sup>50</sup> qui permettaient une première diversification de l'habitat. On sait toutefois d'après les données de l'ANRU que 10% des logements sociaux reconstruits sur financements ANRU ont été reconstruits en ZUS non QRU, c'est-à-dire environ 7 600 logements, ce qui représente 3,7% de l'ensemble des logements sociaux en ZUS non QRU en 2003. Mais il n'est pas clair qu'en l'absence du PNRU ces logements sociaux n'auraient pas été construits de toute façon et que le PNRU n'a pas simplement induit un changement de financement sans réellement augmenter le nombre de logements sociaux en ZUS non QRU.

En pratique, le **Graphique 5.4** montre que la proportion moyenne de logements sociaux construits entre 2003 et 2011 est de 10,8% du nombre total de logements sociaux en 2003 en QRU, contre 4,5% en ZUS non QRU<sup>51</sup>. Et en incluant les

---

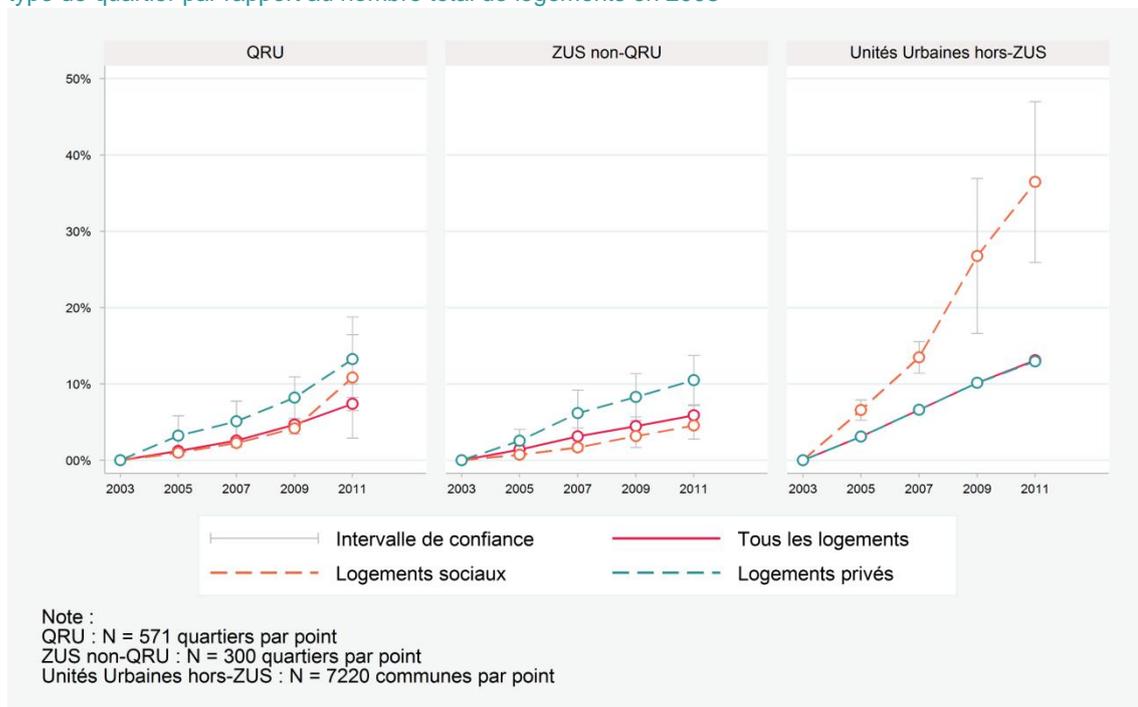
en QRU sans utiliser les pondérations surfaciques. Il semble donc que les constructions sociales aient ralenti entre 2011 et 2013, mais ce résultat peut aussi être dû au fait que le nombre de constructions ayant eu lieu entre 2011 et 2013 est pour l'instant sous-estimé du fait de la non-disponibilité de Filocom 2015.

<sup>50</sup> Les logements « Prêt Locatif Social » (PLS) sont attribués aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé. On notera également deux autres exceptions à cette règle : la première pour les logements PLS pour personnes âgées, handicapées ou étudiants avec une part acceptée en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) qui correspondent aux HLM traditionnelles pour les étudiants seulement en Île de France ; la deuxième pour les opérations lourdes de démolitions, reconstitutions et desserremments de Foyers de Travailleurs Migrants ou Foyer de Jeunes Travailleurs lorsque ces opérations avaient été décidées antérieurement au PNRU ou incluses dans un plan national.

<sup>51</sup> Pour construire ce graphique, tous les millésimes entre 2003 et 2013 sont utilisés. Un logement construit entre 2003 et 2005 par exemple est un logement qui n'est pas présent en 2003 et qui est indiqué en 2007 comme ayant été construit entre 2003 et 2005 (une analyse a

nouveaux logements présents en 2013 (qui, comme nous l'avons vu, sous-estiment l'ensemble des logements construits entre 2011 et 2013), ces proportions montent à 12,0% en QRU (Tableau 5.2<sup>52</sup>) et 5,2% en ZUS non QRU en moyenne. Ces résultats doivent s'interpréter à la lumière des proportions de logements détruits dans ces quartiers : en QRU on trouvait ainsi une proportion de 15,4% de logements sociaux détruits entre 2003 et 2013, contre 4,3% en ZUS non QRU. On a donc détruit nettement plus de logements sociaux que l'on en a reconstruits dans les QRU, alors que dans les ZUS non QRU les destructions et les constructions se sont équilibrées. Ces résultats sont donc cohérents avec la volonté d'augmenter la mixité sociale dans les QRU - qui passe donc par une diminution de la prévalence du parc social dans ces quartiers -, et de ne pas aggraver la ségrégation existant dans les autres ZUS.

**Graphique 5.4 – Evolution moyenne des proportions de logements privés et sociaux construits selon le type de quartier par rapport au nombre total de logements en 2003**



**Source :** base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, sans utiliser de pondérations.

**Champ :** France métropolitaine.

**Lecture :** Dans les Unités Urbaines hors-ZUS, le nombre de logements sociaux construits entre 2003 et 2013 s'élève à 36,4% du nombre total de logements sociaux en 2003.

en effet montré que tous les logements construits entre 2003 et 2005 n'apparaissent pas toujours en 2005 dans Filocom). La proportion totale de logements construits entre 2003 et 2013 est alors calculée comme la somme des proportions de logements construits entre 2003 et 2005, 2005 et 2007, 2007 et 2009, et entre 2009 et 2011. Cette définition a l'avantage de permettre de tracer une évolution des constructions entre 2003 et 2011. L'inconvénient est que cela induit une marge d'erreur plus importante que dans la sous partie précédente qui se base uniquement sur les millésimes 2003 et 2013. En effet, avec cette définition millésime par millésime, les erreurs - liées au fait que, dans Filocom, il arrive que certains logements disparaissent un millésime et réapparaissent dans le suivant - se cumulent.

<sup>52</sup> Dans lequel les logements construits sont définis à partir des seuls millésimes 2003 et 2013 (comme dans tout le reste du rapport).

En unités urbaines hors ZUS, on trouve en outre une proportion moyenne très élevée de logements sociaux construits entre 2003 et 2011 : 36,4% (alors que la proportion de logements sociaux détruits était de 2,8%). Et en incluant les nouveaux logements présents en 2013, cette proportion monte à 41,7%. Cette moyenne très élevée est en partie due au fait que de nombreuses communes hors ZUS n'ont que très peu de logements sociaux en 2003 : pour ces communes une très faible augmentation du nombre absolu de logements sociaux construits se traduit en effet par une augmentation très élevée en pourcentage du nombre de logements sociaux existants en 2003 (ce qui explique aussi les intervalles de confiance très importants en 2009 et 2011). Globalement, ce fort taux de construction traduit a priori en partie les effets de la « Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains » (dite « SRU », cf Gobillon et Vignolles 2014) instaurée en décembre 2000, en partie les effets du PNRU lui-même, et en partie l'évolution naturelle des constructions de logements sociaux. En effet, nous avons vu que l'ANRU dénombrait 41 218 logements sociaux construits hors site (cf. **Tableau 5.1**). Sachant que le nombre total de logements sociaux construits en unités urbaines hors ZUS entre 2003 et 2013 obtenu avec Filocom est de 309 367 logements<sup>53</sup> (cf. **Tableau 5.1**), les logements sociaux construits en unités urbaines hors ZUS dans le cadre du PNRU représentent entre 9 et 11% de cet ensemble<sup>54</sup>. L'évolution moyenne des constructions en unités urbaines hors ZUS apparaissant sur le **Graphique 5.4** a donc été significativement impactée par le PNRU.

#### *Constructions de logements privés*

Pour ce qui est des logements privés construits dans le cadre du PNRU, on peut au contraire présumer qu'ils ont principalement été ciblés sur les QRU eux-mêmes, dans la logique d'y améliorer le parc de logements afin de faire venir des ménages plus aisés que la population initiale, dans le but ultime d'augmenter la mixité sociale au sein des QRU. Il est ainsi probable que ces constructions n'aient pas affecté les quartiers hors ZUS.

En revanche, du fait de la focalisation des financements sur les QRU, il est théoriquement possible que des constructions privées qui auraient pu avoir lieu au sein des ZUS non QRU en l'absence du PNRU aient été réorientées en QRU du fait du PNRU, pour des raisons financières par exemple, du fait de la loi de 2013 instaurant une TVA à 5,5% en QRU et dans leur voisinage. Il est difficile de tester cette hypothèse, mais on constate toutefois que les évolutions des nombres de

---

<sup>53</sup> Sachant que ce chiffre n'inclut pas l'ensemble des logements construits entre 2011 et 2013 compte-tenu de la non-disponibilité de Filocom 2015. Chiffre obtenu sans pondérations. En utilisant les pondérations on dénombre 340 884 logements sociaux construits en unités urbaines hors ZUS entre 2003 et 2013.

<sup>54</sup> Sous l'hypothèse que les 11 587 logements sociaux construits en ZUS non QRU (5 658 avec pondérations, cf. **Tableau 5.1**) aient tous été construits dans le cadre du PNRU, les logements sociaux construits en unités urbaines hors ZUS dans le cadre du PNRU seraient au nombre de 29 631 logements environ (35 560 avec pondérations), ce qui représente 8,7% de l'ensemble des logements sociaux construits hors ZUS (11,5% avec pondérations).

constructions entre 2003 et 2011 en ZUS non QRU et en unités urbaines hors ZUS n'ont pas été statistiquement différentes. À partir de 2007 les constructions semblent diminuer légèrement en ZUS non QRU par rapport aux zones hors ZUS, et on atteint ainsi 10,5% de nouveaux logements en ZUS non QRU en 2011 par rapport à 2003, contre 13,0% hors ZUS (différence statistiquement significative). Mais en incluant les nouveaux logements présents en 2013<sup>55</sup>, ces proportions montent respectivement à 13,6% en ZUS non QRU et 14,4% hors ZUS, et ne sont donc plus statistiquement différentes l'une de l'autre. En définitive, l'hypothèse selon laquelle une partie des constructions privées qui auraient eu lieu en ZUS non QRU en l'absence du PNRU se seraient reportées sur les QRU n'est pas vérifiée : s'il existe ce phénomène n'a pas été assez prononcé pour engendrer une baisse significative des constructions de logements privés en ZUS non QRU entre 2003 et 2013.

Dans les QRU au contraire, les constructions de logements privés semblent augmenter davantage qu'en unités urbaines hors ZUS entre 2009 et 2013 : cette augmentation porte à 13,2% la proportion de nouveaux logements en QRU en 2011 par rapport à 2003, et à 15,4% en incluant les nouveaux logements présents en 2013 (**Tableau 5.2**). Mais cette évolution n'est toujours pas statistiquement différente de celles observées hors QRU. Toutefois, en 2013, une part conséquente des constructions ayant eu lieu dans le cadre du PNRU restait encore à construire. En effet, nous avons vu que les données ANRU indiquaient qu'entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 mai 2015, 71% de plus logements sociaux ont été construits par rapport à ceux construits entre 2004 et 2013. Pour ce qui concerne le parc privé, aucune information n'est pour l'instant disponible. Mais sachant que la loi instaurant la TVA à 5,5% n'a été instaurée qu'en 2006, il est probable que les constructions privées soient relativement encore plus nombreuses après le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Il est donc probable qu'on observe qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2015 la proportion de logements privés construits en QRU soit significativement supérieure à celle observée hors QRU lorsque le millésime 2015 de Filocom sera disponible.

### *5.3 Définition des QRU dans lesquels les démolitions ont été les plus intenses*

Nous venons de voir que l'intensité des interventions ANRU avait beaucoup varié d'un QRU à un autre, et qu'au sein des QRU les démolitions avaient été nettement plus nombreuses que les constructions entre 2003 et 2013. Sur cette base, il est possible de définir de nombreuses typologies des quartiers basées sur la nature et l'intensité des interventions visant à séparer les QRU en deux groupes (ou plus) afin d'observer si certains types d'interventions ont produit des effets plus ou moins forts, par exemple sur le niveau de pauvreté, sur un sous-groupe de QRU. Après avoir mené

---

<sup>55</sup> Sachant que ces chiffres n'incluent pas l'ensemble des logements construits entre 2011 et 2013 compte-tenu de la non-disponibilité de Filocom 2015.

de nombreuses analyses exploratoires en ce sens, il est apparu que le groupe de QRU dans lesquels les effets sur le niveau de pauvreté étaient les plus forts était le groupe des 25% de QRU (142 sur 571) dans lesquels les démolitions ont été les plus intenses en termes de proportion de logements touchés. On notera ainsi que la « Priorité » des QRU telle que définie par l'ANRU en trois groupes ne prédit pas une intensité importante des démolitions en termes de proportion de logements touchés, mais en termes de nombre de logements touchés. Or c'est bien en termes de proportion que l'intensité doit être mesurée dans l'optique d'analyser les impacts du PNRU sur la mixité sociale dans les QRU. Avant de présenter ces résultats obtenus en termes de pauvreté dans les sections suivantes, il est important de bien décrire en quoi l'intensité des interventions diffère pour ces 142 quartiers fortement affectés par le PNRU.<sup>56</sup>

**TABLEAU 5.3 – PROPORTIONS MOYENNES DE LOGEMENTS DÉMOLIS ET CONSTRUITS ENTRE 2003 ET 2013 PAR TYPE DE LOGEMENTS ET DE QUARTIER PAR RAPPORT À 2003 DÉTAILLÉES PAR TYPE DE QRU**

	Tous les logements			Logements sociaux			Logements privés		
	QRU parmi les 25% les + démolis	Autres QRU (75%)	ZUS non-QRU	QRU parmi les 25% les + démolis	Autres QRU (75%)	ZUS non-QRU	QRU parmi les 25% les + démolis	Autres QRU (75%)	ZUS non-QRU
<b>Sans pondérations</b>									
Démolitions	24.7% (10.8)	6.6% (4.4)	4.4% (7.0)	35.8% (19.6)	8.6% (8.7)	4.3% (10.6)	7.0% (11.6)	4.3% (3.6)	4.1% (3.7)
Constructions	12.4% (15.1)	7.3% (9.8)	6.7% (11.9)	11.7% (17.5)	12.1% (111.4)	5.2% (15.8)	26.8% (70.1)	11.7% (23.3)	13.6% (41.2)
<b>Avec pondérations</b>									
Démolitions	27.9% (10.0)	6.8% (4.7)	4.2% (7.2)	38.8% (20.0)	8.7% (8.7)	4.1% (10.0)	7.5% (12.2)	4.4% (4.2)	4.1% (4.1)
Constructions	12.0% (13.3)	7.5% (20.5)	5.8% (11.9)	13.7% (38.8)	13.6% (116.1)	5.3% (27.3)	32.8% (79.1)	12.3% (26.6)	12.8% (39.8)

**Source** : base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale.

**Champ** : France métropolitaine.

**Note** : Les proportions sont des proportions moyennes calculées pour chaque type de quartier et de logements en fonction du stock de logements en 2003. Les écarts-type sont présentés entre parenthèses sous les proportions.

**Lecture** : Entre 2003 et 2013, 35,8% des logements sociaux de 2003 ont été démolis dans les 25% de QRU les plus démolis contre seulement 8,6% dans les ZUS non-QRU (38,8% versus 8,7% si on utilise les pondérations).

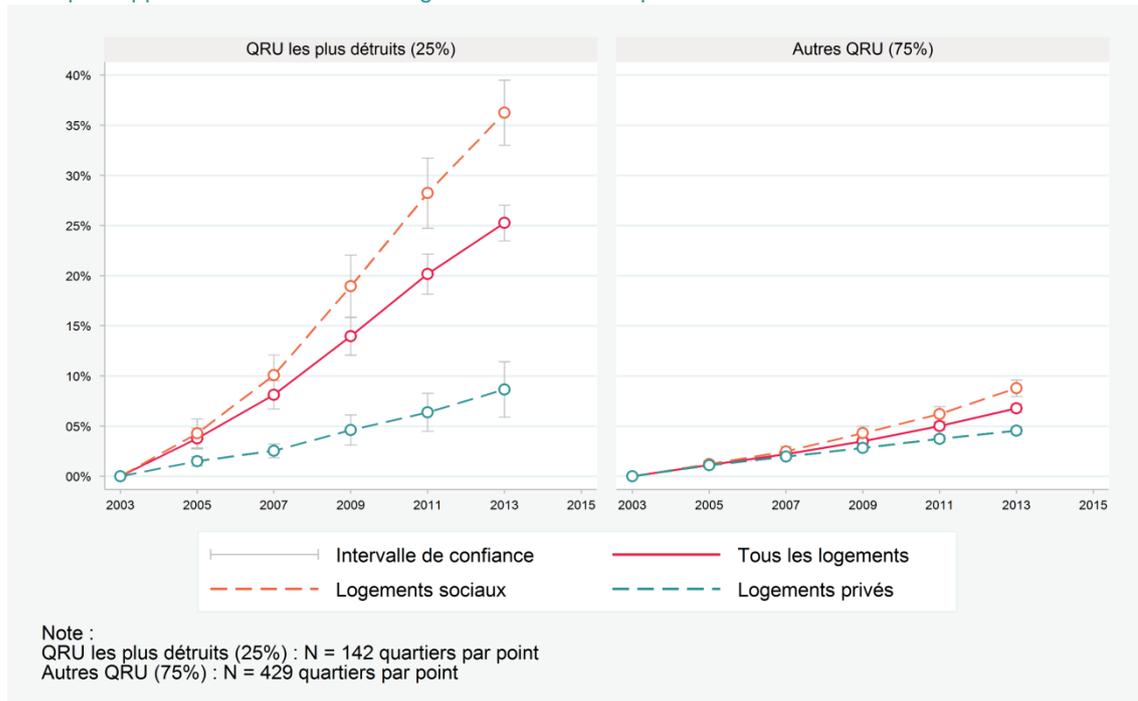
En toute logique, les démolitions ont par définition été nettement plus intenses dans ces 142 QRU : le **Tableau 5.3** montre ainsi qu'en moyenne 35,8% des logements sociaux de 2003 ont été détruits entre 2003 et 2013 dans ces QRU, soit 4 fois plus que dans les autres QRU (moyenne de 8,6%). Mais dans ces 429 autres QRU la proportion de logements sociaux détruits reste tout de même 2 fois plus élevée que dans les ZUS non QRU (moyenne de 4,3%), et près de 3 fois plus élevée que dans les unités urbaines hors ZUS (moyenne de 2,8, cf **Tableau 5.2**). Côté logements privés, les écarts sont moins importants, mais l'on trouve tout de même une proportion de logements détruits nettement supérieure dans ces QRU que dans les autres (7,0% contre 4,3%), pour lesquels la proportion de logements privés détruits est ainsi très proche de celle

<sup>56</sup> Par soucis de simplicité, et similairement à ce qui est fait dans la partie précédente, dans cette partie le choix est fait de présenter les évolutions des proportions des logements détruits et construits sans utiliser les pondérations surfaciques.

observée en ZUS non QRU et hors ZUS.<sup>57</sup> Ces écarts traduisent bien la grande diversité des situations en termes de destructions selon le QRU considéré, et il semble clair que les effets attendus sur le niveau de mixité sociale dans les QRU dépendra fortement de cette intensité.

Enfin, le **Graphique 5.5** montre que, dans les QRU dans lesquels les démolitions ont été les plus intenses, les démolitions se sont particulièrement intensifiées après 2007.

**Graphique 5.5 – Evolution moyenne du nombre de logements sociaux et privés détruits selon le type de QRU par rapport au nombre total de logements sociaux ou privés en 2003**



**Source** : base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, sans utiliser de pondérations.

**Champ** : Ensemble des 571 QRU. Les 25% de quartiers les plus détruits sont tous les quartiers pour lesquels la proportion de logements (sociaux et privés) détruits s'élève à plus de 17% du nombre total de logements (sociaux et privés) existant en 2003 dans le quartier.

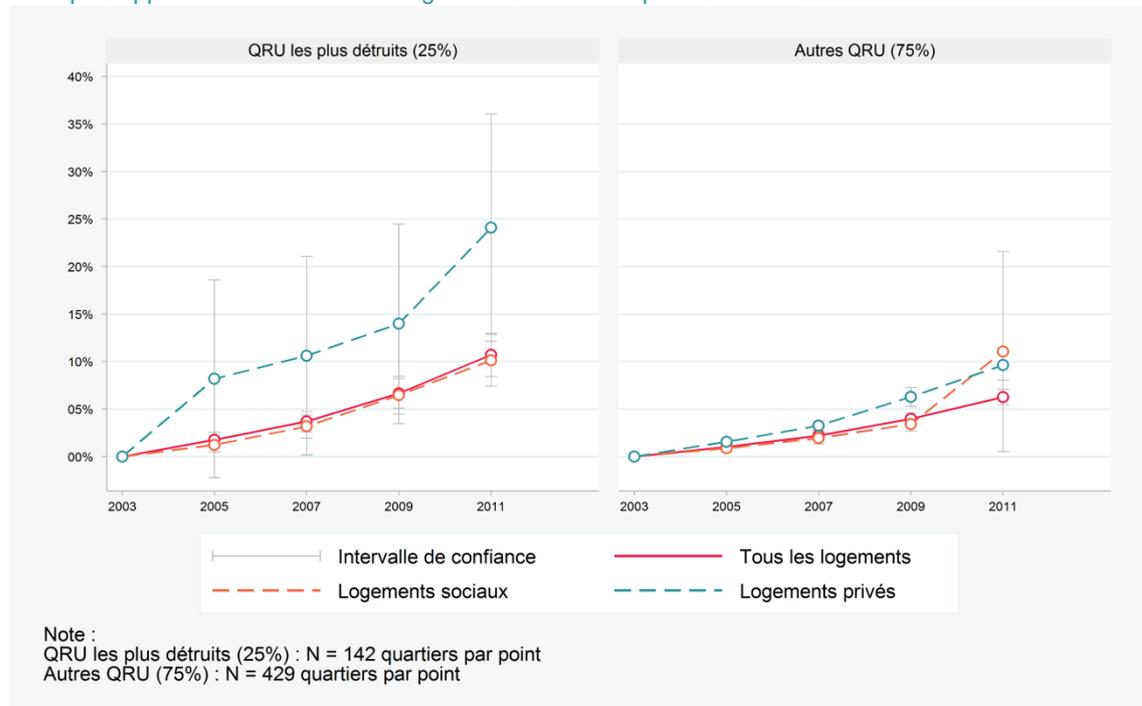
**Lecture** : Au sein du groupe des 25% de quartiers les plus détruits, la proportion de logements sociaux détruits entre 2003 et 2013 s'élève à 36,3%.

Concernant les constructions, on n'observe en revanche aucune différence statistiquement significative côté logements sociaux : quel que soit le type de QRU, la proportion moyenne de logements sociaux construits entre 2003 et 2011 est d'environ 10,5% en moyenne (cf. **Graphique 5.6**). Et en incluant les nouveaux logements

<sup>57</sup> Le **Tableau 5.3** est obtenu en définissant les logements démolis à partir des seuls millésimes 2003 et 2013 (comme dans tout le reste du rapport), et les chiffres présentés ici sont obtenus sur le périmètre élargi des quartiers (même si ceux obtenus en utilisant les pondérations surfaciques sont très proches). En définissant les logements démolis pour chaque millésime comme cela est fait pour construire le **Graphique 5.5**, on trouve qu'en moyenne 36,3% des logements sociaux de 2003 ont été détruits entre 2003 et 2013 dans ces QRU, soit 4 fois plus que dans les autres QRU (moyenne de 8,8%). Et dans ces 429 autres QRU la proportion de logements sociaux détruits reste tout de même 2 fois plus élevée que dans les ZUS non QRU (moyenne de 4,4%), et près de 3 fois plus élevée que dans les unités urbaines hors ZUS (moyenne de 3,1%). Côté logements privés, on trouve une proportion de logements détruits de 8,7% dans ces QRU contre 4,6% que dans les autres.

présents en 2013 (qui, comme nous l'avons vu, sous-estiment l'ensemble des logements construits entre 2011 et 2013), cette proportion monte à 12% (cf. **Tableau 5.3**) et n'est toujours pas statistiquement différente dans les deux types de QRU.

**Graphique 5.6** – Evolution moyenne du nombre de logements sociaux et privés construits selon le type de QRU par rapport au nombre total de logements sociaux ou privés en 2003



**Source** : base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, sans utiliser de pondérations.

**Champ** : Ensemble des 571 QRU. Les 25% de quartiers les plus détruits sont tous les quartiers pour lesquels la proportion de logements (sociaux et privés) détruits s'élève à plus de 17% du nombre total de logements (sociaux et privés) existant en 2003 dans le quartier.

**Lecture** : Au sein du groupe des 25% de quartiers les plus détruits, la proportion de logements privés construits entre 2003 et 2011 s'élève à 24,1%.

Mais l'écart est plus marqué pour ce qui concerne les logements privés : la proportion moyenne de logements privés construits entre 2003 et 2011 est ainsi de 24,1% des logements privés existant en 2003 dans les 142 QRU les plus intensément touchés par les destructions, contre 9,6% dans les autres QRU (différence significative). Et en incluant les nouveaux logements présents en 2013, ces proportions montent respectivement à 26,8% et 11,7% (cf. **Tableau 5.3**). Le fait que ces 142 QRU aient également été davantage touchés par des reconstructions de logements privés laisse une nouvelle fois présager des effets plus importants en termes de mixité sociale. En revanche, dans les 429 autres QRU, le taux de construction moyen pour les logements privés est similaire à celui observé en ZUS non QRU. En conclusion, les constructions de logements privés ayant eu lieu dans le cadre du PNRU ont donc spécifiquement ciblé le sous-groupe de QRU particulièrement ciblé par les démolitions.

Toutefois, les intervalles de confiance sont aussi nettement plus élevés dans le groupe des QRU les plus intensément touchés (cf. **Graphique 5.6**), ce qui indique de nouveau d'importantes variations selon le QRU en termes de taux de construction. Au sein de ces 142 QRU, on trouve par exemple 62 QRU faisant également partie des

25% de QRU dans lesquels les constructions ont été les plus intenses en proportion de logements. Ce sous-groupe de QRU correspond donc a priori à des sites dans lesquels l'ANRU et les acteurs locaux ont décidé de démolir intensément pour pouvoir ensuite diversifier car le marché immobilier le permettait. Pour ce qui concerne les 80 autres QRU, on constate en 2003 que le taux de vacance sur l'ensemble du parc immobilier y est de 2,5 points de pourcentage plus élevé que dans les 62 QRU en question. Cela semble donc indiquer qu'ils se situent au contraire dans des régions en déprise démographique, où l'on a plutôt démolit pour cause de vacance et peu reconstruit du fait d'un marché immobilier plus détendu.

#### *5.4 Caractéristiques des QRU dans lesquels les démolitions ont été les plus intenses*

Afin de bien comprendre la nature de ces 25% de quartiers ayant été les plus intensément détruits après 2004, le **Tableau 5.4** présente les différences de caractéristiques entre ces quartiers et le reste des QRU en 2003.

Le **Tableau 5.4** indique ainsi que les quartiers qui ont bénéficié d'une intervention particulièrement intense sont logiquement des quartiers plus fragiles que le reste des QRU et où, surtout, le parc social prévaut largement : 68,6% des ménages de ces quartiers vivent en logement social contre 58,7% dans les autres QRU, soit une différence de près de 10 points de pourcentage (significative au seuil de 1%). Il s'ensuit que les populations vivant dans ces 142 quartiers sont significativement plus pauvres, un peu plus souvent des familles monoparentales ou des familles nombreuses et moins souvent propriétaires. La proportion de logements construits dans les années 50 et 60 y est aussi significativement plus élevée. Dans le détail, on voit par exemple qu'en 2003, au sein de ces 142 QRU les plus intensément touchés par le PNRU, plus d'un ménage sur 4 (25,2%) appartient au premier décile de la distribution des revenus, ce qui est significativement plus que dans les autres QRU où un ménage sur 5 « seulement » (20,5%) appartient au premier décile.

Notons également que si la situation de ces 142 quartiers est particulièrement défavorisée, c'est parce qu'elle est tirée par la situation des ménages vivant en logement social. En effet, et de manière étonnante, quel que soit l'indicateur regardé, la situation des ménages vivant en logement privé dans ces quartiers apparaît comme un peu meilleure que celles des ménages privés dans le reste des QRU : la part de la population appartenant au premier quartile y est ainsi inférieure de 2,8 points de pourcentage. Au contraire, en logement social, les ménages sont nettement plus pauvres dans ces 142 QRU que dans le reste des QRU : on y trouve ainsi 6,0 points de pourcentage de plus de ménages du premier quartile. C'est donc parce que les ménages vivant en logements social sont largement majoritaires au sein de ces quartiers les plus touchés par le PNRU que la situation globale qui y prévaut reste significativement plus fragile que dans les autres QRU.

TABLEAU 5.4 – CARACTÉRISTIQUES EN 2003 DES 142 QRU LES PLUS DÉTRUITS RELATIVEMENT AUX AUTRES QRU

VARIABLES DE NIVEAU MENAGE	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Tous les logements			Logements sociaux			Logements privés		
	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	Ecart	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	Ecart	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	Ecart
<b>Âge du chef de ménage</b>									
Moins de 35 ans	21.2% (4.9)	22.7% (5.6)	-1.5 pp. *** (0.5)	24.2% (5.8)	25.1% (6.6)	-0.9 pp. (0.6)	14.5% (7.0)	18.3% (7.5)	-3.7 pp. *** (0.7)
Entre 35 et 65 ans	55.6% (5.3)	55.2% (5.9)	+0.4 pp. (0.5)	56.8% (5.4)	56.2% (6.1)	+0.6 pp. (0.5)	53.7% (9.4)	54.5% (8.7)	-0.8 pp. (0.9)
Plus de 65 ans	22.8% (7.1)	21.7% (6.8)	+1.1 pp. (0.7)	18.6% (7.3)	18.4% (6.7)	+0.3 pp. (0.7)	31.4% (11.0)	26.9% (9.4)	+4.6 pp. *** (1.0)
<b>Type de famille</b>									
Famille monoparentale	17.2% (5.0)	16.4% (3.9)	+0.8 pp. * (0.5)	21.0% (6.0)	20.9% (4.5)	+0.1 pp. (0.5)	8.9% (4.3)	9.6% (3.2)	-0.7 pp. * (0.4)
Famille nombreuse	10.4% (4.9)	9.4% (3.9)	+1.0 pp. ** (0.5)	12.5% (5.2)	11.6% (4.5)	+0.9 pp. * (0.5)	5.7% (5.0)	6.0% (5.8)	-0.3 pp. (0.5)
Ménage avec enfants	36.9% (8.9)	36.0% (8.3)	+0.9 pp. (0.8)	41.2% (9.4)	41.0% (8.5)	+0.2 pp. (0.9)	27.4% (9.6)	28.6% (8.9)	-1.2 pp. (0.9)
<b>Revenu</b>									
Revenu net p. UCM en relatif									
Premier décile	25.2% (9.1)	20.5% (6.3)	+4.8 pp. *** (0.8)	32.9% (9.9)	27.2% (7.9)	+5.7 pp. *** (0.9)	8.2% (8.3)	9.8% (6.5)	-1.6 pp. ** (0.8)
Premier quartile	49.6% (11.9)	44.1% (9.6)	+5.5 pp. *** (1.1)	61.9% (11.0)	56.0% (9.6)	+6.0 pp. *** (1.0)	22.2% (11.6)	25.0% (11.5)	-2.8 pp. ** (1.1)
Deuxième quartile	24.7% (4.6)	26.8% (3.8)	-2.1 pp. *** (0.4)	24.1% (6.1)	27.0% (5.0)	-3.0 pp. *** (0.6)	26.1% (5.7)	26.4% (4.8)	-0.2 pp. (0.5)
Troisième quartile	16.0% (5.1)	18.2% (4.4)	-2.3 pp. *** (0.5)	10.8% (5.0)	13.1% (4.5)	-2.2 pp. *** (0.5)	28.0% (6.5)	26.9% (5.6)	+1.1 pp. * (0.6)
Quatrième quartile	9.3% (5.8)	10.4% (5.8)	-1.1 pp. * (0.6)	2.7% (2.1)	3.5% (2.7)	-0.9 pp. *** (0.2)	23.4% (8.8)	21.5% (8.8)	+1.9 pp. ** (0.9)
Ménage imposable	31.0% (10.8)	37.4% (10.9)	-6.4 pp. *** (1.0)	19.5% (9.7)	25.9% (11.2)	-6.4 pp. *** (1.0)	56.4% (12.3)	56.6% (13.5)	-0.2 pp. (1.2)
<b>Statut</b>									
Propriétaire	21.9% (13.8)	25.1% (13.6)	-3.2 pp. ** (1.3)	0.5% (1.7)	0.7% (1.5)	-0.2 pp. (0.2)	68.8% (17.7)	63.3% (17.6)	+5.5 pp. *** (1.7)
Vit en Logement social	68.6% (19.7)	58.7% (23.4)	+9.8 pp. *** (2.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)
<b>Mobilité : ménage...</b>									
ayant déménagé entre T-2 et T	23.6% (5.1)	24.5% (6.3)	-0.9 pp. * (0.5)	25.2% (6.1)	25.5% (7.7)	-0.3 pp. (0.6)	19.6% (7.8)	23.2% (8.2)	-3.5 pp. *** (0.8)
ayant déménagé entre 2003 et 2005	26.4% (5.8)	23.9% (5.6)	+2.5 pp. *** (0.6)	29.4% (8.1)	24.8% (7.3)	+4.6 pp. *** (0.8)	20.4% (9.9)	22.4% (7.0)	-2.0 pp. ** (0.9)
arrivé il y a moins de 5 ans	46.7% (7.6)	47.7% (7.5)	-0.9 pp. (0.7)	50.7% (8.6)	50.8% (9.5)	-0.2 pp. (0.8)	38.2% (10.6)	43.0% (10.5)	-4.8 pp. *** (1.0)
présent depuis 10 ans ou plus	33.7% (8.3)	33.1% (7.2)	+0.7 pp. (0.8)	28.6% (8.2)	28.5% (9.1)	+0.1 pp. (0.8)	44.9% (11.6)	39.5% (10.4)	+5.4 pp. *** (1.1)
Nombre de ménages	142869	863411		103366	357715		39503	505695	
Proportion dans chaque type de quartier				72%	41%		28%	59%	
VARIABLES DE NIVEAU LOGEMENT	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Tous les logements			Logements sociaux			Logements privés		
	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	Ecart	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	Ecart	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	Ecart
<b>Type de logement</b>									
Vacant	14.7% (8.5)	9.0% (5.5)	+5.7 pp. *** (0.8)	16.7% (10.8)	9.0% (8.2)	+7.7 pp. *** (1.0)	9.5% (7.7)	9.3% (6.1)	+0.2 pp. (0.7)
Au 5ème étage ou plus	14.4% (14.6)	16.4% (13.9)	-2.0 pp. (1.4)	17.6% (17.4)	19.7% (15.7)	-2.1 pp. (1.6)	4.9% (9.6)	9.9% (13.3)	-5.0 pp. *** (1.0)
Au 10ème étage ou plus	3.7% (5.5)	3.8% (5.6)	-0.1 pp. (0.5)	4.4% (6.5)	4.5% (6.6)	-0.1 pp. (0.6)	1.1% (3.2)	2.4% (5.2)	-1.3 pp. *** (0.4)
Au 15ème étage ou plus	0.7% (1.6)	0.8% (2.0)	-0.2 pp. (0.2)	0.7% (1.7)	0.9% (2.1)	-0.2 pp. (0.2)	0.3% (1.3)	0.7% (2.1)	-0.4 pp. ** (0.1)
Surface habitable en m <sup>2</sup>	67.2 (6.9)	67.4 (8.2)	-0.2 (0.7)	63.4 (6.7)	65.0 (7.6)	-1.6 ** (0.7)	75.8 (11.8)	72.1 (11.7)	+3.6 *** (1.1)
Logement social	70.0% (19.2)	58.2% (23.3)	+11.9 pp. *** (2.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)
<b>Période de construction</b>									
Avant 1949	11.6% (14.6)	16.3% (22.2)	-4.8 pp. *** (1.6)	3.5% (12.4)	6.2% (14.9)	-2.6 pp. ** (1.3)	27.1% (22.0)	27.8% (26.2)	-0.8 pp. (2.2)
Entre 1949 et 1961	20.0% (20.2)	14.0% (18.3)	+6.0 pp. *** (1.9)	22.0% (28.5)	14.5% (22.9)	+7.4 pp. *** (2.6)	18.2% (18.2)	12.3% (13.5)	+5.9 pp. *** (1.7)
Entre 1962 et 1974	47.2% (26.0)	41.9% (26.6)	+5.3 pp. ** (2.5)	54.0% (31.4)	48.1% (32.3)	+5.9 pp. * (3.0)	31.1% (23.5)	30.5% (24.0)	+0.6 pp. (2.3)
Entre 1975 et 1989	12.6% (14.2)	18.3% (18.8)	-5.8 pp. *** (1.5)	11.7% (18.1)	19.7% (22.9)	-8.0 pp. *** (1.9)	14.9% (13.0)	19.6% (20.4)	-4.8 pp. *** (1.5)
Entre 1990 et 1993	1.8% (4.2)	2.4% (4.9)	-0.5 pp. (0.4)	1.6% (5.4)	2.5% (5.9)	-0.9 pp. * (0.5)	2.6% (4.7)	3.0% (6.8)	-0.4 pp. (0.5)
Entre 1994 et 2003	3.3% (9.0)	3.2% (4.6)	+0.1 pp. (0.8)	2.8% (9.6)	3.8% (7.8)	-1.1 pp. (0.9)	3.8% (5.9)	3.9% (6.5)	0.0 pp. (0.6)
Nombre de logements	172280	1003813		126773	434987		45507	568826	
Proportion dans chaque type de quartier				74%	43%		26%	57%	

Source : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003.

Champ : ensemble de l'échantillon des 571 QRU bénéficiaires du PNRU.

Lecture : les colonnes (1) et (2) de la partie haute du tableau présentent la situation des ménages en 2003 selon qu'ils vivent dans les QRU les plus intensément visés par le PNRU ou dans les autres QRU. La colonne (3) donne l'écart entre ces 2 situations. Les colonnes (4) à (9) présentent ces mêmes résultats en distinguant à présent les ménages vivant en logement social et ceux vivant en logement privé. La partie basse du tableau présente des données relatives non plus aux ménages mais aux logements pour ces mêmes quartiers. On peut ainsi lire qu'en 2003, plus d'un ménage sur 4 (25,2%) appartient au premier décile de la distribution des revenus dans les QRU qui seront le plus intensément visés par le PNRU. C'est significativement plus que dans les autres QRU ou seul près d'un ménage sur 5 (20,5%) appartient au premier décile. L'écart entre ces 2 proportions (+4,8pp) est significatif au seuil de 5%, ce qui implique que cette différence est réelle et qu'il ne s'agit pas d'un simple écart aléatoire dû à l'échantillonnage. Les écarts-types sont présentés entre parenthèses sous les moyennes pour les colonnes (1), (2), (4), (5), (7) et (8) et les erreurs-types sont présentées entre parenthèses sous les écarts pour les colonnes (3), (5) et (9). \* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

# 6

## MÉTHODE D'ANALYSE DES EFFETS DU PNRU SUR LE BÂTI ET LE PEUPLEMENT DES QRU

La méthode classiquement utilisée par la littérature économique pour évaluer l'impact d'une politique nationale du type du PNRU sur un indicateur donné est l'évaluation par différence de différences. Cette méthode requiert l'existence d'un ensemble de zones impactées par le programme évalué, appelées « zones bénéficiaires » (B), et d'un ensemble de zones non impactées, appelées « zones témoins », ou « zones de référence » (R). Dans le cas présent, les zones bénéficiaires peuvent être soit les QRU dans leur ensemble, soit le sous-groupe des 25% de QRU ayant subi les démolitions les plus intenses. L'hypothèse sur laquelle repose cette méthode est que l'évolution de la caractéristique d'intérêt considérée au sein des zones de référence permet de mimer l'évolution qui aurait été observée dans les zones bénéficiaires si le programme n'avait pas été mis en œuvre. Cette évolution inobservable est appelée « évolution contrefactuelle ». Pour choisir un groupe de référence pertinent, il faut donc se convaincre que ce groupe peut effectivement mimer l'évolution contrefactuelle. Pour cela, le meilleur moyen est d'observer si les évolutions de l'indicateur d'intérêt dans les zones de référence et bénéficiaires étaient effectivement similaires (c'est-à-dire parallèles) avant la mise en œuvre du programme sur une période aussi longue que possible.

### 6.1 Choix du groupe de référence

Ici, les données Filocom permettent de remonter jusqu'en 1999 pour l'ensemble des variables, donnant ainsi trois points avant 2004 (1999, 2001 et 2003). Dans le cas du PNRU, deux possibilités simples de groupes de référence sont *a priori* envisageables : soit l'ensemble des ZUS non QRU, soit l'ensemble des unités urbaines hors ZUS. Or en pratique on constate que, pour la majorité des caractéristiques étudiées ici, les évolutions observées hors ZUS avant 2004 ne sont pas similaires à celles observées

en QRU, tandis que les évolutions observées en ZUS non QRU sont effectivement similaires à celles observées en QRU. Qui plus est, on notera que 68% des QRU et 79% des ZUS non QRU se situent dans des unités urbaines qui comprennent toutes au moins un QRU et une ZUS non QRU, ce qui rend d'autant plus probable le fait que les QRU et ZUS non QRU soient, en moyenne, affectés de la même manière par les aléas économiques qui ont touchés la France entre 2003 et 2013 (tels que la crise économique par exemple). Dans la suite, l'analyse se focalisera donc sur l'ensemble des ZUS non QRU comme groupe de référence.

L'hypothèse sur laquelle reposeront les estimations d'impact présentées dans ce rapport est donc que, pour chaque caractéristique des ménages ou des logements considérée, son évolution en QRU aurait été similaire à celle des ZUS non QRU si le PNRU n'avait pas été mis en œuvre. L'évolution de la caractéristique en ZUS non QRU permet ainsi de déterminer l'évolution contrefactuelle, c'est-à-dire la tendance liée aux changements politiques, économiques et sociaux qui aurait été observée entre 2003 et 2013 en QRU en l'absence du PNRU. Sous cette hypothèse, il advient que l'évolution différentielle des QRU par rapport à celle des ZUS non QRU informe sur les effets du PNRU sur l'évolution des caractéristiques de la population des QRU. Pour que cette hypothèse soit crédible, il est important que le groupe de référence, ici les ZUS non QRU, ne soit pas impacté par la politique. Or l'analyse menée dans la partie précédente a montré que les ZUS non QRU n'avaient pas été significativement impactées par le PNRU en termes d'interventions sur le bâti.

Pour ce qui concerne les démolitions, nous avons vu en effet que les évolutions des proportions de logements sociaux et privés démolis entre 2003 et 2013 n'étaient pas statistiquement différentes en ZUS non QRU et unités urbaines hors ZUS.<sup>58</sup> Ce résultat laisse ainsi penser que les évolutions de ces proportions auraient également été similaires en QRU en l'absence du PNRU. Pour ce qui concerne les constructions de logements sociaux, nous avons vu dans la partie précédente qu'il n'était malheureusement pas possible de s'appuyer sur les évolutions observées hors ZUS pour confirmer que les ZUS non QRU n'étaient pas affectées. Ce à la fois parce que les zones hors ZUS ont elles-mêmes été affectées par le PNRU du fait de la volonté de disperser l'habitat social sur le territoire, et parce qu'elles ont également été affectées

---

<sup>58</sup> On notera que des démolitions ont pu avoir lieu dans les ZUS non QRU du fait du PNRU dans le cadre d'opérations isolées. D'après l'ANRU, au 28 octobre 2016, 52,4 millions d'euros avaient été investis dans des démolitions (ce qui correspond à 8 071 logements) dans le cadre d'opérations isolées. Et d'après les données « Engagements », au 31 décembre 2012, 46% de ce montant avait été engagé dans des démolitions. Cela correspond donc approximativement à 3 700 logements démolis en faisant un simple produit en croix, et une partie de ces démolitions a pu avoir eu lieu en ZUS non QRU. Mais, même si tous ces logements étaient situés en ZUS non QRU, cela correspondrait à seulement 0,9% de l'ensemble des logements de ZUS non QRU en 2003, ou encore à environ 12 logements démolis par ZUS non QRU en moyenne. Ce phénomène est donc négligeable. Qui plus est, il n'est pas clair qu'en l'absence du PNRU ces logements sociaux n'auraient pas été démolis de toute façon, ce qui peut expliquer que la tendance observée en ZUS non QRU ne semble pas avoir été affectée par le PNRU relativement aux quartiers hors ZUS.

par la loi SRU sur la même période, loi ayant spécifiquement vocation à ne pas cibler les ZUS.

Pour ce qui concerne les constructions de logements privés, le problème potentiel serait qu'une partie des constructions privées qui auraient eu lieu en ZUS non QRU en l'absence du PNRU aient été reportées sur les QRU. Mais l'analyse de la partie précédente a montré qu'on n'observait pas de baisse significative des constructions de logements privés en ZUS non QRU par rapport aux unités urbaines hors ZUS. En revanche, on sait d'après les données de l'ANRU que 10% des logements sociaux reconstruits sur financements ANRU ont été reconstruits en ZUS non QRU, c'est-à-dire environ 7 600 logements<sup>59</sup>, ce qui représente 3,9% de l'ensemble des logements sociaux en ZUS non QRU en 2003, ou encore 25 logements en moyenne par quartier (sous l'hypothèse d'une répartition uniforme, mais probablement davantage dans certaines ZUS et aucun dans d'autres). Parallèlement, l'ANRU indique que 13,5% des ménages relogés dans le cadre du PNRU ont été relogés hors site en ZUS ou dans un autre QRU (chiffre obtenu sur un sous-échantillon de 55 109 ménages relogés)<sup>60</sup>. Globalement, sachant que l'ANRU estime à 59 400 le nombre total de ménages relogés au 30 juin 2013, cela signifierait qu'au maximum 8 000 ménages ont été relogés en ZUS non QRU entre 2003 et 2013 (potentiellement dans les 7 600 logements précédents), soit au plus 2,3% de la population des ZUS non QRU en 2003. Il est donc possible que les ZUS non QRU aient été partiellement affectées par le PNRU.

Précisément, sachant que les ménages qui vivaient en 2003 dans un logement démolé entre 2003 et 2013 étaient plus pauvres que la moyenne des ménages de QRU (*confer* **Tableau 8.3**), et qu'en 2003 la population des ZUS non QRU était moins pauvre que celle des QRU (*confer* **Tableau 4.1**), il est fort probable que les ménages relogés en ZUS non QRU dans le cadre du PNRU soient également plus pauvres que leurs nouveaux voisins. Cela signifie donc que, si les ZUS non QRU ont été significativement impactées par le PNRU (ce qui ne peut pas être vérifié avec les données disponibles), elles l'ont été dans le sens d'une augmentation du taux de pauvreté. Dans ce cas, si les résultats de cette étude indiquent une baisse relative du taux de pauvreté en QRU par rapport aux ZUS non QRU dans le parc social (ce qui est effectivement montré dans la **partie 8.2** de ce rapport), il est possible qu'une partie de cette baisse relative

---

<sup>59</sup> Ceci inclut potentiellement une partie des opérations isolées. D'après l'ANRU, au 28 octobre 2016, 61,6 millions avaient été investis dans les constructions (ce qui correspond à 5 709 logements) dans le cadre d'opérations isolées. Et d'après les données « Engagements », au 31 décembre 2012, 56% de ce montant avait été engagé dans des constructions. Cela correspond donc approximativement à 3 200 construits en faisant un simple produit en croix, et une partie de ces constructions a pu avoir eu lieu en ZUS non QRU. Mais, même si tous ces logements étaient situés en ZUS non QRU, cela correspondrait à seulement 0,8% de l'ensemble des logements de ZUS non QRU en 2003, ou encore à environ 11 logements construits par ZUS en moyenne. Ce phénomène est donc négligeable.

<sup>60</sup> Document "Relogement, Insertion, Gestion de proximité, Les chiffres au 30 juin 2013" publié par l'ANRU. On notera que "Les chiffres au 30 juin 2014" concernant un échantillon de 50 503 ménages donnent une proportion très similaire (13%).

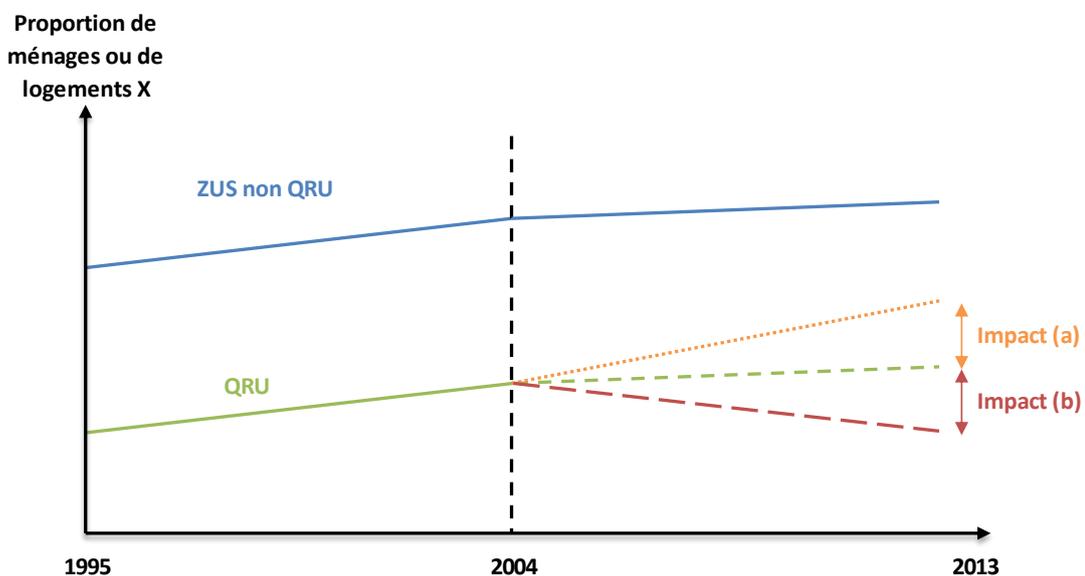
soit en réalité due à une détérioration de la situation des ZUS non QRU *du fait du PNRU*, et non seulement à une amélioration de la situation des QRU. Dans ce cas l'effet positif du PNRU sur le taux de pauvreté dans le parc social des QRU serait donc surestimé. Et sachant que l'analyse de la **partie 8.2** indique que, dans le parc social, la proportion de ménages du premier quartile a diminué de seulement 1,9 point de pourcentage en QRU par rapport aux ZUS non QRU, cela peut indiquer que le PNRU n'a en réalité eu aucun effet sur la proportion de ménages du premier quartile dans le parc social (voire même un effet négatif). Pour ce qui concerne l'effet sur les 142 QRU les plus intensément touchés par les démolitions, l'effet mesuré est cette fois de 3,9 points, donc il est possible que l'effet réel soit toujours positif, mais plus faible.

Malheureusement les données ANRU n'indiquent pas, à ce jour, la localisation précise des relogements et des logements sociaux reconstruits ou démolis sur financements ANRU en ZUS non QRU : il n'est pas possible de savoir dans quelle ZUS ils se situent par exemple. La disponibilité de ces données permettrait de limiter le groupe des ZUS non QRU considérées comme groupe de référence aux seules ZUS non QRU non impactées, c'est-à-dire dans lesquelles aucun logement social n'a été construit sur financement ANRU et aucun ménage n'a été relogé. De cette manière, une analyse similaire permettrait de conclure fermement sur l'éventuel effet positif du PNRU sur le taux de pauvreté en logement social. Mais dans tous les cas, il faut noter que, s'il existe, cet effet reste a priori très limité en 2013. Enfin, cela permettrait de mesurer l'impact éventuel du PNRU sur ces ZUS non QRU indirectement affectées par le PNRU.

## 6.2 Mise en œuvre de la méthode

Le schéma ci-dessous propose un exemple, pour une caractéristique X des ménages ou des logements donnée, d'évolution de cette proportion en ZUS non QRU (en bleu sur le schéma). Par souci de simplicité, on suppose ici que cette proportion évolue de manière linéaire avant et après 2004. On accepte toutefois que l'évolution puisse être différente avant et après 2004 du fait par exemple de changements éventuels dans le contexte économique. En l'occurrence le schéma suppose que cette proportion augmente plus fortement avant 2004 qu'après. Le problème fondamental pour mesurer l'impact de la politique est qu'il n'est pas possible de savoir quelle serait l'évolution qui serait observée en QRU après 2004 en l'absence du PNRU (pointillés verts de taille moyenne). Mais sous l'hypothèse que l'évolution de cette proportion en QRU est similaire à celle observée en ZUS non QRU après 2004, il est possible de mesurer cet impact. Le schéma propose ainsi en vert les trois cas possibles quant à l'évolution de la proportion de ménages ou des logements de caractéristique X en QRU:

- > les pointillés verts (de taille moyenne) correspondent au cas où l'évolution reste similaire en QRU et en ZUS non QRU : dans ce cas le PNRU n'a donc pas d'impact sur la proportion de ménages ou des logements de caractéristique X ;
- > les pointillés oranges (de petite taille) correspondent au cas où l'évolution de cette proportion en QRU est supérieure à l'évolution observée en ZUS non QRU : dans ce cas le PNRU a donc un impact positif « Impact (a) » sur la proportion de ménages ou des logements de caractéristique X ;
- > les pointillés rouges (de grande taille) correspondent enfin au cas où l'évolution de cette proportion en QRU est inférieure à l'évolution observée en ZUS non QRU : dans ce cas le PNRU a donc un impact négatif « Impact (b) » sur la proportion de ménages ou des logements de caractéristique X.



En pratique, pour chaque caractéristique considérée, il faut donc mesurer plusieurs paramètres pour déterminer l'impact du PNRU sur cette caractéristique. Ils sont mesurés grâce à la régression suivante<sup>61</sup> :

$$Y_{i,t} = a + b.Date_t + c.Date_t * 1[Date \geq t_0]_t + d.1[B]_i + e.1[B]_i * 1[Date \geq t_0]_t$$

où «  $Y_{i,t}$  » est la caractéristique considérée pour le quartier  $i$  à la date  $t$ , «  $Date$  » est la date, comprise entre 1999 et 2013, «  $1[Date \geq t_0]$  » vaut 1 si la date est supérieure ou égale à 2003 (0 sinon), «  $1[B]$  » vaut 1 si le quartier est bénéficiaire de la politique (0 sinon), «  $a$  » est une constante<sup>62</sup>, et où :

<sup>61</sup> Précisément, dans cette régression les erreurs types sont clusterisées par quartier.

<sup>62</sup> Cette constante correspond à la valeur moyenne de la caractéristique dans le groupe de référence à la date (hypothétique) nulle. Elle n'est pas reportée.

- 1) « *b* » correspond à la tendance dans le groupe de référence avant 2004, dénommée « Tendance globale R » dans les tableaux d'impact : cette tendance correspond sur le graphique à la pente annuelle de l'évolution de la caractéristique considérée en ZUS non QRU avant 2004 (donc jusqu'en 2003 dans les données).
- 2) « *c* » correspond à l'écart à cette tendance à partir de 2004, dénommé « Tendance R après 2004 » dans les tableaux d'impact : ce paramètre correspond sur le graphique à la différence de pente annuelle entre l'évolution avant et après 2004 en ZUS non QRU (donc avant et après 2003 dans les données).
- 3) « *d* » correspond à l'écart entre le groupe de référence et le groupe bénéficiaire avant 2004, dénommé « Écart B-R » dans les tableaux d'impact : ce paramètre correspond sur le graphique à l'écart entre la proportion observée en QRU et en ZUS non QRU avant 2004. On notera que si l'hypothèse de la méthode de différence en différences est vérifiée, cet écart est constant car les tendances sont parallèles avant 2004.
- 4) et « *e* » correspond enfin à l'écart entre les tendances dans les groupes de référence et bénéficiaire après 2004, dénommé « Tendance B (vs R) après 2004 » dans les tableaux d'impact : ce paramètre correspond sur le graphique à la différence de pente annuelle entre l'évolution contrefactuelle en QRU (pointillés moyens verts, non observables) et l'évolution réelle en QRU (pointillés oranges ou rouges selon le cas, observables) après 2004. Ce paramètre donne ainsi l'impact annuel du PNRU sur la caractéristique considérée.

Or l'effet mesuré fournit bien l'effet causal du PNRU sur la caractéristique considérée sous l'hypothèse de la méthode de différence en différences, c'est-à-dire sous l'hypothèse que le groupe de référence mime l'évolution qui aurait été observée dans le groupe bénéficiaire de la politique en l'absence de cette politique. Pour se convaincre que cette hypothèse est crédible, nous avons vu que le test à effectuer est de vérifier que les tendances pré-intervention (donc avant 2004) dans les groupes bénéficiaires et de référence étaient effectivement parallèles. Les tableaux d'impact reportent donc un dernier paramètre mesuré sur 1999-2003 grâce à la régression<sup>63</sup> :

$$Y_{i,t} = a' + b'.Date_t + c'.1[B]_i + d'.1[B]_i * Date_t$$

où :

« *d'* » correspond à l'écart entre les tendances dans les groupes de référence et bénéficiaire avant 2004, dénommé « Test tendances parallèles avt 2004 » : ce paramètre correspond à la différence *éventuelle* de pente annuelle entre les évolutions en QRU et en ZUS non QRU avant 2004 (qui est nulle sur le graphique).

<sup>63</sup> Précisément, dans cette régression les erreurs types sont clusterisées par quartier.

Si ce paramètre est significativement différent de zéro (ce qui est indiqué par la présence d'étoiles), cela signifie donc que l'hypothèse selon laquelle les groupes bénéficiaires et de référence suivaient la même tendance avant la mise en œuvre de la politique n'est pas vérifiée pour la caractéristique considérée. Dans ce cas, il est donc difficile de supposer qu'après la mise en œuvre de la politique le groupe de référence pourrait mimer l'évolution qui aurait été observée dans le groupe bénéficiaire en l'absence de cette politique.

### 6.3 Tests complémentaires

Par souci de simplicité, nous avons présenté jusqu'ici la méthode dans le cas d'évolutions linéaires des caractéristiques considérées. Même si en pratique cette approximation est souvent justifiée, il est possible que la proportion de ménages ou de logements d'une certaine caractéristique n'évolue pas de manière linéaire au cours du temps. Le lecteur pourra juger simplement de la pertinence de cette approximation en observant les graphiques montrant les évolutions des différentes caractéristiques considérées dans les analyses qui suivent.

Toutefois, la méthode de différence en différences peut tout à fait être utilisée lorsque l'évolution de la caractéristique considérée n'est pas linéaire. Pour les lecteurs aguerris, les tableaux d'impact dans le cas non-linéaire sont reportés en annexe pour chaque caractéristique considérée. Au lieu de se baser sur des tendances linéaires imposées, on laisse ici la proportion considérée varier librement d'une date à l'autre. On mesure donc au final des paramètres un peu différents grâce à la régression suivante<sup>64</sup> :

$$Y_{i,t} = a + \sum_{\substack{j=1999 \\ j \neq 2003}}^{2013} b_t \cdot 1[Date = j]_t + c \cdot 1[B]_i + \sum_{\substack{j=1999 \\ j \neq 2003}}^{2013} d_t \cdot 1[B]_i * 1[Date = j]_t$$

où «  $1[Date = j]$  » vaut 1 si la date est égale à  $j$  (0 sinon), et où :

- 1) «  $b_t$  » donne, pour chaque année  $t$ , le niveau moyen de la caractéristique considérée dans le groupe de référence (coefficients non-reportés).
- 2) «  $c$  » donne l'écart de base moyen entre groupes bénéficiaires et de référence pour une date donnée (en l'occurrence 2003), dénommé « Écart B-R » dans les tableaux d'impact.
- 3) «  $d_t$  » donne, pour chaque année  $t$  (différente de 2003), l'écart différentiel entre les groupes bénéficiaire et de référence par rapport à l'écart de base «  $c$  », coefficients dénommés « Écart différentiel B-R en  $t$  » dans les tableaux d'impact :

<sup>64</sup> Précisément, dans cette régression les erreurs types sont clusterisées par quartier.

- Pour les années précédant 2004, ces écarts différentiels indiquent si l'hypothèse de tendances parallèles avant 2004 est validée : c'est le cas s'ils ne sont pas statistiquement différents de zéro.
- Dans ce cas, pour les années suivantes, les écarts différentiels indiquent cette fois l'impact du PNRU sur chaque caractéristique considérée en 2005, 2007... et jusqu'en 2013.

De manière générale, les résultats obtenus avec cette spécification moins contrainte sont très similaires à ceux obtenus dans le cas linéaire, ils ne sont donc pas discutés plus précisément mais sont fournis en annexe pour information.

# 7

## ÉVOLUTION DU BÂTI

### 7.1 Évolution des stocks de logements

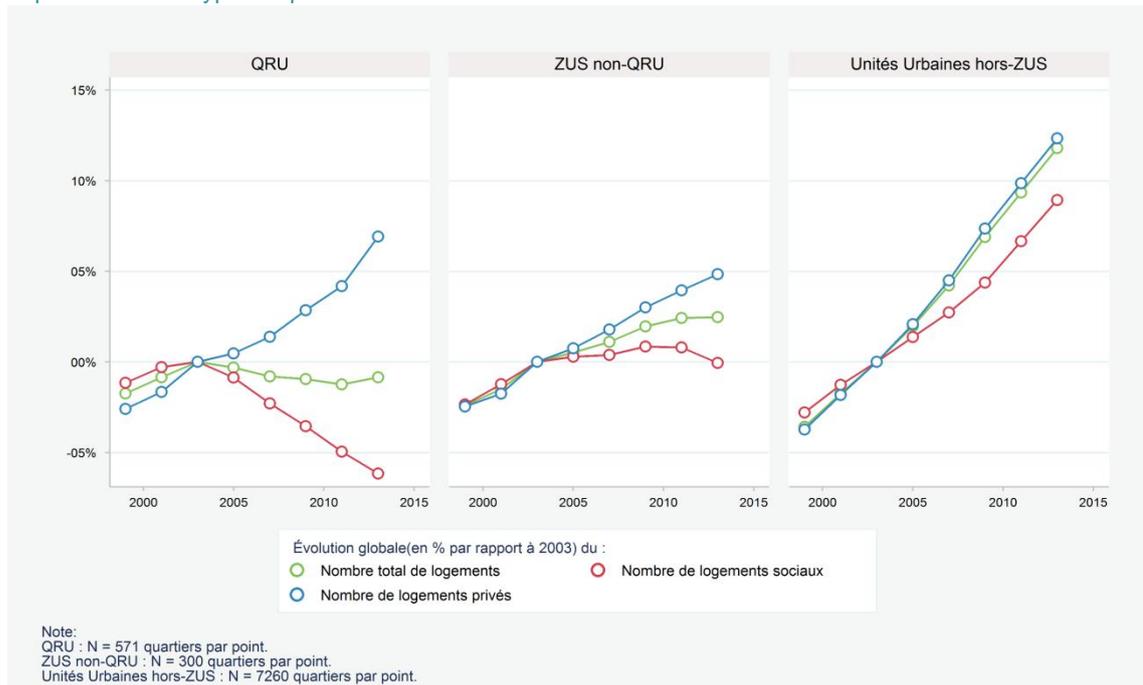
Le **Graphique 7.1** montre l'évolution globale des stocks de logements selon le type de quartiers par rapport à la situation en 2003. On y constate sans surprise que le nombre total de logements sociaux a fortement diminué (-6,2%) entre 2003 et 2013 dans les QRU tandis que le nombre de logements privés a augmenté d'une proportion assez similaire (+6,9%). Ce résultat traduit les soldes de destructions / constructions présentés précédemment. Globalement, on trouve en effet que le nombre de logements sociaux détruits entre 2003 et 2013 est deux fois plus élevé que le nombre de logements sociaux construits entre 2003 et 2013 dans 58% des QRU (et simplement plus élevé dans 74% des QRU).<sup>65</sup> Un résultat cohérent avec l'idée que l'on a détruit nettement plus de logements sociaux qu'il n'en a été reconstruit dans les QRU. Au contraire, on trouve que le nombre de logements privés construits entre 2003 et 2013 est deux fois plus élevé que le nombre de logements privés détruits entre 2003 et 2013 dans 49% des QRU (et simplement plus élevé dans 67% des QRU).<sup>66</sup> Sachant que la proportion de logements sociaux était au départ de 61% en QRU en 2003 (**Tableau 4.1**), ces deux évolutions inverses se traduisent au final par une faible diminution moyenne de 0,8% du nombre total de logements en QRU.

---

<sup>65</sup> Sachant que les nombres de logements construits entre 2003 et 2013 sont sous-estimés du fait de la non-disponibilité de Filocom 2015. Chiffres obtenus sans utiliser les pondérations surfaciques. En les utilisant, on trouve que le nombre de logements sociaux détruits entre 2003 et 2013 est deux fois plus élevé que le nombre de logements sociaux construits entre 2003 et 2013 dans 62% des QRU (et simplement plus élevé dans 77% des QRU).

<sup>66</sup> Sachant que les nombres de logements construits entre 2003 et 2013 sont sous-estimés du fait de la non-disponibilité de Filocom 2015. Chiffres obtenus sans utiliser les pondérations surfaciques. En les utilisant, on trouve que le nombre de logements privés construits entre 2003 et 2013 est deux fois plus élevé que le nombre de logements privés détruits entre 2003 et 2013 dans 48% des QRU (et simplement plus élevé dans 64% des QRU).

**Graphique 7.1 – Evolution globale (en % par rapport à 2003) des nombres de logements totaux, sociaux et privés selon le type de quartier**



**Source :** base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ :** Ensemble des 571 QRU, 300 ZUS non-QRU et 7259 unités urbaines (ZUS exclues) de France métropolitaine.

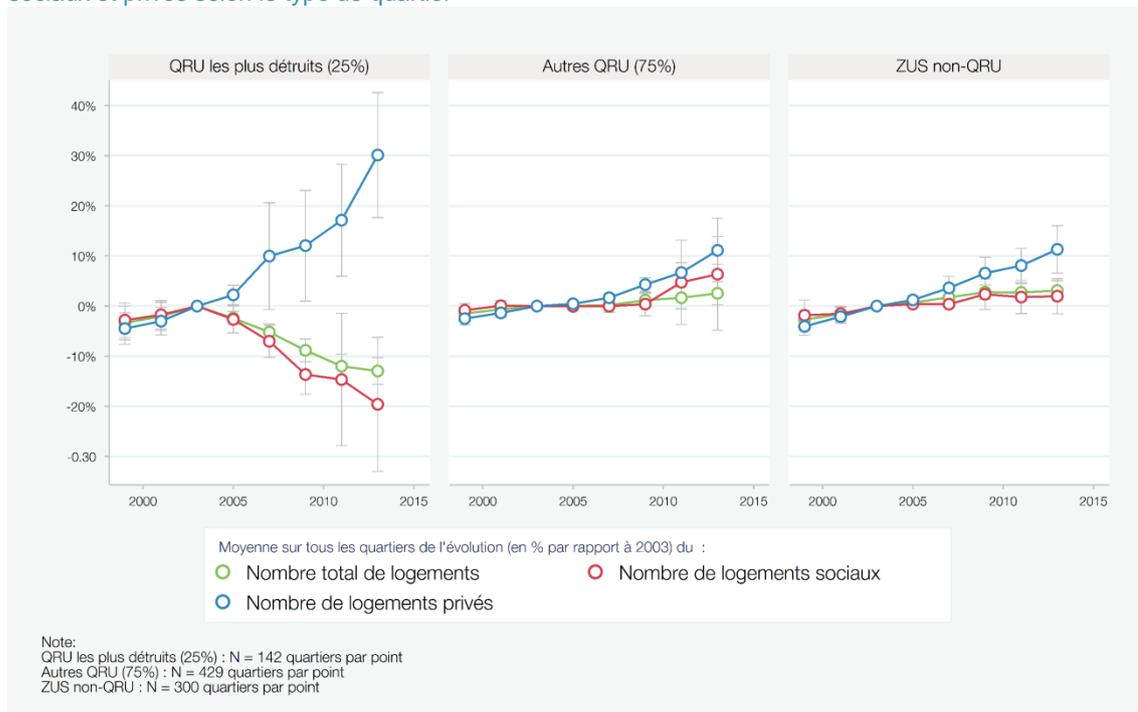
**Lecture :** En QRU, le nombre de logements privés a augmenté de près de 7% (6,9%) entre 2003 et 2013.

Dans les ZUS non QRU au contraire, le nombre total de logements augmente de 2,5% entre 2003 et 2013, ce qui traduit une stagnation du nombre de logements sociaux couplée à une augmentation du nombre de logements privés légèrement plus faible que celle observée en QRU. Or, de manière intéressante, entre 1999 et 2003 on observait au contraire une augmentation des stocks de logements très similaire dans les QRU et dans les ZUS non QRU, et un peu moins prononcée qu'en unités urbaines hors ZUS. Dans ces dernières, cette forte augmentation préexistante continue d'ailleurs de manière très linéaire après 2003 pour les logements privés, pour atteindre 12,0% d'augmentation au total en 2003. On peut donc penser que l'évolution quasi-linéaire du nombre de logements privés observée en ZUS non QRU après 2003 est certainement similaire à celle qui aurait été observée en l'absence du PNRU. Pour ce qui concerne le parc social en revanche, la politique du logement social en France dans les années 2000 a pu affecter l'ensemble du territoire. En effet, à partir de 2000, la loi SRU (loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains) a eu pour but d'augmenter la production de logements sociaux dans les villes déficitaires, c'est-à-dire, pour ce qui nous concerne, dans les unités urbaines hors ZUS. L'évolution observée hors ZUS ne peut donc pas mimer ce qui se serait passé en ZUS et QRU à cette période en l'absence du PNRU. Et depuis 2006, la circulaire n°2006-13 UHC/IUH2 a ensuite visé à limiter la production de logements sociaux dans les quartiers d'habitat social (circulaire n°2006-13 citée p.42) hors opérations de rénovation urbaine en QRU, ce qui explique la stagnation du nombre de logements sociaux observée dans les ZUS non QRU. Et c'est bien dans ce

contexte d'une politique nationale visant à augmenter la dispersion des logements sociaux sur le territoire que nous mesurons ici l'impact du PNRU. L'impact est mesuré relativement à l'évolution contrefactuelle qui aurait été observée en QRU en l'absence du PNRU.

En sus de ces évolutions globales, pour mieux comprendre la diversité des situations dans l'ensemble du territoire, il est opportun d'analyser les moyennes et écart-types des évolutions sur l'ensemble des quartiers de chaque type. On constate ainsi que si les évolutions restent très similaires en termes de moyenne sur l'ensemble des ZUS non QRU ou des communes hors ZUS, elles sont en revanche nettement plus contrastées selon le type de QRU considéré, en particulier pour ce qui concerne les logements sociaux. Le **Graphique 7.2** montre en effet que si le nombre de logements sociaux a logiquement fortement diminué (-19,6% en moyenne) dans les 25% de QRU dans lesquels les démolitions ont été les plus intenses, il a en revanche stagné dans les 75% de QRU restants (augmentation moyenne de 6,4% non significative), similairement à ce qui s'est passé en ZUS non QRU (augmentation moyenne non-significative de 2,0%). On notera toutefois que, dans l'absolu, 74% des QRU ont vu leur nombre de logements sociaux diminuer entre 2003 et 2013 (même si cette diminution du nombre de logements a souvent été très faible en proportion du nombre de logements initial), quand 16% des quartiers ont vu leur nombre de logements sociaux augmenter de plus de 25 logements (et 7% de plus de 100 logements).

**Graphique 7.2 – Évolution moyenne (en % par rapport à 2003) des nombres de logements totaux, sociaux et privés selon le type de quartier**



**Source** : base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ** : Ensemble des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture** : Dans les 25% de QRU les plus détruits, le nombre de logements sociaux a diminué de près de 20% (19,6%) entre 2003 et 2013.

Comme dans les ZUS non QRU, la stagnation observée dans les 429 QRU non intensément touchés traduit les proportions similaires de logements sociaux détruits et construits décrites à la section précédente. Au contraire la forte diminution observée dans les 142 QRU intensément touchés traduit le fait que la proportion de logements sociaux détruits a été plus de 3 fois plus importante que celle des construits (en partant qui plus est d'une plus grande part de logements sociaux en 2003).

Côté logements privés, l'augmentation du nombre de logements a également été très similaire dans les 429 QRU non intensément touchés et dans les ZUS non QRU (environ 11% dans les deux cas), alors qu'elle a été beaucoup plus intense pour les 142 autres QRU (30,1% en moyenne). Cette forte augmentation en proportion pour ces 142 QRU est en fait très bruitée (les intervalles de confiance sont très larges). Cela traduit le fait que dans certains de ces quartiers le nombre de logements privés en 2003 était simplement très faible, ce qui cause par la suite des augmentations très fortes en proportions même si elles sont en réalité très limitées en nombre absolu. Cela explique donc que, globalement, le nombre total de logements dans ces 142 QRU suive la tendance observée pour les logements sociaux.

Comme nous l'avons vu dans la section précédente, pour déterminer l'impact causal du PNRU sur la taille des quartiers en termes de nombre de logements, il faut disposer d'un groupe de référence pour lequel l'évolution du nombre de logements était similaire à celle observée dans le groupe bénéficiaire avant le début du PNRU. Ici, l'évolution en ZUS non QRU avant 2004 était bien statistiquement similaire à celle observée en QRU que ce soit pour l'ensemble des logements, les logements sociaux ou les logements privés. Et il en va de même pour l'évolution au sein des 25% de QRU les plus intensément touchés (142) par les destructions relativement à celle des ZUS non QRU. Ces évolutions similaires se voient sur le **Graphique 7.2** et sont plus précisément testées dans le **Tableau Annexe B.1**. On y constate que les coefficients des éventuelles tendances différentielles entre les deux types de quartiers ne sont jamais statistiquement significatifs.

Le **Tableau 7.1** montre ainsi que le PNRU a causé une diminution significative de 5,5 points de pourcentage du nombre de logements en 10 ans entre 2003 et 2013 dans les quartiers bénéficiaires (QRU) par rapport aux ZUS non QRU. Cette diminution est la conséquence d'une diminution non-significative de 3,5 points de pourcentage du nombre de logements sociaux et d'une augmentation non-significative de 2,6 points de pourcentage du nombre de logements privés. Et cet effet est nettement plus fort lorsque l'on compare les 142 QRU les plus intensément touchés aux ZUS non QRU. Ainsi, bénéficiaire d'une intervention PNRU très intense en termes de démolitions cause une diminution significative de 16,8 points de pourcentage du nombre de logements en 10 ans par rapport aux ZUS non QRU. Cette diminution drastique est la conséquence d'une diminution significative de 21,7 points de pourcentage du nombre de logements sociaux couplée à une augmentation significative de 16,1 points de pourcentage du

nombre de logements privés. On notera que comme le PNRU a continué après le 1<sup>er</sup> janvier 2013, ces résultats sont bien sûr susceptibles d'évoluer, en particulier du fait des constructions qui ont eu lieu plus tardivement que les démolitions.

Les résultats précédents reflètent l'impact du PNRU par rapport à ce qui s'est effectivement passé en ZUS non QRU. Or, comme indiqué plus haut dans cette section, il semble que le PNRU ait aussi affecté la trajectoire des ZUS non QRU en mettant un frein à la construction de logements sociaux dans ces quartiers par rapport à ce qui se serait passé en l'absence de PNRU. Ces résultats reflètent donc l'impact du PNRU par rapport à une situation où les ZUS non QRU ne bénéficiaient plus d'une politique urbaine particulière du type de celle dont elles bénéficiaient avant 2004.<sup>67</sup> Et c'est bien ce qui nous intéresse ici.

**TABEAU 7.1 – IMPACT DU PNRU SUR LE NOMBRE DE LOGEMENTS DANS LES QUARTIERS EN PROPORTION PAR RAPPORT À 2003**

	PANEL 1 QRU vs ZUS non QRU			PANEL 2 QRU les plus détruits (25%) vs ZUS non QRU		
	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés
Impact du PNRU mesuré en 2013	-5.5*** pp. (1.6)	-3.5 pp. (4.7)	+2.6 pp. (3.1)	-16.8*** pp. (2.1)	-21.7*** pp. (7.2)	+16.1** pp. (7.2)
Hypothèse d'évolution similaire avant 2004	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Moyenne en QRU en 2003	0	0	0	0	0	0
Nb. Obs.	6968	6968	6968	3536	3536	3536
Nb. Quartiers	871	871	871	442	442	442

**Source :** base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ :** Panel 1 : ensemble des logements des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU. Panel 2 : ensemble des logements des 142 QRU les plus détruits et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture :** On lit ainsi qu'entre 2003 et 2013, le nombre de logements dans les quartiers a diminué de -5.5 points de pourcentage (proportion par rapport à 2003) en QRU par rapport aux ZUS non QRU du fait du PNRU, et de -16.8 points de pourcentage dans les 25% de QRU les plus détruits par rapport aux ZUS non-QRU. Les erreurs types sont présentées entre parenthèses sous les coefficients.

\* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

## 7.2 Évolution des caractéristiques des logements

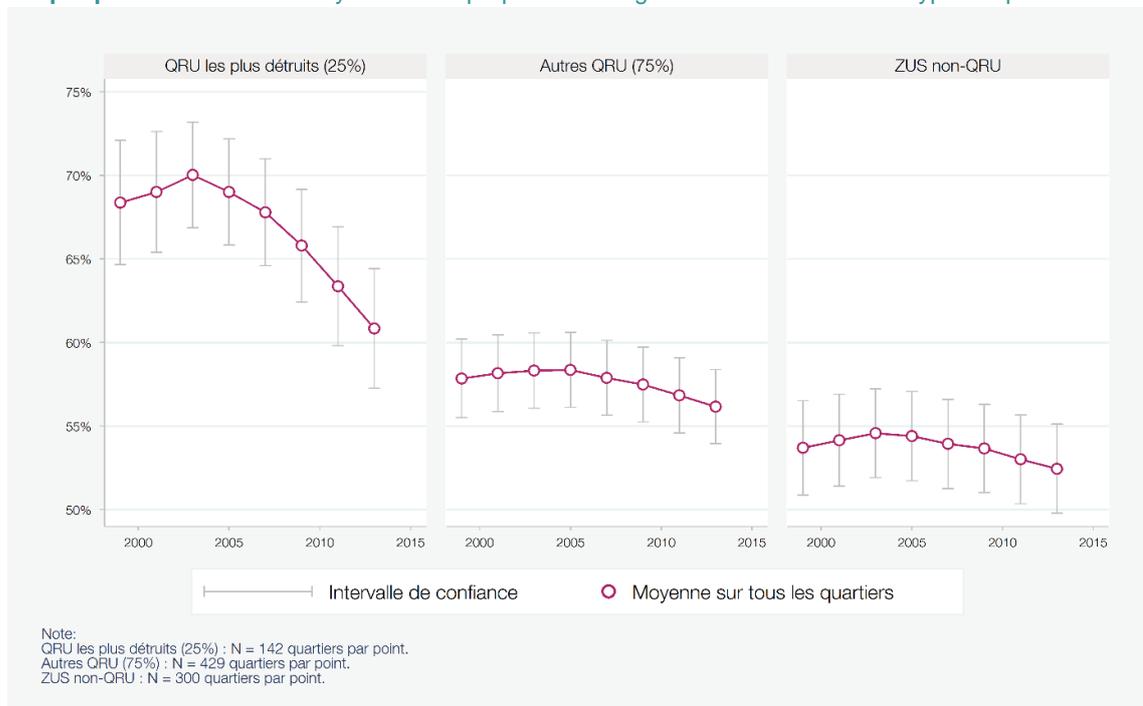
### 7.2.1 Proportion de logements sociaux

Compte tenu de la nature des interventions, en particulier sur les 25% de QRU les plus détruits, consistant à détruire principalement des logements sociaux pour reconstruire en partie du social et en partie du privé, on s'attend à ce que la proportion de logements sociaux en QRU ait été fortement affectée par le PNRU. Le **Graphique 7.3** montre tout d'abord que les évolutions de cette proportion avant 2004 étaient

<sup>67</sup> L'impact « absolu » du PNRU en termes de nombre de logements par rapport à ce qui se serait passé en l'absence de PNRU serait en effet plus faible car en l'absence de cette nouvelle politique urbaine ciblant certains quartiers en particulier au sein des ZUS, les politiques préexistantes auraient probablement continué leur chemin dans l'ensemble des ZUS.

similaires dans tous les types de quartiers, ce qui est confirmé statistiquement dans le **Tableau Annexe B.2** par le test de tendances parallèles avant 2004. On y constate ensuite que les écarts observés précédemment en termes de stocks de logements entre parcs social et privé se traduisent effectivement par une forte diminution significative de la proportion de logements sociaux dans les 25% de QRU les plus détruits (-9,2 points de pourcentage entre 2003 et 2013), tandis que cette proportion diminue nettement plus doucement et de manière non-significative dans les autres QRU ainsi que dans les ZUS non QRU (respectivement -2,2 et -2,1 points). Globalement, sur l'ensemble des QRU, la proportion de logements sociaux diminue ainsi de 3.9 points de pourcentage entre 2003 et 2013.

**Graphique 7.3 – Évolution moyenne de la proportion de logements sociaux selon le type de quartier**



**Source** : base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune. Sont considérés comme logements sociaux tous les logements ayant été classés au moins une fois comme logement social entre 2003 et 2013.

**Champ** : Ensemble des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture** : Entre 2003 et 2013, la proportion de logements sociaux dans les QRU les plus démolis est passée de 70,0% à 60,8%. La diminution est moindre dans les autres QRU (les moins démolis) où cette proportion est passée de 58,3% à 56,2% soit une évolution (-2,2pp.) comparable à celle observée dans les ZUS non-QRU (-2,1pp.)

Précisément, le **Tableau 7.2** indique qu'en 10 ans, la proportion de logements sociaux a diminué de 1,7 point de pourcentage en QRU par rapport aux ZUS non QRU *du fait du PNRU*, et de 6,2 points de pourcentage dans les 25% de QRU les plus détruits (toujours par rapport aux ZUS non QRU). Sachant que les proportions de logements sociaux en 2003 étaient de 61,1% en QRU et de 70,0% ans les 25% de QRU les plus détruits (voir **Tableau 5.4**), cela correspond respectivement à une baisse de 2,8% et de 8,9% de la proportion de logements sociaux.

**TABLEAU 7.2 – IMPACT DU PNRU SUR LA PROPORTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES QUARTIERS**

	<b>PANEL 1</b> QRU vs ZUS non QRU	<b>PANEL 2</b> QRU les plus détruits (25%) vs ZUS non QRU
Impact du PNRU mesuré en 2013	-1.7*** pp. (0.6)	-6.2*** pp. (1.0)
Hypothèse d'évolution similaire avant 2004	Oui	Oui
Prop. moyenne de logts sociaux en QRU en 2003	61.1%	70.0%
Nb. Obs.	6968	3536
Nb. Quartiers	871	442

**Source** : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ** : Panel 1 : ensemble des logements des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU. Panel 2 : ensemble des logements des 142 QRU les plus détruits et 300 ZUS non-QRU.

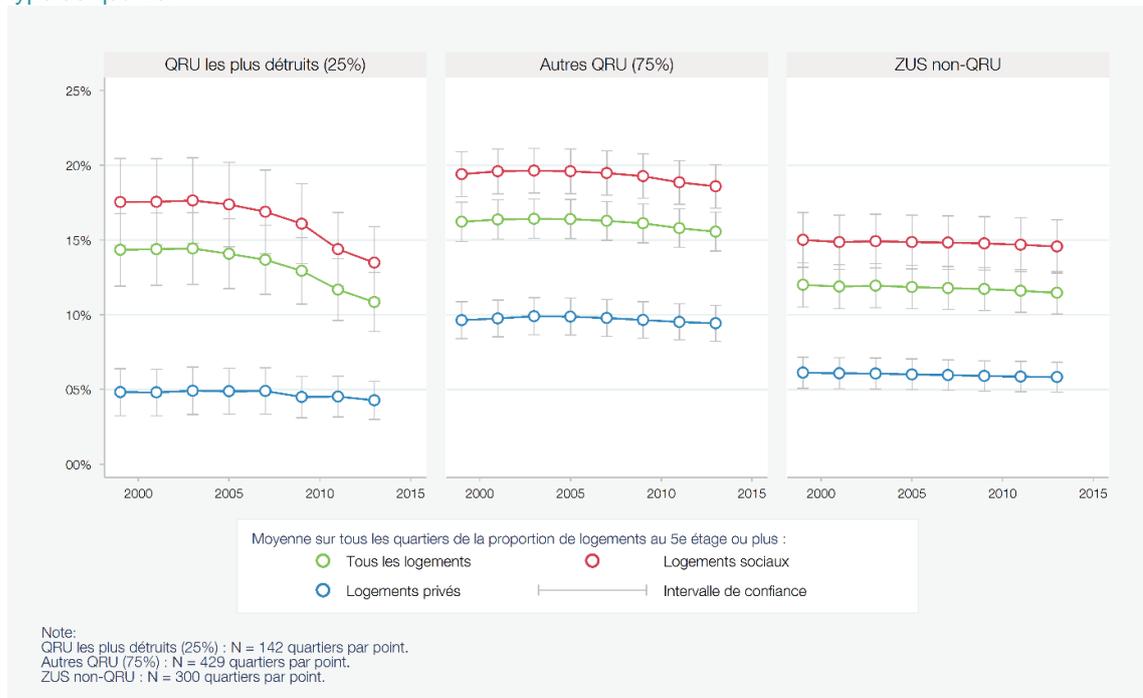
**Lecture** : On lit ainsi qu'entre 2003 et 2013, la proportion de logements sociaux dans les quartiers a diminué de 1,7 point de pourcentage en 10 ans en QRU par rapport aux ZUS non QRU du fait du PNRU, et de 6,2 points de pourcentage dans les 25% de QRU les plus détruits par rapport aux ZUS non-QRU. Les erreurs types sont présentées entre parenthèses sous les coefficients.

\* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

### 7.2.2 Hauteur des bâtiments

Si une image du PNRU a marqué les médias lors de sa mise en œuvre, c'est certainement celle des démolitions des immenses barres HLM diffusées au journal télévisé. Cette image se traduit dans les données par une diminution de la proportion de logements situés au-dessus d'un certain étage dans les QRU.

**Graphique 7.4 – Évolution moyenne de la proportion de logements situés au 5<sup>ème</sup> étage ou plus selon le type de quartier**



**Source** : base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune. Sont considérés comme logements sociaux tous les logements ayant été classés au moins une fois comme logement social entre 2003 et 2013.

**Champ** : Ensemble des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture** : Entre 2003 et 2013, la proportion de logements sociaux situés au 5<sup>ème</sup> étage ou plus dans les QRU les plus démolis est passée de 17,6% à 13,5%. Dans les QRU les moins démolis et dans les ZUS non-QRU, cette proportion est restée globalement stable.

Le **Graphique 7.4** montre ainsi que la proportion de logements situés au 5<sup>ème</sup> étage ou plus a chuté entre 2003 et 2013 au sein des QRU les plus touchés par les démolitions, et que cette chute s'observe uniquement sur les logements sociaux (le résultat est similaire lorsque l'on considère les logements situés au 10<sup>ème</sup> étage ou plus : cf. **Graphique Annexe B.2**).

Comme les évolutions de cette proportion étaient similaires avant 2004 entre les différents types de quartiers pour l'ensemble des logements ainsi que pour les logements sociaux d'après le test des tendances parallèles reporté dans le **Tableau Annexe B.3**, il est de nouveau possible de chiffrer l'impact causal du PNRU sur cette dimension. On trouve ainsi qu'en 10 ans, la proportion de logements sociaux situés au 5<sup>ème</sup> étage ou plus a diminué de 1,3 point de pourcentage en QRU par rapport aux ZUS non QRU *du fait du PNRU*, et de 3,6 points de pourcentage dans les 25% de QRU les plus détruits par rapport aux ZUS non-QRU (0,5 et 1,2 point pour ce qui concerne les logements au 10<sup>ème</sup> étage ou plus, cf. **Tableau 7.3**). Ces diminutions ne sont pas négligeables. En effet, en 2003, 19,2% des logements sociaux en QRU étaient situés au 5<sup>ème</sup> étage ou plus, et le PNRU a diminué cette proportion de 1,3 point soit une baisse de 7%. Dans les 25% de QRU les plus détruits, l'impact du PNRU est naturellement encore plus visible : il est ainsi à l'origine d'une diminution de 21% de cette proportion de logements sociaux élevés (-3.6 points sur une proportion initiale qui s'élevait à 17,6%). L'impact, enfin, est encore plus saillant sur les logements très élevés, situés au 10<sup>ème</sup> étage ou plus : le PNRU a entraîné une diminution de 11% de la proportion de logements sociaux très élevés au sein des QRU et une diminution de 27% au sein des QRU les plus détruits. Le paysage s'est donc effectivement nettement aplani dans les quartiers visés par la rénovation urbaine *du fait du PNRU*.

**TABLEAU 7.3 – IMPACT DU PNRU SUR LA PROPORTION DE LOGEMENTS SITUÉS AU 5<sup>ÈME</sup> ET AU 10<sup>ÈME</sup> ÉTAGE OU PLUS**

	PANEL 1 QRU vs ZUS non QRU			PANEL 2 QRU les plus détruits (25%) vs ZUS non QRU		
	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés
<b>Logements au 5e étage ou plus</b>						
Proportion moyenne en 2003	15.9%	19.2%	8.7%	14.4%	17.6%	4.9%
Impact du PNRU mesuré en 2013	-0.9*** pp. (0.2)	-1.3*** pp. (0.3)	-0.1 pp. (0.2)	-2.9*** pp. (0.5)	-3.6*** pp. (0.7)	-0.3 pp. (0.5)
Hypothèse d'évolution similaire	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Oui
<b>Logements au 10e étage ou plus</b>						
Proportion moyenne en 2003	3.8%	4.5%	2.1%	3.7%	4.4%	1.1%
Impact du PNRU mesuré en 2013	-0.4*** pp. (0.1)	-0.5*** pp. (0.1)	-0.1* pp. (0.1)	-1.0*** pp. (0.2)	-1.2*** pp. (0.3)	-0.3 pp. (0.2)
Hypothèse d'évolution similaire	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Oui
Nb. Obs.	6968	6968	6968	3536	3536	3536
Nb. Quartiers	871	871	871	442	442	442

**Source :** base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ :** Panel 1 : ensemble des logements des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU. Panel 2 : ensemble des logements des 142 QRU les plus détruits et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture :** On lit ainsi qu'entre 2003 et 2013, la proportion de logements au 5<sup>ème</sup> étage ou plus a diminué de -0,9 point de pourcentage en 10 ans en QRU par rapport aux ZUS non QRU du fait du PNRU, et de -2,9 point de pourcentage dans les 25% de QRU les plus détruits par rapport aux ZUS non-QRU. Les erreurs types sont présentées entre parenthèses sous les coefficients. \* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

L'analyse des caractéristiques des logements ayant été détruits ou construits entre 2003 et 2013 en comparaison de celles des autres logements permet de comprendre comment ces changements se sont produits. Premièrement, comme on pouvait le présupposer, au sein des logements sociaux, les démolitions ont particulièrement ciblé des bâtiments élevés ou très élevés. Le **Tableau 7.4** montre ainsi que dans les 25% de QRU les plus détruits, les logements sociaux détruits entre 2003 et 2013 sont situés à des étages significativement plus élevés que les autres logements en 2003 (ils sont par exemple 6,4 points de pourcentage plus fréquemment situés au 5<sup>ème</sup> étage ou plus). Ce n'est en revanche pas le cas dans les autres QRU dans lesquels les logements sociaux détruits sont au contraire un peu moins hauts que les autres logements (ils sont 3,1 points de pourcentage moins fréquemment situés au 5<sup>ème</sup> étage ou plus), et dans les ZUS non QRU où ils sont encore nettement moins hauts (9,8 points de pourcentage moins fréquemment situés au 5<sup>ème</sup> étage ou plus). Ces différences de types de logements sociaux détruits entre quartiers traduisent bien le focus particulier du PNRU sur les bâtiments élevés dépeint par les médias.

Compte tenu de la prédominance des destructions sur les constructions, ce sont bien ces différences qui mènent au résultat global d'un aplanissement du paysage des QRU. Mais on notera toutefois que, sur l'ensemble des ZUS et QRU, les nouveaux logements sociaux construits entre 2003 et 2013 sont également nettement moins élevés, avec au plus 2,6% de logements situés au 5<sup>ème</sup> étage ou plus, que ce soit en ZUS ou en QRU (cf. **Tableau 7.4**) alors que cette proportion atteignait 20% des logements détruits (**Tableau 7.4**). Ce résultat traduit donc la volonté générale de se différencier du modèle des tours HLM construites dans les années 50 à 70 dans la reconstruction du parc social actuel.

Enfin, côté habitat privé, les logements détruits comme les construits ont été de manière générale des logements assez bas, avec dans les deux cas au plus 3% de logements situés au 5<sup>ème</sup> étage ou plus, que ce soit en ZUS ou en QRU (cf. **Tableau 7.4**), ce qui explique la stabilité observée en termes de hauteur des bâtiments tout au long de la période.

**TABLEAU 7.4 – HAUTEUR DES LOGEMENTS : DIFFÉRENCES ENTRE LOGEMENTS STABLES, DÉTRUITS ET CONSTRUITS EN 2003 ET 2013**

PROPORTION DE LOGEMENTS AU 5E ETAGE OU +									
	LOGEMENTS STABLES			LOGEMENTS NON-STABLES*			DIFFERENCE ENTRE STABLES ET NON-STABLES		
	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU
<b>Tous les logements</b>									
Situation en 2003				20.7% (22.0)	13.9% (17.8)	5.1% (12.2)	+8.5 pp.*** (1.4)	-2.3 pp.*** (0.8)	-6.9 pp.*** (0.8)
Situation en 2013	12.2% (13.6)	16.3% (14.0)	12.0% (13.0)	1.5% (4.5)	3.1% (8.1)	1.9% (5.5)	-10.7 pp.*** (1.0)	-13.1 pp.*** (0.6)	-10.1 pp.*** (0.7)
<b>Logements sociaux</b>									
Situation en 2003				21.5% (23.1)	16.3% (21.4)	5.1% (14.8)	+6.4 pp.*** (1.5)	-3.1 pp.*** (1.0)	-9.8 pp.*** (1.1)
Situation en 2013	15.1% (16.5)	19.4% (15.9)	15.0% (16.1)	1.3% (4.4)	2.6% (8.1)	1.3% (5.1)	-13.8 pp.*** (1.3)	-16.7 pp.*** (0.8)	-13.7 pp.*** (0.9)
<b>Logements privés</b>									
Situation en 2003				3.0% (10.7)	3.3% (7.7)	3.1% (11.8)	-1.5 pp. (0.9)	-6.8 pp.*** (0.6)	-3.0 pp.*** (0.7)
Situation en 2013	4.5% (8.7)	10.1% (13.3)	6.1% (9.3)	1.2% (4.4)	2.5% (7.3)	1.6% (4.9)	-3.4 pp.*** (0.7)	-7.6 pp.*** (0.6)	-4.5 pp.*** (0.5)
PROPORTION DE LOGEMENTS AU 10E ETAGE OU +									
	LOGEMENTS STABLES			LOGEMENTS NON-STABLES*			DIFFERENCE ENTRE STABLES ET NON-STABLES		
	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU
<b>Tous les logements</b>									
Situation en 2003				5.5% (9.6)	3.6% (7.6)	1.2% (4.1)	+2.5 pp.*** (0.7)	-0.2 pp. (0.4)	-1.3 pp.*** (0.3)
Situation en 2013	3.0% (4.8)	3.7% (5.7)	2.5% (4.8)	0.1% (0.4)	0.2% (1.9)	0.4% (2.6)	-2.9 pp.*** (0.4)	-3.5 pp.*** (0.3)	-2.1 pp.*** (0.3)
<b>Logements sociaux</b>									
Situation en 2003				5.6% (10.0)	3.9% (8.8)	1.0% (7.0)	+1.8 pp.*** (0.7)	-0.5 pp. (0.4)	-2.2 pp.*** (0.5)
Situation en 2013	3.7% (5.9)	4.4% (6.6)	3.2% (6.0)	0.1% (0.9)	0.2% (1.8)	0.1% (1.4)	-3.6 pp.*** (0.5)	-4.2 pp.*** (0.3)	-3.0 pp.*** (0.4)
<b>Logements privés</b>									
Situation en 2003				1.3% (5.0)	1.1% (3.8)	1.4% (8.6)	+0.3 pp. (0.4)	-1.4 pp.*** (0.3)	+0.5 pp. (0.5)
Situation en 2013	0.9% (2.8)	2.5% (5.3)	0.9% (2.5)	0.1% (0.7)	0.1% (0.9)	0.3% (2.5)	-0.8 pp.*** (0.2)	-2.3 pp.*** (0.3)	-0.6 pp.*** (0.2)

\* Pour l'année 2003, l'appellation « logements non-stables » renvoie aux logements qui allaient être détruits entre 2003 et 2013. Pour l'année 2013 en revanche, l'appellation « logements non-stables » renvoie aux logements qui venaient d'être construits entre 2003 et 2013.

Source : base de données CGDD-SOes Filocom, millésimes 2003 à 2013.

Champ : ensemble des logements des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU de l'échantillon.

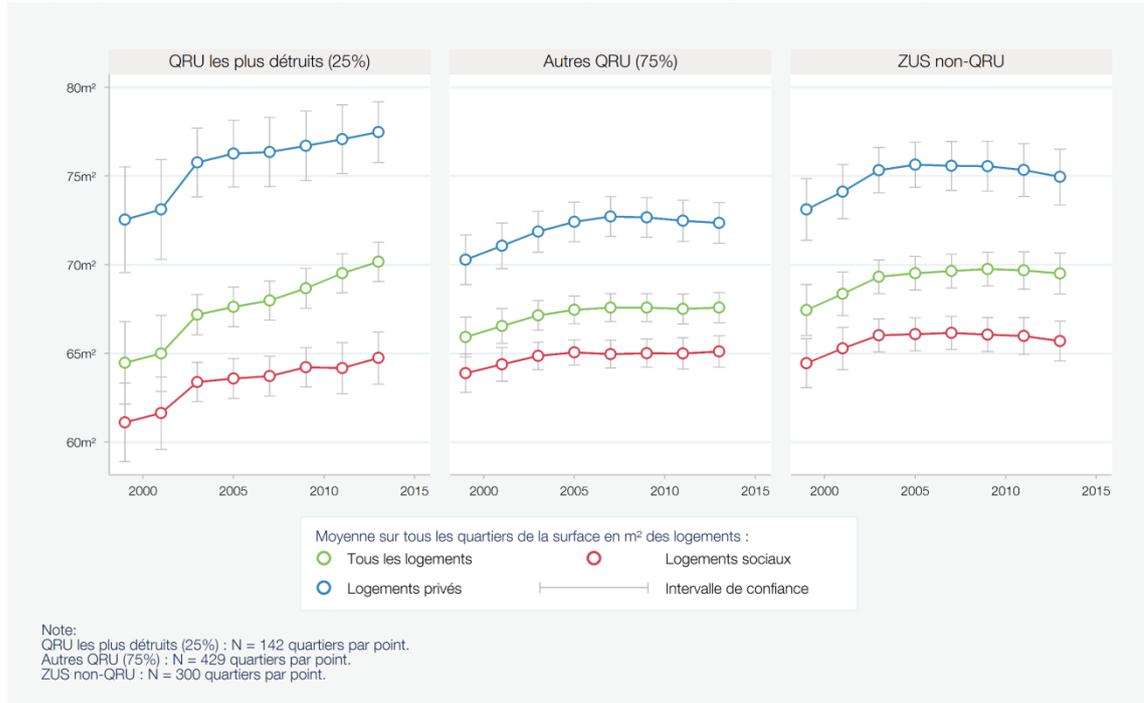
Lecture : Ce tableau présente les proportions de logements au 5<sup>ème</sup> étage ou plus et au 10<sup>ème</sup> étage ou plus en opérant deux distinctions : d'une part en différenciant les logements stables (c'est-à-dire non-détruits entre 2003 et 2013) des logements non-stables (c'est-à-dire détruits pour 2003 et construits pour 2013) et d'autre part en différenciant les logements sociaux des logements privés. Si l'on s'intéresse aux logements sociaux des 25% de QRU les plus détruits, on lit ainsi qu'en 2003 la part de logements au 5<sup>ème</sup> étage ou plus parmi les logements qui allaient être détruits est de 21.5 % (contre seulement 15,1% pour les logements stables soit une différence entre les deux types de logements de 6,4pp significative au seuil de 1%). En 2013, cette proportion de logements au 5<sup>ème</sup> étage ou plus est bien moindre parmi les nouveaux logements sociaux des QRU les plus détruits ; elle tombe même largement en dessous de son niveau parmi les logements stables : 1.3% contre 15.1% pour les logements stables.

\* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

### 7.2.3 Surface des logements

Le PNRU a-t-il induit une diminution de la superficie des logements en QRU par rapport aux ZUS non QRU ? La réponse est non : le PNRU a au contraire permis une hausse relative de la superficie des logements QRU par rapport aux ZUS non QRU, même si cette hausse reste très mesurée. On voit ainsi sur le **Graphique 7.5** que la surface moyenne des logements semble avoir légèrement augmenté dans les QRU les plus détruits alors qu'elle est restée presque constante dans les autres QRU et ZUS.

**Graphique 7.5 – Évolution moyenne de la surface moyenne des logements selon le type de quartier**



**Source :** base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune. Sont considérés comme logements sociaux tous les logements ayant été classés au moins une fois comme logement social entre 2003 et 2013.

**Champ :** Ensemble des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture :** Entre 2003 et 2013, la surface moyenne des logements dans les QRU les plus démolis est passée de 67,2m<sup>2</sup> à 70,2m<sup>2</sup>.

Cette tendance est confirmée par le **Tableau 7.5** qui indique que la surface moyenne d'un logement au sein des QRU les plus détruits a augmenté de 3,3m<sup>2</sup> en 10 ans (0,33m<sup>2</sup> par an) *du fait du PNRU* (c'est-à-dire par rapport aux ZUS non QRU), ce qui correspond à une augmentation non négligeable de 5%. Le tableau montre également que cette tendance s'observe à la fois au sein du parc privé et social, même si elle est légèrement plus prononcée dans le privé : augmentation de 2,7m<sup>2</sup> (+4,0%) dans le privé, contre 2,0m<sup>2</sup> (+3,0%) dans le social). Au contraire, la surface moyenne des logements n'a pas augmenté de manière significative dans les autres QRU par rapport aux ZUS non QRU.

TABLEAU 7.5 – IMPACT DU PNRU SUR LA SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS

	PANEL 1 QRU vs ZUS non QRU			PANEL 2 QRU les plus détruits (25%) vs ZUS non QRU		
	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés
Impact du PNRU mesuré en 2013	+0.7 m <sup>2</sup> (0.545)	+0.6 m <sup>2</sup> (0.593)	+1.0 m <sup>2</sup> (0.705)	+3.3 m <sup>2</sup> (0.899)	+2.0 m <sup>2</sup> (0.1072)	+2.7 m <sup>2</sup> (0.1184)
Hypothèse d'évolution similaire avant 2004	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Surface moyenne en QRU en 2003	67.3 m <sup>2</sup>	64.6 m <sup>2</sup>	73.0 m <sup>2</sup>	67.2 m <sup>2</sup>	63.4 m <sup>2</sup>	75.8 m <sup>2</sup>
Nb. Obs.	6968	6968	6968	3536	3536	3536
Nb. Quartiers	871	871	871	442	442	442

**Source :** base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ :** ensemble des logements des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture :** On lit ainsi qu'entre 2003 et 2013, la surface moyenne des logements a augmenté de 0,066 m<sup>2</sup> par an en QRU par rapport aux ZUS non QRU du fait du PNRU, et de 0,33m<sup>2</sup> par an dans les 25% de QRU les plus détruits par rapport aux ZUS non-QRU. Les erreurs-types sont présentées entre parenthèses.

\* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

L'analyse des caractéristiques des logements ayant été détruits ou construits entre 2003 et 2013 montre que cet effet s'explique en grande partie par le fait que, dans le parc social comme privé, les nouveaux logements construits dans les 25% de QRU les plus détruits sont plus spacieux qu'ailleurs. En effet, le **Tableau 7.6** montre que les nouveaux logements sociaux construits dans les QRU les plus détruits sont plus spacieux qu'ailleurs : leur surface moyenne est de 61,3m<sup>2</sup> contre 39,7m<sup>2</sup> en ZUS non QRU, soit un écart de 21,7m<sup>2</sup> (**Tableau Annexe A.8**), alors que la surface des logements sociaux stables est très similaire dans les deux types de quartiers. Ce phénomène s'observe également dans le parc privé même s'il est moins prononcé : le **Tableau Annexe A.8** montre que la surface moyenne des logements privés construits est supérieure de 7,2m<sup>2</sup> dans les QRU les plus détruits (78,8m<sup>2</sup> contre 71,6m<sup>2</sup> en ZUS non QRU), alors que la surface des logements sociaux stables est très similaire dans les deux types de quartiers.

Ce phénomène commun aux parcs social et privé est renforcé par le fait que les proportions de logements construits sont également nettement plus importantes dans les QRU les plus détruits que dans les ZUS non QRU. Et le fait que la proportion de logements construits soit nettement plus importante dans le privé que dans le social dans ces QRU explique que la taille de l'effet soit assez similaire dans les deux parcs malgré l'écart nettement plus important dans le parc social entre nouveaux et anciens logements. On notera toutefois que ce résultat ne signifie pas que les logements sociaux ou privés construits sont plus spacieux que les logements stables dans les QRU les plus détruits. Si dans le parc privé les nouveaux logements sont très similaires aux logements stables en termes de surface, dans le parc social on constate au contraire qu'ils sont significativement moins spacieux. En particulier, dans les 75% de QRU dans lesquels les démolitions ont été les moins intenses, les nouveaux logements sociaux font en moyenne 13,6m<sup>2</sup> de moins que les logements sociaux stables entre 2003 et 2013 (**Tableau 7.6**). Mais cet écart est deux fois plus prononcé en ZUS non QRU : dans ces quartiers les nouveaux logements sociaux font en moyenne

26,6m<sup>2</sup> de moins que les logements sociaux stables entre 2003 et 2013, alors que la superficie des logements stables est très similaire en QRU et ZUS non QRU. Les nouveaux logements ayant été construits en QRU sont donc nettement plus spacieux que ceux ayant été construits en ZUS non QRU, même si dans le parc social ils sont aussi nettement plus étroits en moyenne que les anciens logements.

Côté démolitions, le constat diffère selon que l'on s'intéresse aux logements sociaux ou privés. Au sein du parc privé, les destructions sont neutres car les logements stables et détruits sont d'une surface similaire dans les QRU les plus détruits et dans les ZUS non QRU. Précisément, les logements détruits entre 2003 et 2013 étaient en moyenne nettement plus étroits que les logements stables sur cette période (environ 62m<sup>2</sup> contre 75m<sup>2</sup>), mais cet écart est similaire pour les différents types de quartier. S'il participe à l'augmentation moyenne causée par le PNRU, c'est donc simplement par le fait que le taux de démolitions de logements privés est légèrement plus élevé en QRU qu'en ZUS non QRU. Ce résultat signifie que la sélection des logements privés à détruire n'a pas été affectée par le PNRU, du moins en termes de surface.

**TABLEAU 7.6 – SURFACE DES LOGEMENTS : DIFFÉRENCES ENTRE LOGEMENTS STABLES, DÉTRUITS ET CONSTRUITS EN 2003 ET 2013**

	LOGEMENTS STABLES			LOGEMENTS NON-STABLES*			DIFFÉRENCE ENTRE STABLES ET NON-STABLES		
	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU
<b>Tous les logements</b>									
Situation en 2003	69.8 m <sup>2</sup> (7.8)	67.8 m <sup>2</sup> (8.4)	69.8 m <sup>2</sup> (8.4)	60.7 m <sup>2</sup> (10.0)	62.7 m <sup>2</sup> (16.8)	61.8 m <sup>2</sup> (17.3)	-9,0*** (0.8)	-5,1*** (0.8)	-8,0*** (1.0)
Situation en 2013				74.5 m <sup>2</sup> (12.5)	68.1 m <sup>2</sup> (21.8)	69.7 m <sup>2</sup> (26.9)	+4,2*** (1.2)	-0,1 (1.0)	-0,5 (1.5)
<b>Logements sociaux</b>									
Situation en 2003	63.5 m <sup>2</sup> (11.4)	65.3 m <sup>2</sup> (7.7)	66.3 m <sup>2</sup> (8.1)	60.0 m <sup>2</sup> (12.4)	59.0 m <sup>2</sup> (27.8)	46.0 m <sup>2</sup> (32.8)	-3,5*** (1.3)	-6,3*** (1.4)	-20,4*** (1.9)
Situation en 2013				61.3 m <sup>2</sup> (27.4)	51.7 m <sup>2</sup> (30.9)	39.7 m <sup>2</sup> (36.1)	-2,3 (2.5)	-13,6*** (1.6)	-26,6*** (2.1)
<b>Logements privés</b>									
Situation en 2003	76.8 m <sup>2</sup> (11.7)	72.5 m <sup>2</sup> (11.8)	75.6 m <sup>2</sup> (12.1)	61.2 m <sup>2</sup> (21.3)	63.0 m <sup>2</sup> (19.9)	62.3 m <sup>2</sup> (21.3)	-15,5*** (1.7)	-9,5*** (0.9)	-13,4*** (1.2)
Situation en 2013				78.8 m <sup>2</sup> (25.8)	71.6 m <sup>2</sup> (27.3)	71.6 m <sup>2</sup> (30.9)	+0,8 (2.3)	-1,9 (1.3)	-5,0*** (1.8)

\* Pour l'année 2003, l'appellation « logements non-stables » renvoie aux logements qui allaient être détruits entre 2003 et 2013. Pour l'année 2013 en revanche, l'appellation « logements non-stables » renvoie aux logements qui venaient d'être construits entre 2003 et 2013.

Source : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013.

Champ : ensemble des logements des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU de l'échantillon.

Lecture : Ce tableau présente la surface moyenne des logements en opérant deux distinctions : d'une part en différenciant les logements stables (c'est-à-dire non-détruits entre 2003 et 2013) des logements non-stables (c'est-à-dire détruits pour 2003 et construits pour 2013) et d'autre part en différenciant les logements sociaux des logements privés. Si l'on s'intéresse aux logements sociaux des 25% de QRU les plus détruits, on lit ainsi qu'en 2003 la surface moyenne des logements qui allaient être détruits est de 60,0m<sup>2</sup> (contre 63,5m<sup>2</sup> pour les logements stables soit une différence entre les deux types de logements de -3,5m<sup>2</sup> significative au seuil de 1%). En 2013, la surface des nouveaux logements sociaux des QRU les plus détruits est un peu plus large même si elle reste inférieure à celle des logements qui n'ont pas été détruits : 61,3m<sup>2</sup> contre toujours 63,4m<sup>2</sup> pour les logements stables.

\* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

Au sein du parc social en revanche, la nature des logements détruits pourrait tendre à contrer l'augmentation de surface induite par le PNRU. En effet, si les destructions ciblent partout des logements plus étroits que la moyenne, ce phénomène est nettement plus prononcé hors QRU : l'écart est de 3,5 points de pourcentage dans les

QRU les plus détruits contre 20,4 points en ZUS non QRU. Cette différence signifie qu'en l'absence du PNRU les logements sociaux détruits sont davantage ciblés pour leur petite surface, alors qu'en présence du PNRU ce critère ne semble pas importer, probablement car d'autres critères comme la hauteur de l'immeuble, sa localisation (nécessité de désenclavement, création de rues...) ou les caractéristiques de sa population prédominent. Toutefois, la proportion de logements sociaux détruits étant nettement plus importante en QRU qu'ailleurs, cet écart plus faible est considérablement renforcé en QRU. Au final cet effet peut donc lui aussi participer à l'augmentation moyenne de surface causée par le PNRU.

En conclusion, si le PNRU a eu un impact global positif sur l'évolution de la superficie des logements en QRU par rapport à l'évolution observée en ZUS non QRU, il n'en est pas moins vrai que, dans le parc social, les logements reconstruits en QRU sont aussi moins spacieux que les logements démolis. Précisément, ce dernier résultat s'observe dans les 75% de QRU dans lesquels les démolitions ont été les moins intenses : on trouve une surface moyenne de 59,0m<sup>2</sup> pour les logements sociaux démolis, contre 51,7m<sup>2</sup> pour les logements sociaux construits, soit un écart de 7,3 points. Il est ainsi cohérent avec le résultat obtenu par l'ANRU sur la taille des logements mesurée par le nombre de pièces<sup>68</sup> : sur l'ensemble des QRU pour lesquels les données sont disponibles, l'ANRU montre<sup>69</sup> que les logements reconstruits étaient globalement un peu moins fréquemment des logements grands ou très petits que les logements détruits en termes de nombre de pièces (de type IV ou plus, et de type I), et au contraire plus fréquemment des logements moyens (de type II ou III). Mais de manière intéressante, on trouve ici avec Filocom que cet écart est très similaire en ZUS non QRU (6,3 points) et qu'il ne s'observe pas dans les 25% de QRU dans lesquels les démolitions ont été les plus intenses. Qui plus est, dans le parc privé, le constat est inverse : en QRU comme en ZUS non QRU, les logements construits sont nettement plus spacieux que les logements démolis. Précisément, l'écart est de 18 points dans les 25% de QRU dans lesquels les démolitions ont été les plus intenses, et de 9 points dans les autres QRU comme dans les ZUS non QRU.

---

<sup>68</sup> Cette information est disponible dans Filocom mais le SOeS indique que la variable est mal mesurée et n'est donc pas exploitable.

<sup>69</sup> « Les chiffres du PNRU 2013 », p.27.

# 8

## ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET DE SES CARACTÉRISTIQUES

### 8.1 *Analyse de la vacance*

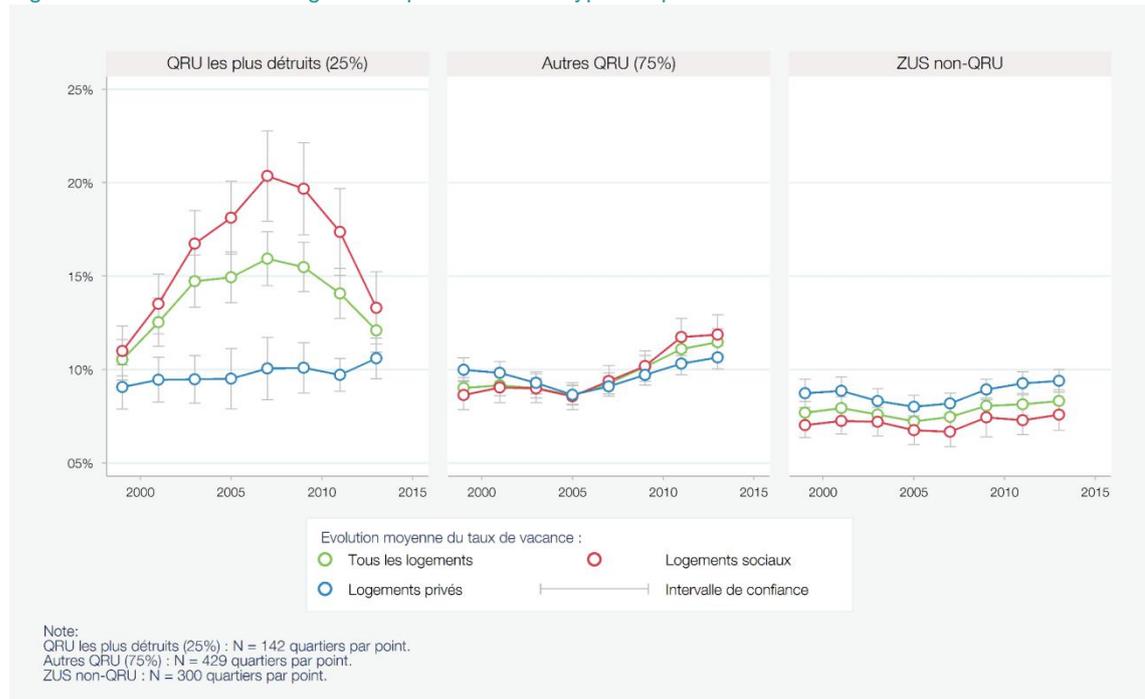
De nombreux logements ont été détruits, construits et réhabilités en QRU entre 2003 et 2013, ce qui a causé des déplacements inhabituels de populations. On constate tout d'abord que les évolutions des nombres de ménages vivant dans chaque type de quartier selon le type de logements sont très similaires aux évolutions des nombres de logements entre 2003 et 2013 que nous avons analysées dans la section précédente (**Graphique 7.1**).

Mais les mécanismes dynamiques sous-jacents à ces évolutions ne sont a priori pas simples. En effet, les destructions et constructions de logements impactent la population des quartiers avec un certain délai temporel, dans un sens ou dans l'autre, compte tenu de la vacance « mécanique » qu'elles engendrent. D'une part, avant de détruire un bâtiment, celui-ci doit logiquement être vidé de ses occupants ce qui induit pour un temps un taux de vacance très élevé dans le quartier, qui diminuera d'un coup lors de la destruction du bâtiment. Et d'autre part, les nouveaux logements vont au contraire apparaître tout à coup dans les données, ce qui peut induire une augmentation soudaine de la vacance sachant qu'ils peuvent souvent apparaître comme vacants initialement, le temps que le bâtiment soit entièrement finalisé et que les propriétaires les intègrent ou que les logements soient mis en location. Qui plus est, les opérations de réhabilitations lourdes peuvent également engendrer des mouvements similaires du fait du relogement temporaire (voire définitif) des ménages qu'elles peuvent nécessiter.

Dans le parc social, ces phénomènes se traduisent en pratique par une courbe en « U-inversée » du taux de vacance entre 1999 et 2013 dans les QRU les plus intensément touchés (**Graphique 8.1**). Dans un premier temps, le taux de vacance en logement social augmente ainsi de manière quasi-linéaire entre 1999 et 2007, passant de 11,0% à 19,7% de logements sociaux vacants en moyenne pour les QRU les plus détruits. Les logements sociaux ont donc commencé à se vider (ou plutôt à « être

vidés ») plusieurs années avant le début du PNRU, ce qui indique a priori que les bailleurs sociaux se préparaient déjà à l'époque aux destructions à venir.<sup>70</sup> Et dans un deuxième temps le taux de vacance en logement social a re-diminué pour atteindre en 2013 un taux non statistiquement significativement différent de celui de 1999. Cette phase de « retour à la normale » correspond bien à l'avancée des démolitions analysée en **partie 5** et traduit donc a priori la démolition effective des logements qui avaient été vidés en préparation d'une démolition.

**Graphique 8.1 – Évolution moyenne du taux de vacance au sein de l'ensemble des logements, des logements sociaux et des logements privés selon le type de quartier**



**Source :** base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 et 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ :** Ensemble des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture :** Le taux de vacance des logements sociaux dans les 25% de QRU les plus détruits a bondi d'environ 11% en 1999 à 20% en 2007. Il est ensuite redescendu à 13,3% en 2013. Ce bond significatif de la vacance n'est pas observable pour les autres catégories de logements et les autres types de quartiers.

Toutefois, outre ces effets « mécaniques » des interventions sur le bâti, une question plus cruciale est de comprendre si les QRU ont fait l'objet soit d'une « fuite » de la part des ménages, du fait des gênes engendrées par les travaux ou de l'éventuelle stigmatisation due à la labellisation de ces quartiers ; soit au contraire d'un regain d'enthousiasme du fait de l'amélioration de l'habitat engendré par les rénovations et les constructions de logements de meilleur standing. Pour cela, il est opportun d'analyser les taux de vacance en 2003 et 2013 selon que les logements sont détruits, construits, ou au contraire stables entre 2003 et 2013.

<sup>70</sup> Cette évolution préexistante au PNRU observée uniquement dans les 25% de QRU les plus intensément touchés par les destructions implique par ailleurs qu'il n'est pas possible de mesurer l'impact du PNRU sur la vacance avec les données disponibles vu que cette tendance est clairement différente de celles observées dans les autres QRU ou ZUS.

Premièrement, on constate sans surprise que le taux de vacance en 2003 au sein des logements - sociaux comme privés - qui seront détruits entre 2003 et 2013 est nettement plus élevé que celui des autres logements. Selon le type de quartier considéré, le taux de vacance atteint en effet 30 à 36% dans les logements allant être détruits, contre 6 à 8% dans les autres logements existants en 2003 (**Tableau 8.1**). Cela montre donc bien que le taux de vacance plus élevé en QRU en 2003 que dans les ZUS non QRU traduit en grande partie l'organisation de la vacance en préparation des démolitions (plus nombreuses en QRU).

**TABLEAU 8.1 – ANALYSE DE LA VACANCE EN 2003 ET 2013 EN FONCTION DU TYPE DE QUARTIER ET DE LOGEMENT**

	LOGEMENTS STABLES					LOGEMENTS NON-STABLES				
	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits		Autres QRU (75%)		ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits		Autres QRU (75%)	
		Prop.	Ecart vs. ZUS non QRU	Prop.	Ecart vs. ZUS non QRU		Prop.	Ecart vs. ZUS non QRU	Prop.	Ecart vs. ZUS non QRU
<b>Tous les logements</b>										
Situation en 2003	6.3% (4.2)	8.3% (5.1)	+2.0 *** (0.5)	7.5% (4.8)	+1.2 *** (0.3)	35.7% (21.4)	31.6% (20.4)	-4.1 * (2.1)	30.8% (19.4)	-5.0 *** (1.6)
Situation en 2013	8.1% (5.4)	12.2% (7.8)	+4.1 *** (0.7)	11.1% (7.4)	+3.0 *** (0.5)	9.1% (11.9)	9.3% (13.3)	+0.2 (1.5)	11.7% (13.8)	+2.6 *** (1.0)
<b>Logements sociaux</b>										
Situation en 2003	5.8% (4.7)	8.8% (6.5)	+3.0 *** (0.6)	7.2% (7.4)	+1.4 *** (0.4)	31.7% (34.8)	30.4% (21.6)	-1.3 (2.7)	28.8% (27.3)	-2.9 (2.4)
Situation en 2013	7.5% (7.4)	14.6% (15.2)	+7.1 *** (1.3)	11.7% (10.4)	+4.3 *** (0.7)	4.1% (9.8)	6.1% (14.4)	+2.1 (1.3)	8.5% (16.9)	+4.5 *** (1.0)
<b>Logements privés</b>										
Situation en 2003	7.2% (5.4)	7.8% (9.1)	+0.6 (0.8)	8.0% (5.5)	+0.8 ** (0.4)	33.1% (21.8)	33.1% (23.7)	+0.0 (2.4)	34.8% (19.7)	+1.7 (1.6)
Situation en 2013	9.0% (5.2)	10.5% (8.5)	+1.5 ** (0.8)	10.2% (6.8)	+1.3 *** (0.4)	9.6% (12.4)	10.6% (15.1)	+1.1 (1.5)	12.6% (16.0)	+3.0 *** (1.1)

\* Pour l'année 2003, l'appellation « logements non-stables » renvoie aux logements qui allaient être détruits entre 2003 et 2013. Pour l'année 2013 en revanche, l'appellation « logements non-stables » renvoie aux logements qui venaient d'être construits entre 2003 et 2013.

Source : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 et 2013.

Champ : ensemble des logements des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

Lecture : Ce tableau présente les taux moyens de vacance (moyenne sur tous les quartiers) en 2003 et 2013 pour les logements stables entre 2003 et 2013 (c'est-à-dire ceux qui ne seront ni construits, ni détruits). Il présente également la vacance moyenne en 2003 pour les logements qui seront détruits entre 2003 et 2013 ainsi que la vacance moyenne en 2013 pour ceux qui seront construits entre 2003 et 2013. Ces taux sont présentés pour 3 types de quartier : les 25% de QRU les plus détruits, les autres QRU (75%) et les ZUS non QRU et ce, en distinguant l'ensemble des logements, les logements sociaux et les logements privés. On lit par exemple que la vacance des logements privés stables est passée de 7,8% à 10,5% dans les QRU les plus détruits entre 2003 et 2013 soit une hausse de +2,7pp contre une hausse de seulement +1,8pp pour ces mêmes logements dans les ZUS non QRU. Ces écarts ne sont pas significatifs. Les écarts-types sont présentés entre parenthèses sous les moyennes.

\* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

Deuxièmement, l'analyse du taux de vacance au sein des logements stables entre 2003 et 2013 montre que, pour les logements sociaux, le taux de vacance est en moyenne plus élevé au sein des QRU que des ZUS non QRU et que cette tendance s'accroît avec le temps. En 2003, on trouve ainsi 5,8% de logements sociaux stables vacants en ZUS non QRU, et cette proportion est de 3,0 points plus élevée dans les QRU les plus détruits, et de 1,4 point plus élevée dans les autres QRU. Tandis qu'en 2013, cette proportion a partout augmenté, mais de manière plus prononcée dans les QRU que dans les autres ZUS : on trouve ainsi 7,5% de logements sociaux stables vacants en ZUS non QRU, et cette proportion est respectivement de 7,1 et 4,3 points plus élevée dans les QRU les plus détruits et dans les autres QRU. Cette accentuation de la vacance plus prononcée en QRU qu'en ZUS non QRU au sein des logements sociaux stables traduit en partie le fait que certains logements restent encore à détruire. Mais il est possible qu'elle traduise également un effet d'évitement des QRU

plus marqué par rapport aux ZUS non QRU. À ce jour, il n'est pas possible de conclure sur le mécanisme prédominant car les logements qui seront démolis après le 1<sup>er</sup> janvier 2013 dans les QRU dans le cadre du PNRU ne sont pas encore identifiables dans les données.

Troisièmement, en 2013, le **Tableau 8.1** montre que la proportion de logements neufs vacants est aussi plus élevée en QRU qu'en ZUS non QRU, un résultat qui n'est pas tiré par les 142 QRU dans lesquels les démolitions ont été les plus intenses, mais par les 429 autres QRU. Dans ces derniers, le taux de vacance est ainsi 2,6 points plus élevé qu'en ZUS non QRU, et cet écart s'observe à la fois dans les parcs privé (+3,0 points) et social (+4,5 points). La tendance est similaire pour les 142 autres QRU, mais les écarts sont plus faibles et non significatifs (+1,1 point dans le privé, et +2,1 points dans le social). Cette différence entre les QRU ayant connu le plus de démolitions et les autres peut s'expliquer en partie par le fait que, dans les premiers, les proportions de ménages à reloger sont plus importantes ce qui baisse mécaniquement le taux de vacance du fait de la part importante de relogements sur site.

Le fait que le taux de vacance au sein des nouveaux logements soit globalement significativement plus élevé en QRU qu'en ZUS non QRU, alors même que 47% des relogements des ménages dont les logements sont détruits se font sur site contre seulement 13% hors site en ZUS<sup>71</sup>, pourrait traduire l'existence d'un phénomène d'évitement des QRU par rapport aux ZUS non QRU. Un autre élément d'explication important pourrait être la volonté de diversification sociale en QRU qui se traduit de différentes façons selon les décisions des acteurs locaux. Dans le parc social, cette volonté se traduit par exemple par la construction de logements sociaux intermédiaires (d'un standing plus élevé que les autres logements sociaux), ce qui peut expliquer une plus grande difficulté, et donc un délai de commercialisation plus long qu'en ZUS non QRU ; et pour les autres logements sociaux par la recherche de candidats susceptibles d'équilibrer l'occupation sociale et qui ne sont pas issus des QRU. Dans le parc privé, les nouveaux logements construits par l'AFL participent de la diversification de l'habitat car, dans les territoires de la rénovation urbaine, l'AFL construit des « logements locatifs libres de tout plafond de loyer et de ressources » et a pour mission « d'attirer prioritairement sur ces territoires des ménages non captifs, c'est-à-dire ne répondant pas aux critères de ressources du logement social et qui ont le choix de leur lieu d'installation » (cf. Foncière Logement, avril 2005 et **Annexe D**). Cette volonté de trouver « le bon candidat » à la fois dans le social et dans le privé est donc un autre élément d'explication possible d'un délai de commercialisation plus long. Quant aux logements construits par des promoteurs privés, la plupart des collectivités ont négocié avec ces promoteurs des termes visant à attirer des ménages différents des ménages

---

<sup>71</sup> Document "Relogement, Insertion, Gestion de proximité, Les chiffres au 30 juin 2013" publié par l'ANRU. NB : ces proportions restent identiques dans les publications suivantes de l'ANRU aux 30 juin 2014 et 2015.

peuplant les QRU avant la mise en œuvre du PNRU. Cela peut-être par exemple une réduction de la part des logements vendus à des « investisseurs » (pour faire de la location par la suite) par rapport aux propriétaires occupants ; ou une diversité de profils dans les logements neufs, avec la présence de grands logements pour attirer les familles par exemple<sup>72</sup>, ce qui peut de nouveau ralentir le rythme de commercialisation (cf. « La rénovation urbaine pour qui ? », CES de l'ANRU, 2012).

On notera enfin que le taux de vacance au sein des logements construits entre 2003 et 2013 reste assez faible en logement social, mais est nettement plus élevé dans le privé, et ce quel que soit le type de quartier. Dans les nouveaux logements privés, le taux de vacance varie ainsi entre 9,6 et 12,6% selon le type de quartier en 2013, alors qu'il est de 4 à 6 points plus faible dans les nouveaux logements sociaux. Que ce soit en ZUS ou en QRU, le nouveau parc social se remplit donc nettement plus facilement que le nouveau parc privé, ce qui peut indiquer la plus grande difficulté à faire venir des ménages différents de ceux peuplant les QRU avant la mise en œuvre du PNRU dans le parc privé par rapport au parc social.

## 8.2 Évolution de la pauvreté

Nous allons maintenant analyser comment ces mouvements de populations, induits en partie - mais pas seulement - par les relogements, se sont traduits en termes d'évolution du niveau de pauvreté de la population vivant en QRU.

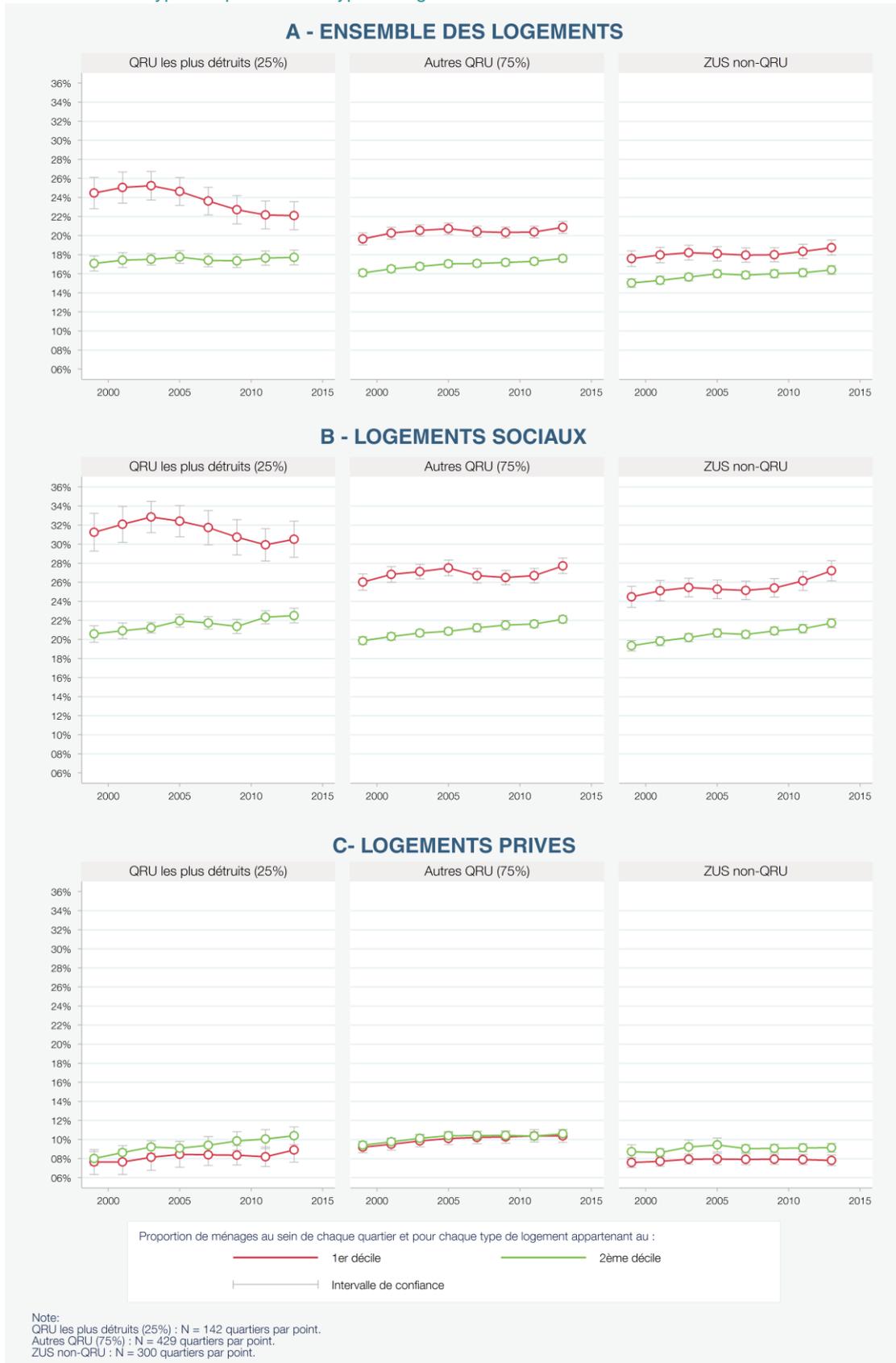
Le **Graphique 8.2** présente tout d'abord l'évolution de la proportion de ménages des premier et second déciles de revenu selon le type de quartier. Il révèle que la proportion de ménages du premier décile diminue significativement entre 2003 et 2013 - de 25,2% en 2003 à 22,1% en 2013 - dans les QRU les plus détruits alors qu'elle était stable avant 2003 et qu'elle reste assez stable dans les autres QRU et ZUS. Précisément, bénéficier du PNRU implique pour un quartier une diminution moyenne de 1,1 point de pourcentage en 10 ans - c'est-à-dire de 5,0% - de la proportion de ménages du premier décile par rapport aux ZUS non ciblées par le PNRU (**Tableau 8.2**, Panel 1)<sup>73</sup>. Et cette diminution s'élève à 3,8 points de pourcentage - c'est-à-dire 15% - lorsque l'on compare les QRU les plus intensément touchés aux ZUS non QRU. Au contraire, la proportion de ménages du second décile évolue de la même manière quel que soit le type de quartier considéré, et l'on n'observe ainsi aucun impact du PNRU sur la prévalence de ménages de ce type.

---

<sup>72</sup> Ce qui se traduit par des constructions de logements privés plus spacieux dans les 25% de QRU ayant subi les plus de démolitions comme nous l'avons vu précédemment (cf. **Tableau 7.6**).

<sup>73</sup> De nouveau, cet effet causal est mesurable car l'évolution de la proportion de ménages du premier décile évolue parallèlement dans les QRU les plus détruits et dans les autres QRU avant 2004, comme le montre le **Graphique 8.2** et le test présenté en bas du **Tableau 8.2**.

**Graphique 8.2 – Évolution moyenne des proportions de ménages des premier et deuxième déciles de revenus selon le type de quartier et le type de logements**



**Source :** base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 et 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune. Le revenu considéré est le revenu net par unité de consommation. Les fractiles de la distribution des revenus utilisés sont définis au sein de l'unité urbaine d'habitation du ménage.

**Champ :** Ensemble des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture :** Le premier décile correspond aux 10% de ménages les plus pauvres de l'unité urbaine. En moyenne, en 2003 25,2% des ménages des QRU les plus détruits appartiennent aux 10% de ménages ayant un revenu net par unité de consommation le plus bas au sein de l'unité urbaine. Cette proportion n'est plus que de 22,1% en 2013.

TABLEAU 8.2 – IMPACT DU PNRU SUR LA PROPORTION DE MÉNAGES DE DIFFÉRENTS NIVEAUX DE REVENUS SANS CONTRÔLES

## Panel 1 : QRU vs ZUS non QRU

	1 <sup>er</sup> décile			1 <sup>er</sup> quartile			2 <sup>ème</sup> quartile			3 <sup>ème</sup> quartile			4 <sup>ème</sup> quartile		
	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés
Impact du PNRU mesuré en 2013	-1.1*** pp. (0.3)	-1.9*** pp. (0.5)	+0.8*** pp. (0.2)	-1.2** pp. (0.5)	-1.9*** pp. (0.7)	+1.2*** pp. (0.4)	+0.9*** pp. (0.3)	+1.1*** pp. (0.4)	+1.0*** pp. (0.4)	+0.6*** pp. (0.2)	+0.6** pp. (0.2)	-0.4 pp. (0.4)	+0.3* pp. (0.2)	+0.2** pp. (0.1)	-0.7** pp. (0.3)
Hypothèse d'évolution similaire avant 2004	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Moyenne en QRU en 2003	21.6%	28.6%	9.4%	45.5%	57.4%	24.3%	26.3%	26.3%	26.3%	17.7%	12.5%	27.2%	10.1%	3.3%	22.0%
Nb. Obs.	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968
Nb. Quartiers	871	871	871	871	871	871	871	871	871	871	871	871	871	871	871

## PANEL 2 : QRU les plus détruits (25%) vs ZUS non QRU

	1 <sup>er</sup> décile			1 <sup>er</sup> quartile			2 <sup>ème</sup> quartile			3 <sup>ème</sup> quartile			4 <sup>ème</sup> quartile		
	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés
Impact du PNRU mesuré en 2013	-3.8*** pp. (0.5)	-3.9*** pp. (1.0)	+0.7 pp. (0.5)	-4.6*** pp. (0.8)	-3.9*** pp. (1.3)	+2.1*** pp. (0.8)	+2.2*** pp. (0.4)	+2.8*** pp. (0.7)	+1.3** pp. (0.5)	+2.4*** pp. (0.4)	+1.5*** pp. (0.4)	+0.0 pp. (0.6)	+1.6*** pp. (0.3)	+0.6*** pp. (0.1)	-1.0* pp. (0.5)
Hypothèse d'évolution similaire avant 2004	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Moyenne en QRU en 2003	25.2%	32.9%	8.2%	49.6%	61.9%	22.2%	24.7%	24.1%	26.1%	16.0%	10.8%	28.0%	9.3%	2.7%	23.4%
Nb. Obs.	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536
Nb. Quartiers	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442

**Source :** base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ :** Panel 1 : ensemble des logements des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU. Panel 2 : ensemble des logements des 142 QRU les plus détruits et 300 ZUS non-QRU.

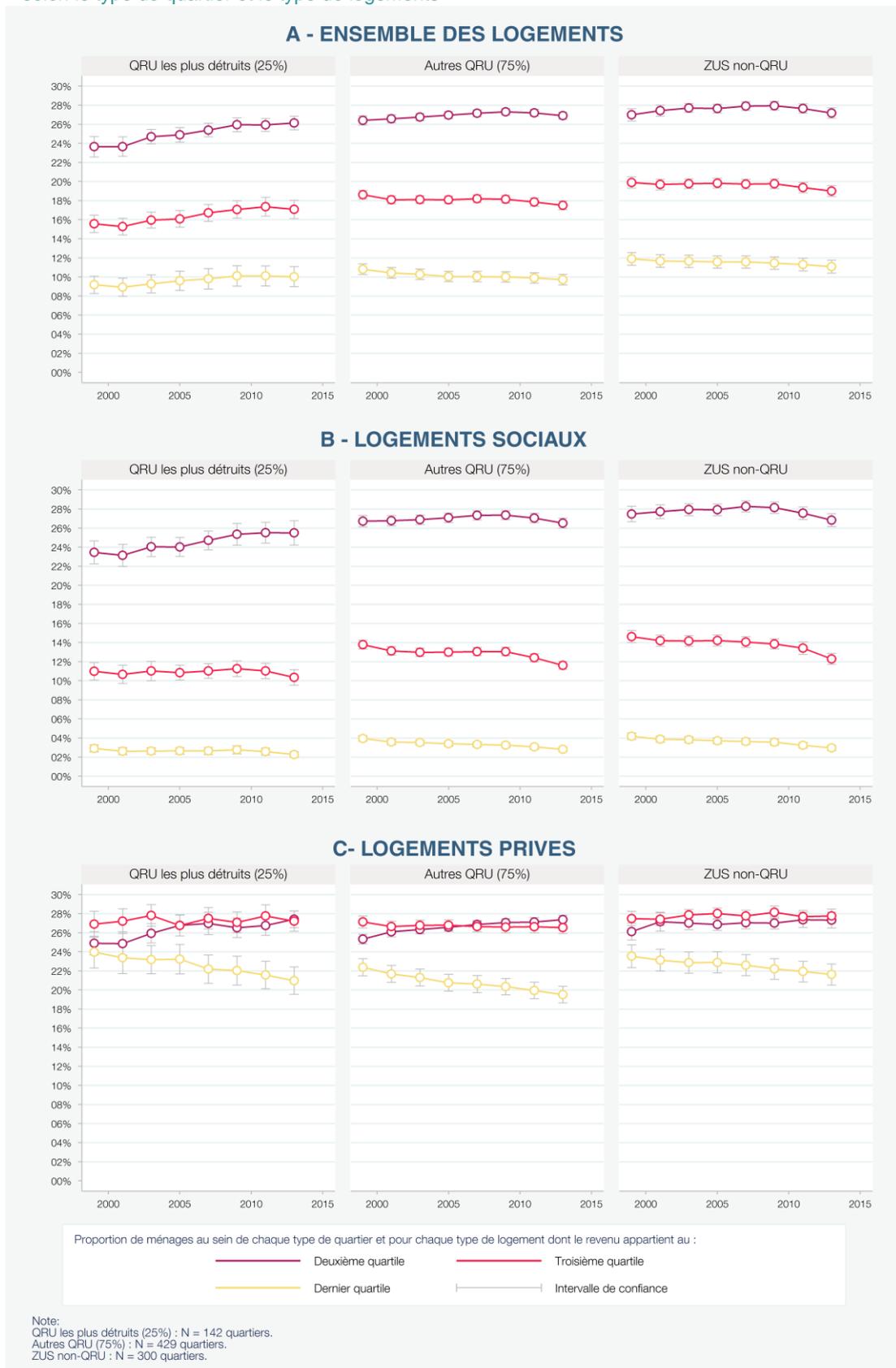
**Lecture :** Entre 2003 et 2013, la part de la population appartenant au premier décile de la répartition des revenus de l'UUU a diminué de 1,1 point de pourcentage en 10 ans en QRU par rapport aux ZUS non QRU du fait du PNRU, et de -3,8 points de pourcentage dans les 25% de QRU les plus détruits par rapport aux autres QRU. Les erreurs-types sont présentées entre parenthèses. \* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

Pour ce qui concerne les ménages plus aisés, le **Graphique 8.3** montre que les proportions de ménages des deuxième et troisième quartiles augmentent sensiblement au sein des QRU les plus détruits alors qu'elle reste assez stable dans les autres QRU et ZUS. Le Panel 1 du **Tableau 8.2** montre ainsi que bénéficiaire du PNRU en général implique pour un quartier une augmentation de respectivement 3,4 et 3,5% (0,9 et 0,6 points) en 10 ans des proportions de ménages des deuxième et troisième quartiles par rapport aux ZUS non ciblées par le PNRU. Et lorsque l'on compare les QRU les plus intensément touchés aux ZUS non QRU (Panel 2), l'augmentation est effectivement plus prononcée car elle s'élève respectivement à 9 et 15% (2,2 et 2,4 points) pour les ménages des deuxième et troisième quartiles. Enfin, la proportion de ménages du dernier quartile ne semble pas évoluer statistiquement différemment selon le type de quartier sur le **Graphique 8.3** et cela est confirmé par le **Tableau 8.2**.

Globalement, on trouve donc que le PNRU a causé en 10 ans une diminution de 2,6% (1,2 point) de la prévalence des ménages du premier quartile tirée par un effet sur le premier décile (-5%), couplée à une augmentation de près de 4% en 10 ans des proportions de ménages des deuxième et troisième quartiles. Et cet effet global est tiré par les interventions menées sur les 25% de QRU les plus intensément touchés par les démolitions.

La question est ensuite de comprendre les mécanismes sous-jacents qui mènent à cet effet global. Tout d'abord, compte tenu du plus faible taux de pauvreté dans le parc privé, le fait que la proportion de logements sociaux ait diminué de 1,7 point de pourcentage en QRU *du fait du PNRU* participe de cette diminution du taux de pauvreté dans les QRU par rapport aux ZUS non QRU. En effet, en 2003 comme en 2013, et quel que soit le type de quartier, la proportion de ménages du premier quartile de revenu dans le parc social est 2 à 3 fois plus élevée que dans le parc privé. En 2013 en QRU elle est par exemple de 59.3% dans le parc social, contre seulement 25.8% dans le parc privé. Mais outre cet effet mécanique de composition directement lié aux interventions sur le bâti, il est important de comprendre comment les populations ont évolué au sein des parcs sociaux et privés.

**Graphique 8.3 – Évolution moyenne des proportions de ménages des 3 derniers quartiles de revenus selon le type de quartier et le type de logements**



**Source :** base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 et 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune. Le revenu considéré est le revenu net par unité de consommation. Les fractiles de la distribution des revenus utilisés sont définis au sein de l'unité urbaine d'habitation du ménage.

**Champ :** Ensemble des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture :** Le dernier quartile correspond aux 25% de ménages les plus riches de l'unité urbaine. En moyenne, en 2003, moins d'un ménage sur 10 en QRU fait partie de ces ménages les plus riches de l'UU. Cette proportion augmente sensiblement en 2013 en passant à 10,0%. En parallèle, elle diminue dans tous les autres quartiers.

### ***Effets au sein du parc social***

Compte tenu de la forte prévalence du parc social en QRU, on constate sans surprise que les effets observés sur l'ensemble du parc de logement sont tirés par les évolutions ayant lieu au sein du parc social (**Graphique 8.2**, **Graphique 8.3** et **Tableau 8.2**). L'impact du PNRU est en effet similaire mais plus prononcé lorsque l'on analyse séparément l'évolution de la population des logements sociaux. On trouve ainsi qu'au sein du parc social le PNRU a causé en 10 ans une diminution de 3% de la prévalence des ménages du premier quartile tirée par un effet sur le premier décile (-7%), couplée à une augmentation de 4 et 5% en 10 ans des proportions de ménages des deuxième et troisième quartiles. Et cet effet global est effectivement tiré par les interventions menées sur les 25% de QRU les plus intensément touchés par les démolitions : pour ces quartiers le PNRU a causé en effet une diminution de 6% en 10 ans de la prévalence des ménages du premier quartile tirée par un effet sur le premier décile (-12%), couplée à une augmentation de 12 et 14% en 10 ans des proportions de ménages des deuxième et troisième quartiles.

Pour comprendre les mécanismes sous-jacents à ces évolutions, il est propice de mener une analyse plus détaillée selon le type de logement dans lequel vivent les ménages : détruits, construits, ou au contraire stables entre 2003 et 2013. Premièrement, le **Tableau 8.3** montre clairement que les ménages vivant en 2003 dans des logements détruits entre 2003 et 2013 sont nettement plus pauvres que ceux des autres logements, et que ce phénomène est encore plus marqué en QRU qu'en ZUS non QRU. En 2003, pour ce qui concerne les logements sociaux, on trouve en effet une proportion de ménages du premier quartile 11,0 à 13,4 points plus élevée au sein des ménages vivant dans des logements détruits par rapport aux autres ménages en QRU, et de seulement 5,0 points plus élevée en ZUS non QRU. Et cette différence entre QRU et ZUS non QRU est statistiquement significative. Symétriquement, la moindre prévalence des ménages des deuxième et troisième quartiles dans des logements détruits est également plus prononcée en QRU qu'en ZUS non QRU. Globalement, les démolitions ont donc partout visé des logements dont la population était à la base plus pauvre que dans le reste du quartier, mais l'écart a été encore plus prononcé en QRU qu'en ZUS non QRU<sup>74</sup>. Cet effet de composition tend donc à diminuer le taux de pauvreté en QRU par rapport aux ZUS non QRU, et est renforcé par le fait que le taux de destruction de logements sociaux est également plus élevé en QRU.

---

<sup>74</sup> On notera que la vacance étant plus élevée en 2003 dans les logements détruits entre 2003 et 2013, il est possible que les écarts entre logements stables et détruits traduisent le fait que les ménages ayant été relogés le plus facilement avant 2003 en vue des démolitions ont été les ménages les moins pauvres. Toutefois, le taux de vacance étant similaire en 2003 dans les logements détruits entre 2003 et 2013 dans les trois types de quartiers, ils ne peuvent a priori pas expliquer les écarts de revenus entre types de quartiers.

TABLEAU 8.3 – RÉPARTITION DES REVENUS : DIFFÉRENCES ENTRE LOGEMENTS STABLES, DÉTRUIT ET CONSTRUITS EN 2003 ET 2013

		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
		LOGEMENTS STABLES			LOGEMENTS NON-STABLES*			DIFFÉRENCE ENTRE STABLES ET NON-STABLES		
		25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU
1ER DECILE	<b>Tous les logements</b>									
	2003	21.3% (10.1)	19.7% (6.3)	17.8% (6.7)	39.2% (10.5)	29.3% (14.5)	18.4% (16.2)	+17.9 pp.*** (0.9)	+9.5 pp.*** (0.7)	+0.6 pp. (1.0)
	2013	22.4% (9.7)	20.9% (6.6)	19.1% (7.0)	17.6% (11.9)	15.3% (11.9)	12.0% (13.3)	-4.7 pp.*** (1.1)	-5.6 pp.*** (0.6)	-7.1 pp.*** (0.8)
	<b>Logements sociaux</b>									
	2003	28.9% (10.7)	26.3% (7.8)	25.0% (8.7)	40.6% (11.1)	35.7% (18.5)	33.3% (29.3)	+11.7 pp.*** (0.9)	+9.4 pp.*** (0.9)	+8.3 pp.*** (2.2)
	2013	31.1% (10.4)	27.8% (8.4)	27.5% (9.2)	24.1% (15.9)	23.0% (15.3)	18.5% (15.3)	-6.9 pp.*** (1.5)	-4.8 pp.*** (0.8)	-9.0 pp.*** (1.2)
<b>Logements privés</b>										
2003	7.5% (7.8)	9.6% (6.4)	7.7% (4.5)	12.1% (15.1)	14.4% (14.5)	12.4% (15.2)	+4.6 pp.*** (1.3)	+4.8 pp.*** (0.7)	+4.7 pp.*** (0.9)	
2013	8.0% (9.7)	10.2% (7.2)	7.6% (4.9)	11.1% (13.4)	9.9% (11.6)	9.6% (13.3)	+3.1 pp.** (1.3)	-0.3 pp. (0.6)	+2.0 pp.** (0.8)	
1ER QUARTILE	<b>Tous les logements</b>									
	2003	44.2% (14.3)	43.2% (9.8)	40.1% (9.8)	68.1% (10.6)	55.2% (19.0)	38.8% (22.8)	+23.9 pp.*** (1.2)	+12.0 pp.*** (0.9)	-1.3 pp. (1.4)
	2013	46.5% (15.1)	45.8% (10.4)	42.8% (10.7)	42.9% (18.5)	36.4% (18.0)	30.8% (18.8)	-3.5 pp.** (1.8)	-9.5 pp.*** (0.9)	-12.0 pp.*** (1.2)
	<b>Logements sociaux</b>									
	2003	56.9% (13.9)	55.0% (9.8)	53.2% (10.7)	70.3% (10.5)	66.0% (20.7)	58.2% (32.9)	+13.4 pp.*** (1.1)	+11.0 pp.*** (1.1)	+5.0 pp.** (2.4)
	2013	61.8% (12.6)	58.6% (10.3)	57.7% (10.9)	55.8% (17.0)	53.0% (19.1)	47.3% (20.6)	-6.0 pp.*** (1.6)	-5.6 pp.*** (1.0)	-10.4 pp.*** (1.6)
<b>Logements privés</b>										
2003	21.2% (11.2)	24.7% (11.5)	21.6% (10.0)	30.4% (23.9)	32.8% (20.9)	29.3% (21.5)	+9.2 pp.*** (2.1)	+8.1 pp.*** (0.9)	+7.6 pp.*** (1.3)	
2013	21.9% (12.3)	26.0% (12.5)	22.2% (10.6)	28.3% (21.1)	24.9% (17.8)	24.4% (18.9)	+6.5 pp.*** (1.8)	-1.1 pp. (0.9)	+2.2 pp.* (1.2)	
2EME QUARTILE	<b>Tous les logements</b>									
	2003	25.8% (4.6)	27.1% (3.8)	27.9% (4.1)	20.4% (6.6)	23.8% (11.9)	24.8% (16.5)	-5.4 pp.*** (0.5)	-3.3 pp.*** (0.6)	-3.1 pp.*** (1.0)
	2013	25.7% (4.5)	27.0% (3.8)	27.4% (4.3)	28.9% (12.0)	28.5% (12.0)	27.1% (12.4)	+3.2 pp.*** (1.0)	+1.5 pp.*** (0.6)	-0.3 pp. (0.7)
	<b>Logements sociaux</b>									
	2003	27.0% (9.6)	27.5% (4.9)	28.1% (5.7)	20.0% (6.9)	21.8% (15.7)	24.0% (27.7)	-6.9 pp.*** (0.9)	-5.7 pp.*** (0.8)	-4.1 pp.** (2.0)
	2013	25.3% (6.8)	26.6% (5.4)	27.0% (5.7)	27.7% (10.9)	29.3% (13.4)	30.5% (13.8)	+2.4 pp.** (1.0)	+2.7 pp.*** (0.7)	+3.5 pp.*** (1.1)
<b>Logements privés</b>										
2003	26.3% (5.5)	26.4% (5.8)	27.2% (5.8)	27.3% (21.5)	26.3% (17.6)	24.9% (19.8)	+1.0 pp. (1.9)	-0.1 pp. (0.9)	-2.3 pp.* (1.2)	
2013	28.1% (8.5)	27.3% (4.8)	27.5% (6.7)	28.6% (15.6)	27.9% (15.2)	25.9% (14.6)	+0.4 pp. (1.4)	+0.6 pp. (0.7)	-1.6 pp.* (0.9)	
3EME QUARTILE	<b>Tous les logements</b>									
	2003	18.2% (6.1)	18.7% (4.5)	19.9% (4.4)	8.3% (4.8)	12.4% (9.9)	20.0% (16.5)	-9.9 pp.*** (0.5)	-6.3 pp.*** (0.5)	+0.1 pp. (1.0)
	2013	17.1% (6.4)	17.4% (4.7)	18.8% (4.7)	19.4% (12.2)	21.9% (11.3)	23.8% (12.0)	+2.3 pp.** (1.1)	+4.4 pp.*** (0.6)	+5.0 pp.*** (0.7)
	<b>Logements sociaux</b>									
	2003	12.4% (5.8)	13.5% (4.6)	14.3% (4.9)	7.4% (4.6)	8.7% (12.6)	11.3% (18.8)	-5.0 pp.*** (0.5)	-4.8 pp.*** (0.7)	-3.0 pp.** (1.4)
	2013	10.4% (5.3)	11.8% (6.1)	12.3% (4.8)	14.3% (11.6)	14.4% (11.0)	17.7% (15.4)	+3.9 pp.*** (1.0)	+2.6 pp.*** (0.6)	+5.4 pp.*** (1.2)
<b>Logements privés</b>										
2003	28.4% (6.9)	27.0% (5.6)	27.9% (5.0)	24.6% (21.6)	21.7% (16.4)	24.0% (19.7)	-3.7 pp.* (2.0)	-5.3 pp.*** (0.8)	-3.9 pp.*** (1.2)	
2013	27.6% (6.6)	26.7% (7.0)	28.1% (5.8)	24.7% (15.9)	26.5% (13.7)	26.4% (14.7)	-2.9 pp.** (1.4)	-0.1 pp. (0.7)	-1.7 pp.* (0.9)	

\* Pour l'année 2003, l'appellation « logements non-stables » renvoie aux logements qui allaient être détruits entre 2003 et 2013. Pour l'année 2013 en revanche, l'appellation « logements non-stables » renvoie aux logements qui venaient d'être construits entre 2003 et 2013.

Source : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013.

Champ : ensemble des résidences principales pour lesquelles le ménage comprend au moins une personne (hors ménages habitant dans des logements meublés) dans les 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

Lecture : Ce tableau présente les proportions de ménages appartenant à chacun des quartiles de la distribution des revenus en distinguant d'une part les ménages vivant en logement stable (c'est-à-dire non-détruit entre 2003 et 2013) et en logements non-stables (c'est-à-dire détruits pour 2003 et construits pour 2013) et d'autre part les ménages vivant en logement social ou privé. Si l'on s'intéresse aux 25% de QRU les plus détruits, on lit ainsi qu'en 2003 la part de ménages appartenant au 1<sup>er</sup> quartile de la distribution des revenus parmi les ménages vivant dans des logements qui allaient être détruits est de 68.1% (contre seulement 24.2% parmi les ménages vivant en logement stable soit une différence entre les deux types de logements de 23,9pp significative au seuil de 1%). En 2013, cette proportion de ménages pauvres est bien moindre parmi les ménages ayant investis les nouveaux logements sociaux des QRU les plus détruits; elle tombe en dessous de son niveau en logements stables : 42.9% contre 46.5% pour les ménages vivant en logement stable.

\* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

Deuxièmement, lorsque l'on s'intéresse aux ménages peuplant les nouveaux logements sociaux en 2013, on constate tout d'abord qu'ils sont plus pauvres en QRU qu'en ZUS non QRU : on trouve entre 53,0 et 55,8% de ménages du premier quartile en QRU contre seulement 47,3% en ZUS non QRU (**Tableau Annexe A.7** et **Tableau Annexe A.8**). Ces écarts (significatifs) peuvent en partie venir du fait qu'un nombre important de ménages intégrant les nouveaux logements sont en fait des ménages du quartier ayant été relogés. L'ANRU<sup>75</sup> indique en effet qu'au sein d'un sous-échantillon de 55 109 ménages relogés (sur au moins 59 400 ménages relogés au total), 47,5% des ménages sont relogés sur site, c'est-à-dire en QRU. Comme le taux de pauvreté est plus important en QRU qu'ailleurs en 2003, cet effet tendrait ainsi à diminuer le niveau de revenu des ménages vivant dans les nouveaux logements en 2013. Une autre explication serait que les QRU attirent encore entre 2003 et 2013 des ménages plus pauvres que les ZUS non QRU. Mais comme il n'est pas possible avec Filocom d'identifier les ménages ayant changé de logement tout en étant restés dans le même quartier, il est impossible de conclure sur ce point.

Troisièmement, en termes d'effet du PNRU sur le taux de pauvreté dans les quartiers, il importe également de savoir si les ménages vivant dans les logements neufs sont en moyenne plus ou moins pauvres que ceux peuplant les autres logements. Il s'avère qu'ils le sont moins. En 2013 en QRU on trouve en effet une proportion de ménages du premier quartile 5,6 à 6,0 points plus faible au sein des ménages vivant dans les nouveaux logements par rapport aux autres ménages, et de 10,4 points plus faible en ZUS non QRU. Cela signifie tout d'abord que les ménages s'installant dans les nouveaux logements sociaux des ZUS et QRU sont en moyenne moins pauvres que les ménages vivant dans les logements sociaux existant depuis 2003. En QRU, ce phénomène peut a priori s'expliquer par l'effort de diversification fait par l'ANRU pour ce qui concerne le nouveau parc social, en favorisant par exemple la construction de logements sociaux intermédiaires de type PLS (prêt locatif social). Et si les reconstructions de logements sociaux financées dans le cadre du PNRU ont *a priori* ciblées en majorité les QRU, certaines ont aussi concerné les ZUS non QRU ou même d'autres quartiers plus favorisés conformément au principe de la politique du logement des années 2000 allant dans le sens d'une diminution de la ségrégation spatiale des logements sociaux sur le territoire. Mais nous avons vu que l'écart était plus important en ZUS non QRU qu'en QRU. Une explication possible à ce résultat est que les ménages ayant dû déménager du fait du PNRU se sont plus fréquemment réinstallés au sein des QRU qu'au sein des autres ZUS, ce qui est probable mais non vérifiable. Si les taux de constructions de logements sociaux étaient similaires en QRU et en ZUS non QRU, ce phénomène irait donc dans le sens d'un appauvrissement relatif des QRU. Mais comme le taux de constructions de logements sociaux reste tout de même nettement plus élevé en QRU qu'en ZUS non QRU, ce désavantage se compense et

<sup>75</sup> Document "Relogement, Insertion, Gestion de proximité, Les chiffres au 30 juin 2013" publié par l'ANRU. On notera que "Les chiffres au 30 juin 2014" concernant un échantillon de 50 503 ménages donnent une proportion de logements relogés sur site très similaire (47%).

l'effet global est au final nul sur l'évolution de la pauvreté en QRU relativement aux ZUS non QRU.

Quatrièmement et dernièrement, le **Tableau Annexe A.5** montre que le niveau de revenu de la population des logements stables entre 2003 et 2013 baisse significativement entre 2003 et 2013 dans les trois types de quartiers (*confer* les colonnes 7, 8 et 9 pour ce qui concerne les variables de revenu). Cette baisse est très légèrement plus prononcée en ZUS non QRU qu'en QRU. Précisément, la proportion de ménages du premier quartile augmente similairement en ZUS non QRU et dans les 142 QRU intensément touchés (respectivement 4,5 et 4,9 points de pourcentage), et un peu moins dans les autres QRU (3,6 points). Ce dernier effet participe donc timidement de l'enrichissement relatif global des ménages vivant en logement social dans les 75% de QRU les moins détruits par rapport à ceux des ZUS non QRU, et ne participe pas aux effets observés sur les 25% de QRU les plus détruits.

En conclusion, la diminution du taux de pauvreté causée par le PNRU dans le parc social est donc entièrement expliquée par le fait que les démolitions ont à la fois été plus intenses et ont davantage ciblé les logements habités par des ménages de faible revenu en QRU qu'en ZUS non QRU. Le fait que les constructions aient également été plus intenses qu'en ZUS non QRU et qu'elles aient attiré des ménages moins pauvres que les habitants des logements stables aurait pu causer un effet allant dans le même sens sur la pauvreté. Mais cet effet a été compensé par le fait que les écarts entre les ménages des nouveaux logements et des logements stables ont été moins prononcés en QRU qu'en ZUS non QRU.

### ***Effets au sein du parc privé***

Les effets du PNRU sur la pauvreté au sein du parc privé sont assez différents, en particulier parce qu'ils vont cette fois dans le sens d'un appauvrissement de la population. On trouve en effet que, au sein des logements privés, le PNRU a causé en 10 ans une augmentation de 5 et 4% (1,2 et 1,0 points) de la prévalence des ménages des premier et deuxième quartiles<sup>76</sup>, couplée à une diminution de 3% (0,7 point) de la proportion de ménages du dernier quartile (**Tableau 8.2**). Et cet effet global est de nouveau tiré des effets plus prononcés sur les 25% de QRU les plus intensément touchés par les démolitions. Pour ces QRU, l'impact est de ainsi de respectivement +9 et +5% sur les proportions de ménages des premier et deuxième quartiles (2,1 et 1,3 points), et de -4% sur la proportion de ménages du dernier quartile (-1,0 points).

Pour comprendre les mécanismes sous-jacents à ces évolutions, il est de nouveau opportun de mener une analyse plus détaillée selon le type de logement dans lequel vivent les ménages : détruits, construits, ou au contraire stables entre 2003 et 2013.

---

<sup>76</sup> Cette fois, au sein du premier quartile, ce sont à la fois les proportions de ménages des premier et deuxième déciles qui augmentent significativement.

Premièrement, le **Tableau 8.3** montre que, comme on pouvait déjà l'observer dans le parc social, les ménages vivant en 2003 dans des logements privés détruits entre 2003 et 2013 sont nettement plus pauvres que ceux des autres logements privés, et que ce phénomène est également plus marqué en QRU qu'en ZUS non QRU. En 2003, on trouve en effet une proportion de ménages du premier quartile 8,1 à 9,2 points plus élevée au sein des ménages vivant dans des logements privés détruits par rapport aux autres ménages en QRU, et de seulement 7,6 points plus élevée en ZUS non QRU. Mais dans le parc privé cette différence entre QRU et ZUS non QRU n'est toutefois pas statistiquement significative. Symétriquement, la moindre prévalence des ménages des deuxième et troisième quartiles dans des logements détruits est également plus prononcée en QRU qu'en ZUS non QRU. Globalement, le résultat est donc identique à ce qu'on observe dans le parc social : dans le parc privé, les démolitions ont partout visé des logements dont la population était à la base plus pauvre que dans le reste du quartier, mais ce phénomène a été encore plus prononcé en QRU qu'en ZUS non QRU, ce qui tend à diminuer le taux de pauvreté en QRU par rapport aux ZUS non QRU. Et cet effet est renforcé par le fait que le taux de destruction de logements privés est également plus élevé en QRU.

Deuxièmement, lorsque l'on s'intéresse aux ménages peuplant les nouveaux logements privés en 2013 (**Tableau 8.3**), on constate deux phénomènes différents pour les 25% de QRU les plus détruits et pour les autres QRU. Dans les 25% de QRU les plus détruits, ces ménages sont tout d'abord plus pauvres que dans les ZUS non QRU (28,3% de ménages du premier quartile en QRU contre 24,4% en ZUS non QRU). Là encore, ce résultat peut a priori s'expliquer en partie par le fait que les ménages des logements détruits (sociaux ou privés) ont pu se réinstaller dans le nouveau parc privé, mais peut être aussi dû au fait que ces QRU ont encore attiré des ménages plus pauvres que les ZUS non QRU entre 2003 et 2013. Ensuite, les ménages vivant dans les nouveaux logements privés en 2013 sont partout plus pauvres en moyenne que ceux peuplant les anciens logements privés, et cet écart est plus prononcé qu'en ZUS non QRU. On trouve ainsi 6,5 points de pourcentage de plus de ménages du premier quartile au sein des nouveaux logements que dans les autres logements dans les 25% de QRU les plus détruits, et 2,2 points de plus en ZUS non QRU. Il est possible que ce résultat s'explique en partie par le fait que les ménages de QRU dont les logements ont été démolis (qui étaient particulièrement pauvres en 2003) se sont plus souvent réinstallés en QRU qu'en ZUS non QRU. Finalement, ce deuxième phénomène contribue donc à l'appauvrissement relatif des QRU intensément touchés vis-à-vis des ZUS non QRU et est renforcé par le fait que les constructions de logements privés sont plus nombreuses en QRU que dans les ZUS non QRU.

Troisièmement, dans les 75% de QRU restants, les ménages peuplant les nouveaux logements privés en 2013 sont au contraire d'un niveau de revenu similaire à ceux des ZUS non QRU. Sachant que les destructions ont été beaucoup plus rares dans ces QRU, les ménages qui se sont relogés sur site constituent *a priori* une très

faible proportion de ces ménages, et le résultat est ainsi cohérent avec l'idée que ces quartiers attirent tous des ménages similaires entre 2003 et 2013. Toutefois, comme ces QRU étaient tout de même plus pauvres en 2003 que les ZUS non QRU, cela se traduit par un écart plus prononcé en ZUS non QRU que dans ces 75% de QRU. Précisément, les ménages vivant dans les nouveaux logements privés de ces QRU en 2013 ne sont pas statistiquement significativement différents de ceux des logements stables en termes de revenu (1,1 point de pourcentage de moins de ménages du premier quartile), alors qu'en ZUS non QRU ces ménages sont significativement plus pauvres que ceux des logements stables (2,2 points de pourcentage de plus de ménages du premier quartile). Contrairement à ce que l'on observait sur les QRU les plus intensément touchés par les démolitions, cela induit donc une diminution relative du taux de pauvreté dans ces QRU relativement aux ZUS non QRU. Et ce phénomène n'est pas renforcé par l'intensité relative des constructions car le taux de constructions de logements privés est très similaire dans ces 429 QRU et dans les ZUS non QRU. Cette diminution relative reste donc mesurée et est en particulier nettement moins prononcée que l'augmentation relative observée pour les autres QRU.

Quatrièmement et dernièrement, le **Tableau Annexe A.6** montre que le niveau de revenu de la population des logements privés stables entre 2003 et 2013 baisse significativement entre 2003 et 2013 dans les trois types de quartiers (*confer* les colonnes 7, 8 et 9 pour ce qui concerne les variables de revenu). Cette baisse est cette fois légèrement plus prononcée en QRU qu'en ZUS non QRU : les proportions de ménages des premier et deuxième quartiles augmentent ainsi de 0,7 et 1,8 points de pourcentage dans les 142 QRU intensément touchés (1,3 et 0,9 dans les autres QRU), contre seulement 0,6 et 0,4 points en ZUS non QRU. S'il reste assez limité en intensité, ce dernier effet participe donc encore de l'appauvrissement relatif global des ménages vivant en logement privé en QRU par rapport à ceux des ZUS non QRU.

En conclusion, l'augmentation du taux de pauvreté causée par le PNRU dans le privé est donc le résultat de trois phénomènes concomitants. D'une part des constructions plus intenses dans les QRU les plus intensément détruits qu'en ZUS non QRU et qui attirent des ménages plus pauvres que les habitants des logements stables, ce qui tend à augmenter le taux de pauvreté dans ces QRU par rapport aux ZUS non QRU (effet qui n'est en revanche pas observé au sein des autres QRU dans lesquels la situation est plutôt stable). D'autre part une population des logements stables qui s'appauvrit davantage en QRU qu'en ZUS non QRU, ce qui va également dans le sens d'un appauvrissement relatif des ménages vivant en logement privé en QRU. Et enfin un troisième phénomène qui tend au contraire à limiter les deux effets précédents : des démolitions à la fois plus intenses et ciblant davantage les logements habités par des ménages de faible revenu en QRU qu'en ZUS non QRU.

On notera enfin que ces effets sont ceux observés au sein du parc privé. Mais comme nous l'avons vu, sur l'ensemble du parc immobilier, le fait que les constructions

de logements privés soient plus intenses dans les QRU les plus intensément détruits qu'en ZUS non QRU participe en soi à la diminution relative du taux de pauvreté en QRU compte tenu du taux de pauvreté plus faible dans le parc privé.

# 9

## CONCLUSION

La première contribution de ce rapport est de décrire précisément les caractéristiques des quartiers ciblés par le Programme National de Rénovation Urbaine relativement aux ZUS non sélectionnées pour en bénéficier et au reste des unités urbaines en 2003, c'est-à-dire avant qu'ils ne bénéficient de ce programme. On constate sans surprise qu'en 2003 les ZUS et QRU sont tous caractérisés par des proportions de logements sociaux très élevées, mais que ce phénomène est plus prononcé en QRU, et encore plus prononcé dans les 25% de QRU les plus affectés par les démolitions. La proportion moyenne de logements sociaux est ainsi de 55% en ZUS non QRU, contre 61% en QRU en général, et 70% dans les 25% de QRU les plus affectés par les démolitions, alors qu'elle n'est que de 9% dans le reste des unités urbaines. L'autre caractéristique cruciale de ces quartiers en 2003 est leur niveau de pauvreté très élevé. La proportion moyenne de ménages du premier quartile de revenus est ainsi de 41% en ZUS non QRU, contre 46% en QRU en général, et 50% dans les 25% de QRU les plus affectés par les démolitions, alors qu'elle n'est que de 22% dans le reste des unités urbaines. Et ce niveau de pauvreté élevé ne traduit pas simplement la prédominance du parc social en ZUS et QRU car la population du parc privé des QRU est aussi significativement plus pauvre qu'ailleurs, même si les écarts sont moins prononcés.

La seconde contribution est de mesurer l'impact du PRNU sur les quartiers ciblés, c'est-à-dire de comprendre à quel point l'évolution de ces quartiers entre 2003 et 2013 aurait été différente si le PRNU n'avait pas été mis en œuvre. Pour cela, la méthode de différence-en-différences est utilisée. Elle consiste à comparer l'évolution des caractéristiques des quartiers ciblés à celle des quartiers non ciblés sous l'hypothèse que leurs évolutions auraient été parallèles en l'absence du programme. Cette hypothèse est ici tout à fait crédible car, pour chaque caractéristique étudiée, les données montrent que ses évolutions dans les quartiers ciblés et non ciblés étaient effectivement parallèles entre 1999 et 2003. Et le fait que la grande majorité des quartiers non ciblés pris en référence se situent dans des unités urbaines comprenant également au moins un quartier ciblé renforce encore la probabilité de la validité de cette hypothèse.

Finalement, en 10 ans, le PNRU a donc causé une augmentation significative du niveau de pauvreté dans le parc privé en QRU, et une diminution deux fois plus forte du niveau de pauvreté dans le parc social. Malheureusement, ce dernier effet s'explique principalement par un effet mécanique temporaire des démolitions qui ont ciblé les logements dans lesquels la population était la plus pauvre. Qui plus est, cet effet positif est à nuancer car il pourrait être légèrement surestimé du fait du potentiel impact négatif du PNRU sur les ZUS non bénéficiaires (en particulier du fait des relogements). Et dans l'absolu, le taux de pauvreté dans les quartiers ciblés reste tout de même nettement plus élevé qu'ailleurs en 2013. Enfin, sur le long terme, ce qui importera est le niveau de revenu des nouveaux ménages qui s'installeront en QRU. Les éléments clés du dispositif de rénovation urbaine qui visent à réduire le niveau de pauvreté en QRU sont la construction de logements sociaux intermédiaires et les aides à l'accession à la propriété de nouveaux logements privés qui ont tous deux pour but d'attirer des ménages un peu plus aisés que les ménages qui vivaient en QRU en 2003. Et de ce point de vue, les résultats ne sont pas encourageants.

Premièrement, l'impact négatif sur le niveau de pauvreté observé dans le parc privé montre qu'en 2013, en dehors du parc social dans lequel le niveau de revenu des nouveaux ménages peut être encadré par des critères prédéfinis, le PNRU n'avait pas encore réussi à attirer une population moins précarisée que celle qui vivait en QRU en 2003. Deuxièmement, en 2013, les ménages occupant les nouveaux logements construits entre 2003 et 2013 sont en moyenne plus pauvres en QRU que dans les ZUS non QRU, et ce à la fois pour les logements privés et sociaux. Ce résultat peut en partie s'expliquer par le fait qu'un certain nombre de ménages intégrant les nouveaux logements en QRU sont en fait d'anciens ménages du quartier s'y étant réinstallés après intervention. Mais il peut également être dû au fait que les QRU ont continué à attirer des ménages plus pauvres que les ZUS non QRU entre 2003 et 2013. Malheureusement les données disponibles à ce jour ne permettent pas de conclure sur l'importance relative de ces deux phénomènes, et ce alors que cette question est un élément clé de la réussite du PNRU. Et troisièmement, le taux de vacance au sein des nouveaux logements est significativement plus élevé en QRU qu'en ZUS non QRU en 2013. Ce résultat peut en partie s'expliquer par un délai de commercialisation plus élevé en QRU dû à la volonté de faire venir une population moins précarisée. Mais il pourrait aussi traduire l'existence d'un phénomène d'évitement des QRU par rapport aux ZUS non QRU. Une fois encore, les données disponibles à ce jour ne permettent pas de conclure.

Qui plus est, on peut se demander s'il serait pertinent de se réjouir du fait qu'en 10 ans, la proportion de ménages du premier quartile de revenu ait baissé de 4,6 points de pourcentage en moyenne *du fait du PNRU* dans les 25% de quartiers les plus intensément détruits, alors que cette proportion reste très élevée dans l'absolu. En 2013, elle est en effet de 46,6% en moyenne en QRU, contre 42,2% en ZUS non QRU, et plus fondamentalement contre 20,7% dans le reste des unités urbaines. Même sur le long terme, pour les ménages étant restés en QRU, il est en effet peu probable que

cette baisse du taux de pauvreté se traduise par une amélioration significative de la situation des adultes sur le marché du travail ou du devenir scolaire et social de leurs enfants.

Il ne faut toutefois pas oublier que, *du fait du PNRU*, certains ménages ont en revanche eu la possibilité de quitter les quartiers de la rénovation urbaine pour s'installer dans un voisinage plus favorisé. D'après les données de l'ANRU, environ 30 000 ménages ont été relogés hors ZUS, et donc potentiellement dans un voisinage plus favorisé. Dans l'absolu, il est impossible d'identifier précisément, au sein de ces 30 000 ménages, ceux ayant déménagé dans un meilleur voisinage *du fait du PNRU*, de ceux qui auraient *de toute façon* déménagé à un moment ou un autre dans un meilleur voisinage même en l'absence du PNRU. Mais il est raisonnable de penser que le PNRU a joué un rôle clé pour au moins une partie d'entre eux, et pour ceux-là l'impact du PNRU a donc pu être très important. Si cette étude ne renseigne pas cet éventuel fort effet positif, c'est qu'il est à ce jour impossible de suivre les ménages relogés dans les bases de données disponibles, et donc de savoir quelle part de ces 30 000 ménages a effectivement emménagé dans un voisinage significativement plus favorisé. Si cette part est élevée, alors le PNRU aura diminué la ségrégation sociale résidentielle en France. Mais si la majorité de ces 30 000 ménages ont été relogés dans d'autres quartiers défavorisés (non labellisés « ZUS »), alors les poches de pauvreté auront juste été déplacées et le PNRU n'aura eu aucun effet sur la ségrégation. Pour conclure, l'accès à des données anonymes permettant de déterminer le nouveau lieu de résidence des ménages ayant déménagé serait essentiel.<sup>77</sup> En l'absence de ces données, la question de l'impact du PNRU sur la ségrégation sociale résidentielle en France reste donc ouverte.

Toutefois, sans aide particulière de l'Etat pour faire face à un loyer plus élevé, il semble peu probable que les ménages les plus pauvres de France puissent facilement emménager dans des quartiers plus aisés. Et il semble même que le relogement dans le cadre du PNRU aille de pair avec une augmentation de l'effort financier des ménages rarement justifiée par un meilleur logement.<sup>78</sup> Or, contrairement au programme américain « Moving To Opportunity » mené dans les années 90, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) n'inclut toujours pas d'aide de ce type tout en prônant pourtant un objectif d'augmentation de la mixité sociale sur le territoire<sup>79</sup>. Une solution à ce problème pourrait être trouvée grâce la loi « SRU » (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, votée en décembre

---

<sup>77</sup> On notera que les fichiers RIME de l'Union Sociale pour l'Habitat ne concernent par exemple que 2 400 ménages relogés (confer « La rénovation urbaine pour qui ? », page 65, CES de l'ANRU, 2012).

<sup>78</sup> « La rénovation urbaine pour qui ? », CES de l'ANRU, 2012, pages 65 à 70 : résultats obtenus sur 1 600 ménages relogés.

<sup>79</sup> Communiqué de presse de l'ANRU et la Caisse des Dépôts du 10 mars 2015 : « Grâce aux annonces du Premier ministre, des opérations indispensables pour réussir la mixité sociale pourront être accélérées : construction de logements sociaux hors des quartiers prioritaires, démolitions et réhabilitation d'immeubles dégradés dans les quartiers, accession sociale à la propriété, rénovation des équipements publics... ».

2000) qui impose un minimum de 20% de logements sociaux au sein des grandes communes (voir Gobillon et Vignolles, 2016). Les nouveaux logements sociaux construits du fait de cette loi ont probablement déjà accueilli des ménages relogés dans le cadre du PNRU. Mais il n'est pas dit que cela soit bénéfique en termes de mixité sociale. En effet, le PNRU, le NPNRU et la loi SRU permettront de diminuer la ségrégation sociale sur le territoire uniquement si les nouveaux logements sociaux sont repartis plus uniformément, et non regroupés en « grands ensembles » comme nous l'avons fait il y a cinquante ans.

# BIBLIOGRAPHIE

- ALBOUY, D. (2008), "Are BigCities Bad Places to Live? Estimating Quality of Life across Metropolitan Areas", NBER Working Paper No. 14472
- ANGRIST J., LANG K. (2004), « Does School Integration Generate Peer Effects? Evidence from Boston's Metco Program », *American Economic Review*, Vol.94, No. 5
- ANRU (2012), « PNRU 2012, Les chiffres au 31 décembre 2012 »
- ANRU (2012), « La rénovation urbaine pour qui ? Contributions à l'analyse des mobilités résidentielles », Étude du Comité d'Évaluation et de Suivi de l'ANRU
- ANRU (2013), « PNRU 2013, Les chiffres au 31 décembre 2013 »
- ANRU (2013), « Relogement, Insertion, Gestion de proximité, Les chiffres au 30 juin 2013 »
- BIFULCO R., FLETCHER J. ET ROSS S. (2009), "The Effect of Classmate on Individual Outcomes: Evidence from the Add Health", Working papers 2009-15, University of Connecticut
- CHETTY, R., HENDREN N., KATZ L. F. (2016), "The Effects of Exposure to Better Neighborhoods on Children: New Evidence from the Moving to Opportunity Experiment", *American Economic Review*, Vol.106, No. 4, pp. 855-902
- DRIANT, J. (2012), « Etat de l'art de la recherche et des études sur la rénovation urbaine »
- DUBET F., DURU-BELLAT M. ET VETEROUT A. (2010), « Les sociétés et leur école. Emprise du diplôme et cohésion sociale », Paris, Seuil, 212 P
- FONCIERE LOGEMENT (AVRIL 2005) « Les contreparties, Un élément concret de mixité s'intégrant dans la cohérence du projet urbain et social local »
- FUJITA, M. (2005), "Urban Economic Theory. Land Use and City Size", Cambridge, Cambridge University Press
- GIBBONS S. ET TELHAJ S. (2012), "Peer Effects: Evidence from Secondary School Transition in England", IZA Discussion Papers 6455, Institute for the Study of Labor (IZA).
- GOBILLON L. ET SELOD H. (2007), « Ségrégation résidentielle, accès à l'emploi, et chômage : le cas de l'Île-de-France », *Economie et Prévision*, 180-181, pp. 19-38
- GOBILLON L., MAGNAC T. ET SELOD H. (2011), "The effect of location on finding a job in the Paris region", *Journal of Applied Econometrics*, 26(7), pp. 1079-1112
- GOBILLON L. ET VIGNOLLES B. (2014), "Evaluation de l'effet d'une politique spatialisée d'accès au logement : la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)", *Revue économique*, 67(3), pp.615-638
- GOUX D. ET MAURIN E. (2007), « Close Neighbours matter: Neighbourhood Effects on Early Performance at School », *Economic Journal*, 117 (October), pp. 1-24
- JACOB B.A. (2004) "Public Housing, Housing Vouchers, and Student Achievement: Evidence from Public Housing Demolitions in Chicago", *American Economic Review*, Vol. 94, No. 1, pp. 233-258
- LUDWIG J., G.J. DUNCAN, L.A. GENNETIAN, L.F. KATZ, R.C. KESSLER, J.R. KLING, ET L. SANBONMATSU (2013) "Long-Term Neighborhood Effects on Low-Income Families: Evidence from Moving to Opportunity", *American Economic Review Papers & Proceedings*, 103(3): 226-231

- MANSKI C. (1993), « The Mixing Problem in Program Evaluation », NBER Technical Working Papers 0148, National Bureau of Economic Research
- MERLE P. (2012), « La ségrégation scolaire », La Découverte, collection Repères n°596
- MORETTI, E. (2012), “Local Labor Markets”, p. 1237-1313 de Ashenfelter, Orley, & Card, David (eds), Handbook of Labor Economics
- MORTENSEN, D. ET VISHWANATH, T. (1994), “Personal contacts and earnings. It is who you know!” Labour Economics, 1, pp. 187-201.
- ONZUS (2013), Rapport « Dix ans de Programme national de rénovation urbaine : Bilan et perspectives »
- PAN KE SHON, J.L. ET DONZEAU, N. (2009), “Residential Mobility Trends in France, 1973-2006: New estimates”, Population-E, 64(4), pp. 687-703
- SELOD, H. ET ZENOU, Y. (2006), “City structure, job search, and labor discrimination. Theory and policy implications”, Economic Journal, 116, 1057-87
- SOES (2007), Publication « RéférenceS » sur « L’occupation du parc social », Commissariat Général au Développement Durable

# TABLE DES FIGURES

## LISTE DES GRAPHIQUES

---

GRAPHIQUE 5.1 – DISTRIBUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET PRIVÉS DÉTRUITS DANS L'ENSEMBLE DES QRU .....	35
GRAPHIQUE 5.2 – DISTRIBUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET PRIVÉS CONSTRUITS DANS L'ENSEMBLE DES QRU .....	40
GRAPHIQUE 5.3 – ÉVOLUTION MOYENNE DES PROPORTIONS DE LOGEMENTS PRIVÉS ET SOCIAUX DÉTRUITS SELON LE TYPE DE QUARTIER PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS EN 2003 .....	43
GRAPHIQUE 5.4 – ÉVOLUTION MOYENNE DES PROPORTIONS DE LOGEMENTS PRIVÉS ET SOCIAUX CONSTRUITS SELON LE TYPE DE QUARTIER PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS EN 2003 .....	46
GRAPHIQUE 5.5 – ÉVOLUTION MOYENNE DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET PRIVÉS DÉTRUITS SELON LE TYPE DE QRU PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX OU PRIVÉS EN 2003 .....	50
GRAPHIQUE 5.6 – ÉVOLUTION MOYENNE DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET PRIVÉS CONSTRUITS SELON LE TYPE DE QRU PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX OU PRIVÉS EN 2003 .....	51
GRAPHIQUE 7.1 – ÉVOLUTION GLOBALE (EN % PAR RAPPORT À 2003) DES NOMBRES DE LOGEMENTS TOTAUX, SOCIAUX ET PRIVÉS SELON LE TYPE DE QUARTIER .....	63
GRAPHIQUE 7.2 – ÉVOLUTION MOYENNE (EN % PAR RAPPORT À 2003) DES NOMBRES DE LOGEMENTS TOTAUX, SOCIAUX ET PRIVÉS SELON LE TYPE DE QUARTIER .....	64
GRAPHIQUE 7.3 – ÉVOLUTION MOYENNE DE LA PROPORTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LE TYPE DE QUARTIER .....	67
GRAPHIQUE 7.4 – ÉVOLUTION MOYENNE DE LA PROPORTION DE LOGEMENTS SITUÉS AU 5ÈME ÉTAGE OU PLUS SELON LE TYPE DE QUARTIER .....	68
GRAPHIQUE 7.5 – ÉVOLUTION MOYENNE DE LA SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS SELON LE TYPE DE QUARTIER .....	72
GRAPHIQUE 8.1 – ÉVOLUTION MOYENNE DU TAUX DE VACANCE AU SEIN DE L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS, DES LOGEMENTS SOCIAUX ET DES LOGEMENTS PRIVÉS SELON LE TYPE DE QUARTIER .....	77
GRAPHIQUE 8.2 – ÉVOLUTION MOYENNE DES PROPORTIONS DE MÉNAGES DES PREMIER ET DEUXIÈME DÉCILES DE REVENUS SELON LE TYPE DE QUARTIER ET LE TYPE DE LOGEMENTS .....	81
GRAPHIQUE 8.3 – ÉVOLUTION MOYENNE DES PROPORTIONS DE MÉNAGES DES 3 DERNIERS QUARTILES DE REVENUS SELON LE TYPE DE QUARTIER ET LE TYPE DE LOGEMENTS .....	84

## LISTE DES GRAPHIQUES ANNEXES

---

GRAPHIQUE ANNEXE A.1 – DISTRIBUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX DÉTRUITS DANS LES 533 QRU COMMUNS AUX DONNÉES ANRU ET FILOCOM .....	V
GRAPHIQUE ANNEXE A.2 – DISTRIBUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS DANS LES 533 QRU COMMUNS AUX DONNÉES ANRU ET FILOCOM .....	VI
GRAPHIQUE ANNEXE B.1 – ÉVOLUTION MOYENNE (EN % PAR RAPPORT À 2003) DES NOMBRES DE MÉNAGES TOTAUX, SOCIAUX ET PRIVÉS SELON LE TYPE DE QUARTIER .....	XI

GRAPHIQUE ANNEXE B.2 – ÉVOLUTION MOYENNE DE LA PROPORTION DE LOGEMENTS SITUÉS AU 10 <sup>ÈME</sup> ÉTAGE OU PLUS SELON LE TYPE DE QUARTIER .....	XII
GRAPHIQUE ANNEXE B.3 – ÉVOLUTION MOYENNE DES PROPORTIONS DE MÉNAGES DU PREMIER QUARTILE DE REVENU SELON LE TYPE DE QUARTIER ET LE TYPE DE LOGEMENTS .....	XIII

## **LISTE DES TABLEAUX**

---

TABLEAU 4.1 – CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS EN 2003 .....	24
TABLEAU 5.1 – NOMBRE DE DÉMOLITIONS ET CONSTRUCTIONS EN QRU : COMPARAISON DES CHIFFRES ANRU ET FILOCOM AVEC ET SANS PONDÉRATIONS SURFACIQUES .....	33
TABLEAU 5.2 – PROPORTIONS MOYENNES DE LOGEMENTS DÉMOLIS ET CONSTRUITS ENTRE 2003 ET 2013 PAR TYPE DE LOGEMENTS ET DE QUARTIER PAR RAPPORT À 2003 .....	44
TABLEAU 5.3 – PROPORTIONS MOYENNES DE LOGEMENTS DÉMOLIS ET CONSTRUITS ENTRE 2003 ET 2013 PAR TYPE DE LOGEMENTS ET DE QUARTIER PAR RAPPORT À 2003 DÉTAILLÉES PAR TYPE DE QRU .....	49
TABLEAU 5.4 – CARACTÉRISTIQUES EN 2003 DES 142 QRU LES PLUS DÉTRUITS RELATIVEMENT AUX AUTRES QRU.....	53
TABLEAU 7.1 – IMPACT DU PNRU SUR LE NOMBRE DE LOGEMENTS DANS LES QUARTIERS EN PROPORTION PAR RAPPORT À 2003 .....	66
TABLEAU 7.2 – IMPACT DU PNRU SUR LA PROPORTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES QUARTIERS .....	68
TABLEAU 7.3 – IMPACT DU PNRU SUR LA PROPORTION DE LOGEMENTS SITUÉS AU 5 <sup>ÈME</sup> ET AU 10 <sup>ÈME</sup> ÉTAGE OU PLUS .....	69
TABLEAU 7.4 – HAUTEUR DES LOGEMENTS : DIFFÉRENCES ENTRE LOGEMENTS STABLES, DÉTRUITS ET CONSTRUITS EN 2003 ET 2013 ..	71
TABLEAU 7.5 – IMPACT DU PNRU SUR LA SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS .....	73
TABLEAU 7.6 – SURFACE DES LOGEMENTS : DIFFÉRENCES ENTRE LOGEMENTS STABLES, DÉTRUITS ET CONSTRUITS EN 2003 ET 2013 ..	74
TABLEAU 8.1 – ANALYSE DE LA VACANCE EN 2003 ET 2013 EN FONCTION DU TYPE DE QUARTIER ET DE LOGEMENT .....	78
TABLEAU 8.2 – IMPACT DU PNRU SUR LA PROPORTION DE MÉNAGES DE DIFFÉRENTS NIVEAUX DE REVENUS SANS CONTRÔLES .....	82
TABLEAU 8.3 – RÉPARTITION DES REVENUS : DIFFÉRENCES ENTRE LOGEMENTS STABLES, DÉTRUIT ET CONSTRUITS EN 2003 ET 2013 ..	86

## **LISTE DES TABLEAUX ANNEXES**

---

TABLEAU ANNEXE A.1 – DESCRIPTION DU REVENU NET DES MÉNAGES EN 2003 SELON LA ZONE ET LE TYPE DE LOGEMENT .....	I
TABLEAU ANNEXE A.2 – CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LOGEMENTS SELON LE TYPE DE QUARTIER EN 2003 ET 2013.....	II
TABLEAU ANNEXE A.3 – CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LOGEMENTS SOCIAUX SELON LE TYPE DE QUARTIER EN 2003 ET 2013 ..	III
TABLEAU ANNEXE A.4 – CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LOGEMENTS PRIVÉS SELON LE TYPE DE QUARTIER EN 2003 ET 2013 ...	IV
TABLEAU ANNEXE A.5 – ÉVOLUTION DES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES VIVANT EN LOGEMENT SOCIAL STABLE ENTRE 2003 ET 2013 .....	VII
TABLEAU ANNEXE A.6 – ÉVOLUTION DES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES VIVANT EN LOGEMENT PRIVÉ STABLE ENTRE 2003 ET 2013 .....	VIII

TABLEAU ANNEXE A.7 – CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2003 ET 2013 : ÉCARTS ENTRE LES QRU LES MOINS DÉTRUITS ET LES ZUS NON QRU .....	IX
TABLEAU ANNEXE A.8 – CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2003 ET 2013 : ÉCARTS ENTRE LES QRU LES PLUS DÉTRUITS ET LES ZUS NON QRU .....	X
TABLEAU ANNEXE B.1 – IMPACT DU PNRU SUR LE NOMBRE DE LOGEMENTS DANS LES QUARTIERS EN PROPORTION PAR RAPPORT À 2003.....	XIV
TABLEAU ANNEXE B.2 – IMPACT DU PNRU SUR LA PROPORTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES QUARTIERS.....	XV
TABLEAU ANNEXE B.3 – IMPACT DU PNRU SUR LA PROPORTION DE LOGEMENTS SITUÉS AU 5 <sup>ÈME</sup> ÉTAGE OU PLUS.....	XVI
TABLEAU ANNEXE B.4 – IMPACT DU PNRU SUR LA PROPORTION DE LOGEMENTS SITUÉS AU 10 <sup>ÈME</sup> ÉTAGE OU PLUS.....	XVII
TABLEAU ANNEXE B.5 – IMPACT DU PNRU SUR LA SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS.....	XVIII
TABLEAU ANNEXE B.6 – IMPACT DU PNRU SUR LA PROPORTION DE MÉNAGES DE DIFFÉRENTS NIVEAUX DE REVENUS SANS CONTRÔLES .....	XIX
TABLEAU ANNEXE C.1 – SURFACES DES ZUS ET QRU, AVEC ET SANS LA PANÉLISATION DES SECTIONS CADASTRALES .....	XX
TABLEAU ANNEXE C.2 – COMPARAISON ENTRE DONNÉES FILOCOM ET DONNÉES INSEE (PROPORTION GLOBALE) .....	XXII
TABLEAU ANNEXE C.3 – COMPARAISON ENTRE DONNÉES FILOCOM ET DONNÉES INSEE (MOYENNE SUR TOUTES LES ZUS DES MOYENNES PAR ZUS) .....	XXIII

# ANNEXE A – Caractéristiques des différents types de quartiers en 2003 et 2013

TABLEAU ANNEXE A.1 – DESCRIPTION DU REVENU NET DES MÉNAGES EN 2003 SELON LA ZONE ET LE TYPE DE LOGEMENT

	Tous les logements			Logements sociaux			Logements privés		
	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS
<b>REVENU NET</b>									
<i>Absolu</i>									
Premier décile	19.4% (7.8)	16.9% (7.3)	7.7% (4.0)	25.5% (10.9)	23.1% (9.8)	16.0% (12.9)	9.0% (6.6)	8.1% (5.4)	6.7% (3.7)
Premier quartile	40.5% (11.2)	37.5% (11.4)	21.0% (8.4)	50.4% (14.1)	48.1% (13.8)	39.5% (18.9)	22.9% (10.7)	22.0% (10.5)	19.0% (7.8)
Deuxième quartile	28.5% (3.7)	29.1% (3.6)	24.1% (5.2)	28.8% (5.4)	30.0% (4.9)	31.6% (13.0)	27.3% (5.4)	27.6% (6.8)	23.3% (5.4)
Troisième quartile	19.6% (4.8)	20.8% (5.2)	27.2% (4.4)	15.3% (6.2)	16.2% (6.6)	20.8% (13.2)	27.3% (5.8)	27.6% (6.2)	27.9% (4.4)
Quatrième quartile	11.1% (6.0)	12.3% (6.7)	27.6% (12.0)	5.1% (4.6)	5.3% (4.8)	7.8% (12.9)	22.2% (10.0)	22.6% (10.6)	29.7% (12.2)
Dernier décile	3.0% (2.3)	3.4% (2.6)	10.4% (7.2)	0.8% (1.1)	0.9% (1.3)	2.2% (8.9)	6.9% (4.7)	7.1% (4.9)	11.3% (7.6)
<i>Relatif</i>									
Premier décile	18.6% (5.8)	16.0% (5.7)	7.9% (3.1)	24.2% (7.6)	21.9% (7.4)	16.8% (12.6)	8.6% (5.9)	7.6% (4.5)	7.0% (2.8)
Premier quartile	40.4% (8.3)	36.5% (8.5)	20.8% (6.2)	50.3% (9.3)	47.0% (9.8)	39.6% (17.7)	22.7% (10.0)	21.6% (9.9)	18.8% (5.7)
Deuxième quartile	28.2% (3.1)	28.7% (3.0)	23.3% (3.8)	28.9% (4.1)	30.2% (4.1)	30.8% (12.9)	26.4% (5.0)	26.1% (5.1)	22.5% (3.9)
Troisième quartile	20.2% (4.1)	22.0% (4.4)	26.4% (3.2)	15.9% (4.7)	17.5% (5.2)	20.9% (12.9)	28.1% (5.8)	28.7% (6.2)	27.0% (3.3)
Quatrième quartile	10.9% (5.0)	12.5% (5.3)	29.4% (8.5)	4.5% (2.4)	5.0% (3.0)	8.5% (12.6)	22.5% (8.9)	23.4% (9.3)	31.6% (8.3)
Dernier décile	3.1% (2.3)	3.6% (2.3)	11.8% (5.0)	0.6% (0.7)	0.8% (0.8)	2.4% (8.8)	7.3% (4.6)	7.7% (4.6)	12.8% (5.1)
<b>REVENU NET PAR UNITE DE CONSOMMATION</b>									
<i>Absolu</i>									
Premier décile	22.8% (8.6)	19.7% (8.3)	7.6% (4.1)	30.3% (11.5)	27.5% (10.8)	18.0% (14.0)	10.0% (7.4)	8.7% (5.9)	6.5% (3.7)
Premier quartile	44.7% (11.3)	40.9% (11.5)	21.9% (8.5)	56.5% (13.0)	54.0% (13.4)	44.0% (18.5)	24.0% (11.6)	22.6% (11.7)	19.6% (8.0)
Deuxième quartile	25.4% (3.8)	26.7% (4.3)	26.6% (5.7)	25.3% (5.5)	26.6% (5.4)	31.5% (13.2)	25.1% (5.5)	26.1% (6.3)	26.0% (6.1)
Troisième quartile	18.8% (5.1)	20.2% (5.5)	27.0% (4.6)	13.8% (6.2)	14.8% (6.8)	17.8% (11.9)	28.0% (6.6)	28.2% (6.2)	28.0% (4.7)
Quatrième quartile	10.6% (6.2)	11.8% (7.1)	24.3% (11.1)	3.9% (3.9)	4.2% (4.4)	6.5% (11.8)	22.7% (9.5)	23.0% (10.8)	26.3% (11.6)
Dernier décile	2.9% (2.4)	3.3% (2.9)	9.0% (6.4)	0.6% (1.0)	0.6% (1.2)	1.9% (8.4)	6.9% (4.5)	7.1% (5.1)	9.8% (6.8)
<i>Relatif</i>									
Premier décile	21.6% (7.4)	18.2% (6.8)	8.0% (3.2)	28.6% (8.8)	25.4% (8.6)	19.1% (13.6)	9.4% (7.0)	7.9% (4.7)	6.8% (2.9)
Premier quartile	45.5% (10.5)	40.6% (9.9)	21.7% (5.8)	57.4% (10.3)	53.7% (10.6)	44.5% (17.1)	24.3% (11.6)	21.9% (10.1)	19.3% (5.4)
Deuxième quartile	26.3% (4.1)	27.7% (4.1)	24.9% (3.4)	26.3% (5.4)	28.0% (5.5)	29.9% (12.9)	26.3% (5.0)	27.1% (5.8)	24.3% (3.5)
Troisième quartile	17.7% (4.7)	19.8% (4.4)	26.3% (3.1)	12.5% (4.7)	14.1% (4.8)	17.9% (11.3)	27.2% (5.9)	27.8% (5.0)	27.2% (3.3)
Quatrième quartile	10.1% (5.8)	11.7% (5.7)	26.9% (7.0)	3.3% (2.6)	3.8% (2.8)	7.5% (11.6)	22.0% (9.2)	23.0% (9.7)	29.1% (7.0)
Dernier décile	3.1% (2.6)	3.5% (2.4)	10.7% (4.3)	0.5% (0.7)	0.6% (0.7)	2.2% (8.4)	7.3% (4.7)	7.6% (5.1)	11.7% (4.4)
Nombre de ménages	1006280	348200	17977198	609061	176840	3149398	397218	171360	14827800

Source : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésime 2003.

Champ : résidences principales pour lesquelles le ménage comprend au moins une personne (hors ménages habitant dans des logements meublés) et pour lesquelles le revenu brut annuel du ménage est disponible en France métropolitaine.

Lecture : en 2003, 19,4% des ménages vivant en logement social dans les QRU appartenaient au premier décile de revenu net (absolu) contre 22,8% lorsqu'on considère une mesure du revenu plus proche du niveau de vie, soit le revenu net par unité de consommation qui prend en compte la composition des ménages. Lorsque l'on définit les revenus (nets et par unité de consommation) d'un ménage par rapport aux revenus de l'unité urbaine dans laquelle il se situe, on trouve des résultats presque identiques (volet "relatif") au niveau en absolu. Les écarts-types sont présentés entre parenthèses sous la moyenne.

**TABLEAU ANNEXE A.2 – CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LOGEMENTS SELON LE TYPE DE QUARTIER EN 2003 ET 2013**

VARIABLES DE NIVEAU MENAGE	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Situation en 2003			Situation en 2013			Evolution entre 2003 et 2013		
	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS
<b>Âge du chef de ménage</b>									
Moins de 35 ans	22.4% (5.4)	21.7% (5.5)	15.3% (4.6)	18.5% (5.3)	18.3% (5.1)	13.5% (4.4)	-3.8 pp.*** (0.2)	-3.4 pp.*** (0.2)	-1.8 pp.*** (0.0)
Entre 35 et 65 ans	55.3% (5.7)	54.7% (5.8)	57.4% (7.2)	55.9% (5.5)	55.8% (5.2)	56.8% (5.9)	+0.6 pp.*** (0.2)	+1.2 pp.*** (0.2)	-0.5 pp.*** (0.0)
Plus de 65 ans	21.9% (6.9)	23.4% (7.4)	27.2% (7.2)	25.3% (6.4)	25.7% (6.2)	29.6% (6.8)	+3.4 pp.*** (0.2)	+2.3 pp.*** (0.2)	+2.4 pp.*** (0.0)
<b>Type de famille</b>									
Famille mono parentale	16.6% (4.2)	15.7% (4.1)	9.9% (2.5)	14.3% (3.7)	14.0% (3.5)	9.4% (2.2)	-2.3 pp.*** (0.1)	-1.8 pp.*** (0.1)	-0.5 pp.*** (0.0)
Famille nombreuse	9.6% (4.2)	8.3% (3.5)	5.3% (2.0)	9.5% (4.2)	8.3% (3.5)	4.8% (1.8)	-0.2 pp.* (0.1)	0.0 pp. (0.1)	-0.5 pp.*** (0.0)
Ménage avec enfants	36.2% (8.5)	35.1% (7.5)	32.2% (6.6)	34.8% (8.1)	33.9% (7.0)	30.9% (6.3)	-1.4 pp.*** (0.2)	-1.2 pp.*** (0.2)	-1.3 pp.*** (0.0)
<b>Revenu</b>									
Revenu net p. UCM en relatif									
Premier décile	21.6% (7.4)	18.2% (6.8)	8.0% (3.2)	21.1% (7.2)	18.8% (6.8)	7.6% (3.4)	-0.6 pp.*** (0.2)	+0.6 pp.*** (0.2)	-0.3 pp.*** (0.0)
Premier quartile	45.5% (10.5)	40.6% (9.9)	21.7% (5.8)	45.8% (11.1)	42.2% (10.5)	20.9% (6.4)	+0.2 pp. (0.2)	+1.7 pp.*** (0.2)	-0.8 pp.*** (0.0)
Deuxième quartile	26.3% (4.1)	27.7% (4.1)	24.9% (3.4)	26.8% (3.9)	27.4% (4.2)	24.8% (3.4)	+0.5 pp.*** (0.1)	-0.3 pp.*** (0.1)	-0.1 pp.*** (0.0)
Troisième quartile	17.7% (4.7)	19.8% (4.4)	26.3% (3.1)	17.5% (5.0)	19.1% (4.7)	26.6% (3.2)	-0.2 pp. (0.1)	-0.6 pp.*** (0.1)	+0.2 pp.*** (0.0)
Quatrième quartile	10.1% (5.8)	11.7% (5.7)	26.9% (7.0)	9.9% (5.9)	11.2% (5.8)	27.6% (7.5)	-0.3 pp.*** (0.1)	-0.5 pp.*** (0.1)	+0.7 pp.*** (0.0)
Ménage imposable	35.8% (11.2)	38.8% (12.2)	57.9% (11.8)	36.9% (10.9)	39.0% (11.6)	59.9% (10.6)	+1.0 pp.*** (0.2)	+0.2 pp. (0.2)	+2.0 pp.*** (0.0)
<b>Statut</b>									
Pro alléatoire	24.3% (13.7)	27.4% (14.8)	70.0% (13.7)	27.2% (14.1)	28.8% (14.6)	69.6% (13.1)	+2.8 pp.*** (0.2)	+1.4 pp.*** (0.2)	-0.4 pp.*** (0.0)
Vit en Logement social	61.2% (22.9)	55.2% (23.5)	9.7% (10.6)	57.4% (22.6)	53.7% (23.4)	9.7% (10.0)	-3.8 pp.*** (0.2)	-1.4 pp.*** (0.3)	0.0 pp. (0.0)
<b>Mobilité : ménage ...</b>									
ayant déménagé entre T-2 et T	24.3% (6.1)	23.8% (5.9)	20.1% (7.2)	24.4% (6.4)	22.9% (6.0)	20.3% (7.6)	+0.1 pp. (0.3)	-0.9 pp.*** (0.3)	+0.2 pp.* (0.1)
ayant déménagé entre 2003 et 2005	24.5% (5.7)	22.9% (5.5)	18.2% (7.3)	-	-	-	-	-	-
arrivé il y a moins de 5 ans	47.4% (7.5)	46.6% (9.0)	39.8% (10.4)	45.5% (8.2)	43.2% (7.9)	38.4% (10.2)	-1.9 pp.*** (0.3)	-3.4 pp.*** (0.5)	-1.4 pp.*** (0.1)
présent depuis 10 ans ou plus	33.2% (7.5)	34.3% (8.3)	39.6% (12.2)	35.3% (7.5)	37.6% (7.8)	42.7% (10.5)	+2.1 pp.*** (0.3)	+3.3 pp.*** (0.4)	+3.1 pp.*** (0.2)
Nombre de ménages	1 006 280	348 200	17 977 198	982 302	355 918	19 700 222	-23 978	7 718	1 723 024
Proportion dans chaque type de quartier	5.2%	1.8%	93.0%	4.7%	1.7%	93.6%			
VARIABLES DE NIVEAU LOGEMENT	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Situation en 2003			Situation en 2013			Evolution entre 2003 et 2013		
	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS
<b>Type de logement</b>									
Vacant	10.4% (6.8)	7.6% (5.4)	6.9% (3.7)	11.6% (7.3)	8.4% (5.1)	7.7% (3.8)	+1.2 pp.*** (0.3)	+0.8 pp.*** (0.3)	+0.8 pp.*** (0.0)
Au 5ème étage ou plus	15.9% (14.1)	11.9% (12.9)	1.0% (3.1)	14.4% (13.3)	11.5% (12.5)	0.9% (3.0)	-1.6 pp.*** (0.1)	-0.4 pp.*** (0.1)	-0.1 pp.*** (0.0)
Au 10ème étage ou plus	3.8% (5.6)	2.4% (4.7)	0.2% (0.7)	3.3% (5.1)	2.4% (4.6)	0.2% (0.7)	-0.5 pp.*** (0.1)	-1.1 pp.*** (0.0)	0.0 pp.*** (0.0)
Au 15ème étage ou plus	0.8% (1.9)	0.7% (2.3)	0.1% (0.4)	0.7% (1.8)	0.7% (2.2)	0.1% (0.4)	0.0 pp.*** (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp.*** (0.0)
Surface habitable en m²	67.3 (7.9)	69.3 (8.3)	89.3 (12.8)	68.4 (8.0)	69.9 (8.3)	92.6 (13.6)	+1.0*** (0.1)	+0.6*** (0.1)	+3.3*** (0.0)
Logement social	61.1% (23.1)	54.6% (23.5)	9.2% (10.3)	57.3% (22.6)	52.8% (23.1)	9.2% (9.7)	-3.8 pp.*** (0.2)	-1.8 pp.*** (0.3)	0.0 pp.*** (0.0)
<b>Période de construction</b>									
Avant 1949	15.2% (20.6)	16.0% (21.4)	35.2% (15.6)	14.6% (19.5)	1.1% (20.5)	30.6% (14.5)	-0.6 pp.*** (0.2)	-0.9 pp.*** (0.2)	-4.6 pp.*** (0.0)
Entre 1949 et 1961	15.5% (19.0)	14.8% (18.7)	6.7% (5.8)	13.6% (16.9)	13.9% (17.6)	5.9% (5.3)	-1.9 pp.*** (0.2)	-0.9 pp.*** (0.2)	-0.8 pp.*** (0.0)
Entre 1962 et 1974	43.2% (26.5)	40.6% (27.1)	17.0% (8.3)	38.8% (25.5)	38.5% (26.2)	14.8% (7.6)	-4.4 pp.*** (0.3)	-2.1 pp.*** (0.3)	-2.2 pp.*** (0.0)
Entre 1975 et 1989	16.9% (17.9)	18.0% (18.1)	24.6% (9.7)	16.3% (17.2)	17.2% (17.6)	21.2% (8.2)	-0.6 pp.*** (0.1)	-0.8 pp.*** (0.1)	-3.4 pp.*** (0.0)
Entre 1990 et 1993	2.2% (4.7)	2.2% (3.6)	4.7% (3.6)	2.1% (4.2)	2.1% (3.4)	4.1% (3.0)	-0.2 pp.*** (0.1)	-0.1 pp.*** (0.0)	-0.6 pp.*** (0.0)
Entre 1994 et 2003	3.2% (6.0)	4.0% (5.5)	10.5% (6.6)	3.6% (6.3)	4.1% (5.2)	10.4% (5.8)	+0.4 pp.*** (0.1)	+0.1 pp.*** (0.1)	-0.1 pp.*** (0.0)
Nombre de logements	1 176 093	398 618	21 991 668	1 170 442	413 315	24 495 298	-5 651	14 697	2 503 630
Proportion dans chaque type de quartier	5.0%	1.7%	93.3%	4.5%	1.6%	93.9%			

Source : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013.

Champ : ensemble des résidences en logement social pour lesquelles le ménage comprend au moins une personne (hors ménages habitant dans des logements meublés) (pour les variables relatives au nombre de ménages), et ensemble des logements sociaux (pour les variables relatives au nombre de logements) en France métropolitaine.

Lecture : la partie haute du tableau présente la situation des ménages en 2003 (2ème à 4ème colonnes), en 2013 (5ème à 7ème colonnes) et les évolutions entre ces deux dates (8ème à 10ème colonnes) pour trois types de quartiers : en zone urbaine hors ZUS, en ZUS non QRU et en QRU. La partie basse du tableau présente des données relatives non plus aux ménages mais aux logements à ces mêmes dates et pour ces mêmes quartiers. On peut ainsi lire qu'en 2003, le pourcentage de ménages dont l'occupant principal est âgé de moins de 35 ans s'élevait à 22,4% en QRU (partie haute du tableau, 2ème colonne). Ce pourcentage diminue de 3,8 point de pourcentage entre 2003 et 2013 en QRU (partie haute du tableau, 10ème colonne). De même en 2003, il y avait 10,4% de logements sociaux vacants en QRU (partie basse du tableau), et cette proportion passe à 11,6% en QRU en 2013. On observe donc une hausse de 1,2 points de pourcentage de la proportion de logements sociaux vacants entre 2003 et 2013. Les écart-types sont présentés entre parenthèses dans les 6 premières colonnes, et les erreur-types sont présentées entre parenthèses pour les 3 dernières colonnes. \* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

**TABLEAU ANNEXE A.3 – CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LOGEMENTS SOCIAUX SELON LE TYPE DE QUARTIER EN 2003 ET 2013**

VARIABLES DE NIVEAU MENAGE	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Situation en 2003			Situation en 2013			Evolution entre 2003 et 2013		
	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS
<b>Âge du chef de ménage</b>									
Moins de 35 ans	24.8% (6.4)	24.8% (6.6)	28.3% (15.6)	18.3% (6.7)	18.2% (5.6)	20.0% (12.3)	-6.5 pp. *** (0.3)	-6.6 pp. *** (0.2)	-8.3 pp. *** (0.2)
Entre 35 et 65 ans	56.3% (5.9)	55.9% (6.2)	53.1% (16.7)	59.1% (6.5)	59.8% (6.2)	60.7% (14.4)	+2.7 pp. *** (0.3)	+3.9 pp. *** (0.3)	+7.6 pp. *** (0.2)
Plus de 65 ans	18.4% (6.8)	19.0% (7.6)	18.4% (15.1)	22.3% (7.3)	21.8% (6.6)	19.2% (13.7)	+3.8 pp. *** (0.3)	+2.8 pp. *** (0.3)	+0.8 pp. *** (0.2)
<b>Type de famille</b>									
Famille mono parentale	20.9% (4.9)	20.6% (4.9)	22.7% (13.6)	18.0% (4.7)	18.0% (4.5)	21.8% (11.9)	-2.9 pp. *** (0.2)	-2.6 pp. *** (0.2)	-0.9 pp. *** (0.2)
Famille nombreuse	11.9% (4.7)	10.7% (4.6)	9.0% (10.3)	11.6% (4.7)	10.6% (4.5)	7.4% (7.8)	-0.3 pp. * (0.1)	-0.1 pp. (0.2)	-1.6 pp. *** (0.1)
Ménage avec enfants	41.0% (8.7)	40.7% (8.4)	43.0% (18.9)	39.1% (9.1)	38.4% (8.1)	39.6% (16.5)	-1.9 pp. *** (0.3)	-2.4 pp. *** (0.3)	-3.5 pp. *** (0.2)
<b>Revenu</b>									
Revenu net p. UCM en relatif									
Premier décile	28.6% (8.8)	25.4% (8.6)	19.1% (13.6)	28.5% (9.1)	27.3% (9.0)	21.0% (13.3)	-0.1 pp. (0.3)	+1.9 pp. *** (0.3)	+1.8 pp. *** (0.2)
Premier quartile	57.4% (10.3)	53.7% (10.6)	44.5% (17.1)	59.3% (10.4)	57.6% (10.8)	47.4% (17.0)	+1.8 pp. *** (0.3)	+3.8 pp. *** (0.3)	+2.9 pp. *** (0.2)
Deuxième quartile	26.3% (5.4)	28.0% (5.5)	29.9% (12.9)	26.5% (5.8)	27.1% (5.6)	29.9% (12.5)	+0.2 pp. (0.2)	-0.9 pp. *** (0.2)	0.0 pp. (0.2)
Troisième quartile	12.5% (4.7)	14.1% (4.8)	17.9% (11.3)	11.4% (4.5)	12.3% (4.8)	16.5% (11.1)	-1.1 pp. *** (0.1)	-1.8 pp. *** (0.1)	-1.4 pp. *** (0.2)
Quatrième quartile	3.3% (2.6)	3.8% (2.8)	7.5% (11.6)	2.7% (2.3)	3.0% (2.4)	6.2% (10.5)	-0.6 pp. *** (0.1)	-0.8 pp. *** (0.1)	-1.3 pp. *** (0.1)
Ménage imposable	24.3% (11.1)	26.1% (12.2)	33.3% (18.6)	24.5% (10.4)	25.2% (11.2)	34.0% (17.0)	+0.3 pp. (0.2)	-0.9 pp. *** (0.3)	+0.6 pp. *** (0.2)
<b>Statut</b>									
Vit en Logement social	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. (0.0)
<b>Mobilité : ménage ...</b>									
ayant déménagé entre T-2 et T	25.4% (7.3)	25.4% (6.9)	29.8% (18.1)	25.3% (10.0)	23.4% (7.4)	28.5% (16.6)	-0.1 pp. (0.5)	-2.0 pp. *** (0.5)	-1.3 pp. *** (0.3)
ayant déménagé entre 2003 et 2005	26.0% (7.8)	24.0% (6.4)	26.3% (15.4)				0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. (0.0)
arrivé il y a moins de 5 ans	50.8% (9.1)	50.9% (10.6)	58.0% (20.4)	48.2% (12.2)	45.5% (10.5)	53.3% (19.0)	-2.6 pp. *** (0.5)	-5.4 pp. *** (0.7)	-4.7 pp. *** (0.3)
présent depuis 10 ans ou plus	28.5% (8.9)	28.1% (9.6)	20.2% (16.8)	31.6% (10.7)	34.2% (9.7)	26.5% (16.5)	+3.1 pp. *** (0.5)	+6.0 pp. *** (0.6)	+6.3 pp. *** (0.3)
Nombre de ménages	609 061	176 840	3 149 398	566 132	177 455	3 356 149	-42 929	615	206 751
Proportion dans chaque type de quartier	15.5%	4.5%	80.0%	13.8%	4.3%	81.9%			

VARIABLES DE NIVEAU LOGEMENT	Situation en 2003			Situation en 2013			Evolution entre 2003 et 2013		
	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS
	<b>Type de logement</b>								
Vacant	10.9% (9.5)	7.2% (6.7)	6.4% (12.0)	12.1% (10.7)	7.7% (7.4)	6.8% (10.9)	+1.1 pp. ** (0.5)	+0.4 pp. (0.4)	+0.4 pp. *** (0.2)
Au 5ème étage ou plus	19.2% (16.2)	14.9% (15.9)	1.8% (5.4)	17.4% (15.3)	14.7% (15.7)	1.6% (5.1)	-1.8 pp. *** (0.2)	-0.3 pp. *** (0.1)	-0.1 pp. *** (0.0)
Au 10ème étage ou plus	4.5% (6.6)	3.1% (6.0)	0.4% (1.9)	4.0% (6.1)	3.9% (5.9)	0.4% (1.8)	-0.6 pp. *** (0.1)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. *** (0.0)
Au 15ème étage ou plus	0.9% (2.0)	0.8% (2.6)	0.2% (1.5)	0.8% (2.0)	0.8% (2.6)	0.2% (1.5)	-0.1 pp. ** (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. *** (0.0)
Surface habitable en m²	64.6 (7.4)	65.9 (8.0)	60.2 (30.8)	65.1 (8.0)	66.1 (8.1)	61.9 (30.2)	+0.5 ** (0.2)	+0.1 (0.2)	+1.7 *** (0.2)
Logement social	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. (0.0)
<b>Période de construction</b>									
Avant 1949	5.5% (14.4)	5.2% (14.3)	9.0% (19.8)	4.9% (12.9)	5.3% (15.0)	7.2% (17.2)	-0.6 pp. *** (0.2)	0.0 pp. (0.3)	-1.7 pp. *** (0.1)
Entre 1949 et 1961	16.4% (24.6)	14.9% (24.8)	4.6% (11.1)	14.0% (21.7)	14.0% (23.7)	4.0% (10.1)	-2.3 pp. *** (0.4)	-0.9 pp. ** (0.4)	-0.6 pp. *** (0.0)
Entre 1962 et 1974	49.5% (31.4)	46.4% (34.1)	15.6% (22.5)	44.8% (30.7)	45.1% (33.9)	13.6% (20.3)	-4.7 pp. *** (0.5)	-1.3 pp. *** (0.2)	-2.0 pp. *** (0.1)
Entre 1975 et 1989	17.7% (22.1)	19.9% (24.9)	25.6% (28.1)	17.3% (21.3)	19.1% (24.5)	22.1% (25.2)	-0.4 pp. * (0.2)	-0.7 pp. *** (0.1)	-3.5 pp. *** (0.1)
Entre 1990 et 1993	2.3% (5.8)	2.5% (5.9)	7.3% (15.9)	2.1% (5.0)	2.3% (4.8)	6.1% (13.5)	-0.2 pp. ** (0.1)	-0.2 pp. * (0.1)	-1.3 pp. *** (0.1)
Entre 1994 et 2003	3.6% (8.3)	5.4% (11.6)	19.1% (27.3)	4.0% (8.4)	5.3% (9.9)	16.9% (23.5)	+0.4 pp. *** (0.1)	-0.2 pp. (0.2)	-2.3 pp. *** (0.1)
Nombre de logements	695 599	192 714	3 516 198	653 094	195 760	3 810 813	-42 505	3 046	294 615
Proportion dans chaque type de quartier	15.8%	4.4%	79.8%	14.0%	4.2%	81.8%			

Source : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013.

Champ : ensemble des résidences en logement social pour lesquelles le ménage comprend au moins une personne (hors ménages habitant dans des logements meublés) (pour les variables relatives au nombre de ménages), et ensemble des logements sociaux (pour les variables relatives au nombre de logements) en France métropolitaine.

Lecture : la partie haute du tableau présente la situation des ménages vivant en logement social en 2003 (2ème à 4ème colonnes), en 2013 (5ème à 7ème colonnes) et les évolutions entre ces deux dates (8ème à 10ème colonnes) pour trois types de quartiers : en zone urbaine hors ZUS, en ZUS non QRU et en QRU. La partie basse du tableau présente des données relatives non plus aux ménages mais aux logements sociaux à ces mêmes dates et pour ces mêmes quartiers. On peut ainsi lire qu'en 2003, le pourcentage de ménages vivant en logement social dont l'occupant principal est âgé de moins de 35 ans s'élève à 24,8% en QRU (partie haute du tableau, 2ème colonne). Ce pourcentage diminue de 6,5 point de pourcentage entre 2003 et 2013 en QRU (partie haute du tableau, 10ème colonne). De même en 2003, il y avait 10,9% de logements sociaux vacants en QRU (partie basse du tableau), et cette proportion passe à 12,1% en QRU en 2013. On observe donc une hausse de 1,1 points de pourcentage de la proportion de logements sociaux vacants entre 2003 et 2013. Les écart-types sont présentés entre parenthèses dans les 6 premières colonnes, et les erreur-types sont présentées entre parenthèses pour les 3 dernières colonnes.

\* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

**TABLEAU ANNEXE A.4 – CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LOGEMENTS PRIVÉS SELON LE TYPE DE QUARTIER EN 2003 ET 2013**

VARIABLES DE NIVEAU MENAGE	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Situation en 2003			Situation en 2013			Evolution entre 2003 et 2013		
	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS
<b>Âge du chef de ménage</b>									
Moins de 35 ans	17.3% (7.6)	17.4% (7.9)	14.2% (4.4)	18.4% (8.5)	17.4% (7.7)	13.1% (4.5)	+1.0 pp. *** (0.2)	0.0 pp. (0.3)	-1.1 pp. *** (0.0)
Entre 35 et 65 ans	54.3% (8.9)	53.5% (8.6)	57.7% (7.5)	51.9% (8.1)	52.2% (7.9)	56.4% (6.3)	-2.4 pp. *** (0.3)	-1.7 pp. *** (0.4)	-1.3 pp. *** (0.1)
Plus de 65 ans	28.0% (10.0)	28.9% (10.3)	28.0% (7.4)	29.6% (10.2)	30.7% (10.5)	30.5% (7.0)	+1.5 pp. *** (0.3)	+1.8 pp. *** (0.4)	+2.5 pp. *** (0.0)
<b>Type de famille</b>									
Famille monoparentale	9.5% (3.5)	9.6% (6.0)	8.7% (2.2)	8.9% (3.2)	9.3% (6.8)	8.3% (2.0)	-0.5 pp. *** (0.1)	-0.3 pp. (0.3)	-0.4 pp. *** (0.0)
Famille nombreuse	5.9% (4.1)	5.2% (3.2)	5.0% (1.9)	6.7% (4.5)	5.5% (3.5)	4.5% (1.7)	+0.8 pp. *** (0.1)	+0.2 pp. * (0.1)	-0.5 pp. *** (0.0)
Ménage avec enfants	28.3% (9.1)	28.1% (9.3)	31.2% (6.9)	29.3% (9.4)	28.6% (9.3)	30.1% (6.5)	+1.1 pp. *** (0.3)	+0.5 pp. (0.4)	-1.1 pp. *** (0.0)
<b>Revenu</b>									
Revenu net p. UCM en relatif									
Premier décile	9.4% (7.0)	7.9% (4.7)	6.8% (2.9)	10.0% (7.2)	7.9% (4.9)	6.3% (3.0)	+0.6 pp. *** (0.2)	0.0 pp. (0.2)	-0.6 pp. *** (0.0)
Premier quartile	24.3% (11.6)	21.9% (10.1)	19.3% (5.4)	25.8% (12.5)	22.5% (10.5)	18.1% (5.8)	+1.5 pp. *** (0.2)	+0.5 pp. ** (0.2)	-1.1 pp. *** (0.0)
Deuxième quartile	26.3% (5.0)	27.1% (5.8)	24.3% (3.5)	27.4% (4.9)	27.6% (6.7)	24.3% (3.5)	+1.1 pp. *** (0.2)	+0.5 pp. * (0.3)	-0.1 pp. ** (0.0)
Troisième quartile	27.2% (5.9)	27.8% (5.0)	27.2% (3.3)	26.8% (6.4)	28.1% (5.6)	27.7% (3.3)	-0.4 pp. ** (0.2)	+0.3 pp. (0.3)	+0.4 pp. *** (0.0)
Quatrième quartile	22.0% (9.2)	23.0% (9.7)	29.1% (7.0)	20.0% (9.1)	21.9% (9.5)	29.9% (7.4)	-2.0 pp. *** (0.2)	-1.1 pp. *** (0.2)	+0.9 pp. *** (0.0)
Ménage imposable	56.6% (13.2)	57.5% (14.5)	60.6% (11.7)	55.3% (12.9)	57.2% (13.2)	62.7% (10.4)	-1.3 pp. *** (0.2)	-0.3 pp. (0.4)	+2.1 pp. *** (0.0)
<b>Statut</b>									
Propriétaire	64.7% (17.8)	63.5% (20.1)	76.8% (9.9)	63.9% (17.1)	63.4% (18.6)	76.2% (9.7)	-0.8 pp. ** (0.4)	-0.1 pp. (0.4)	-0.5 pp. *** (0.0)
Vit en Logement social	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. (0.0)
<b>Mobilité : ménage ...</b>									
ayant déménagé entre T-2 et T	22.3% (8.3)	22.3% (8.9)	19.4% (7.4)	24.0% (10.0)	22.3% (8.6)	19.7% (7.7)	+1.7 pp. *** (0.4)	0.0 pp. (0.5)	+0.3 pp. *** (0.1)
ayant déménagé entre 2003 et 2005	21.9% (7.9)	21.1% (7.1)	17.5% (7.4)				0.0 pp. (0.4)	0.0 pp. (0.4)	0.0 pp. (0.1)
arrivé il y a moins de 5 ans	41.8% (10.7)	41.6% (11.8)	38.3% (10.6)	42.7% (11.9)	40.4% (10.9)	37.2% (10.3)	+0.9 pp. * (0.4)	-1.2 pp. * (0.6)	-1.1 pp. *** (0.1)
présent depuis 10 ans ou plus	40.9% (11.0)	41.3% (12.0)	41.4% (12.6)	39.6% (11.4)	41.7% (11.5)	44.1% (10.8)	-1.3 pp. *** (0.4)	+0.4 pp. (0.6)	+2.7 pp. *** (0.2)
Nombre de ménages	397 218	171 360	14 827 800	416 170	178 463	16 344 073	18 952	7 103	1 516 273
Proportion dans chaque type de quartier	2.6%	1.1%	96.3%	2.5%	1.1%	96.5%			
<b>VARIABLES DE NIVEAU LOGEMENT</b>									
VARIABLES DE NIVEAU LOGEMENT	Situation en 2003			Situation en 2013			Evolution entre 2003 et 2013		
	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS
	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS	QRU	ZUS non QRU	UU hors ZUS
<b>Type de logement</b>									
Vacant	9.3% (6.5)	8.2% (5.8)	6.9% (3.8)	10.6% (6.5)	9.5% (5.3)	7.7% (3.9)	+1.3 pp. *** (0.2)	+1.3 pp. *** (0.2)	+0.8 pp. *** (0.0)
Au 5ème étage ou plus	8.7% (12.5)	6.1% (9.2)	0.7% (2.5)	8.2% (11.8)	5.9% (8.9)	0.7% (2.5)	-0.5 pp. *** (0.1)	-0.2 pp. *** (0.1)	0.0 pp. *** (0.0)
Au 10ème étage ou plus	2.1% (4.8)	1.0% (2.5)	0.2% (0.6)	1.9% (4.4)	0.9% (2.5)	0.2% (0.6)	-0.2 pp. *** (0.0)	0.0 pp. ** (0.0)	0.0 pp. *** (0.0)
Au 15ème étage ou plus	0.6% (1.9)	0.3% (1.0)	0.1% (0.4)	0.6% (1.8)	0.3% (1.0)	0.1% (0.4)	0.0 pp. *** (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. (0.0)
Surface habitable en m²	73.0 (11.8)	75.1 (12.1)	91.0 (12.5)	73.8 (11.5)	75.4 (12.4)	94.5 (13.3)	+0.7 *** (0.3)	+0.3 (0.3)	+3.5 *** (0.0)
Logement social	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. (0.0)
<b>Période de construction</b>									
Avant 1949	27.6% (25.2)	26.1% (24.3)	38.1% (16.6)	24.5% (23.4)	23.7% (23.1)	33.2% (15.6)	-3.1 pp. *** (0.3)	-2.4 pp. *** (0.2)	-4.9 pp. *** (0.0)
Entre 1949 et 1961	13.8% (15.0)	13.9% (14.8)	6.8% (5.9)	12.0% (13.2)	12.8% (14.1)	6.0% (5.4)	-1.8 pp. *** (0.2)	-1.0 pp. *** (0.1)	-0.8 pp. *** (0.0)
Entre 1962 et 1974	30.6% (23.8)	29.6% (23.4)	16.2% (7.9)	27.4% (22.9)	27.5% (22.9)	14.1% (7.3)	-3.2 pp. *** (0.3)	-2.1 pp. *** (0.2)	-2.1 pp. *** (0.0)
Entre 1975 et 1989	18.5% (18.9)	18.8% (18.3)	23.6% (10.1)	16.7% (17.6)	17.3% (17.0)	20.3% (8.6)	-1.8 pp. *** (0.2)	-1.5 pp. *** (0.3)	-3.2 pp. *** (0.0)
Entre 1990 et 1993	2.9% (6.3)	2.7% (5.0)	4.4% (3.5)	2.6% (5.9)	2.4% (4.4)	3.8% (3.0)	-0.3 pp. *** (0.1)	-0.3 pp. *** (0.1)	-0.6 pp. *** (0.0)
Entre 1994 et 2003	3.9% (6.4)	5.0% (8.8)	9.9% (6.5)	4.1% (6.4)	5.0% (8.0)	9.9% (5.7)	+0.2 pp. * (0.1)	-0.1 pp. (0.1)	0.0 pp. (0.0)
Nombre de logements	480 495	205 904	18 475 470	517 348	217 555	20 684 484	36 853	11 651	2 209 014
Proportion dans chaque type de quartier	2.5%	1.1%	96.4%	2.4%	1.0%	96.6%			

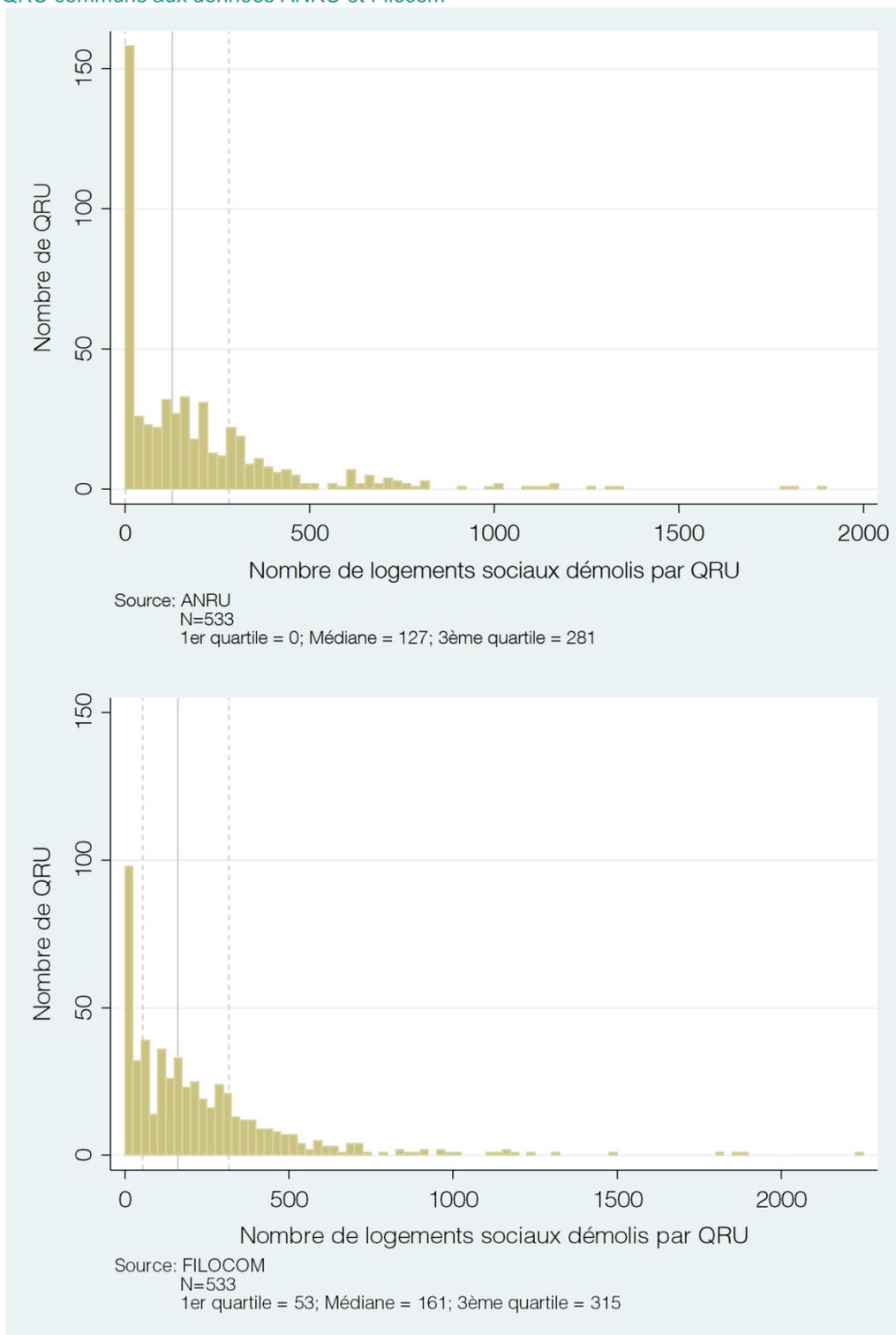
Source : base de données CGDD-SOEs Filocom, millésimes 2003 à 2013.

Champ : ensemble des résidences principales privées pour lesquelles le ménage comprend au moins une personne (hors ménages habitant dans des logements meublés) (pour les variables relatives au nombre de ménages), et ensemble des logements privés (pour les variables relatives au nombre de logements) en France métropolitaine.

Lecture : la partie haute du tableau présente la situation des ménages vivant en logement privé en 2003 (2ème à 4ème colonnes), en 2013 (5ème à 7ème colonnes) et les évolutions entre ces deux dates (8ème à 10ème colonnes pour trois types de quartiers : en zone urbaine hors ZUS, en ZUS non QRU et en QRU. La partie basse du tableau présente des données relatives non plus aux ménages mais aux logements privés à ces mêmes dates et pour ces mêmes quartiers. On peut ainsi lire qu'en 2003, le pourcentage de ménages vivant en logement privé dont l'occupant principal est âgé de moins de 35 ans s'élève à 17,3% en QRU (partie haute du tableau, 4ème colonne). Ce pourcentage diminue de 1,1 point de pourcentage entre 2003 et 2013 en QRU (partie haute du tableau, 10ème colonne). De même en 2003, il y avait 9,3% de logements privés vacants en QRU (partie basse du tableau), et cette proportion passe à 10,6% en QRU en 2013. Il y a donc eu une hausse de 1,3 points de pourcentage de la proportion de logements privés vacants entre 2003 et 2013. Les écart-types sont présentés entre parenthèses dans les 6 premières colonnes, et les erreur-types sont présentées entre parenthèses pour les 3 dernières colonnes.

\* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

**Graphique Annexe A.1 – Distribution du nombre de logements sociaux détruits dans les 533 QRU communs aux données ANRU et Filocom**

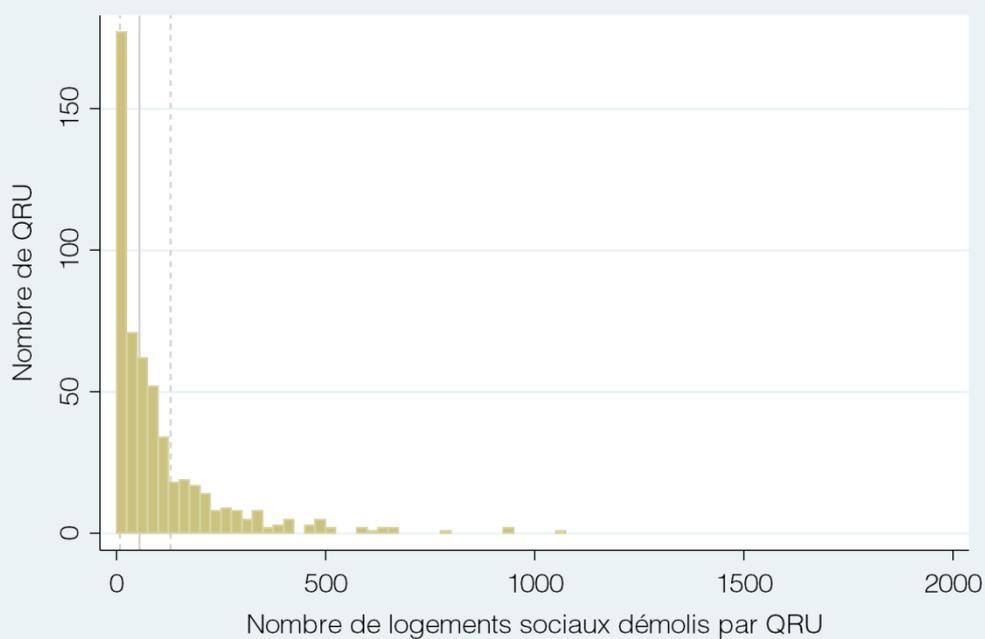
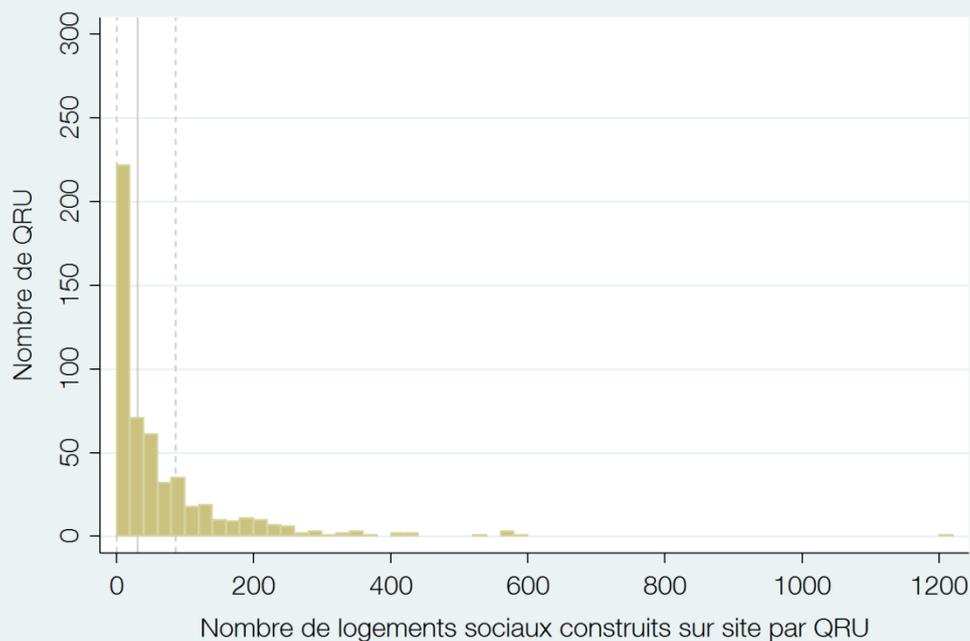


**Source :** en haut : base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 et 2013. En bas : Enquête « Livraison » 2015 et fichier « Engagement » 2012 de l'ANRU.

**Champ :** Ensemble des 533 QRU pour lesquels les informations sont aussi disponibles dans les données ANRU. Les nombres de logements sociaux détruits issus de Filocom sont obtenus sans utiliser de pondérations.

**Lecture :** dans un peu moins de 100 QRU sur 533 selon les données FILOCOM, et un peu plus de 150 QRU selon les données ANRU, il n'y a eu presque aucuns logements démolis.

**Graphique Annexe A.2 – Distribution du nombre de logements sociaux construits dans les 533 QRU communs aux données ANRU et Filocom**



**Source :** à gauche : base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 et 2013. À droite : Enquête « Livraison » 2015 et fichier « Engagement » 2012 de l'ANRU.

**Champ :** Ensemble des 533 QRU pour lesquels les informations sont aussi disponibles dans les données ANRU. Les nombres de logements sociaux construits issus de Filocom sont obtenus sans utiliser de pondérations.

**Lecture :** Environ 290 quartiers QRU ont été touchés par moins de 100 démolitions selon les données ANRU.

**TABLEAU ANNEXE A.5 – ÉVOLUTION DES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES VIVANT EN LOGEMENT SOCIAL STABLE ENTRE 2003 ET 2013**

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Situation en 2003			Situation en 2013			Evolution entre 2003 et 2013		
VARIABLES DE NIVEAU MENAGE :	25% de QRU les + démolis	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU	25% de QRU les + démolis	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU	25% de QRU les + démolis	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU
<b>Âge du chef de ménage</b>									
Moins de 35 ans	24.9% (9.2)	25.1% (7.0)	24.9% (6.8)	17.1% (5.3)	17.4% (5.9)	17.8% (5.5)	-7.7 pp.*** (0.7)	-7.7 pp.*** (0.2)	-7.1 pp.*** (0.3)
Entre 35 et 65 ans	55.2% (8.4)	55.9% (6.6)	55.6% (6.4)	58.1% (6.8)	59.7% (6.4)	59.8% (6.3)	+2.9 pp.*** (0.7)	+3.7 pp.*** (0.3)	+4.2 pp.*** (0.4)
Plus de 65 ans	19.5% (9.1)	18.6% (6.9)	19.1% (8.1)	24.5% (7.7)	22.6% (7.5)	22.2% (6.6)	+5.0 pp.*** (0.5)	+4.0 pp.*** (0.3)	+3.0 pp.*** (0.3)
<b>Type de famille</b>									
Famille monoparentale	20.0% (6.5)	20.6% (4.5)	20.5% (5.1)	17.0% (5.5)	17.8% (4.4)	17.8% (4.6)	-3.0 pp.*** (0.4)	-2.8 pp.*** (0.2)	-2.7 pp.*** (0.2)
Famille nombreuse	11.3% (6.0)	11.3% (4.6)	10.6% (4.6)	10.6% (5.3)	11.3% (4.4)	10.5% (4.5)	-0.7 pp.** (0.3)	-0.1 pp. (0.2)	-0.1 pp. (0.2)
Ménage avec enfants	40.5% (11.8)	40.5% (8.8)	40.6% (8.4)	36.5% (10.3)	38.3% (8.8)	37.9% (8.3)	-4.0 pp.*** (0.7)	-2.2 pp.*** (0.3)	-2.7 pp.*** (0.3)
<b>Revenu</b>									
Revenu net p. UCM en relatif									
Premier décile	28.9% (10.7)	26.3% (7.8)	25.0% (8.7)	31.1% (10.4)	27.8% (8.4)	27.5% (9.2)	+2.2 pp.*** (0.5)	+1.5 pp.*** (0.3)	+2.5 pp.*** (0.3)
Premier quartile	56.9% (13.9)	55.0% (9.8)	53.2% (10.7)	61.8% (12.6)	58.6% (10.3)	57.7% (10.9)	+4.9 pp.*** (0.7)	+3.6 pp.*** (0.3)	+4.5 pp.*** (0.3)
Deuxième quartile	27.0% (9.6)	27.5% (4.9)	28.1% (5.7)	25.3% (6.8)	26.6% (5.4)	27.0% (5.7)	-1.6 pp.** (0.7)	-0.8 pp.*** (0.2)	-1.1 pp.*** (0.2)
Troisième quartile	12.4% (5.8)	13.5% (4.6)	14.3% (4.9)	10.4% (5.3)	11.8% (6.1)	12.3% (4.8)	-2.0 pp.*** (0.4)	-1.6 pp.*** (0.2)	-2.0 pp.*** (0.2)
Quatrième quartile	3.4% (3.4)	3.7% (3.0)	4.1% (4.6)	2.4% (2.6)	2.8% (2.5)	3.0% (2.5)	-1.0 pp.*** (0.2)	-0.9 pp.*** (0.1)	-1.1 pp.*** (0.2)
Ménage imposable	22.3% (11.4)	26.5% (11.3)	26.5% (12.4)	21.4% (10.6)	25.5% (11.1)	25.1% (11.3)	-0.9 pp.* (0.5)	-1.0 pp.*** (0.3)	-1.4 pp.*** (0.3)
<b>Statut</b>									
Vit en Logement social	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	0.0 pp.	0.0 pp.	0.0 pp.
<b>Mobilité : ménage...</b>									
ayant déménagé entre T-2 et T	25.8% (7.2)	25.6% (8.1)	25.4% (7.1)	24.4% (9.4)	22.5% (8.2)	22.3% (6.8)	-1.4 pp.* (0.8)	-3.1 pp.*** (0.4)	-3.1 pp.*** (0.5)
ayant déménagé entre 2003 et 2005	24.7% (5.7)	23.9% (7.1)	23.6% (6.4)						
<b>Nombre de ménages</b>									
	79 366 10.9%	473 480 65.1%	174 366 24.0%	76 802 10.9%	456 614 64.8%	171 463 24.3%	-2 564	-16 866	-2 903
<b>Part de logements vacants</b>									
	8.8% (6.5)	7.2% (7.4)	5.8% (4.7)	14.6% (15.2)	11.7% (10.4)	7.5% (7.4)	+5.8 pp.*** (1.3)	+4.5 pp.*** (0.5)	+1.7 pp.*** (0.4)

Source : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013.

Champ : ensemble des ménages vivant en logement social ni construit ni détruit entre 2003 et 2013 au sein des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

Lecture : La part de ménages appartenant au premier quartile parmi les ménages vivant dans un logement privé qui n'a été ni détruit, ni construit entre 2003 et 2013 dans les 25% de QRU les plus détruits est passée de 58,5% à 62,3% entre 2003 et 2013. Cette hausse (+ 3,2pp.) est significative au seuil de 1%.

Les écarts-types sont présentés entre parenthèses dans les 6 premières colonnes, et les erreur-types sont présentées entre parenthèses pour les 3 dernières colonnes.

\* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%

**TABLEAU ANNEXE A.6 – ÉVOLUTION DES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES VIVANT EN LOGEMENT PRIVÉ STABLE ENTRE 2003 ET 2013**

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
VARIABLES DE NIVEAU MENAGE :	Situation en 2003			Situation en 2013			Evolution entre 2003 et 2013		
	25% de QRU les + démolis	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU	25% de QRU les + démolis	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU	25% de QRU les + démolis	Autres QRU (75%)	ZUS non QRU
<b>Âge du chef de ménage</b>									
Moins de 35 ans	14.1% (7.2)	18.2% (7.7)	17.4% (8.0)	12.4% (6.5)	16.3% (7.4)	15.0% (7.0)	-1.7 pp.*** (0.4)	-2.0 pp.*** (0.1)	-2.4 pp.*** (0.3)
Entre 35 et 65 ans	53.5% (9.2)	54.4% (8.8)	53.5% (8.8)	51.1% (9.6)	52.3% (8.3)	52.0% (8.2)	-2.4 pp.*** (0.8)	-2.1 pp.*** (0.3)	-1.5 pp.*** (0.4)
Plus de 65 ans	32.1% (10.8)	27.0% (9.6)	28.9% (10.5)	36.5% (10.8)	31.3% (9.9)	32.9% (10.4)	+4.3 pp.*** (0.6)	+4.3 pp.*** (0.3)	+4.0 pp.*** (0.4)
<b>Type de famille</b>									
Famille monoparentale	8.7% (4.3)	9.6% (3.2)	9.6% (6.1)	7.6% (4.7)	8.6% (3.1)	8.9% (6.4)	-1.1 pp.*** (0.3)	-1.0 pp.*** (0.1)	-0.7 pp.*** (0.2)
Famille nombreuse	5.4% (4.7)	5.9% (3.8)	5.2% (3.1)	6.3% (5.7)	6.4% (4.3)	5.3% (3.2)	+0.9 pp.*** (0.4)	+0.5 pp.*** (0.2)	0.0 pp. (0.1)
Ménage avec enfants	27.0% (9.3)	28.4% (8.9)	28.1% (9.4)	25.7% (8.4)	28.2% (9.5)	27.7% (8.8)	-1.3 pp.** (0.5)	-0.2 pp. (0.2)	-0.4 pp. (0.3)
<b>Revenu</b>									
Revenu net p. UCM en relatif									
Premier décile	7.5% (7.8)	9.6% (6.4)	7.7% (4.5)	8.0% (9.7)	10.2% (7.2)	7.6% (4.9)	+0.5 pp. (0.3)	+0.6 pp.*** (0.1)	-0.1 pp. (0.1)
Premier quartile	21.2% (11.2)	24.7% (11.5)	21.6% (10.0)	21.9% (12.3)	26.0% (12.5)	22.2% (10.6)	+0.7 pp.* (0.4)	+1.3 pp.*** (0.2)	+0.6 pp.** (0.2)
Deuxième quartile	26.3% (5.5)	26.4% (4.8)	27.2% (5.8)	28.1% (8.5)	27.3% (4.8)	27.5% (6.7)	+1.8 pp.*** (0.7)	+0.9 pp.*** (0.2)	+0.4 pp. (0.3)
Troisième quartile	28.4% (6.9)	27.0% (5.6)	27.9% (5.0)	27.6% (6.6)	26.7% (7.0)	28.1% (5.8)	-0.8 pp. (0.5)	-0.4 pp.* (0.2)	+0.2 pp. (0.3)
Quatrième quartile	23.8% (8.7)	21.6% (9.4)	23.1% (9.7)	22.4% (9.4)	20.0% (9.5)	22.2% (10.1)	-1.4 pp.*** (0.4)	-1.6 pp.*** (0.1)	-0.9 pp.*** (0.2)
Ménage imposable	57.3% (12.1)	56.9% (13.5)	57.7% (14.5)	56.4% (12.9)	55.8% (13.3)	57.5% (13.3)	-1.0 pp. (0.7)	-1.1 pp.*** (0.2)	-0.2 pp. (0.3)
<b>Statut</b>									
Propriétaire	71.0% (15.9)	63.9% (17.8)	64.1% (20.2)	72.3% (16.1)	65.8% (17.4)	66.1% (19.5)	+1.2 pp.* (0.7)	+1.9 pp.*** (0.2)	+2.0 pp.*** (0.2)
Vit en Logement social	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0 pp. (0.0)
<b>Mobilité : ménage...</b>									
ayant déménagé entre T-2 et T	19.3% (7.6)	23.0% (8.3)	22.2% (9.0)	17.4% (6.7)	20.1% (6.9)	19.2% (7.2)	-1.9 pp.*** (0.7)	-2.9 pp.*** (0.3)	-2.9 pp.*** (0.5)
ayant déménagé entre 2003 et 2005	18.3% (7.1)	21.8% (7.0)	20.5% (6.9)						
<b>Nombre de ménages</b>									
	37 859 6.9%	345 718 62.9%	166 195 30.2%	36 538 6.8%	333 925 62.6%	163 291 30.6%			
<b>Part de logements vacants</b>									
	7.8% (9.1)	8.0% (5.5)	7.2% (5.4)	10.5% (8.5)	10.2% (6.8)	9.0% (5.2)	+2.7 pp.*** (1.0)	+2.3 pp.*** (0.2)	+1.8 pp.*** (0.2)

Source : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013.

Champ : ensemble des ménages vivant en logement privé ni construit ni détruit entre 2003 et 2013 au sein des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

Lecture : La part de ménages appartenant au premier quartile parmi les ménages vivant dans un logement privé qui n'a été ni détruit, ni construit entre 2003 et 2013 dans les 25% de QRU les plus détruits est passée de 21,3% à 24,6% entre 2003 et 2013. Cette hausse (+ 1,5pp.) est significative au seuil de 1%.

Les écarts-types sont présentés entre parenthèses dans les 6 premières colonnes, et les erreur-types sont présentées entre parenthèses pour les 3 dernières colonnes.

\* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%

**TABLEAU ANNEXE A.7 – CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2003 ET 2013 : ÉCARTS ENTRE LES QRU LES MOINS DÉTRUITS ET LES ZUS NON QRU**

**VARIABLES DE NIVEAU MENAGE**

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Tous les logements			Logements sociaux			Logements privés		
	ZUS non QRU	Autres QRU (75%)	Ecart	ZUS non QRU	Autres QRU (75%)	Ecart	ZUS non QRU	Autres QRU (75%)	Ecart
<b>Âge du chef de ménage</b>									
Moins de 35 ans	34.4% (17.9)	34.1% (15.7)	-0.3 pp. (1.3)	27.9% (18.3)	27.1% (15.5)	-0.8 pp. (1.6)	37.1% (20.4)	37.1% (18.6)	+0.1 pp. (1.5)
Entre 35 et 65 ans	55.8% (17.6)	54.7% (15.5)	-1.1 pp. (1.3)	60.3% (18.0)	58.6% (16.2)	-1.7 pp. (1.6)	53.7% (20.7)	53.5% (19.0)	-0.2 pp. (1.6)
Plus de 65 ans	9.6% (10.1)	10.9% (10.3)	+1.3 pp. (0.8)	11.3% (13.7)	13.6% (13.1)	+2.3 * pp. (1.3)	9.0% (11.6)	9.2% (12.9)	+0.2 pp. (0.9)
<b>Type de famille</b>									
Famille monoparentale	16.9% (14.6)	15.9% (9.9)	-1.0 pp. (1.0)	22.6% (13.8)	21.4% (12.9)	-1.2 pp. (1.3)	14.4% (15.1)	12.3% (10.1)	-2.1 ** pp. (1.0)
Famille nombreuse	10.5% (12.4)	11.9% (10.6)	+1.5 pp. (0.9)	14.5% (14.4)	14.5% (10.7)	-0.0 pp. (1.3)	9.1% (13.9)	9.9% (11.7)	+0.8 pp. (1.0)
Ménage avec enfants	45.0% (21.0)	44.8% (18.0)	-0.3 pp. (1.5)	51.0% (20.4)	49.8% (18.9)	-1.2 pp. (1.9)	43.5% (24.1)	42.1% (21.5)	-1.4 pp. (1.8)
<b>Revenu</b>									
Revenu net p. UCM en relatif									
Premier décile	12.0% (13.3)	15.3% (11.9)	+3.3 *** pp. (1.0)	18.5% (15.3)	23.0% (15.3)	+4.6 *** pp. (1.4)	9.6% (13.3)	9.9% (11.6)	+0.3 pp. (1.0)
Premier quartile	30.8% (18.8)	36.4% (18.0)	+5.6 *** pp. (1.4)	47.3% (20.6)	53.0% (19.1)	+5.7 *** pp. (1.9)	24.4% (18.9)	24.9% (17.8)	+0.6 pp. (1.4)
Deuxième quartile	27.1% (12.4)	28.5% (12.0)	+1.4 pp. (0.9)	30.5% (13.8)	29.3% (13.4)	-1.2 pp. (1.3)	25.9% (14.6)	27.9% (15.2)	+2.0 * pp. (1.1)
Troisième quartile	23.8% (12.0)	21.9% (11.3)	-2.0 ** pp. (0.9)	17.7% (15.4)	14.4% (11.0)	-3.3 ** pp. (1.3)	26.4% (14.7)	26.5% (13.7)	+0.2 pp. (1.1)
Quatrième quartile	18.3% (15.0)	13.2% (13.5)	-5.1 *** pp. (1.1)	4.5% (9.3)	3.3% (7.4)	-1.2 pp. (0.8)	23.3% (17.4)	20.6% (17.7)	-2.8 ** pp. (1.4)
Ménage imposable	49.5% (19.7)	44.9% (18.9)	-4.6 *** pp. (1.5)	33.5% (21.1)	29.9% (17.6)	-3.7 * pp. (1.9)	55.7% (21.0)	55.6% (21.1)	-0.1 pp. (1.6)
<b>Statut</b>									
Propriétaire	33.2% (25.9)	27.0% (23.5)	-6.2 *** pp. (1.9)	-	-	-	44.7% (27.3)	46.1% (28.2)	+1.5 pp. (2.1)
Vit en logement social	25.0% (30.5)	39.3% (32.5)	+14.3 *** pp. (2.4)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)

**VARIABLES DE NIVEAU LOGEMENT**

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Tous les logements			Logements sociaux			Logements privés		
	ZUS non QRU	Autres QRU (75%)	Ecart	ZUS non QRU	Autres QRU (75%)	Ecart	ZUS non QRU	Autres QRU (75%)	Ecart
<b>Type de logement</b>									
Vacant	9.1% (11.9)	11.7% (13.8)	+2.6 *** pp. (1.0)	4.1% (9.8)	8.6% (16.9)	+4.5 *** pp. (1.0)	9.6% (12.4)	12.6% (16.0)	+3.0 *** pp. (1.1)
Au 5ème étage ou plus	1.9% (5.5)	3.1% (8.1)	+1.2 ** pp. (0.5)	1.3% (5.1)	2.6% (8.1)	+1.4 *** pp. (0.5)	1.6% (4.9)	2.5% (7.3)	+0.9 * pp. (0.5)
Au 10ème étage ou plus	0.4% (2.6)	0.2% (1.9)	-0.2 pp. (0.2)	0.1% (1.4)	0.2% (1.8)	+0.0 pp. (0.1)	0.3% (2.5)	0.1% (0.9)	-0.2 pp. (0.1)
Au 15ème étage ou plus	0.4% (2.6)	0.1% (0.6)	-0.3 * pp. (0.2)	0.1% (1.4)	0.1% (0.7)	-0.0 pp. (0.1)	0.3% (2.5)	0.1% (0.6)	-0.2 pp. (0.1)
Surface habitable en m <sup>2</sup>	69.7m <sup>2</sup> (26.9)	68.2m <sup>2</sup> (21.8)	-1.6 m <sup>2</sup> (1.9)	39.7m <sup>2</sup> (36.1)	51.8m <sup>2</sup> (30.9)	+12.1 *** m <sup>2</sup> (2.6)	71.6m <sup>2</sup> (30.9)	71.6m <sup>2</sup> (27.3)	-0.0 m <sup>2</sup> (2.2)
Logement social	22.9% (29.9)	37.1% (32.1)	+14.2 *** pp. (2.3)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)

Source : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013.

Champ : ensemble des logements des 142 QRU les plus démolis et 300 ZUS non-QRU qui n'ont été ni construits ni détruits entre 2003 et 2013.

Lecture : La part de ménages appartenant au premier quartile parmi les ménages vivant dans un logement qui a été construit entre 2003 et 2013 dans les 75% de QRU les moins démolis est de 36,4% en 2013 soit 5,6 pp de plus que dans les ZUS non QRU.

\* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%

**TABLEAU ANNEXE A.8 – CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2003 ET 2013 : ÉCARTS ENTRE LES QRU LES PLUS DÉTRUITS ET LES ZUS NON QRU**

**VARIABLES DE NIVEAU MENAGE**

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Tous les logements			Logements sociaux			Logements privés		
	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits	Ecart	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits	Ecart	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits	Ecart
<b>Âge du chef de ménage</b>									
Moins de 35 ans	34.4% (17.9)	30.7% (15.1)	-3.7 ** (1.7)	27.9% (18.3)	26.5% (16.7)	-1.4 pp. (2.1)	37.1% (20.4)	33.9% (20.4)	-3.2 pp. (2.1)
Entre 35 et 65 ans	55.8% (17.6)	56.5% (13.9)	+0.7 pp. (1.6)	60.3% (18.0)	58.8% (14.5)	-1.5 pp. (1.9)	53.7% (20.7)	56.2% (21.3)	+2.5 pp. (2.2)
Plus de 65 ans	9.6% (10.1)	12.6% (9.8)	+3.0 *** (1.0)	11.3% (13.7)	14.5% (9.8)	+3.2 ** (1.4)	9.0% (11.6)	9.7% (13.3)	+0.7 pp. (1.3)
<b>Type de famille</b>									
Famille monoparentale	16.9% (14.6)	17.6% (8.3)	+0.7 pp. (1.1)	22.6% (13.8)	20.4% (9.9)	-2.2 pp. (1.4)	14.4% (15.1)	14.5% (10.1)	+0.1 pp. (1.3)
Famille nombreuse	10.5% (12.4)	12.7% (9.9)	+2.2 ** (1.1)	14.5% (14.4)	14.6% (10.7)	+0.0 pp. (1.5)	9.1% (13.9)	11.3% (12.9)	+2.2 pp. (1.4)
Ménage avec enfants	45.0% (21.0)	47.4% (17.2)	+2.3 pp. (1.9)	51.0% (20.4)	48.0% (17.1)	-3.0 pp. (2.2)	43.5% (24.1)	45.8% (21.8)	+2.2 pp. (2.4)
<b>Revenu</b>									
Revenu net p. UCM en relatif									
Premier décile	12.0% (13.3)	17.6% (11.9)	+5.6 *** (1.3)	18.5% (15.3)	24.1% (15.9)	+5.6 *** (1.9)	9.6% (13.3)	11.1% (13.4)	+1.5 pp. (1.4)
Premier quartile	30.8% (18.8)	42.9% (18.5)	+12.1 *** (1.9)	47.3% (20.6)	55.8% (17.0)	+8.5 *** (2.2)	24.4% (18.9)	28.3% (21.1)	+4.0 * (2.1)
Deuxième quartile	27.1% (12.4)	28.9% (12.0)	+1.8 pp. (1.3)	30.5% (13.8)	27.7% (10.9)	-2.8 * (1.5)	25.9% (14.6)	28.6% (15.6)	+2.7 * (1.6)
Troisième quartile	23.8% (12.0)	19.4% (12.2)	-4.5 *** (1.3)	17.7% (15.4)	14.3% (11.6)	-3.4 ** (1.6)	26.4% (14.7)	24.7% (15.9)	-1.7 pp. (1.6)
Quatrième quartile	18.3% (15.0)	8.8% (9.7)	-9.5 *** (1.2)	4.5% (9.3)	2.2% (2.9)	-2.3 *** (0.8)	23.3% (17.4)	18.3% (17.9)	-5.0 *** (1.8)
Ménage imposable	49.5% (19.7)	36.6% (19.2)	-12.9 *** (2.0)	33.5% (21.1)	26.9% (16.1)	-6.6 *** (2.2)	55.7% (21.0)	49.4% (24.0)	-6.3 *** (2.4)
<b>Statut</b>									
Propriétaire	33.2% (25.9)	19.5% (2.5)	-13.7 *** (2.5)	-	-	-	44.7% (27.3)	42.9% (32.3)	-1.8 pp. (3.2)
Vit en logement social	25.0% (30.5)	50.4% (34.8)	+25.4 *** (3.5)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)

**VARIABLES DE NIVEAU LOGEMENT**

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Tous les logements			Logements sociaux			Logements privés		
	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits	Ecart	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits	Ecart	ZUS non QRU	25% de QRU les plus détruits	Ecart
<b>Type de logement</b>									
Vacant	9.1% (11.9)	9.3% (13.3)	+0.2 pp. (1.3)	4.1% (9.8)	6.1% (14.4)	+2.1 pp. (1.3)	9.6% (12.4)	10.6% (15.1)	+1.1 pp. (1.5)
Au 5ème étage ou plus	1.9% (5.5)	1.5% (4.5)	-0.4 pp. (0.5)	1.3% (5.1)	1.3% (4.4)	+0.1 pp. (0.5)	1.6% (4.9)	1.2% (4.4)	-0.4 pp. (0.5)
Au 10ème étage ou plus	0.4% (2.6)	0.1% (0.4)	-0.3 pp. (0.2)	0.1% (1.4)	0.1% (0.9)	-0.1 pp. (0.1)	0.3% (2.5)	0.1% (0.7)	-0.2 pp. (0.2)
Au 15ème étage ou plus	0.4% (2.6)	0.0% (0.2)	-0.3 ** (0.2)	0.1% (1.4)	0.0% (0.2)	-0.1 pp. (0.1)	0.3% (2.5)	0.1% (0.7)	-0.2 pp. (0.2)
Surface habitable en m <sup>2</sup>	69.7m <sup>2</sup> (26.9)	74.5m <sup>2</sup> (12.5)	+4.8 ** (1.9)	39.7m <sup>2</sup> (36.1)	61.3m <sup>2</sup> (27.4)	+21.7 *** (3.1)	71.6m <sup>2</sup> (30.9)	78.8m <sup>2</sup> (25.9)	+7.2 ** (2.8)
Logement social	22.9% (29.9)	49.4% (34.4)	+26.5 *** (3.4)	100.0% (0.0)	100.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)	0.0% (0.0)	0.0% (0.0)	0.0 pp. (0.0)

Source : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013.

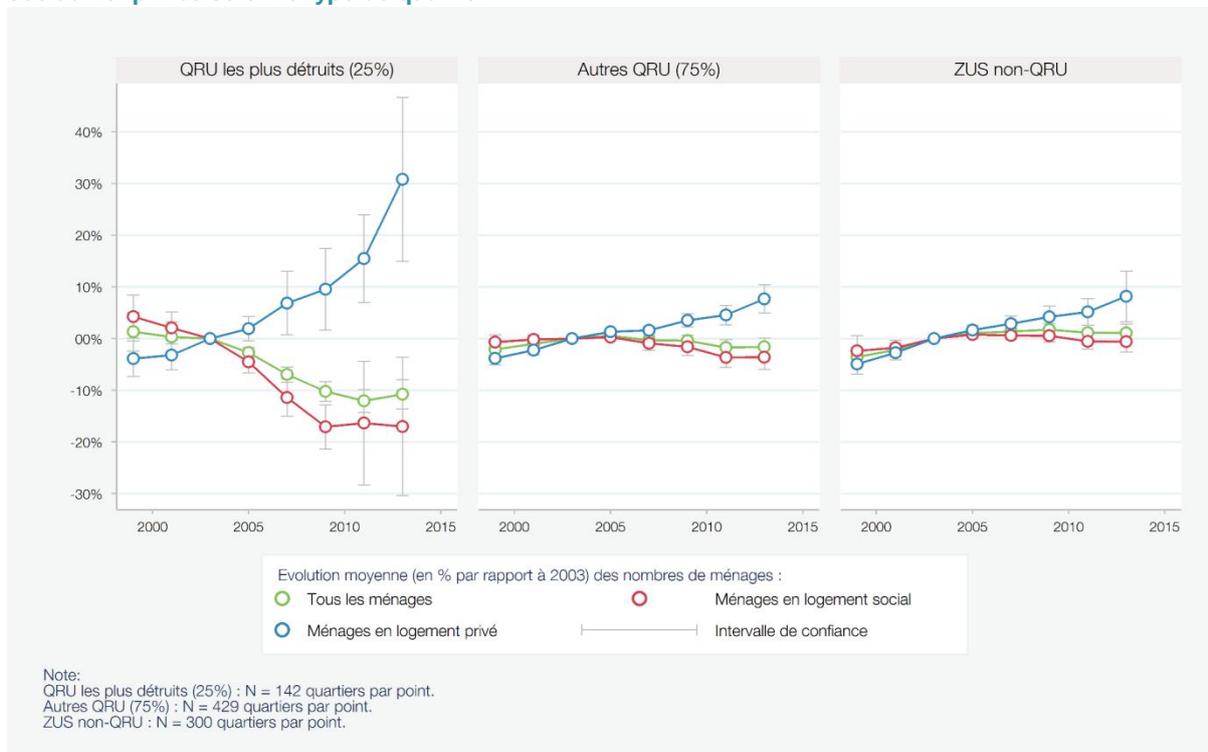
Champ : ensemble des logements des 142 QRU les plus démolis et 300 ZUS non-QRU qui n'ont été ni construits ni détruits entre 2003 et 2013.

Lecture : La part de ménages appartenant au premier quartile parmi les ménages vivant dans un logement qui a été construit entre 2003 et 2013 dans les 25% de QRU les plus détruits est de 42,9% en 2013 soit 12,1 pp de plus que dans les ZUS non QRU.

\* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%

# ANNEXE B – Impact du PNRU : évolution du bâti et du peuplement

Graphique Annexe B.1 – Évolution moyenne (en % par rapport à 2003) des nombres de ménages totaux, sociaux et privés selon le type de quartier

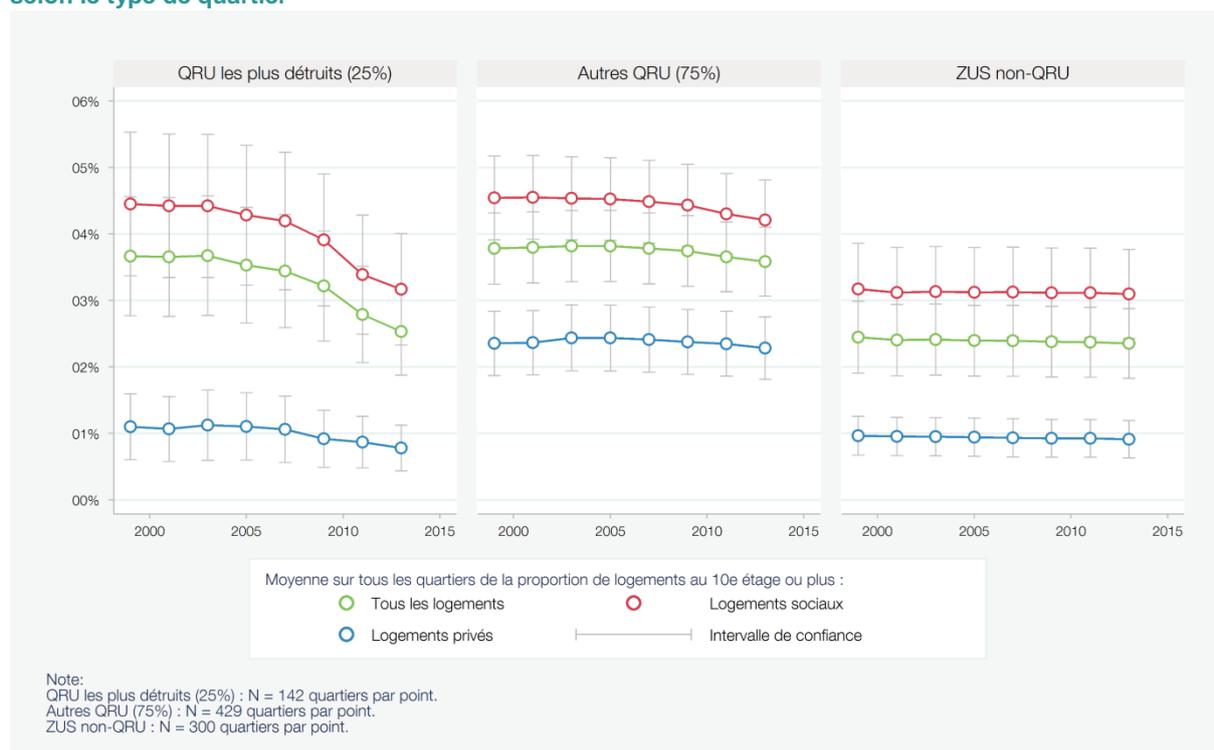


**Source :** base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ :** Ensemble des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture :** Dans les 25% de QRU les plus détruits, le nombre de ménages vivant en logement privé a augmenté de près de 30% (30,8%) entre 2003 et 2013.

## Graphique Annexe B.2 – Évolution moyenne de la proportion de logements situés au 10<sup>ème</sup> étage ou plus selon le type de quartier

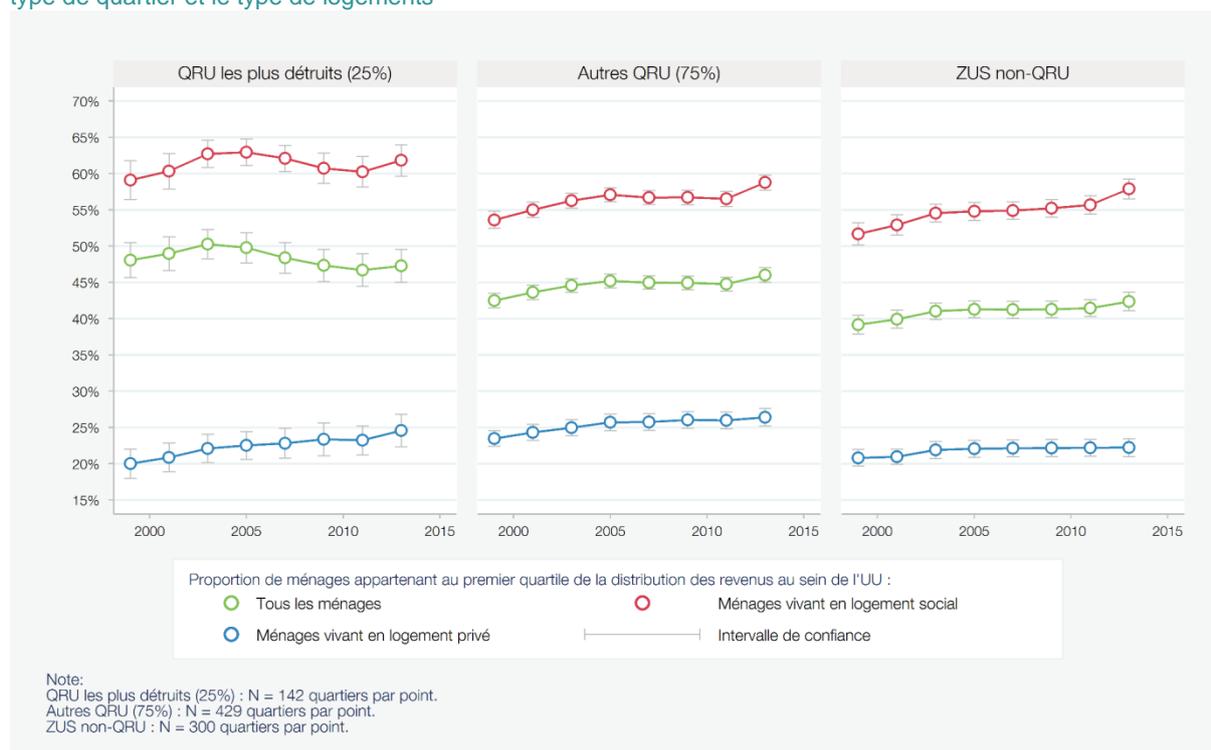


**Source :** base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune. Sont considérés comme logements sociaux tous les logements ayant été classés au moins une fois comme logement social entre 2003 et 2013.

**Champ :** Ensemble des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture :** Entre 2003 et 2013, la proportion de logements sociaux situés au 10<sup>ème</sup> étage ou plus dans les QRU les plus démolis est passée de 4,4% à 3,2%. Dans les QRU les moins démolis et dans les ZUS non-QRU, cette proportion est restée globalement stable.

### Graphique Annexe B.3 – Évolution moyenne des proportions de ménages du premier quartile de revenu selon le type de quartier et le type de logements



**Source :** base de données CGDD-SOeS FILOCOM, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune. Le revenu considéré est le revenu net par unité de consommation. Les fractiles de la distribution des revenus utilisés sont définis au sein de l'unité urbaine d'habitation du ménage.

**Champ :** Ensemble des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture :** Le premier quartile correspond aux 25% de ménages les plus pauvres de l'unité urbaine. En moyenne, en 2003 quasiment 2 ménages sur 3 (62%) des ménages des QRU les plus détruits appartiennent aux 25% de ménages ayant un revenu net par unité de consommation le plus bas au sein de l'unité urbaine. Cette proportion n'est plus que de 61% en 2013.

**TABLEAU ANNEXE B.1 – IMPACT DU PNRU SUR LE NOMBRE DE LOGEMENTS DANS LES QUARTIERS EN PROPORTION PAR RAPPORT À 2003**

Variables	PANEL 1 QRU vs ZUS non QRU			PANEL 2 QRU les plus détruits (25%) vs ZUS non QRU		
	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés
Tendance B (vs R) après 2004	-0.0055*** (0.0016)	-0.0035 (0.0047)	0.0026 (0.0031)	-0.0168*** (0.0021)	-0.0217*** (0.0072)	0.0161** (0.0072)
Tendance globale R	0.0053*** (0.0014)	0.0020 (0.0025)	0.0050*** (0.0015)	0.0079*** (0.0022)	0.0060* (0.0031)	0.0076*** (0.0024)
Tendance R après 2004	-0.0015 (0.0018)	0.0010 (0.0035)	0.0071** (0.0030)	-0.0046* (0.0026)	-0.0038 (0.0040)	0.0039 (0.0037)
Écart B-R	0.0010 (0.0049)	-0.0004 (0.0078)	-0.0016 (0.0053)	-0.0038 (0.0089)	-0.0008 (0.0101)	-0.0112 (0.0105)
Test tendances parallèles avt 2004	-.0019	-.0013	-.0026	.0016	.0025	.0011
Écart-type du test	.0028	.0042	.0027	.0049	.0059	.0046
Moy. en 2003	0	0	0	0	0	0
Nb. Obs.	6968	6968	6968	3536	3536	3536
Nb. Quartiers	871	871	871	442	442	442
R <sup>2</sup> ajusté	0.0116	-2.45e-05	0.0407	0.102	0.0319	0.0474

**Source** : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ** : Panel 1 : ensemble des logements des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU. Panel 2 : ensemble des logements des 142 QRU les plus détruits et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture** : On lit ainsi qu'entre 2003 et 2013, le nombre de logements dans les quartiers a diminué de -0,55 point de pourcentage par an (proportion par rapport à 2003) en QRU par rapport aux ZUS non QRU du fait du PNRU (soit -5.5 points au bout de 10 an), et de -1,7 points de pourcentage par an dans les 25% de QRU les plus détruits par rapport aux ZUS non-QRU. Les erreurs types sont présentées entre parenthèses sous les coefficients.

\* significatif au seuil de 10%; \*\* significatif au seuil de 5%; \*\*\* significatif au seuil de 1%.

**TABLEAU ANNEXE B.2 – IMPACT DU PNRU SUR LA PROPORTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES QUARTIERS**

Variables	PANEL 1	PANEL 2
	QRU vs ZUS non QRU	QRU les plus détruits (25%) vs ZUS non QRU
Tendance B (vs R) après 2004	-0.0017*** (0.0006)	-0.0062*** (0.0010)
Tendance globale R	0.0029*** (0.0007)	0.0038*** (0.0012)
Tendance R après 2004	-0.0051*** (0.0009)	-0.0062*** (0.0013)
Écart B-R	0.0682*** (0.0169)	0.1538*** (0.0217)
Test tendances parallèles avt 2004	-0.0003	.0019
Écart-type du test	.0016	.0026
Moy. en 2003	0.589	0.595
Nb. Obs.	6968	3536
Nb. Quartiers	871	442
R <sup>2</sup> ajusté	0.0168	0.0704

**Source** : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ** : Panel 1 : ensemble des logements des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU. Panel 2 : ensemble des logements des 142 QRU les plus détruits et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture** : On lit ainsi qu'entre 2003 et 2013, la proportion de logements sociaux dans les quartiers a diminué de 0,17 point de pourcentage par an en QRU par rapport aux ZUS non QRU du fait du PNRU, et de 0,62 point de pourcentage par an dans les 25% de QRU les plus détruits par rapport aux ZUS non-QRU. Les erreurs types sont présentées entre parenthèses sous les coefficients.

\* significatif au seuil de 10%; \*\* significatif au seuil de 5%; \*\*\* significatif au seuil de 1%.

**TABLEAU ANNEXE B.3 – IMPACT DU PNRU SUR LA PROPORTION DE LOGEMENTS SITUÉS AU 5<sup>ÈME</sup> ÉTAGE OU PLUS**

Variables	PANEL 1 QRU vs ZUS non QRU			PANEL 2 QRU les plus détruits (25%) vs ZUS non QRU		
	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés
Tendance B (vs R) après 2004	-0.0009*** (0.0002)	-0.0013*** (0.0003)	-0.0001 (0.0002)	-0.0029*** (0.0005)	-0.0036*** (0.0007)	-0.0003 (0.0005)
Tendance globale R	0.0006** (0.0002)	0.0007** (0.0003)	0.0004** (0.0002)	0.0003 (0.0002)	0.0005 (0.0003)	0.0000 (0.0002)
Tendance R après 2004	-0.0011*** (0.0003)	-0.0012*** (0.0003)	-0.0008*** (0.0002)	-0.0009*** (0.0003)	-0.0009** (0.0004)	-0.0003* (0.0002)
Écart B-R	0.0401*** (0.0095)	0.0426*** (0.0115)	0.0252*** (0.0074)	0.0262* (0.0145)	0.0291* (0.0175)	-0.0118 (0.0097)
Test tendances parallèles avt 2004	.0006	.0007	.0007 **	.0004	.0005	.0004
Écart-type du test	.0004	.0005	.0003	.0005	.0006	.0004
Moy. en 2003	0.146	0.177	0.0777	0.127	0.158	0.0569
Nb. Obs.	6968	6968	6968	3536	3536	3536
Nb. Quartiers	871	871	871	442	442	442
R <sup>2</sup> ajusté	0.0167	0.0128	0.0103	0.00475	0.00352	0.00346

**Source** : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ** : Panel 1 : ensemble des logements des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU. Panel 2 : ensemble des logements des 142 QRU les plus détruits et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture** : On lit ainsi qu'entre 2003 et 2013, la proportion de logements au 5<sup>ème</sup> étage ou plus a diminué de -0,09 point de pourcentage par an en QRU par rapport aux ZUS non QRU du fait du PNRU, et de -0,29 point de pourcentage par an dans les 25% de QRU les plus détruits par rapport aux ZUS non-QRU. Les erreurs types sont présentées entre parenthèses sous les coefficients.

\* significatif au seuil de 10%; \*\* significatif au seuil de 5%; \*\*\* significatif au seuil de 1%.

**TABLEAU ANNEXE B.4 – IMPACT DU PNRU SUR LA PROPORTION DE LOGEMENTS SITUÉS AU 10<sup>ÈME</sup> ÉTAGE OU PLUS**

Variables	PANEL 1 QRU vs ZUS non QRU			PANEL 2 QRU les plus détruits (25%) vs ZUS non QRU		
	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés
Tendance B (vs R) après 2004	-0.0004*** (0.0001)	-0.0005*** (0.0001)	-0.0001* (0.0001)	-0.0010*** (0.0002)	-0.0012*** (0.0003)	-0.0003 (0.0002)
Tendance globale R	0.0001* (0.0001)	0.0001 (0.0001)	0.0002** (0.0001)	0.0000 (0.0001)	0.0000 (0.0001)	0.0000 (0.0001)
Tendance R après 2004	-0.0002*** (0.0001)	-0.0001 (0.0001)	-0.0002** (0.0001)	-0.0001 (0.0001)	-0.0001 (0.0001)	-0.0001 (0.0001)
Écart B-R	0.0138*** (0.0036)	0.0141*** (0.0044)	0.0113*** (0.0025)	0.0130** (0.0054)	0.0136** (0.0066)	0.0017 (0.0030)
Test tendances parallèles avt 2004	.0002 **	.0001	.0002 **	.0001	0	.0001
Écart-type du test	.0001	.0001	.0001	.0001	.0002	.0002
Moy. en 2003	0.0331	0.0404	0.0171	0.0282	0.0355	0.0101
Nb. Obs.	6968	6968	6968	3536	3536	3536
Nb. Quartiers	871	871	871	442	442	442
R <sup>2</sup> ajusté	0.0127	0.00852	0.0155	0.00893	0.00560	-0.000352

**Source** : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ** : Panel 1 : ensemble des logements des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU. Panel 2 : ensemble des logements des 142 QRU les plus détruits et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture** : On lit ainsi qu'entre 2003 et 2013, la proportion de logements au 10<sup>ème</sup> étage ou plus a diminué de -0,04 point de pourcentage par an en QRU par rapport aux ZUS non QRU du fait du PNRU, et de -0,10 point de pourcentage par an dans les 25% de QRU les plus détruits par rapport aux ZUS non-QRU. Les erreurs types sont présentées entre parenthèses sous les coefficients.

\* significatif au seuil de 10%; \*\* significatif au seuil de 5%; \*\*\* significatif au seuil de 1%.

**TABLEAU ANNEXE B.5 – IMPACT DU PNRU SUR LA SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS**

Variables	PANEL 1 QRU vs ZUS non QRU			PANEL 2 QRU les plus détruits (25%) vs ZUS non QRU		
	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés
Tendance B (vs R) après 2004	0.0658 (0.0545)	0.0580 (0.0593)	0.1036 (0.0705)	0.3316*** (0.0899)	0.2039* (0.1072)	0.2714** (0.1184)
Tendance globale R	0.4550*** (0.0840)	0.3674*** (0.0803)	0.6019*** (0.0907)	0.5591*** (0.1354)	0.4728*** (0.1259)	0.7043*** (0.1495)
Tendance R après 2004	-0.4198*** (0.0942)	-0.3833*** (0.0918)	-0.6299*** (0.1063)	-0.5457*** (0.1483)	-0.5108*** (0.1388)	-0.7538*** (0.1669)
Écart B-R	-2.1329*** (0.6505)	-1.5124** (0.6316)	-2.4468*** (0.8785)	-2.8208*** (0.9175)	-3.1591*** (0.9250)	-0.3100 (1.3377)
Test tendances parallèles avt 2004	-.0722	-.0683	-.0553	.2088	.1755	.2537
Écart-type du test	.1766	.1705	.188	.2987	.2744	.3313
Moy. en 2003	67.90	65.02	73.70	68.64	65.17	75.47
Nb. Obs.	6968	6968	6968	3536	3536	3536
Nb. Quartiers	871	871	871	442	442	442
R <sup>2</sup> ajusté	0.0162	0.00756	0.0104	0.0213	0.0200	0.00736

**Source** : base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ** : ensemble des logements des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture** : On lit ainsi qu'entre 2003 et 2013, la surface moyenne des logements a augmenté de 0,066 m<sup>2</sup> par an en QRU par rapport aux ZUS non QRU du fait du PNRU, et de 0,33m<sup>2</sup> par an dans les 25% de QRU les plus détruits par rapport aux ZUS non-QRU. Les erreurs-types sont présentées entre parenthèses.

\* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

**TABLEAU ANNEXE B.6 – IMPACT DU PNRU SUR LA PROPORTION DE MÉNAGES DE DIFFÉRENTS NIVEAUX DE REVENUS SANS CONTRÔLES**

**Panel 1 : QRU vs ZUS non QRU**

Variables	1 <sup>er</sup> décile			1 <sup>er</sup> quartile			2 <sup>ème</sup> quartile			3 <sup>ème</sup> quartile			4 <sup>ème</sup> quartile		
	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés
Tendance B (vs R) après 2004	-0.0011*** (0.0003)	-0.0019*** (0.0005)	0.0008*** (0.0002)	-0.0012** (0.0005)	-0.0019*** (0.0007)	0.0012*** (0.0004)	0.0009*** (0.0003)	0.0011*** (0.0004)	0.0010*** (0.0004)	0.0006*** (0.0002)	0.0006** (0.0002)	-0.0004 (0.0004)	0.0003* (0.0002)	0.0002** (0.0001)	-0.0007** (0.0003)
Tendance globale R	0.0016*** (0.0003)	0.0021*** (0.0005)	0.0015*** (0.0003)	0.0038*** (0.0006)	0.0048*** (0.0008)	0.0042*** (0.0005)	0.0019*** (0.0004)	0.0015*** (0.0004)	0.0024*** (0.0005)	-0.0001 (0.0003)	-0.0005* (0.0003)	0.0003 (0.0005)	-0.0007*** (0.0002)	-0.0007*** (0.0001)	-0.0020*** (0.0004)
Tendance R après 2004	-0.0013*** (0.0004)	-0.0008 (0.0006)	-0.0017*** (0.0004)	-0.0028*** (0.0007)	-0.0020** (0.0009)	-0.0039*** (0.0006)	-0.0022*** (0.0004)	-0.0024*** (0.0005)	-0.0023*** (0.0006)	-0.0005 (0.0003)	-0.0011*** (0.0003)	-0.0002 (0.0006)	0.0003 (0.0002)	-0.0000 (0.0001)	0.0009* (0.0004)
Écart B-R	0.0352*** (0.0050)	0.0321*** (0.0063)	0.0140*** (0.0039)	0.0500*** (0.0073)	0.0366*** (0.0080)	0.0230*** (0.0072)	-0.0145*** (0.0031)	-0.0179*** (0.0040)	-0.0085** (0.0039)	-0.0221*** (0.0032)	-0.0169*** (0.0035)	-0.0076** (0.0037)	-0.0161*** (0.0041)	-0.0053*** (0.0019)	-0.0107 (0.0069)
Test tendances parallèles avt 2004	.0006	.0006	.0007	.0007	.0006	.0014	-.0005	-.0005	.0004	-.0004	-.0004	-.001	-.0003	-.0001	-.0008
Écart-type du test	.0007	.0009	.0005	.0012	.0016	.001	.0007	.0009	.001	.0006	.0006	.001	.0004	.0003	.0008
Moy. En 2003	0.205	0.275	0.0892	0.439	0.561	0.235	0.268	0.268	0.265	0.183	0.131	0.273	0.106	0.0348	0.222
Nb. Obs.	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968	6968
Nb. Quartiers	871	871	871	871	871	871	871	871	871	871	871	871	871	871	871
R <sup>2</sup> ajusté	0.0411	0.0181	0.0180	0.0410	0.0238	0.0182	0.0198	0.0137	0.00990	0.0365	0.0273	0.00438	0.0149	0.0178	0.0108

**PANEL 2 : QRU les plus détruits (25%) vs ZUS non QRU**

Variables	1 <sup>er</sup> décile			1 <sup>er</sup> quartile			2 <sup>ème</sup> quartile			3 <sup>ème</sup> quartile			4 <sup>ème</sup> quartile		
	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés	Ensemble des logements	Logements sociaux	Logements privés
Tendance B (vs R) après 2004	-0.0038*** (0.0005)	-0.0039*** (0.0010)	0.0007 (0.0005)	-0.0046*** (0.0008)	-0.0039*** (0.0015)	0.0021*** (0.0008)	0.0022*** (0.0004)	0.0028*** (0.0007)	0.0013** (0.0005)	0.0024*** (0.0004)	0.0015*** (0.0004)	-0.0000 (0.0006)	0.0016*** (0.0003)	0.0006*** (0.0001)	-0.0010* (0.0005)
Tendance globale R	0.0011** (0.0005)	0.0019*** (0.0007)	0.0011*** (0.0004)	0.0033*** (0.0009)	0.0048*** (0.0012)	0.0038*** (0.0007)	0.0024*** (0.0006)	0.0019*** (0.0006)	0.0023*** (0.0008)	0.0006 (0.0004)	0.0001 (0.0004)	0.0013 (0.0008)	-0.0000 (0.0003)	-0.0005*** (0.0002)	-0.0013** (0.0006)
Tendance R après 2004	-0.0007 (0.0006)	-0.0005 (0.0008)	-0.0013** (0.0005)	-0.0021** (0.0010)	-0.0020 (0.0013)	-0.0035*** (0.0008)	-0.0028*** (0.0006)	-0.0028*** (0.0007)	-0.0022** (0.0009)	-0.0013*** (0.0005)	-0.0018*** (0.0005)	-0.0013 (0.0009)	-0.0005 (0.0003)	-0.0003 (0.0002)	-0.0000 (0.0006)
Écart B-R	0.0706*** (0.0087)	0.0735*** (0.0103)	0.0010 (0.0071)	0.0904*** (0.0121)	0.0807*** (0.0123)	-0.0025 (0.0111)	-0.0335*** (0.0049)	-0.0430*** (0.0061)	-0.0122** (0.0059)	-0.0416*** (0.0048)	-0.0350*** (0.0053)	-0.0048 (0.0061)	-0.0251*** (0.0058)	-0.0121*** (0.0024)	0.0033 (0.0096)
Test tendances parallèles avt 2004	.0004	.0016	.0004	.0005	.0018	.0023	.0008	.0003	.0004	.0013	.0012	.0014	.0009	.0002	-.0003
Écart-type du test	.0011	.0016	.001	.002	.0027	.0015	.0013	.0014	.0018	.001	.001	.0017	.0007	.0004	.0013
Moy. En 2003	0.205	0.278	0.0801	0.435	0.563	0.220	0.267	0.267	0.267	0.185	0.132	0.279	0.109	0.0344	0.230
Nb. Obs.	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536	3536
Nb. Quartiers	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442
R <sup>2</sup> ajusté	0.110	0.0794	0.00111	0.0864	0.0716	0.00579	0.0704	0.0634	0.00714	0.0887	0.0725	0.000894	0.0231	0.0412	0.00447

**Source :** base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013. Les chiffres issus des données Filocom concernant les ZUS, QRU et communes sont obtenus à partir des données à la section cadastrale, en pondérant chaque section par la part de sa surface incluse dans le quartier ou la commune.

**Champ :** Panel 1 : ensemble des logements des 571 QRU et 300 ZUS non-QRU. Panel 2 : ensemble des logements des 142 QRU les plus détruits et 300 ZUS non-QRU.

**Lecture :** Entre 2003 et 2013, la part de la population appartenant au premier décile de la répartition des revenus de l'UU a diminué de -0,12 point de pourcentage par an en QRU par rapport aux ZUS non QRU du fait du PNRU, et de -3,9 points de pourcentage par an dans les 25% de QRU les plus détruits par rapport aux autres QRU. Les erreurs-types sont présentées entre parenthèses. \* significatif au seuil de 10%, \*\* significatif au seuil de 5%, \*\*\* significatif au seuil de 1%.

# ANNEXE C – Échantillon et données

**TABLEAU ANNEXE C.1 – SURFACES DES ZUS ET QRU, AVEC ET SANS LA PANÉLISATION DES SECTIONS CADASTRALES**

Centiles	Tous les quartiers			ZUS non QRU			QRU (ZUS)			QRU (Art.6)		
	Surfaces en km2			Surface réelle	Ratio		Surface réelle	Ratio		Surface réelle	Ratio	
	Réel	Déf. 1	Déf. 2		Déf. 1	Déf. 2		Déf. 1	Déf. 2		Déf. 1	Déf. 2
0	0.01	0.06	0.06	0.0	1.0	1.0	0.0	0.8	0.8	0.0	0.7	0.7
1	0.03	0.10	0.11	0.1	1.0	1.0	0.1	0.9	1.0	0.0	0.7	0.7
5	0.06	0.25	0.25	0.1	1.2	1.2	0.1	1.2	1.2	0.0	1.3	1.3
10	0.09	0.33	0.33	0.1	1.4	1.4	0.2	1.3	1.4	0.0	1.7	1.7
25	0.18	0.56	0.56	0.2	1.9	1.9	0.3	1.6	1.6	0.1	2.2	2.3
50	0.37	1.00	1.00	0.3	2.7	2.7	0.5	2.1	2.1	0.1	3.5	3.5
75	0.66	1.68	1.67	0.5	3.8	3.7	1.0	3.0	3.0	0.3	6.9	6.9
90	1.15	2.50	2.50	0.8	6.1	6.1	1.5	4.6	4.5	0.5	12.4	12.0
95	1.57	3.72	3.73	1.1	8.6	8.8	2.0	6.2	6.2	0.7	18.7	18.7
99	2.94	7.25	6.69	1.4	20.7	20.8	3.5	20.7	18.7	1.4	29.3	29.3
100	8.10	32.37	32.37	2.4	357.6	357.6	8.1	169.7	169.7	1.8	48.7	48.7
Nb. de quartiers	873	871	873	301	300	301	415	415	415	157	156	157

**Source :** base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2013, et données de surfaces fournies par le SG-CIV à la section cadastrale.

**Champ :** quartiers ZUS (en et hors QRU) et Article 6 en France métropolitaine.

**Lecture :** ce tableau présente le nombre de ZUS non QRU et QRU (dont ZUS et Art.6) suivis grâce au travail de panélisation des sections cadastrales ainsi que les surfaces de ces quartiers en km<sup>2</sup>. Les nombres de quartiers ne varient que parce que certains quartiers sont parfois regroupés, mais l'ensemble des ZUS et QRU est bien toujours suivi. Par ailleurs, on peut lire que 50% des quartiers (ligne "Centile = 50") ont une surface inférieure ou égale à 1,00 km<sup>2</sup> (que ce soit lorsque l'on considère la définition 1, soit toutes les sections cadastrales fictives dont au moins 1% de la surface est incluse dans le quartier, ou la définition 2, soit toutes les sections cadastrales réelles dont au moins 1% de la surface est incluse dans le quartier). Enfin, pour 50% des ZUS non QRU, la surface définie à partir des sections cadastrales (définitions 1 et 2) est moins de 2,7 fois plus grande que dans la réalité, et est de plus de 2,7 fois plus grande que dans la réalité pour les autres ZUS non QRU.

## ENCADRÉ ANNEXE C.1 – DÉFINITION D'UN PANEL DE SECTIONS CADASTRALES

Dans Filocom les ménages sont géolocalisés au niveau de la section cadastrale. Pour pouvoir comparer la situation des ménages en QRU et en ZUS non QRU, il est donc nécessaire d'établir une correspondance entre appartenance à une section cadastrale et appartenance à une ZUS ou à un autre quartier de la rénovation urbaine. Toutefois la définition parfaite des ZUS et autres quartiers de la rénovation urbaine en termes de sections cadastrales n'est possible que pour le millésime 2009 car le CGET dispose d'une couche géographique des sections cadastrales millésimée 2009. En raison de la partielle instabilité des identifiants de section cadastrale dans le temps (la dénomination et la géographie des sections cadastrales pouvant évoluer au cours du temps), la correspondance établie en 2009 entre les quartiers de la rénovation urbaine et les sections cadastrales n'est pas parfaitement assurée pour les autres millésimes. Le CGET<sup>80</sup> a donc créé un panel de sections cadastrales stable dans le temps afin de pouvoir déterminer les logements se trouvant dans un quartier de la rénovation urbaine pour chaque millésime (autre que 2009).

Sans l'utilisation de ce panel, deux types de problèmes se posent. D'une part, pour tous les millésimes hors 2009, on risque par exemple d'inclure en ZUS les sections cadastrales ayant la même dénomination que certaines sections cadastrales de 2009 mais qui ne sont pas du tout les mêmes (et peuvent donc en théorie être situées dans des lieux géographiques totalement différents) simplement du fait d'un changement de dénomination ayant eu lieu entre les 2 millésimes du cadastre. D'autre part, il est possible que certaines sections cadastrales disparaissent certaines années et réapparaissent d'autres années. En ne tenant pas compte de ce problème, on surestimerait donc potentiellement (ou sous-estimerait selon les cas) les nombres de logements détruits ou construits d'un millésime à l'autre au sein des ZUS.

Un travail très minutieux a donc été mené par le CGET pour comprendre les phénomènes qui concourent à l'instabilité des identifiants de sections : fusion de plusieurs sections, séparation d'une section en plusieurs, anonymisation d'une section pour un millésime si le nombre de logements descendait en dessous de 11 par rapport au millésime précédent ou suivant, etc... La correction faite par le CGET a été possible grâce à la propriété de panel de logements de Filocom. On dispose en effet dans Filocom d'un identifiant de logement unique au sein de chaque direction fiscale. Grâce à cet identifiant logement, il est possible de repérer les éventuels changements de sections d'un logement d'un millésime à l'autre, et donc d'évaluer le recouvrement des sections cadastrales les unes par les autres entre deux millésimes, à savoir :

- > le recouvrement des sections d'un millésime par celles du millésime suivant
- > et inversement le recouvrement des sections de ce dernier par celles du premier.

Le calcul du degré de recouvrement<sup>81</sup> permet alors la création de sections cadastrales dénommées « fictives » (constituées d'agrégats de sections cadastrales) que l'on peut suivre dans le temps. Ce panel permet de suivre, pour chaque millésime, entre 98,0 et 98,4% des logements entre 2003 et 2013<sup>82</sup>, ce qui est extrêmement

proche du maximum de logements géolocalisables atteignable avec Filocom. En effet, en restreignant les sections cadastrales étudiées à celles que le panel de sections cadastrales fictives permet de suivre, trois types de logements sont perdus :

- Les logements n'ayant jamais d'identifiant de section cadastrale dans aucun des millésimes car étant toujours dans une section sous le seuil de diffusion (entre 1,3 et 1,1% des logements de Filocom) : par définition, le panel de sections cadastrales fictives étant créé grâce aux opérations de recouvrement des sections cadastrales d'une année sur l'autre, on ne peut jamais récupérer ce type de logements. Mais lorsque ce panel n'est pas utilisé, il est également impossible de déterminer la localisation géographique de ces logements à une échelle plus fine que la commune.

- Les logements appartenant à des sections cadastrales dont l'identifiant de section est manquant deux années consécutives : ce problème est difficilement corrigible<sup>83</sup> car lorsqu'une section disparaît deux millésimes de suite (parce que la section a été fusionnée, scindée ou recomposée), on ne peut pas être sûr qu'il s'agisse de la même section cadastrale lorsqu'elle réapparaît. Il arrive par exemple qu'une nouvelle section cadastrale conserve le nom d'une ancienne à la suite d'une opération de scission, fusion ou recombinaison.

- Les logements des sections qui subissent des recombinaisons trop complexes pour qu'on ait pu les récupérer.

Dans la présente étude, ce panel de sections fictives est utilisé lorsque l'on se restreint à la période 2003-2013, c'est-à-dire pour la description des caractéristiques des logements et des ménages en 2003 et 2013. Il n'est pas utilisé en revanche pour mesurer l'impact du PNRU car il obligerait à se restreindre à la période 2003-2013, mais il a toutefois été vérifié que sur cette période les évolutions en termes de pauvreté ou des caractéristiques des logements étaient très similaires lorsque l'on utilisait ce panel.

<sup>80</sup> En la personne de Nadège Couvert.

<sup>81</sup> Plusieurs phénomènes limitent l'exercice du calcul du degré de recouvrement. Tout d'abord, ce calcul ne peut se faire que sur les logements que l'on retrouve deux millésimes de suite (à savoir non détruits ou non construits entre temps). Par ailleurs, les sections fictives constituées d'agrégats de sections n'ont été conservées qu'à condition de ne pas être de taille trop importante, puisque tout l'intérêt de travailler sur Filocom consiste justement à pouvoir s'appuyer sur de petites unités géographiques. Il existe en effet des cas de communes ayant totalement redessiné leurs sections, de telle façon que la seule entité géographique que l'on peut suivre dans le temps est la commune elle-même.

<sup>82</sup> La création du panel de sections cadastrales n'a pu être possible qu'à partir du millésime 2003 de Filocom en raison d'un problème avec la variable « code commune absorbée » à Marseille en 2001. Ce code est habituellement composé de quatre caractères (résultant d'une concaténation du code arrondissement et du code quartier, tous deux à deux chiffres). En 2001 à

Marseille il ne comporte que trois caractères et tout indique qu'il a été tronqué aux trois premiers caractères, si bien que les sections cadastrales portant le même code section (code à deux chiffres) au sein d'un même arrondissement mais situées dans différents quartiers du même arrondissement ne sont pas différenciables. Afin de ne pas exclure Marseille de l'analyse (car n'étant pas une commune anecdotique en termes de nombres de logements), il a été choisi de commencer le panel à partir de 2003. Dans le reste de cette étude (n'utilisant pas le panel de sections fictives), ce problème a été corrigé lorsque cela était possible.

<sup>83</sup> Il aurait été possible de corriger le problème des logements appartenant à des sections cadastrales dont l'identifiant est manquant 2 millésimes consécutifs (ou 3, ou 4...) et dont on ne sait pas s'il s'agit du même identifiant de section cadastrale (si la section réapparaît au bout de 3 ans) en comparant le recouvrement des logements entre le millésime N et le millésime N+4 (et inversement). Cependant pour effectuer une telle correction il faudrait faire l'hypothèse que deux identifiants logements identiques à 4 ans de différence (ou 6, ou 8...) correspondent bien au même logement, or cela n'est pas forcément le cas car il est possible par exemple que l'identifiant d'un logement ayant été détruit soit réaffecté au bout d'un certain temps (plusieurs années plus tard) à un nouveau logement.

**TABLEAU ANNEXE C.2 – COMPARAISON ENTRE DONNÉES FILOCOM ET DONNÉES INSEE (PROPORTION GLOBALE)**

	Ménages habitant en logements sociaux		Logements vacants		Ménages mono-parentaux	Ménages propriétaires	Logements construits ...				
	RP 1999	RP 2006	RP 1999	RP 2006	RP 1999	RP 1999	RP 1999	RP 1999	RP 1999	RP 1999	
<b>Taux (%) avec pondérations</b>											
Filocom 2003	57.4		9.8			23.8	18.9	56.3	15.4	5.2	
Filocom 2005	57.1		9.2		14.4	24.1	18.8	55.8	15.4	5.6	
Filocom 2007	56.6		9.4		14.7	24.6	18.7	55.1	15.3	5.6	
Filocom 2009	56.1		10.0		14.4	25.0	18.6	54.4	15.2	5.6	
<b>Taux (%) sans pondérations</b>											
Filocom 2003	51.8		9.3			28.3	19.2	53.7	16.3	6.6	
Filocom 2005	51.5		8.8		13.6	28.6	19.0	53.1	16.2	7.1	
Filocom 2007	50.9		9.1		13.9	29.2	18.9	52.4	16.1	7.1	
Filocom 2009	50.2		9.6		13.6	29.6	18.7	51.5	16.0	7.0	
<b>INSEE: Taux(%)</b>	61.3	60.4	8.2	6.7	15.5	19.9	20.0	14.9	65.9	15.9	3.3
<b>Ecart (pp) avec pondérations</b>											
Filocom 2003	-3.9		1.6			3.9	4.0	-9.6	-0.5	1.9	
Filocom 2005		-3.3		2.5	-1.1		4.1				
Filocom 2007		-3.8		2.7			4.6				
Filocom 2009											
<b>Ecart (pp) sans pondérations</b>											
Filocom 2003	-9.5		1.1			8.4	4.3	-12.2	0.4	3.3	
Filocom 2005		-8.9		2.1	-1.9		8.6				
Filocom 2007		-9.5		2.4			9.2				
Filocom 2009											

**Source :** base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2009, à la section cadastrale fictive ; et données de l'INSEE fournies par le SG-CIV et le CFGEO à la ZUS.

**Champ :** ensemble des résidences principales pour lesquelles le ménage comprend au moins une personne (hors ménages habitant dans des logements meublés) en France métropolitaine pour les indicateurs niveau ménage (soient le taux de ménages HLM, monoparentaux, non imposables et propriétaires) et ensemble des logements (pour les variables relatives au nombre de logements, soient le taux de logements vacants et construits). Les estimations sur la base de données CGDD-SOeS Filocom portent sur 715 ZUS de France métropolitaine, tandis que les bases de l'INSEE portent sur 717 ZUS.

**Lecture :** ce tableau présente les taux obtenus à partir de la base CGDD-SOeS Filocom (utilisant les pondérations surfaciques, cf. les lignes sous l'en-tête "Taux (%) avec pondérations", ou non, cf. les lignes sous l'en-tête "Taux (%) sans pondérations") et les taux obtenus à partir des différentes bases de l'INSEE dont nous disposons (cf. la ligne "INSEE : Taux (%)") pour différents indicateurs (taux de ménages habitant en logements sociaux, taux de logements vacants etc.). Ce tableau propose aussi une comparaison entre les taux obtenus à partir de la base CGDD-SOeS Filocom et des bases de l'INSEE en présentant les écarts en points de pourcentage entre les différents taux. Par exemple, on peut lire respectivement que 57,2% ou 51,4% des ménages des ZUS habitent dans des logements sociaux dans le millésime 2003 (selon que l'on utilise les pondérations surfaciques ou non). Ce taux est de 61,3% d'après les données du RP99 pour la même année, soit des écarts respectifs de -4,1 pp et -9,9 pp avec les données (pondérées ou non) 2003 de la base CGDD-SOeS Filocom. A la différence du **Tableau Annexe C.3** présenté page suivante, les moyennes sont obtenues en divisant le nombre de logements ou de ménages concernés par l'indicateur sur le nombre de logements ou de ménages en ZUS. Il s'agit donc de proportions globales calculées sur l'ensemble des ZUS.

**Note :** Nous ne présentons pas le taux de ménages monoparentaux en 2003 d'après les données CGDD-SOeS Filocom en raison d'un problème de comparabilité entre les définitions des ménages monoparentaux entre les millésimes 2001 et 2003 et les autres millésimes de Filocom. Les chiffres du RP 2006 sont ceux tels que définis dans le rapport l'ONZUS 2011, c'est-à-dire à partir de l'exploitation des 5 vagues successives de recensement entre 2004 et 2008 qui constituent les Estimations Mixtes.

**TABLEAU ANNEXE C.3 – COMPARAISON ENTRE DONNÉES FILOCOM ET DONNÉES INSEE (MOYENNE SUR TOUTES LES ZUS DES MOYENNES PAR ZUS)**

	Ménages habitant en logements sociaux	Logements vacants	Ménages mono-parentaux	Ménages propriétaires	Logements construits ...			
					Avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	en 1990 et après
<b>Taux (%) avec pondérations</b>								
Filocom 2003	57.2	9.8		24.0	18.9	56.2	15.4	5.3
Filocom 2005	56.9	9.2	14.4	24.3	18.9	55.6	15.4	5.7
Filocom 2007	56.3	9.4	14.7	24.8	18.8	54.9	15.3	5.7
Filocom 2009	55.8	10.0	14.4	25.2	18.7	54.2	15.2	5.7
<b>Taux (%) sans pondérations</b>								
Filocom 2003	51.4	9.3		28.7	19.2	53.6	16.3	6.7
Filocom 2005	51.0	8.7	13.5	29.0	19.0	52.9	16.2	7.2
Filocom 2007	50.5	9.0	13.8	29.6	18.9	52.1	16.2	7.2
Filocom 2009	49.9	9.5	13.5	30.0	18.7	51.2	16.0	7.2
	RP 1999	RP 1999	RP 1999	RP 1999	RP 1999	RP 1999	RP 1999	RP 1999
<b>INSEE: Taux(%)</b>	65.8	7.6	16.0	18.7	10.8	69.2	16.9	3.0
<b>Ecart (pp) avec pondérations</b>								
Filocom 2003	-8.6	2.2		5.3	8.1	-13.0	-1.5	2.3
Filocom 2005			-1.6					
Filocom 2007								
Filocom 2009								
<b>Ecarts (pp) sans pondérations</b>								
Filocom 2003	-14.4	1.7		10.0	8.4	-15.6	-0.6	3.7
Filocom 2005			-2.5					
Filocom 2007								
Filocom 2009								

**Source :** base de données CGDD-SOeS Filocom, millésimes 2003 à 2009, à la section cadastrale fictive ; et données de l'INSEE fournies par le SG-CIV et le CFGEO à la ZUS.

**Champ :** ensemble des résidences principales pour lesquelles le ménage comprend au moins une personne (hors ménages habitant dans des logements meublés) en France métropolitaine pour les indicateurs niveau ménage (soient le taux de ménages HLM, monoparentaux, non imposables et propriétaires) et ensemble des logements (pour les variables relatives au nombre de logements, soient le taux de logements vacants et construits). Les estimations sur la base de données CGDD-SOeS Filocom portent sur 715 ZUS de France métropolitaine, tandis que les bases de l'INSEE portent sur 717 ZUS.

**Lecture :** ce tableau présente les taux obtenus à partir de la base CGDD-SOeS Filocom (utilisant les pondérations surfaciques, cf. les lignes sous l'en-tête "Taux (%) avec pondérations", ou non, cf. les lignes sous l'en-tête "Taux (%) sans pondérations") et les taux obtenus à partir de différentes bases de l'INSEE dont nous disposons (cf. la ligne "INSEE : Taux (%)") pour différents indicateurs (taux de ménages habitant en logements sociaux, taux de logements vacants etc.). Ce tableau propose aussi une comparaison entre les taux obtenus à partir de la base CGDD-SOeS Filocom et des bases de l'INSEE en présentant les écarts en points de pourcentage entre les différents taux. Par exemple, on peut lire respectivement que 60,4% ou 55,9% des ménages des ZUS habitent dans des logements sociaux dans le millésime 2003 (selon que l'on utilise les pondérations surfaciques ou non). Ce taux est de 65,8% d'après les données du RP99 pour la même année, soit des écarts respectifs de -5,4 pp et -9,9 pp avec les données (pondérées ou non) 2003 de la base CGDD-SOeS Filocom. A la différence du **Tableau Annexe C.2** présenté page précédente, les proportions sont obtenues en faisant la moyenne sur toutes les ZUS des moyennes par ZUS.

Note : Nous ne présentons pas le taux de ménages monoparentaux en 2003 d'après les données CGDD-SOeS Filocom en raison d'un problème de comparabilité entre les définitions des ménages monoparentaux entre les millésimes 2001 et 2003 et les autres millésimes de Filocom.

## ENCADRÉ ANNEXE C.2 – COMPARAISONS AVEC LES AUTRES SOURCES DE DONNÉES INSEE DISPONIBLES

Nous menons ici une comparaison de différentes grandeurs mesurées avec les bases CGDD-SOeS Filocom et avec diverses bases Insee disponibles pour des millésimes identiques ou proches (cf tableau 2).

NB : comme indiqué dans les tableaux 4 et annexe 1, nous parlons des taux issus du « recensement 2006 » au sens du rapport de l'ONZUS 2011, c'est-à-dire au sens des données à la ZUS produites par l'Insee à partir de l'exploitation des 5 vagues successives de recensement entre 2004 et 2008 qui constituent les Estimations Mixtes.

### 1. Nombre de logements et de ménages en ZUS

#### a) Définition des ménages

Le recensement et les revenus fiscaux donnent respectivement l'information sur le nombre de ménages en ZUS et le nombre de ménages fiscaux en ZUS. Ces deux notions diffèrent légèrement. Au sens du recensement de la population, un ménage désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Le nombre de ménages est donc égal au nombre de résidences principales habitées par au moins une personne. Un ménage fiscal est en revanche un ménage constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement. Son existence, une année donnée, tient au fait que coïncident une déclaration indépendante de revenus et l'occupation d'un logement connu à la taxe d'habitation. Les ménages constitués de personnes qui ne sont pas fiscalement indépendantes (le plus souvent des étudiants) sont exclues des ménages fiscaux. Ces personnes sont en fait comptabilisées dans le ménage où elles sont déclarées à charge (ménages de leur(s) parent(s) dans le cas des étudiants).

La différence entre ménages et ménages fiscaux tient donc principalement dans le fait que les ménages non imposables qui choisissent de ne pas déclarer leurs revenus ainsi que les étudiants rattachés à la déclaration de leurs parents sont comptabilisés par l'Insee dans les « ménages » (recensement) mais non dans les « ménages fiscaux » (données issues des revenus fiscaux). De la même manière, nous ne comptabilisons pas les étudiants rattachés à la déclaration de leurs parents dans notre exploitation de Filocom, ce qui explique que l'on dénombre davantage de ménages dans le recensement que dans Filocom ou dans les autres sources issues des revenus fiscaux, même s'il semble peu probable que le nombre d'étudiants en ZUS soit assez élevé pour modifier significativement les résultats.

Mais d'autres différences existent entre ces trois sources. Par exemple, les ménages connaissant des événements comme des mariages ou des séparations ne sont pas inclus dans le champ RFL en 2005, le sont en partie dans le champ RFL 2009, puis totalement à partir de 2011, alors qu'ils sont inclus dans le décompte des ménages dans le recensement ainsi que dans Filocom. On s'attend donc à ce que le nombre de ménages trouvés dans Filocom soit inférieur à celui trouvé via le recensement et supérieur à celui trouvé via les revenus fiscaux en 2005 et 2009.

Pour ce qui concerne le recensement et les données des revenus fiscaux, on constate en effet que, sur des périodes similaires, le nombre de ménages fiscaux obtenus avec les données sur les revenus fiscaux est légèrement plus faible que le nombre de ménages obtenu à partir des Estimations Mixtes (données établies sur la base des enquêtes annuelles du recensement 2004, 2005, 2006, 2007 et 2008 agrégées, du CNAM, et de Pôle Emploi). Précisément, les revenus fiscaux en dénombrent 1 572 939 en 2005 et 1 540 481 en 2009 (les estimations portant respectivement sur 715 et 716 ZUS), soit une moyenne de 1 556 710 ménages, c'est-à-dire 3% de moins que ce que l'on trouve avec les Estimations Mixtes (pour lesquelles on dénombre 1 606 770 ménages pour 699 ZUS) alors que ce chiffre porte sur un plus grand nombre de ZUS, ce qui est cohérent avec la différence de définition mentionnée plus haut.

#### b) Résultats relatifs au nombre de ménages

Pour ce qui concerne les chiffres obtenus avec Filocom, la comparaison avec les chiffres des revenus fiscaux en 2005 et 2009 montre que l'on surestime sans surprise le nombre de ménages fiscaux en travaillant sans pondérations (on trouve respectivement 42 et 44% de ménages de plus en 2005 et 2009), et que l'on sous-estime au contraire ce nombre en travaillant avec les pondérations (on trouve alors respectivement 20 et 19% de ménages de moins en 2005 et 2009) (cf le tableau 3). Et ces résultats sont confirmés par ceux obtenus en comparant les millésimes 2003 à 2009 de Filocom aux Estimations Mixtes (surestimation de 38 à 39% selon les millésimes sans pondérations, et sous-estimation de 21 à 22% selon les millésimes avec pondérations), ainsi qu'en comparant le millésime 2003 de Filocom au recensement 1999 (surestimation de 33% sans

pondérations, et sous-estimation de 25% avec pondérations) malgré l'écart temporel entre ces deux sources.

La similarité de ces résultats indique donc que les écarts obtenus reflètent moins les différences de définitions des « ménages » entre sources fiscales, recensement et Filocom, que les différences de définition du périmètre inclus en ZUS selon les sources. En effet, les données du recensement 2006, des Estimations Mixtes et celles issues des revenus fiscaux 2009 sont définies sur le périmètre exact des ZUS alors que les données Filocom que nous exploitons sont définies à la section cadastrale.

#### c) Résultats relatifs au nombre de logements

La comparaison des résultats issus des Estimations Mixtes portant sur 2004-2008 avec les estimations non pondérées du nombre de logements dans les millésimes 2003 à 2009 de Filocom montre que l'on surestime de près de la moitié le nombre de logements en ZUS (on trouve selon les millésimes entre 47 et 49 % de logements en plus dans Filocom) alors qu'on sous-estime le nombre de logements en ZUS de 16% en travaillant sur les bases pondérées quel que soit le millésime considéré (cf le tableau 3).

Il est également possible de comparer les chiffres du millésime 2003 de Filocom à ceux du recensement 1999 même si l'écart temporel ne permet pas une comparaison précise. Nous dénombrons 39% de logements supplémentaires en ZUS dans le millésime 2003 de Filocom par rapport au RP99 en travaillant sans pondérations et au contraire 27% de logements en moins en travaillant avec pondérations. Ces écarts confirment donc ce que nous constatons ci-dessus en comparant les millésimes 2005 à 2009 de Filocom aux Estimations Mixtes (2004-2008).

#### d) Interprétation

Le fait que les nombres de ménages et de logements soient nettement surestimés lorsque l'on n'utilise pas les pondérations surfaciques n'est donc pas surprenant, mais le fait qu'il soit sous-estimé lorsque l'on utilise les pondérations censées prendre en compte le problème de définition du périmètre des ZUS peut l'être davantage. Ceci signifie a priori que l'hypothèse faite lorsque l'on utilise les pondérations, selon laquelle la répartition des ménages serait homogène au sein des sections cadastrales intersectant les quartiers, n'est pas valide. Ce résultat indique en effet qu'en faisant cette hypothèse d'homogénéité nous sous-estimons le nombre de ménages situés dans une ZUS, il semble donc qu'en moyenne les ménages soient en réalité davantage concentrés dans la partie de la section cadastrale incluse dans le quartier que dans le reste de la section.

### 2. Taux de ménages vivant en logement social

On peut lire dans le rapport de l'ONZUS de 2011 (tableau 3 page 48) que le taux de ménages locataires en HLM en 2006 (calculé à partir des données du recensement de 2006) est de 60,4%. Ce taux est respectivement de 49,7% et 49,0% dans les millésimes 2005 et 2007 de Filocom que l'on travaille sans pondérations, et de 55,5% et 54,9% que l'on travaille avec pondérations (cf tableau 4). Lorsque l'on utilise les pondérations, on trouve donc une proportion de ménages vivant en HLM en 2006 inférieure de 5 points avec Filocom par rapport au recensement. Et malgré l'écart temporel qui empêche une comparaison précise, on retrouve les mêmes écarts en comparant les taux de logements sociaux dans Filocom 2003 au recensement 1999 : le taux est de 61,3% dans le recensement 1999 (exploitation principale ou complémentaire), contre respectivement 55,8% et 50,1% avec et sans pondérations dans Filocom 2003.

Hors, d'après les SOeS, le nombre de ménages locataires HLM a tendance à être surestimé dans le recensement par rapport à l'Enquête Nationale Logement du fait de la définition du statut de HLM pour le logement : le recensement définit en effet les ménages locataires HLM grâce à la question "ce logement appartient-il à un organisme HLM ?", question plus vague que dans l'ENL qui interroge plus précisément le ménage locataire sur son propriétaire. Et au contraire, le SOeS a mené une comparaison du RPLS et de Filocom en 2013 sur le nombre de logements HLM qui a montré la fiabilité de Filocom pour estimer le nombre de logements HLM en France métropolitaine (l'écart trouvé entre les deux sources étant tout à fait négligeable). Il est donc possible que l'écart de 5 points observé entre les deux sources soit lié à cette différence de définition.

Les « chiffres clés » de 2009 indiquent enfin quant à eux un taux de ménages en HLM de 67,1% calculé en établissant la moyenne sur toutes les ZUS des moyennes pour chaque ZUS de ménages HLM dans les ZUS, mais ce chiffre porte uniquement sur 625 ZUS (cf tableau Annexe 1). A titre de comparaison, lorsque l'on calcule la moyenne des moyennes de ménages habitant en logement social dans les 715 ZUS suivies dans le millésime 2009 de Filocom, on trouve respectivement 57,9 et 53,1% de ménages vivant dans un

logement social selon que l'on utilise ou non les pondérations. Les écarts sont donc plus prononcés que pour les comparaisons précédentes, mais il est difficile de tirer des conclusions convaincantes de cette comparaison car il est possible que les données des chiffres clés portent sur des ZUS spécifiques au sein desquelles les proportions de ménages HLM sont très fortes.

### Conclusion

Les proportions de ménages habitants en logement social dans les ZUS sont systématiquement moins élevées d'environ 5 points dans nos estimations utilisant les pondérations que dans celles menées à partir des données de l'INSEE. Ceci peut notamment être expliqué par le fait que nos estimations ne portent pas sur les contours exacts des quartiers (contrairement au recensement de 2006) ou par le fait que le recensement surestime probablement légèrement la proportion de ménages HLM en ZUS.

Les écarts de proportions de ménages habitant en logement social dans les ZUS sont cependant plus de deux fois plus importants entre les données de l'INSEE et les estimations Filocom lorsque l'on travaille sans les pondérations (11 points d'écart en moyenne) que lorsque l'on travaille avec les pondérations (5 points d'écart en moyenne). Ce résultat indique qu'en moyenne les ménages en logement social dans les ZUS sont davantage concentrés dans la partie des sections cadastrales intersectant les ZUS qui est incluse dans le quartier que dans le reste de la section.

## 3. Taux de logements vacants ou vides

### a) Définition

Les logements vacants dans Filocom sont définis pour chaque millésime comme les logements vides de meubles et inhabités au 1er janvier. Le nombre et la part de logements vacants sont généralement plus élevés dans Filocom que dans d'autres sources. Il est ainsi expliqué dans la publication « Le point Sur » numéro 170 du SOeS (juillet 2013) sur la vacance que dans le recensement un logement vacant est défini quelque peu différemment : c'est dans ce cas « un logement disponible pour la vente ou la location, ou un logement neuf achevé mais non encore occupé à la date du recensement ».

L'auteur explique en outre que le nombre et la part de logements vacants sont généralement plus élevés dans Filocom et que les écarts avec l'Insee peuvent être expliqués en grande partie « par la substance dans le fichier de la DGFiP de locaux inoccupés dits à usage de logements mais complètement obsolètes, lesquels ne seraient pas comptabilisés par l'Insee, et aussi par les délais de mise à jour du fichier de la TH en cas de changement d'occupant qui entraîneraient une surestimation de la vacance par la DGFiP, ainsi que l'affectation d'un code « vacant » à certains logements non assujettis à la TH ».

Il est ainsi montré dans cette publication que la comparaison du millésime 2011 de Filocom avec les estimations annuelles du parc de logements 2011 de l'Insee, basées pour l'essentiel sur les recensements de population de l'Insee et les données sur la construction neuve du SOeS, fait apparaître un taux de vacance supérieur de deux points dans Filocom en France métropolitaine (environ 7% dans les bases Insee contre 9% dans Filocom), les hiérarchies de part de vacance entre département étant globalement proches.

Une autre étude récente du SOeS compare en outre le taux de vacance observé dans Filocom et dans le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS, et avant 2011, sur les données de l'Enquête sur le parc locatif social, EPLS) pour les logements sociaux et montre que la vacance est systématiquement deux fois plus élevée dans Filocom (quel que soit le millésime considéré) que dans le RPLS/EPLS. Précisément, le RPLS distingue deux cas de logements inoccupés : les logements vacants et les logements vides (qui sont des logements inoccupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente), alors que ces deux types de logements « vides » et « vacants » sont inclus dans la définition de la vacance dans Filocom. Cette différence de définition explique en partie pourquoi la vacance semble plus élevée dans Filocom, mais pas entièrement.

Enfin, les acteurs du logement utilisent parfois l'indicateur de la vacance à plus de 3 mois (cf Rapport de l'Onzus 2013 « Dix ans de PNRU : bilan et perspectives », pages 25-26), qui reflète mieux l'inadaptation du parc. Par rapport à cette mesure, nos chiffres sur la proportion de logements vacants sont donc plus élevés du fait de cette différence de définition.

### b) Résultats

On peut lire dans le rapport de l'ONZUS 2011 utilisant les données du recensement 2006 (tableau 3 page 48) que 6,7% des logements sont vacants dans les ZUS à cette date. Or nous trouvons dans Filocom respectivement 9,2% et 9,4% de logements vacants dans les ZUS en

2005 et 2007, et respectivement 8,7% et 9,1% à ces mêmes dates sans pondérations (cf tableau 4). L'écart en ce qui concerne le taux de vacance entre Filocom et le recensement 2006 est donc de 2 à 2,7 points, ce qui est cohérent avec le résultat du SOeS obtenu sur la France métropolitaine.

Le rapport de l'ONZUS 2005 présente le taux de vacance des logements à partir des données du recensement de 1999 à un instant donné, similairement aux chiffres issus de Filocom. On peut ainsi lire dans ce rapport (tableau 1, page 54) que le taux de vacance en 1999 est de 8,2% dans l'ensemble des 715 ZUS suivies dans Filocom. Dans le millésime 2003 de Filocom (premier point d'observation), nous trouvons respectivement 9,8% et 9,3% de logements dans les ZUS selon que l'on utilise ou non les pondérations. Nos estimations diffèrent donc à la hausse de respectivement 1,1 et de 1,6 point, soient des écarts proches de ceux mentionnés par le SOeS même si l'écart temporel entre les deux sources ne permet pas de comparaison précise.

Avec les Estimations Mixtes (établies sur les années 2004 à 2008), on trouve par ailleurs un taux de vacance de 7% mais ce chiffre ne porte que sur 263 ZUS et il est donc difficilement exploitable. Si l'on compare tout de même les taux de vacance obtenus avec les millésimes 2003 à 2009 de Filocom sur l'ensemble des ZUS et les Estimations Mixtes, on trouve un écart variant entre 1,7 et 2,6 pp, écart de nouveau cohérent avec celui documenté par le SOeS.

### Conclusion

Lorsque l'on utilise les pondérations pour définir le taux de vacance en ZUS dans Filocom, on retombe donc sur un écart proche de celui observé par le SOeS sur la France métropolitaine (environ 2,6 points en 2006). Ce taux est plus faible d'environ 0,4 point lorsque l'on n'utilise pas de pondérations, ce qui indique une nouvelle fois que la répartition des logements vacants n'est pas homogène au sein des sections cadastrales et qu'ils sont davantage concentrés dans la partie des sections cadastrales intersectant les ZUS qui est incluse dans le quartier que dans le reste de la section.

## 4. Taux de ménages monoparentaux

### a) Définition

Nous utilisons la variable de Filocom prédéfinie pour appréhender la monoparentalité (« fmonop ») qui est déterminée au niveau de chaque foyer fiscal sur la situation de famille (célibataire, divorcé ou veuf) et la présence d'au moins un enfant à charge de moins de 18 ans. Un ménage est donc dit monoparental si un des foyers fiscaux le composant est monoparental. Comme il est indiqué dans la publication du SOeS Chiffres et Statistiques « Les occupants des logements en 2013 » (n°555, septembre 2014), à la différence du recensement, dans Filocom un ménage ne sera pas considéré comme une famille monoparentale si un enfant réside dans le logement sans être à charge (il déclare ses propres revenus). En revanche, il sera considéré comme une famille monoparentale même si les personnes à charge ne sont pas des enfants, contrairement au recensement. Il est donc difficile de prédire si le taux de ménages monoparentaux devrait être plus ou moins élevé dans Filocom que dans les recensements.

### b) Résultats

D'après l'exploitation complémentaire du recensement de 1999, 15,5% des ménages en ZUS sont monoparentaux à cette date, et l'on trouve respectivement 14,4% et 14,7% de ménages de ce type dans le millésime 2005 de Filocom selon que l'on travaille avec ou sans pondérations (cf tableau 4). Bien que la comparaison de ces deux sources ne soit pas optimale en raison de leur éloignement temporel, il semblerait que les écarts soient très faibles (respectivement 1,1 et 0,8pp avec et sans pondérations).

Pour ce qui concerne les Estimations Mixtes (2004-2008), on y trouve que 13,7% des ménages de ZUS sont monoparentaux, mais ce chiffre est à prendre avec précaution car il ne porte que sur 480 ZUS. Nous trouvons toutefois des taux relativement similaires sur les millésimes 2005 à 2009 de Filocom, les écarts variant entre 0,6 et 0,9 pp lorsque l'on utilise les pondérations, et entre -0,2 et 0,1 pp lorsque l'on ne les utilise pas.

Le rapport 2013 de l'ONZUS indique quant à lui qu'environ 6% des familles sont monoparentales en ZUS (cf tableau 8, page 51, basé sur les fichiers fiscaux de 2009). Mais l'indicateur utilisé dans ce rapport est une approximation de la notion usuelle de monoparentalité : par exemple, les familles avec un seul parent mais dont un des enfants a au moins 14 ans ne sont pas comptabilisées par cet indicateur. Il est donc difficile de tirer des conclusions à partir de ce chiffre.

### Conclusion

En conclusion, il semble que les chiffres concernant les taux de ménages monoparentaux soient assez comparables entre les différentes sources Insee et Filocom que l'on utilise ou non les pondérations.

## 5. Taux de ménages imposables

### a) Définition

Les données des revenus fiscaux et de Filocom s'appuient toutes deux sur les fichiers exhaustifs des déclarations de revenus des personnes physiques, de la taxe d'habitation et du fichier d'imposition des personnes physiques fournis à l'Insee par la Direction générale des impôts. Dans les revenus fiscaux, les ménages imposables sont définis de la même manière dans les deux sources : un ménage est considéré comme « imposable » dès lors qu'un des foyers fiscaux qui le composent l'est. Nous avons donc suivi la même définition dans Filocom pour définir cette variable. Toutefois, les différences de définition des ménages dans les deux bases laissent présager des taux de ménages imposables différents malgré cette définition initiale commune.

Nous présentons ici les taux de ménages non imposables (aucun des foyers fiscaux qui le composent n'est imposable) dans les ZUS et les comparons aux taux de ménages non imposables issus des fichiers fiscaux de 2005 et de 2008. Les données des revenus fiscaux 2005 et 2008 portent respectivement sur les revenus perçus en 2006 et 2008 (et donc déclarés en 2006 et 2009) et sont donc a priori comparables à celles de Filocom 2005/2007 et 2009.

### b) Résultats

Le taux de ménages non imposables tel que dénombré dans les revenus fiscaux de 2005 est de 52,8% mais ce chiffre ne porte que sur 585 ZUS. Nous dénombrons dans Filocom respectivement 63,6 et 63,8% de ménages non imposables en 2005 et 2007 (cf tableau 4) sur l'ensemble des 715 ZUS suivies lorsque l'on utilise les pondérations (et 60,3 et 60,6% sans pondérations), et ces chiffres restent identiques lorsque l'on se restreint aux mêmes 585 ZUS. Les écarts sont donc importants entre les deux sources (oscillant entre environ 10,9pp et 7,7pp selon que l'on utilise ou non les pondérations).

Dans le rapport de l'ONZUS de 2011 (tableau 1, page 54), on lit que la part des ménages fiscaux non imposés en 2008 est de 60,4% dans les 549 ZUS de plus de 2 000 habitants. Ce chiffre est donc plus proche des 66,9% que l'on obtient en 2009 dans Filocom pour l'ensemble des ZUS lorsque l'on utilise les pondérations (63,9% sans pondérations). Et de manière intéressante, cet écart de 6,5pp est très similaire à l'écart de 6pp trouvé par Nadège Couvert lorsqu'elle compare ces deux bases sur l'ensemble de la France métropolitaine (pour lesquelles elle dénombre 50% de ménages imposables dans Filocom 2009, versus 56% des les revenus fiscaux 2008).

### Conclusion

Comme nous l'avons vu, une explication possible de ces écarts peut être liée à la définition des ménages dans les revenus fiscaux car ces bases excluent les ménages concernés par un événement de type mariage, décès ou séparation en 2005 et en incluent seulement une partie en 2008 (ils sont ensuite tous inclus à partir de 2011), alors que ces ménages sont tous inclus dans Filocom. Le fait que les écarts passent de 10,9pp en 2009 à 6,5pp en 2005 tend en effet à confirmer cette hypothèse, mais l'accès aux données des revenus fiscaux désagrégées par ZUS pour des millésimes plus avancés serait nécessaire pour vérifier si les écarts se résorbent encore davantage voire totalement à partir de 2011.

Enfin, on constate que les proportions de ménages non imposables dans les ZUS sont systématiquement plus élevées d'environ 3 points dans nos estimations utilisant les pondérations que dans celles sans les pondérations. Ce résultat indique qu'en moyenne les ménages non imposables des ZUS sont davantage concentrés au cœur des quartiers ZUS que dans le voisinage de ces quartiers. Ce résultat indique une nouvelle fois le net écart existant entre les ZUS elles-mêmes et leur voisinage proche.

## 5. Variable relative au revenu brut des ménages

Concernant les statistiques obtenues à partir de la variable de revenu brut, des différences sont observées entre la base de données Filocom et la base des Revenus Fiscaux Localisés (RFL), plus couramment utilisée, et il reste difficile de comprendre à quoi sont dues ces différences.

Tout comme Filocom, les données RFL s'appuient sur les fichiers exhaustifs des déclarations de revenus des personnes physiques, de la taxe d'habitation et du fichier d'imposition des personnes physiques fournis à l'Insee par la Direction générale des impôts. Les données RFL 2008 portent sur les revenus perçus en 2008 (et donc déclarés en 2009) et sont donc a priori comparables à celles de Filocom 2009. Or, on trouve avec CGDD-SoES Filocom :

- Des décomptes de ménages fiscaux et de foyers fiscaux supérieurs à ceux publiés par l'Insee pour la même année dans les revenus fiscaux localisés. Des traitements ont été appliqués sur les ménages Filocom afin de refléter au mieux ceux mis en œuvre dans la source

des Revenus Fiscaux Localisés (page 6 de [http://www.insee.fr/fr/methodes/sources/pdf/Revenus\\_Fiscaux\\_2008.pdf](http://www.insee.fr/fr/methodes/sources/pdf/Revenus_Fiscaux_2008.pdf)), mais ces traitements ne réduisent que marginalement l'écart observé entre les deux sources.

- Une part de ménages imposés dans Filocom 2009 (50%) qui diffère de façon importante de celle de l'Insee via les revenus fiscaux localisés pour l'année équivalente (56%). La différence pourrait venir du fait que Filocom parle de ménages imposables tandis que les revenus fiscaux localisés parlent de ménages imposés. Mais : 1) la différence ne va pas dans le bon sens, et 2) d'après F. Lebeauin de l'Insee, les deux notions sont bien équivalentes.

- Le revenu par unité de consommation (calculé avec l'échelle EUROSTAT, à l'instar de ce qui est diffusé dans les revenus fiscaux localisés) est supérieur dans Filocom pour la moyenne (+2,4%), et comparable pour la médiane. Les écarts entre les deux sources sont plus importants sur les tranches de revenus extrêmes. L'écart de revenu médian par unité de consommation entre les deux sources est en outre sensible dans trois régions, la Lorraine (-5%), PACA (+1,2%) et la Corse (+2,9%). Il est compris entre 0,3% et 0,7% (en valeur absolue) dans 6 autres régions, et totalement négligeable dans 13 autres.

## 6. Taux de ménages propriétaires

Les données du recensement 2006 montrent (confer le rapport de l'Onzus 2011, tableau 3 page 48) que 20,0% des ménages sont propriétaires de leur logement dans les ZUS à cette date. Dans Filocom, nous trouvons respectivement 24,3 et 24,8% en 2005 et 2007 de ménages propriétaires de leur logement dans les ZUS lorsque l'on travaille avec pondérations (et respectivement 29,0 et de 29,5% à ces dates lorsque l'on travaille sans pondérations, cf tableau 4). L'écart entre les chiffres obtenus dans Filocom et dans le recensement 2006 est donc d'environ 4,5 pp lorsque l'on travaille avec pondérations (et d'environ 9,3 pp sans pondérations).

D'après les données du recensement 1999, 19,9% des ménages en ZUS étaient propriétaires de leur logement cette année-là. Dans le millésime 2003 de Filocom (millésime le plus ancien que nous utilisons), nous trouvons 24,0% de ménages propriétaires dans les ZUS lorsque l'on travaille avec pondérations (28,7% lorsque l'on travaille sans pondérations), c'est-à-dire 4,1 pp de plus qu'en 1999 (respectivement 8,8 pp de plus). Cet écart est donc très proche de celui observé par rapport au recensement 2006. Il convient en outre de noter que la proportion de ménages propriétaires reste relativement stable au cours du temps dans Filocom, comme semble l'indiquer les données du recensement de 1999 et 2006.

Il semble donc que Filocom surestime d'environ 4 points de pourcentage le taux de ménages propriétaires, mais qu'il permette toutefois des comparaisons temporelles et géographiques pertinentes.

Enfin, le fait que ce taux soit supérieur d'environ 5 points dans Filocom lorsque l'on n'utilise pas les pondérations suggère que la répartition des ménages propriétaires est elle aussi très inégalement au sein des sections cadastrales qui intersectent les quartiers : les ménages propriétaires sont davantage concentrés dans la partie des sections cadastrales intersectant les ZUS qui est à l'extérieur de la ZUS que dans le reste de la section (incluse dans la ZUS).

## 7. Taux de logements construits sur une période donnée

### a) Définition des logements construits par période

Le recensement de 1999 ainsi que les Estimations Mixtes permettent d'appréhender l'âge du parc des logements en ZUS. Ces sources fournissent l'information sur la période d'achèvement de la construction du logement, telle qu'elle a été déclarée par ses occupants lors de la collecte du recensement de la population. Le recensement de 1999 permet une appréciation robuste de l'âge du parc car la période d'achèvement déclarée d'un logement a été mise en cohérence avec les différents logements d'un même immeuble alors que ce n'est plus le cas pour les versions postérieures du recensement, et donc les Estimations Mixtes. Par ailleurs, l'INSEE distingue 4 grandes périodes d'achèvement de construction (avant 1949, entre 1949 et 1974, entre 1975 et 1989, après 1990) : pour ces 4 grandes périodes, l'ensemble des ZUS est couvert par le recensement de 1999 alors que ce n'est le cas respectivement que pour 231, 650, 392 et 220 ZUS dans les Estimations Mixtes. Nous présentons donc à titre informatif dans le tableau 4 les chiffres issus des traitements bruts des Estimations Mixtes mais leur comparaison avec les estimations Filocom est délicate.

Pour identifier les périodes de constructions des logements dans Filocom, nous utilisons la variable renseignant l'année de construction du logement qui correspond à l'année de déclaration d'achèvement des travaux, c'est-à-dire à la première perception de la taxe sur le foncier bâti. Cette variable provient des données sur la Taxe d'habitation et peut donc être jugée plus fiable que l'information déclarative du recensement.

Comme expliqué en détail dans la réponse au Groupe de réflexion datée de mars 2015, nous avons toutefois dû apporter quelques corrections à cette variable car elle présentait des proportions de données manquantes importantes et variables entre quartiers. Nous avons d'une part imputé des données manquantes notamment grâce à une autre variable (« acons0 ») qui indique si le logement a subi des restructurations importantes lorsqu'elle est différente de l'année d'achèvement du local (qui est donnée par la variable « acons »). Et nous avons par ailleurs corrigé la date en vérifiant la cohérence de la date de construction du logement entre les millésimes Filocom.

Le dictionnaire Filocom indique en revanche que la variable « acons » est correcte seulement depuis 1955, en raison de l'obligation d'enregistrer les achats de biens immobiliers devant notaire à compter de cette date. Il est donc probable que la date de construction des logements construits avant 1955 ne soit pas très précise ou soit parfois manquante (et ce pour tous les millésimes). Si le logement n'a pas subi de restructurations importantes (variable « acons0 » manquante) et que sa date de construction est manquante pour tous les millésimes, nous n'avons donc pas pu imputer au logement une date de construction. L'information concernant les logements anciens (construits avant 1955) est donc certainement aussi bruitée dans Filocom que dans le recensement.

## b) Résultats

D'après les données du recensement de 1999, 14,9% des logements en ZUS ont été construits avant 1949. D'après les données Filocom 2003, c'est le cas de 18,9% des logements en ZUS lorsque l'on travaille en utilisant les pondérations (et 19,2% sans pondérations), soit un écart de +4,1pp entre les données Filocom et les données issues du RP99 (respectivement +4,3pp) (cf tableau 4). Pour ce qui concerne les constructions pour la période allant de 1949 à 1974, on trouve cette fois 65,9% des logements construits en ZUS à cette période selon le RP99 et 56,2% des logements construits en ZUS à cette période en utilisant les pondérations (53,2% sans pondérations), soit un écart opposé de -9,8pp (respectivement -12,4pp).

Ces constructions étant assez anciennes il semble compréhensible que l'information disponible ne soit pas parfaite et diffère légèrement selon la source. En effet, les données du recensement étant déclaratives, elles se basent sur l'information disponible pour les ménages, information dont la précision diminue avec l'ancienneté du logement. Et comme nous l'avons vu les données Filocom sont a priori assez bruitées pour les logements construits avant 1955. En outre, il est possible que certains de ces logements aient été détruits entre 1999 et 2003 (et que d'autres aient été construits même si cela ait sûrement moins fréquent en ZUS à cette période), ce qui expliquerait que l'on trouve globalement moins de logements construits avant 1975 en ZUS en 2003 qu'en 1999. Mais l'écart observé entre les deux sources reste assez élevé pour être entièrement expliqué par ce phénomène.

Les écarts entre les données du RP99 et les estimations Filocom sont en revanche nettement plus faibles pour ce qui concerne les périodes de constructions plus récentes : on trouve 15,9% des logements en ZUS construits entre 1975 et 1989 dans le RP99, versus 14,9% d'après Filocom avec pondérations (15,7% sans pondérations), soit un écart de -1,0pp (respectivement -0,2pp). Ce faible écart est donc très rassurant quant à la qualité des données issues de Filocom et du recensement pour les logements construits après 1955.

On retombe sur un écart un peu plus élevé lorsqu'on s'intéresse aux logements construits après 1990 : 3,3% des logements en ZUS ont été construits après 1990 d'après les données du recensement et c'est le cas pour 5,8% des logements en ZUS d'après Filocom 2003 lorsque l'on utilise les pondérations (7,3% sans pondérations), soit un écart de +2,5pp (respectivement 4,0pp). Mais cet écart peut s'expliquer simplement par le fait que les logements construits après 1999 ne sont par définition pas recensés dans le RP99 alors qu'ils sont inclus dans Filocom 2003.

On notera enfin que les chiffres obtenus dans Filocom sur les proportions de logements datant des différentes périodes restent assez proches que l'on travaille avec ou sans pondérations, ce qui indique une continuité dans l'âge du parc de logement entre les ZUS et les zones voisines.

## 8. Conclusion sur les chiffres obtenus lorsqu'on calcule les proportions comme une moyenne sur toutes les ZUS des taux par ZUS

Chacune des proportions étudiées ci-dessus aurait pu être calculée non pas comme un taux global égal au ratio du nombre total de ménages monoparentaux en ZUS sur le nombre total de ménages en ZUS (taux simple), mais comme une moyenne sur toutes les ZUS des taux obtenus au sein de chaque ZUS. La différence entre ces deux définitions des proportions est une question d'interprétation : les taux simples donnent très simplement la proportion de ménages/logements de chaque type sur l'ensemble des ménages/logements de ZUS ; la

moyenne des taux par ZUS donne en revanche une idée du contexte moyen dans chaque ZUS (chaque ZUS ayant le même poids dans cette moyenne). Cette dernière méthode de calcul permet également de définir un écart-type du taux considéré qui renseigne sur la variabilité du taux entre ZUS, c'est pourquoi nous utiliserons cette méthode dans le rapport final.

Pour chaque grandeur considérée, il est possible de mener les mêmes comparaisons entre les données Filocom et Insee lorsque nous avons accès aux données Insee à la ZUS (cf tableau Annexe 1) :

Taux de ménages vivant en logement social : En calculant la moyenne des ménages en logements sociaux en ZUS sur toutes les ZUS à partir des moyennes par ZUS, on trouve 59,9% de ménages en logements sociaux en ZUS lorsqu'on travaille avec pondérations (55% sans pondérations) sur le millésime 2003, contre 65,8% dans le recensement 1999. Malgré l'écart temporel, on retombe donc de nouveau sur l'écart d'environ 5 points obtenu avec les taux simples lorsque l'on utilise les pondérations (et d'environ 11 points lorsque l'on ne les utilise pas).

Taux de logements vacants ou vides : En calculant le taux de logements vacants sur toutes les ZUS à partir des moyennes par ZUS pour comparer les chiffres obtenus à partir de Filocom 2003 et du recensement 1999, ou à partir de Filocom 2003 à 2009 et des Estimations Mixtes, on obtient des écarts tout à fait similaires à ceux obtenus avec les taux simples.

Taux de ménages monoparentaux : Nous obtenons des taux à peu près équivalents en calculant le taux de familles monoparentales sur toutes les ZUS à partir des moyennes par ZUS, que l'on utilise ou non les pondérations. Les écarts entre les chiffres Filocom et ceux de l'INSEE restent faibles (entre 0,8 et 1,7 pp pour des millésimes comparables).

Taux de ménages non imposables : Nous obtenons des taux de ménages non imposables environ 2 pp plus élevés en calculant ce taux sur toutes les ZUS à partir des moyennes par ZUS que l'on utilise ou non les pondérations. Et les écarts entre les chiffres Filocom et l'INSEE sont aussi beaucoup moins importants avec cette méthode de calcul. La comparaison de Filocom 2005 avec les données des revenus fiscaux 2005 donne ainsi un écart de 6,8 pp avec cette méthode de calcul, contre 10,8 pp lorsqu'on considère les taux simples, mais il est dans les deux cas difficile d'interpréter cet écart compte tenu des problèmes de définitions des ménages fiscaux dans les deux bases.

Taux de ménages propriétaires : Il ne nous est pas possible de calculer le taux de ménages propriétaires sur toutes les ZUS à partir des moyennes par ZUS avec les données du recensement de 2006 car nous n'avons pas accès aux données désagrégées par ZUS. Cependant, avec cette méthode de calcul, nous obtenons des écarts assez similaires à ceux obtenus avec les taux simples pour cette même comparaison.

Taux de logements construits sur une période donnée : De manière générale, les proportions obtenues en calculant le taux de logements construits sur chaque période sur toutes les ZUS à partir des moyennes dans chaque ZUS sont assez proches de ceux obtenus avec les taux simples pour ce qui concerne les logements construits après 1974, et il en va de même des écarts observés entre Filocom 2003 et les données Insee.

## Conclusion

De manière générale, les taux obtenus en calculant la moyenne des taux par ZUS sont donc très similaires aux taux simples et les écarts avec les données Insee disponibles sont également du même ordre de grandeur que ceux obtenus avec les taux simples.

## 9. Conclusion générale

De manière générale, l'utilisation des pondérations dans la définition des quartiers à partir des sections cadastrales permet d'obtenir des taux plus proches de ceux de l'Insee que lorsqu'on ne les utilise pas, et ce en particulier pour ce qui est des taux de ménages vivant en logements sociaux, des taux de ménages propriétaires et des taux de logements construits par période. Comme ces grandeurs sont des paramètres clés de la nature des quartiers, il semble important de choisir la méthode qui se rapproche le plus des taux obtenus avec d'autres bases si l'on souhaite pouvoir interpréter le niveau de ces taux, et non uniquement leur évolution dans le temps.

Pour ce qui concerne le taux de ménages imposables qui est également une grandeur importante, les écarts semblent moins importants lorsque l'on n'utilise pas de pondérations, mais l'interprétation des écarts observés est très délicate et il ne semble donc pas pertinent de s'y référer pour décider de la méthode à adopter.

De manière intéressante, l'analyse des taux obtenus avec et sans pondérations à partir des données Filocom montre pour la majorité des grandeurs étudiées qu'il existe un écart prononcé entre le cœur des ZUS et leur voisinage proche, ce qui dénote de la grande singularité de ces quartiers en termes de pauvreté.

Pour conclure, cette analyse montre donc que l'utilisation des données Filocom permet de décrire les ZUS de manière assez précise, sur période longue, et avec des définitions stables dans le temps, ce qui n'est pas le cas à notre connaissance dans les données Insee disponibles sur les ZUS.

# ANNEXE D – Diversification de l’habitat mise en œuvre dans le cadre du PNRU

L’État a favorisé la diversification de l’habitat en QRU à la fois en facilitant la construction de nouveaux logements sociaux ou privés de meilleur standing, et en démolissant et rénovant des logements existants.

## **Diversification de l’habitat passant par la construction de nouveaux logements :**

1. **La construction de logements sociaux intermédiaires**, de type PLS (prêt locatif social) : les logements financés en PLS sont destinés à des ménages de classe moyenne. Le plafond de ressources exigé du locataire est supérieur de 30 % au plafond demandé pour un logement social classique et le loyer est plus élevé. Comme ces logements participent à la diversification de l’habitat ils ne sont pas décomptés comme « logements sociaux » par l’ANRU même s’ils en sont bien.
  - Par exemple, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, en Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes), un couple avec deux enfants peut prétendre à un logement PLS si ses ressources sont inférieures à 64 713 euros, alors que le plafond pour les entrants dans un PLAI (prêt locatif aidé d’intégration : logements sociaux aux loyers les plus bas de tout le parc social) dans cette zone est de 27 378 euros.
2. **L’accession à la propriété** : construit par les promoteurs privés ou les bailleurs sociaux, c’est le produit qui devait permettre une réelle diversification de l’habitat et de peuplement. Ce type de diversification est promu de plusieurs manières :
  - a. **Par des subventions de l’ANRU** : « L’Agence accorde des subventions à des opérations d’accession à la propriété menées par des personnes morales qui réalisent des logements pour les céder à des personnes physiques qui s’engagent à les occuper à titre de résidence principale pendant au moins cinq ans, sauf mobilité en cas de force majeure. (...) [La subvention de l’Agence] s’établit à un maximum de 10 000 euros par logement » (Règlement général de l’ANRU, article 1.2.2.).
  - b. **Par une TVA à taux réduit** dans les quartiers et dans un rayon de 500 mètres autour du périmètre des quartiers : la TVA à 5,5% s’applique sur le prix de vente du logement pour les opérations d’accession à la propriété d’un logement neuf. Elle permet ainsi de faciliter l’accession à la propriété des ménages dans les quartiers où sont menés des projets de rénovation urbaine et de contribuer à la diversification urbaine et sociale de ces quartiers. L’application de cette TVA à taux réduit est soumise à des barèmes de revenu et à une obligation de maintien dans le logement d’au moins 5 ans (sous peine de remboursement de la réduction fiscale, sauf événements majeurs). Elle a été instaurée dans la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.
  - c. **Par d’autres aides locales** : localement les communes ou les agglomérations (différentes d’un site à l’autre) peuvent également proposer des aides pour faciliter l’accession à la propriété (par exemple via un effort sur le prix du foncier).
  - d. **Par l’intervention de bailleurs sociaux** : l’accession sociale est le fait, pour les bailleurs sociaux, de construire des logements pour de l’accession à la

propriété, assortis de prix modérés, d'une attribution sous condition de ressource et d'un dispositif de sécurisation (assurance revente, garantie de rachat, garantie de relogement...). Les accédants à la propriété peuvent bénéficier de prêts PAS ou PTZ pour l'accèsion sociale.

- La construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession est une forme d'accèsion sociale particulière : le PSLA (Prêt social de location-accession) est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer ces constructions et acquisitions. C'est à l'origine un prêt au bailleur, qui peut être transféré au ménage en cas de levée d'option. L'opérateur doit donner les logements en location-accession à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du PSLA. Par exemple, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, pour un couple avec deux enfants en Ile-de-France, le plafond est de 57 125 euros.

3. **Les logements à loyers libres de l'AFL** (association Foncière Logement) : l'AFL, qui est une filiale d'Action logement (ex 1% logement, géré par l'UESL), se voit attribuer gratuitement des terrains dans les QRU (en général par la ville ou par un bailleur) en contrepartie du financement du PNRU par Action Logement (son intervention est décidée en fonction du marché local). Elle fait ensuite construire des programmes de logements locatifs privés à destination de salariés des entreprises cotisant au 1%.

- Cette fraction de la nouvelle offre cible des cadres et employés salariés, attirés par la qualité des logements et un niveau de loyer un peu en-deçà du marché local.
- Ces nouveaux logements participent de la diversification de l'habitat car, dans les territoires de la rénovation urbaine, l'AFL construit des « logements locatifs libres de tout plafond de loyer et de ressources » et a pour mission « d'attirer prioritairement sur ces territoires des ménages non captifs, c'est-à-dire ne répondant pas aux critères de ressources du logement social et qui ont le choix de leur lieu d'installation ».

4. **Le déconventionnement ou la vente de logements sociaux** : marginaux dans les faits, ces deux mécanismes ne constituent pas des produits neufs à proprement parler mais se font par des changements de statut de logements existants. Ces ventes peuvent bénéficier de subventions de l'Anru de 10 000 euros par logement. En pratique, la vente est très encadrée. D'une part, la vente doit d'abord bénéficier aux locataires en place, et s'ils ne veulent ou ne peuvent pas acheter, le bailleur doit attendre leur départ volontaire avant de mettre en vente le logement. Et d'autre part, les prix de vente doivent restés très bas afin de permettre aux locataires de devenir propriétaires. Par ailleurs, lorsque des logements sont déconventionnés, la loi protège les locataires en place en prohibant de fortes augmentations du loyer ou par leur droit au maintien par exemple. Cela explique donc la rareté de ces cas et signifie qu'elles ne sont pas accompagnées d'un changement de peuplement lorsqu'elles ont lieu.

#### **Autres types d'interventions sur l'habitat privé :**

Les interventions sur l'habitat privé, prévues dans le cadre du PNRU, sont particulières car elles ont souvent pour conséquence d'augmenter la proportion de logements sociaux dans les quartiers concernés (quartiers de grandes copropriétés dégradées, quartiers anciens dégradés). L'objectif de l'action publique dans ces

quartiers est de mieux maîtriser la gestion et le peuplement futurs des logements via l'action des bailleurs sociaux. Deux types d'actions sont possibles :

5. **Les démolitions de logements privés** : elles consistent en un rachat sous maîtrise publique (c'est-à-dire par des acteurs locaux tels que des bailleurs sociaux, des établissements publics fonciers, des SEM, etc.) de lots de copropriétés dégradées pour démolition par le biais de subventions de l'ANRU (confer le Règlement général de l'ANRU, article 1.1.8 sur « Le traitement des copropriétés dégradées »). Ce type de démolitions s'accompagne en général d'un effort conséquent en termes de reconstructions de logements sociaux, notamment pour le relogement des ménages les plus précaires, ce qui augmente donc la proportion de logements sociaux d'un quartier.
6. **La requalification** :
  - a. De copropriétés dégradées : « L'Agence accorde des subventions pour le portage provisoire de lots d'immeubles en copropriété faisant l'objet d'une "OPAH copropriété dégradée" ou d'un plan de sauvegarde et inscrites dans un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention pluriannuelle. » (Règlement général de l'ANRU, article 1.1.8 sur « Le traitement des copropriétés dégradées »).
  - b. De quartiers anciens : « L'Agence accorde des subventions à l'ingénierie des opérations programmées d'amélioration de l'habitat de "renouvellement urbain" (OPAH-RU), ainsi qu'à la requalification d'îlots d'habitat dégradé dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat » dans les quartiers anciens (Règlement général de l'ANRU, article 1.2.4).