

4.4 Locataires des anciennes zones urbaines sensibles

Caractérisées notamment par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé, les **zones urbaines sensibles** (ZUS) ont constitué pendant vingt ans les principaux territoires infra-urbains d'intervention de la politique de la ville, avant d'être remplacées par les **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV). En 2013, trois ménages sur quatre résidant dans les ZUS sont locataires, dont huit sur dix dans le **secteur social**. Globalement, les locataires des anciennes ZUS présentent des caractéristiques voisines de celles des locataires du secteur social dans son ensemble : davantage de ménages parmi les moins aisés, de familles avec enfant(s) et monoparentales, plus d'étrangers et relativement peu de ménages jeunes. Cependant, les ZUS concentrent dans leur parc locatif, tant social que libre, une proportion particulièrement élevée de ménages appartenant au premier quartile de revenu par unité de consommation (60 % pour l'ensemble du parc locatif). Elles accueillent également une part plus importante d'étrangers que dans les **quartiers environnants des ZUS**, que ce soit dans le secteur social (19 % contre 11 % dans les autres quartiers environnants), ou dans le secteur libre (20 % contre 10 %).

Les locataires des anciennes ZUS sont surtout des couples (39 % des ménages), notamment avec enfant(s) (24 %). Cela tient en partie à la prépondérance des logements sociaux dans ces territoires, qui accueillent plus de familles, mais le secteur libre en ZUS loge, lui aussi, plus de couples avec enfant(s) que les quartiers environnants des ZUS. La proportion de jeunes ménages locataires (définis par l'âge de la personne de référence) est en revanche presque deux fois plus faible que dans les quartiers environnants, en raison également de la plus forte dimension du secteur social, au sein duquel la mobilité des ménages est moins élevée.

En termes d'intention de mobilité, les locataires des anciennes ZUS sont nettement plus nombreux à déposer des demandes de logement HLM que les locataires des quartiers environnants, sans que l'on sache si leurs demandes ciblent des communes ou des quartiers situés en dehors des ZUS. En 2013, 85 % de ces demandes émanent de ménages déjà locataires du secteur social. Ils jugent leurs conditions de logement insuffisantes, voire très insuffisantes de façon un peu plus marquée que les autres locataires ayant déposé une demande (42 % des ménages demandeurs de HLM en ZUS, 38 % dans les quartiers environnants). ■

Définitions

Zones urbaines sensibles (ZUS) : territoires infra-urbains définis par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville. Définies en 1996 comme des territoires « caractérisés 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 ont constitué pendant près de vingt ans le principal zonage d'intervention de la politique de la ville. Avec la réforme de 2014, instaurée par la loi Lamy, elles ont été remplacées par les **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV) au 1^{er} janvier 2015. En dépit de concepts d'identification différents, 86 % des ZUS métropolitaines restent pour tout ou partie dans cette nouvelle géographie prioritaire.

Quartiers environnants des ZUS : au sein des unités urbaines comprenant une ZUS, ensemble des quartiers qui ne sont pas dans ces ZUS. Les quartiers environnants des ZUS constituent un environnement comparable en termes d'urbanisation et donc un point de référence plus pertinent que l'ensemble du territoire.

Secteur social, quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- Observatoire national de la politique de ville, Rapport annuel 2015, avril 2016.
- « Politique de la ville en France métropolitaine : une nouvelle géographie recentrée sur 1 300 quartiers prioritaires », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2014.

Locataires des anciennes zones urbaines sensibles 4.4

1. Caractéristiques des ménages locataires dans les ZUS et les quartiers environnants des ZUS

	ZUS				Quartiers environnants des ZUS			
	Ensemble des locataires	Locataires du secteur social	Locataires du secteur libre	Non-locataires	Ensemble des locataires	Locataires du secteur social	Locataires du secteur libre	Non-locataires
Âge de la personne de référence	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 30 ans	13,2	9,5	24,4	4,2	23,0	7,3	27,7	3,4
De 30 à 39 ans	16,9	16,0	22,4	12,1	19,7	18,3	21,3	11,7
De 40 à 49 ans	20,7	21,4	18,9	16,1	19,0	22,7	17,8	17,7
De 50 à 64 ans	27,9	30,2	18,5	30,0	23,1	29,9	20,4	31,4
65 ans ou plus	21,3	22,8	15,8	37,6	15,3	21,8	12,7	35,9
Quartile de revenu par UC¹	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 ^{er} quartile	59,9	60,9	54,2	20,7	38,1	44,3	32,7	11,4
2 ^e quartile	23,9	24,6	19,6	25,9	25,4	28,5	23,9	19,5
3 ^e quartile	12,6	11,9	17,0	27,5	22,1	19,6	24,2	26,4
4 ^e quartile	3,6	2,6	9,2	25,9	14,4	7,6	19,2	42,7
Type de ménage	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Personne seule	36,9	35,2	40,7	35,4	47,6	40,7	48,2	31,3
Couple sans enfant	15,5	15,1	18,8	30,9	17,1	14,3	20,1	33,7
Couple avec enfant(s)	23,7	24,5	21,9	24,1	19,3	24,7	18,1	27,3
Famille monoparentale	16,5	17,5	12,2	5,4	11,0	15,9	8,5	4,7
Ménage complexe ²	7,3	7,6	6,3	4,1	4,9	4,4	5,2	3,0
Nationalité de la personne de référence	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Française de naissance	68,6	68,1	72,8	80,8	83,3	80,7	85,5	90,5
Française par naturalisation	12,0	13,1	7,1	9,4	6,0	8,7	4,5	5,2
Étrangère	19,4	18,7	20,1	9,7	10,7	10,5	10,0	4,3

1. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

2. Voir *annexe Glossaire* à type de ménage.

Champ : France métropolitaine.

Note : outre les locataires du secteur libre et du secteur social, l'ensemble des locataires comprend aussi les locataires de logements meublés et les sous-locataires.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Proportion de locataires ayant déposé une demande de logement social

	2006		2013	
	ZUS	Quartiers environnants des ZUS	ZUS	Quartiers environnants des ZUS
Ensemble des locataires demandeurs de HLM	18,8	10,4	20,0	12,6
<i>dont demandeurs depuis plus d'un an</i>	<i>47,9</i>	<i>45,4</i>	<i>48,1</i>	<i>51,4</i>
Locataires du secteur social	18,5	13,6	20,7	15,8
Locataires du secteur libre	20,0	10,1	16,3	10,6

Champ : France métropolitaine, ménages locataires.

Lecture : en 2013, 20 % des ménages locataires en ZUS avaient déposé ou renouvelé une demande de HLM au cours des 12 derniers mois, contre 12,6 % des ménages résidant dans les quartiers environnants des ZUS.

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.