

## 2.4 Résidences principales dans les anciennes...

Les **zones urbaines sensibles** (ZUS) ont été 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 ». Elles ont constitué pendant près de vingt ans le principal zonage d'intervention de la politique de la ville, avant d'être remplacées, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, par les nouveaux **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV), identifiés sur un critère unique de population à bas revenus.

Déterminées à partir de critères relatifs à l'habitat, les anciennes ZUS présentent donc des caractéristiques spécifiques en matière de logement. Elles concentrent en particulier une part élevée de logements sociaux : 63 % des logements en 2013 contre 18 % dans les **quartiers environnants des ZUS**. Cette tendance s'est même légèrement renforcée au cours des dernières années : la part des logements sociaux a ainsi augmenté de 0,7 point entre 2006 et 2013 dans les ZUS, alors qu'elle a reculé de 1,5 point dans les quartiers environnants. Cette hausse s'est faite surtout au détriment du secteur locatif libre dans les ZUS. En revanche, les propriétaires sont sous-représentés dans les ZUS avec 21,5 % des logements, contre 49,9 % dans les unités urbaines environnantes.

En 2013, en moyenne, les logements des anciennes ZUS sont plus petits que ceux des quartiers environnants des ZUS (69,5 m<sup>2</sup> contre 80,6 m<sup>2</sup>), du fait de la surreprésentation des logements collectifs (87 % en ZUS contre

62 % dans les autres quartiers), dont la surface est en moyenne inférieure à celle des logements individuels. Les logements collectifs dans les ZUS, de 65,8 m<sup>2</sup> en moyenne, sont au contraire plus grands que dans les quartiers environnants (61,9 m<sup>2</sup>), bien que ces surfaces aient diminué dans les deux cas entre 2006 et 2013 (- 2 m<sup>2</sup>). Néanmoins, du fait d'un nombre moyen d'occupants par logement plus élevé dans les ZUS, la surface disponible par personne y est plus faible (27,9 m<sup>2</sup> contre 32,4 m<sup>2</sup> dans les autres quartiers).

En 2013, au sein des anciennes ZUS, 57 % des résidents occupent leur logement depuis plus de 8 ans, voire depuis plus de 12 ans pour 45 % d'entre eux, contre 54 % dans les autres quartiers des unités urbaines. La **mobilité** est plus faible dans les ZUS que dans les quartiers environnants. En 2013, 19 % des **ménages permanents** habitant en ZUS avaient emménagé au cours des quatre dernières années, contre 25 % des ménages habitant dans les quartiers environnants. Cette plus faible mobilité en ZUS s'observe aussi bien dans le secteur locatif social qu'en secteur libre.

Entre 2006 et 2013, la population des ZUS a diminué sous l'effet cumulé de départs et d'un nombre moins important d'emménagements de nouveaux ménages, tandis qu'elle a augmenté dans les quartiers environnants des ZUS. La mobilité résidentielle des ménages permanents a également fléchi plus fortement en ZUS (- 3,9 points) que dans les quartiers environnants des ZUS (- 1,8 point). ■

### Définitions

**Zones urbaines sensibles** (ZUS) : territoires infra-urbains définis en 1996 par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, les ZUS sont remplacées par les **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV). Voir *annexe Glossaire*.

**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.

**Ménages permanents** (en métropole) : ménages dont la personne de référence (ou l'occupant principal lors de l'enquête Logement de 2013) occupait déjà quatre ans auparavant un logement indépendant en métropole, par opposition à un nouveau ménage, dont la personne de référence (ou l'occupant principal) habitait chez ses parents, dans les DOM ou à l'étranger, ou en logement non ordinaire. En quatre ans, la composition du ménage peut avoir varié, et la personne de référence peut ne pas être la même. Voir *annexe Glossaire*.

**Quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV), **mobilité** (taux de) : 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.

## ... zones urbaines sensibles 2.4

### 1. Répartition des ménages en fonction du statut d'occupation du logement

	2006		2013	
	ZUS	Quartiers environnants des ZUS	ZUS	Quartiers environnants des ZUS
<b>Propriétaire</b>				
Non accédant	13,6	32,1	13,7	32,6
Accédant	7,3	17,9	7,8	17,3
<b>Locataire</b>				
Secteur social	61,8	19,0	62,5	17,5
Secteur libre	13,3	24,6	12,0	25,9
Autre locataire	1,5	2,4	1,7	3,8
<b>Autre</b>				
Logé gratuitement	2,6	3,9	2,2	3,0
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

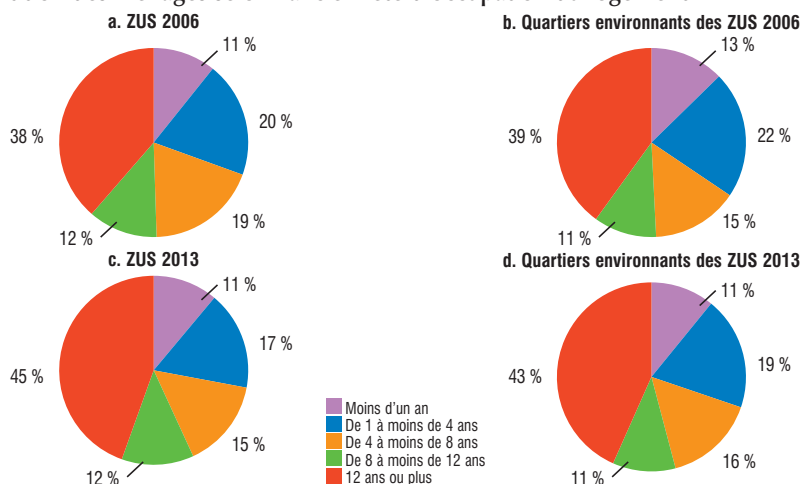
Champ : France métropolitaine.  
Lecture : en 2006, 13,6 % des ménages résidant en ZUS étaient propriétaires non accédants de leur logement.  
Note : avec la réforme de 2014, les ZUS ont été remplacées par les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) au 1<sup>er</sup> janvier 2015. En dépit de concepts d'identification différents, 86 % des ZUS métropolitaines restent pour tout ou partie dans cette nouvelle géographie prioritaire.  
Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

### 2. Indicateurs de taille et d'occupation des logements, selon le type d'habitat

	2006		2013	
	ZUS	Quartiers environnants des ZUS	ZUS	Quartiers environnants des ZUS
<b>Surface moyenne (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>71,3</b>	<b>80,9</b>	<b>69,5</b>	<b>80,6</b>
Individuel	92,6	107,7	93,4	110,9
Collectif	67,9	63,8	65,8	61,9
<b>Nombre moyen de pièces</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>
Individuel	4,5	4,8	4,5	4,9
Collectif	3,2	2,9	3,2	2,8
<b>Nombre moyen d'habitants par logement</b>	<b>2,4</b>	<b>2,2</b>	<b>2,4</b>	<b>2,2</b>
Individuel	2,7	2,6	2,7	2,6
Collectif	2,4	1,9	2,4	1,9
Part des logements individuels (en %)	13,9	36,2	13,4	38,2
Part des logements collectifs (en %)	86,1	63,8	86,6	61,8

Champ : France métropolitaine.  
Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

### 3. Répartition des ménages selon l'ancienneté d'occupation du logement



Note : l'ancienneté d'occupation est mesurée à partir de la date d'arrivée dans le logement de la première personne du ménage occupant.  
Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

### 4. Mobilité des ménages dans les ZUS et quartiers environnants

	Ensemble		Locataire secteur social		Locataire secteur libre	
	ZUS	Quartiers environnants des ZUS	ZUS	Quartiers environnants des ZUS	ZUS	Quartiers environnants des ZUS
<b>Mobilité des ménages en 2006</b>						
Nombre de ménages (en milliers)	1 614	12 993	979	2 236	235	3 442
Nouveaux ménages	12,1	11,5	11,5	11,0	20,3	22,6
Ménages permanents	87,9	88,5	88,5	89,0	79,7	77,4
dont ayant emménagé au cours des 4 dernières années	22,9	26,8	21,6	28,7	41,0	46,3
<b>Mobilité des ménages en 2013</b>						
Nombre de ménages (en milliers)	1 561	14 401	976	2 513	187	3 729
Nouveaux ménages	11,2	10,3	10,0	6,9	23,3	21,6
Ménages permanents	88,8	89,7	90,0	93,1	76,7	78,4
dont ayant emménagé au cours des 4 dernières années	19,0	25,0	20,3	28,1	28,7	46,8

Champ : France métropolitaine.  
Note : en 2006, le taux de mobilité, c'est-à-dire la proportion de ménages ayant emménagé au cours des 4 dernières années parmi les ménages permanents est de 22,9 % dans les ZUS et de 26,8 % dans les quartiers environnants des ZUS ; en 2013, il est de 19,0 % dans les ZUS et de 25,0 % dans les quartiers environnants.  
Source : Insee, enquête Logement 2006 et 2013.