LES QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

NOTE n°142
DÉCEMBRE 2018

© Apur

Près d'un million de personnes résident dans l'un des 163 quartiers de la politique de la ville situés dans la Métropole du Grand Paris.

163

quartiers prioritaires de la politique de la ville qui regroupent 916 000 habitants

En 2015, les périmètres des quartiers de la politique de la ville ont été redessinés en se basant sur le critère unique de la concentration des ménages à bas revenus (revenus inférieurs à 60 % de la médiane régionale).
Dans la Métropole du Grand Paris 163 quartiers prioritaires ont été identifiés. Ils regroupent 916 000 habitants, soit environ 13% de la population métropolitaine.

Cette géographie de la politique de la ville traduit l'ampleur des inégalités sociales qui traversent la Métropole du Grand Paris. Les disparités de revenus y sont fortes, plus fortes que dans les autres métropoles françaises. La majeure partie des quartiers prioritaires est ainsi concentrée au nord et à l'est de la Métropole du Grand Paris. 60% des habitants résident dans un périmètre de la politique de la ville à Plaine Commune, 30% à Est Ensemble (T8) ou Paris Terres d'Envol (T7), entre 10% et 20% à Boucle Nord de Seine (T5), Grand Paris Grand Est (T9) et Grand Orly Seine Bièvre (T12). À l'inverse cette proportion ne dépasse pas 10% dans les 6 autres territoires.

Une concentration des QPV au nord de la MGP

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a modifié la géographie prioritaire de la politique de la ville, en redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration de ménages ayant de bas revenus), en instaurant un contrat urbain global à l'échelle intercommunale, et en engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (NPNRU).
Elle comporte désormais 1 500 quartiers prioritaires dits quartiers politique de la ville (QPV)[1]. L'Ile-de-France en compte 275, dont 163 se situent dans la Métropole du Grand Paris.

À l'échelle de la Métropole du Grand Paris, les quartiers de la politique de la ville représentent 6 % de la surface totale du territoire. Les QPV ne sont pas répartis de façon homogène sur le territoire de la Métropole : ils se situent sur 69 des 131 communes de la MGP et majoritairement au nord du territoire métropolitain. **En termes de surface, les quartiers prioritaires représentent 28 % du territoire de Plaine Commune (T6), 19 % du territoire d'Est Ensemble (T8).** Seul Grand Paris Seine Ouest (T3) n'a aucun périmètre prioritaire sur son territoire.

916 000 habitants résident au sein d'un quartier prioritaire de la politique de la ville de la Métropole du Grand Paris, ce qui représente **13 % de la population métropolitaine**. Les territoires du nord-est de la MGP, Plaine Commune (T6), Est Ensemble (T8) et Paris Terres d'Envol (T7), concentrent plus de la moitié des habitants des quartiers prioritaires de la MGP (53 %) alors qu'ils regroupent 17 % de la population totale.
Plaine Commune (T6) fait figure d'exception sur le territoire métropolitain avec environ 61 % de sa population vivant dans le périmètre d'un QPV.

1 — Loi n° 2014-173 du 21 février 2014. Les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ont été fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014.

POPULATION DES MÉNAGES RÉSIDANT DANS UN QUARTIER PRIORITAIRE

	Population des ménages vivant dans un QPV	Part de la population des ménages vivant dans un QPV dans la population des ménages de chaque territoire (%)	Part de la population des ménages vivant dans un QPV parmi l'ensemble de la population des ménages vivant dans un QPV de la MGP (%)	Part de la population des ménages de chaque territoire dans la MGP (%)
Paris (T1)	128 363	6 %	14 %	32 %
Vallée Sud-Grand Paris (T2)	11 621	3 %	1 %	5 %
Paris Ouest La Défense (T4)	25 617	5 %	3 %	8 %
Boucle Nord de Seine (T5)	81 257	19 %	9 %	6 %
Plaine Commune (T6)	243 708	61 %	27 %	6 %
Paris Terres d'Envol (T7)	106 314	30 %	12 %	5 %
Est Ensemble (T8)	132 037	32 %	14 %	6 %
Grand Paris Grand Est (T9)	61 269	16 %	7 %	6 %
ParisEst Marne&Bois (T10)	21 697	4 %	2 %	7 %
Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	20 187	7 %	2 %	4 %
Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	83 820	13 %	9 %	10 %
MGP	**915 889**	**13 %**	**100 %**	**100 %**

Source : Insee, données fiscales 2010 (population des carreaux dont le centroïde est dans le périmètre)

40 % des ménages vivent sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires

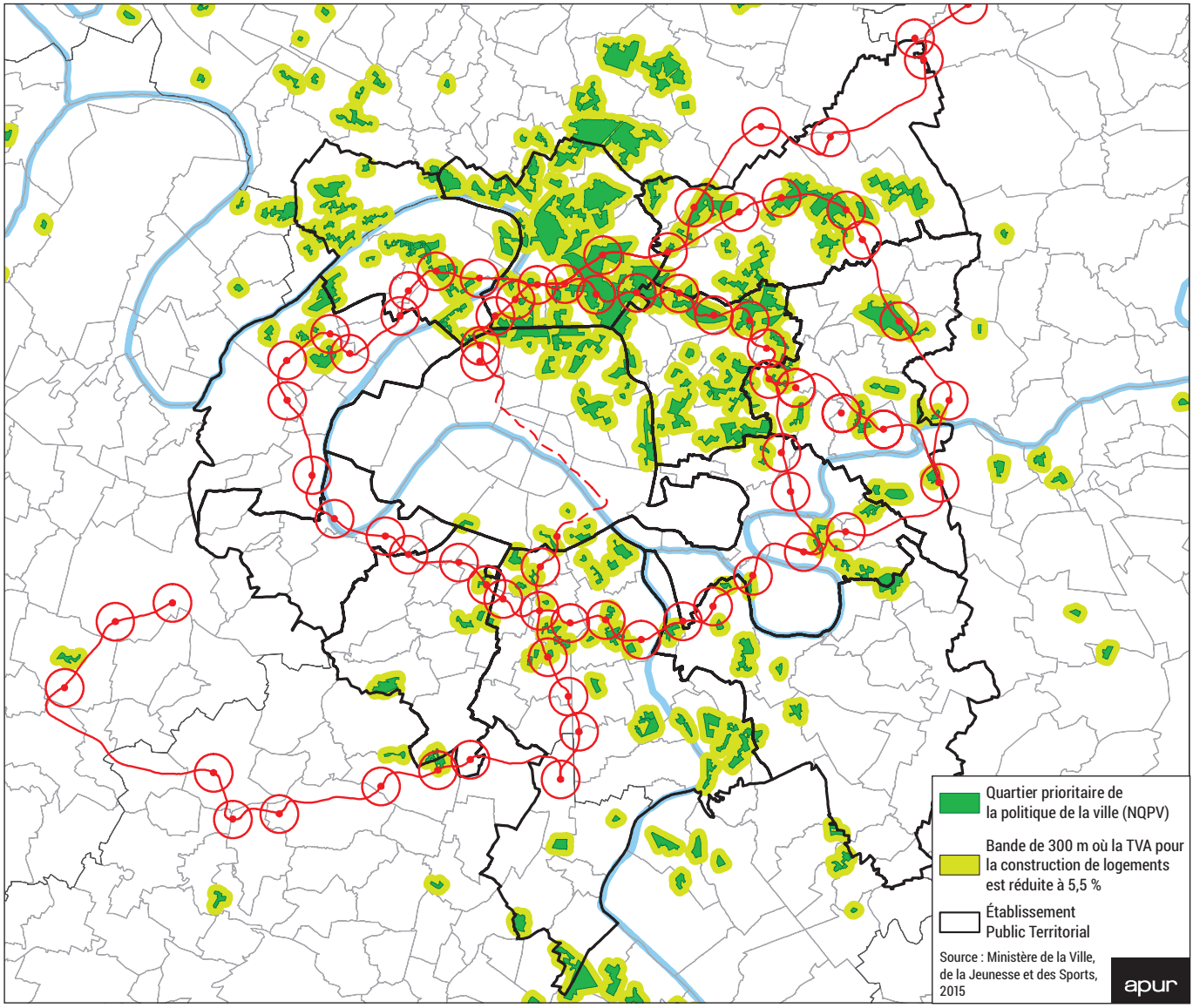
Ces périmètres concentrent une population plus pauvre que dans l'ensemble du territoire métropolitain. Parmi les 312 000 ménages résidents de quartier prioritaire en 2010, **40 % d'entre eux vivent sous le seuil de bas revenus** (fixé à moins de 937,45 euros par mois par unité de consommation), une proportion nettement supérieure à celle constatée sur l'ensemble du territoire (19 %). C'est particulièrement le cas dans le territoire Grand Paris Grand Est (T9) où 45 % des ménages vivent sous le seuil de bas revenus. Le revenu fiscal mensuel par unité de consommation moyen des individus est de fait inférieur dans les quartiers prioritaires (1 140 euros par mois en moyenne contre 1 679 euros pour l'ensemble de la population métropolitaine).

Les quartiers prioritaires de la MGP se distinguent par une population jeune particulièrement présente : **30 % des habitants sont âgés de moins de 18 ans** (23 % de la population totale de la MGP). Ces quartiers regroupent à l'inverse une proportion de séniors plus faible : 9 % des habitants de QPV sont âgés de 65 ans ou plus alors qu'ils représentent 13 % de l'ensemble de la population de la MGP.

Les ménages des quartiers prioritaires sont des foyers plus nombreux : **18 % des ménages sont composés de 5 personnes ou plus dans les QPV contre 9 % dans la MGP.** La surface moyenne des résidences principales est moins importante dans les QPV (59 m² par ménage) que dans l'ensemble de la MGP (62 m²).

Les trois quarts des ménages résidant dans un quartier prioritaire sont locataires de leur logement et la plupart d'entre eux résident dans un immeuble collectif (95 % des ménages).

LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE



33 % des logements locatifs sociaux de la MGP implantés dans un QPV.

En 2016, on recense **274 300 logements locatifs sociaux** situés dans un quartier prioritaire dans la MGP, ce qui représente **33 % du parc social métropolitain**.
Les logements locatifs sociaux sont majoritaires dans le parc de logements des quartiers prioritaires de la MGP (63 % des logements).
Dans certains territoires, le parc social constitue la quasi-totalité des logements des QPV, comme dans les territoires Vallée Sud Grand Paris (T2), Paris Ouest La Défense (T4) et Grand Paris Sud Est Avenir (T11). À l'inverse, à Plaine Commune (T6) et à Paris (T1), le parc de logements dans les quartiers prioritaires est plus diversifié. Seuls 46 % des logements des quartiers prioritaires de Plaine Commune (T6) sont des logements sociaux, 60 % à Paris (T1).

Pour lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale de certains quartiers et favoriser la mixité sociale, la loi Égalité et Citoyenneté2 fixe des obligations nouvelles en matière d'attribution des logements locatifs sociaux en secteur QPV et hors secteur QPV. 25 % des attributions en dehors des quartiers en politique de la ville devront bénéficier aux 25 % de ménages les plus pauvres.

A l'occasion du PMHH, l'État a transmis à la Métropole de premières données sur les attributions de logements pour les ménages du premier quartile et en fonction de la localisation des logements sociaux attribués, dans ou hors d'un QPV. Toutefois l'exploitation de ces données est rendue difficile par le fait que, pour 23 % des baux signés en 2016, il n'est pas possible de déterminer si le logement social attribué se situe dans un périmètre de QPV et les données transmises ne permettent pas non plus de connaître le nombre d'attributions à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Néanmoins, en excluant les baux dont la localisation n'est pas déterminée, l'analyse des baux attribués en 2016 permet d'observer que la première obligation de la loi Égalité Citoyenneté est remplie pour tous les EPT de la Métropole (ayant au moins un QPV sur leur territoire). Les attributions faites à des demandeurs appartenant au 1er quartile de revenus représentent en moyenne 17 % des attributions faites dans le périmètre d'un des QPV de la Métropole, avec une valeur maximale de 23 % dans les QPV de Plaine Commune (T6), alors que la loi fixe un taux maximal autorisé de 50 %.
À l'inverse, aucun EPT de la Métropole ne remplit les conditions de la seconde obligation de la loi Égalité Citoyenneté. En moyenne dans la Métropole, les attributions à des demandeurs appartenant au 1er quartile de revenus représentent en moyenne 7 % des attributions de logements sociaux situés en dehors des QPV alors que la loi fixe un taux minimum de 25 %. Plaine Commune (T6) et Est Ensemble (T8) ont les taux les plus élevés, avec respectivement 17 % et 14 % des attributions de logements sociaux situés en dehors des QPV à des demandeurs du 1er quartile de revenus en 2016. Grand Paris Seine Ouest (T3) et Paris Ouest La Défense (T4) sont les EPT ayant les taux les plus faibles, respectivement 5 % et 6 %.

Les 68 gares du futur Grand Paris Express renforceront l'attractivité de nombreux QPV

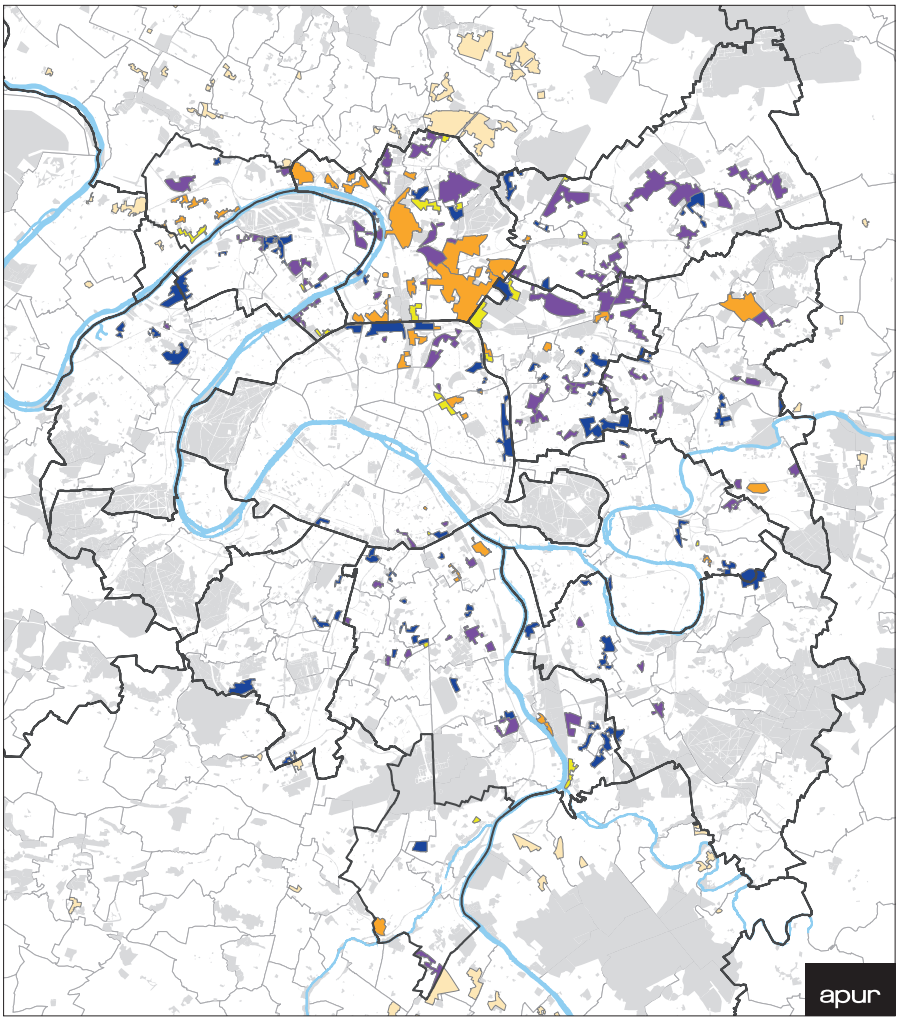
Pour améliorer l'attractivité des quartiers prioritaires et y favoriser la mixité par la production d'une offre de logements diversifiée, **ces quartiers bénéficient, sous réserve de certaines conditions, de mesures fiscales incitatives :**

- **TVA à taux réduit** (à 5,5 % au lieu de 20 %) pour la construction de logements à usage de résidence principale et en accession sociale à la propriété. Cette incitation fiscale s'applique aussi dans une bande de 300 m autour des QPV, sous condition de respect du plafond de ressources et du plafond de prix ou de construction au m² fixés par arrêtés.
- **Abattement de 30 %** au bénéfice des bailleurs sociaux sur la base fiscale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).
- **Exonération du Supplément de loyer de solidarité (SLS)** pour les occupants d'un logement locatif social situé dans le périmètre d'un QPV.

Par ailleurs, **68 gares du futur Grand Paris Express renforceront l'attractivité des territoires et la mobilité des habitants dans de nombreux QPV.** Parmi ces gares, 29 sont nouvelles par opposition à celles qui arrivent en interconnexion avec un mode de transport en commun lourd (métro, train, RER) déjà existant. Plus d'une quinzaine de ces nouvelles gares se trouveront à proximité de grands ensembles de logements sociaux, qui jusqu'à présent souffraient d'un relatif enclavement ou d'une desserte par le réseau de transports en commun insatisfaisante. Il s'agit des gares de Mairie d'Aubervilliers, Pont de Bondy, Champigny Centre, Massy Opéra, Bagneux, Villejuif IGR, Kremlin-Bicêtre Hôpital, Saint-Denis Pleyel, Le Blanc Mesnil, Aulnay, La Courneuve « Six Routes », Clichy-Montfermeil, Le Bourget Aéroport et Chevilly « Trois Communes ».
Enfin 40 gares du Grand Paris Express se trouveront à moins de 800 mètres d'un quartier prioritaire de la politique de la ville dans la Métropole.

2 — Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017.

ÉQUILIBRE LOGEMENTS SOCIAUX/ LOGEMENTS PRIVÉS DANS LES QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

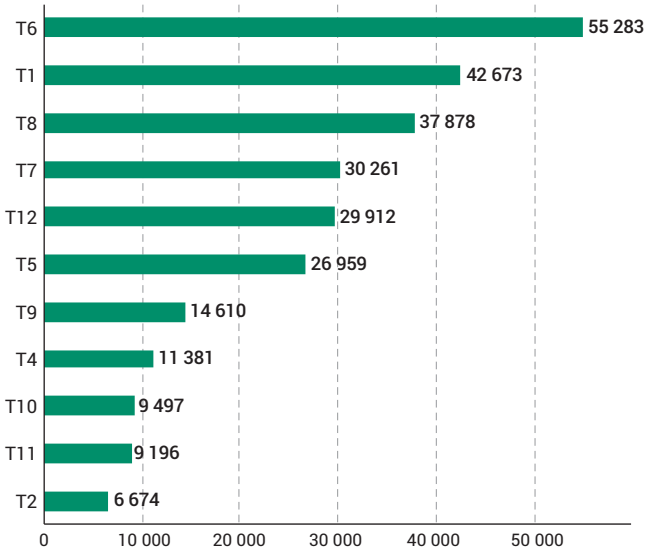


Part des logements sociaux
RPLS de type PLAI/PLUS/PLS dans le total des logements

- moins de 25 %
- de 25 à 50 %
- de 50 à 75 %
- plus de 75 %
- NQPV sans donnée
- Espace vert, cimetière, voie ferrée...

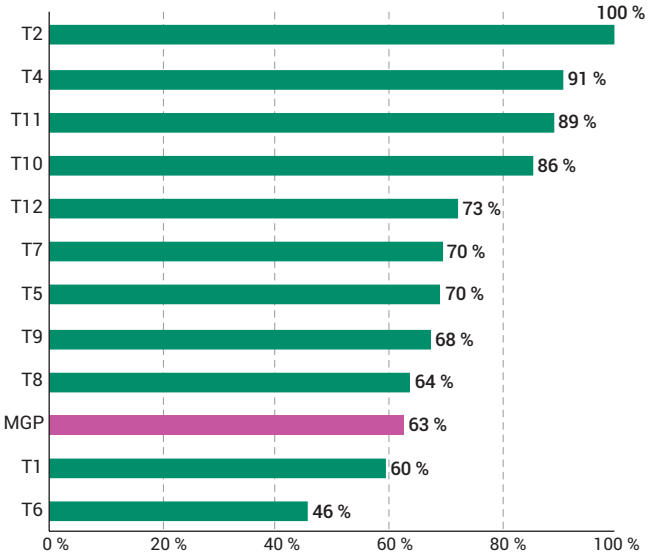
Source : DGFIP 01/01/2013,
RPLS 2016 version décret

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE CHAQUE TERRITOIRE

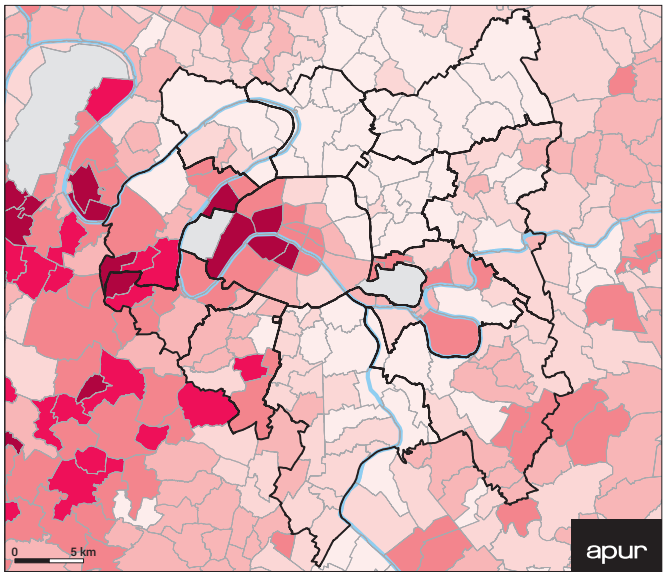


Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), 1er janvier 2016

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PARMI L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS DANS LES QPV DE CHAQUE TERRITOIRE



Sources : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), 1er janvier 2016 / DGFiP, Traitement Apur, mise à disposition Ville de Paris (DU/STDF), DRIEA, CG93

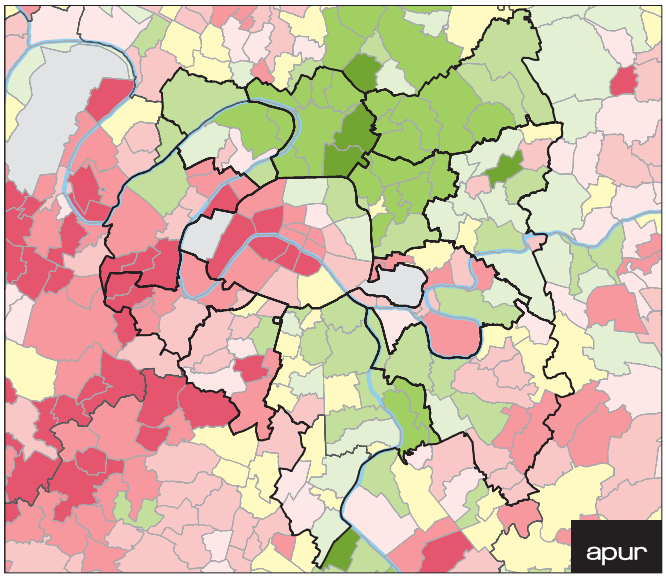


REVENU MÉDIAN - 2013

Revenu médian déclaré par UC

- plus de 40 000 €
- de 35 000 à 40 000 €
- de 30 000 à 35 000 €
- de 25 000 à 30 000 €
- de 20 000 à 25 000 €
- moins de 20 000 €

Médiane IDF = 23 022 €



REVENU MÉDIAN - ÉCART À LA MÉDIANE RÉGIONALE - 2013

Écart du revenu médian par UC par rapport à la médiane régionale

Supérieur

- plus de 50 %
- de 30 à 50 %
- de 15 à 30 %
- de 5 à 15 %

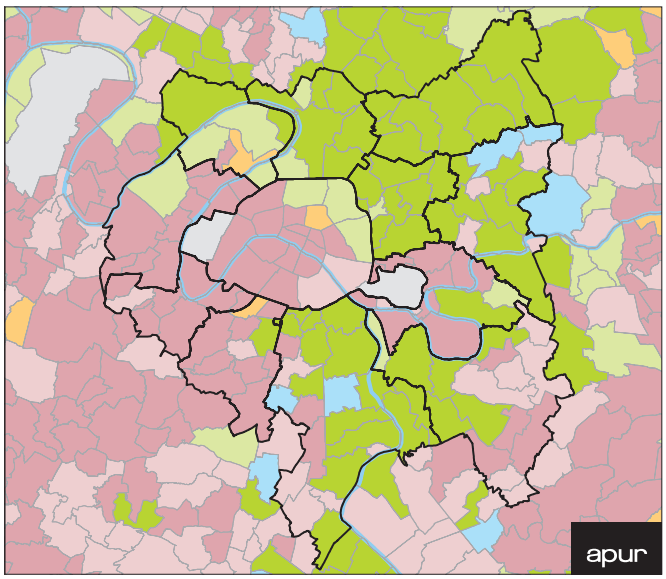
Égal

- de -5 à +5%

Inférieur

- de -5 à -15 %
- de -15 à -30 %
- de -30 à -50 %
- plus de -50 %

Médiane IDF = 23 022 €



REVENU MÉDIAN - ÉVOLUTION DE L'ÉCART À LA MÉDIANE RÉGIONALE - 2013

Médiane supérieure à la médiane régionale en 2001

- l'écart s'accroît entre 2001 et 2013
- l'écart se réduit
- l'écart devient négatif

Médiane inférieure à la médiane régionale en 2001

- l'écart s'accroît entre 2001 et 2013
- l'écart se réduit
- l'écart devient positif

Médiane IDF en 2001 = 17 982 €
Médiane IDF en 2013 = 23 022 €

Source : revenus fiscaux localisés (Insee) - 2013

Une géographie basée sur le revenu des ménages

En 2013, dans la MGP, la moitié de la population dispose d'un revenu de moins de 1 876 € par unité de consommation et par mois.

La géographie prioritaire de la politique de la ville a été redéfinie sur la base d'un unique critère : le revenu des ménages. De ce point de vue, la Métropole du Grand Paris se distingue des autres métropoles françaises par l'ampleur des inégalités de revenus des ménages qui y résident et un taux de pauvreté important.

En 2013, dans la Métropole du Grand Paris (MGP), la moitié de la population de la MGP dispose d'un revenu de moins de 1 876 € par unité de consommation (UC) et par mois, soit un revenu déclaré médian inférieur à celui de l'Île-de-France qui s'élève à 1 919 €. Ce revenu médian est toutefois supérieur de 5,9 % à celui de l'ensemble des 15 métropoles françaises.

De fortes disparités de revenus

Dans la Métropole du Grand Paris, les disparités de revenus sont plus fortes que dans les autres métropoles françaises. La MGP accueille ainsi à la fois des ménages modestes et aisés.

Le seuil de revenu déclaré au-dessus duquel se trouvent les 10 % les plus aisés est 9,3 fois supérieur à celui au-dessous duquel figurent les 10 % les plus modestes. Dans les autres métropoles, ce rapport inter décile varie de 5,1 pour la métropole de Brest à 8,4 pour la métropole Montpellier-Méditerranée.

Les 10 % de ménages les plus aisés déclarent un revenu supérieur à 4 166 € (par UC et par mois), soit 39 % de plus que celui des Français en moyenne.

Dans le même temps, les 10 % les plus modestes déclarent moins de 501 € (par UC et par mois). Ce niveau de revenu déclaré est l'un des plus bas des métropoles françaises. Il est inférieur de 16 % au seuil au-dessous duquel se situent les 10 % des Français les plus pauvres.

Des revenus médians qui augmentent mais des inégalités qui se creusent entre les territoires

Entre 2001 et 2013, les revenus ont progressé dans l'ensemble des territoires mais sans réduction des écarts. Les plus fortes progressions ont concerné des communes des territoires les plus aisés et arrondissements centraux de la capitale. Et, à l'inverse, c'est dans les communes de Plaine Commune (T6), Paris Terres d'Envol (T7) et de Grand-Orly Seine Bièvre (T12) que le revenu médian a le moins progressé. À l'Est, les plus fortes augmentations apparaissent dans les communes de Paris Est Marne&Bois (T10) qui bordent le bois de Vincennes ou celles traversées par la ligne A du RER (Vincennes, Nogent-sur-Marne, Bry-sur-Marne).

Ces disparités de revenus renvoient à des écarts très importants entre les 12 territoires qui composent la Métropole : **le taux de pauvreté (correspondant à la proportion d'individu dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du seuil de pauvreté) varie de 9 % dans le territoire Grand Paris Seine Ouest (T3) à 35 % dans le territoire de Plaine Commune (T6).** Au sein de la MGP, c'est à Paris que les écarts de revenus sont les plus marqués.

Le versement des prestations familiales, minima sociaux et aides au logement, ainsi que le prélèvement d'impôts directs ne parviennent qu'à atténuer ces disparités de revenus.

Les logements dans la MGP
Chiffres clés

7 M habitants et **3,5 M** logements

39 % de propriétaires,
33 % de locataires du parc privé,
24 % de locataires du parc social
et **4 %** de logés gratuit

127 000 logements
potentiellement indignes

51 200 logements autorisés
à la construction en 2017

773 700 logements sociaux
au sens de la loi SRU

491 500 demandeurs
d'un logement social, dont 28 %
déjà logés dans le parc social

49 500 attributions
de logements sociaux en 2016

114 400 places d'hébergement,
y compris les nuitées hôtelières

66 quartiers du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville bénéficient de nombreuses actions qui s'articulent autour des trois piliers établis dans les contrats de ville : cohésion sociale, cadre de vie et renouvellent urbain, et développement de l'activité économique. Le nouveau programme national de renouvellement urbain (2014-2024) s'insère dans le deuxième volet et vise les QPV qui présentent les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Les projets de renouvellement urbain pouvent prendre plusieurs formes : nouvelle offre immobilière (démolition, reconstitution de logements sociaux démolis et répartition sur site/hors site), réhabilitation du parc existant et de sa performance énergétique, résidentialisation séparant les domaines public et privé, aménagement des espaces publics, implantation d'équipements publics, etc.
Afin de mettre en place les opérations de renouvellement urbain, des protocoles de préfiguration doivent être élaborés pour chacun des territoires. **Au sein de la MGP, les protocoles de préfiguration sont en cours de validation ou de signature.** Certains territoires ont d'ores et déjà signé leur protocole, c'est le cas de Plaine Commune (T6) et d'Est Ensemble (T8).

La reconstitution de l'offre de logements démolis : un enjeu majeur

Le nouveau règlement de l'ANRU, validé en 2015, précise que la reconstitution de l'offre démolie doit respecter deux obligations : elle doit se faire en dehors du périmètre QPV et hors de la commune si celle-ci a déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales. L'objectif de 60 % de logements locatifs sociaux de type PLAI doit être recherché pour la reconstitution de l'offre et compenser la démolition d'une offre à très bas loyer.
Ces nouvelles obligations peuvent s'avérer être un frein à la rénovation urbaine des quartiers concernés dans les communes qui ont déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales car elles ne peuvent alors pas reloger sur leur territoire les ménages délogés par des travaux.

Selon l'enquête réalisée par la MGP en novembre 2017 sur les 66 quartiers concernés par un projet du PNRU à venir, 48 projets sont renseignés en ce qui concerne les prévisions de démolition de logement. Au total une estimation de 12 412 logements à démolir a été fournie par les services[3].

Parmi les 48 projets où l'information est disponible, 11 projets ne comportent pas de démolition et 37 projets comportent entre 10 et 1 536 logements à démolir. Les démolitions les plus importantes en nombre sont prévues dans les quartiers du Bas Clichy-Bois du Temple (Haut Clichy - Centre Ville - Bosquets - Lucien Noel) à Clichy-sous-Bois – Montfermeil (1 536 logements), des Beaudottes à Sevran (1 200 logements), du secteur Nord Pont-Yblon au Blanc-Mesnil et à Dugny.
Paris Terres d'Envol (T7), Plaine Commune (T6) et Est Ensemble (T8) comptent chacun plus de 2 500 logements à démolir et reconstruire. Ces chiffres de logements prévus à la démolition puis reconstruction sont très importants rapportés aux quartiers concernés. Ils sont une composante déterminante d'équilibres fragiles et constituent donc un enjeu majeur des discussions du NPNRU.

3 — La reconstitution de l'offre interviendra, pour partie au moins, au-delà de la temporalité du PMHH et que ces estimations sont provisoires et ne présagent pas des résultats des protocoles de préfiguration en cours, ni de l'ensemble des conventions ANRU à venir.

	Estimation du nombre de logements à démolir dans les projets ANRU
T1	382
T2	non renseigné
T3	non concerné
T4	1 040
T5	non renseigné
T6	2 512
T7	3 046
T8	2 773
T9	1 736
T10	49
T11	874
T12	non renseigné
MGP	**12 412**

Source : Enquête réalisée par la MGP auprès des EPT, nov 2017

Cette note est extraite du diagnostic du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) réalisé par l'Apur pour la Métropole du Grand Paris :
https://www.apur.org/fr/nos-travaux/diagnostic-plan-metropolitain-habitat-hebergement-metropole-grand-paris

Métropole du Grand Paris

Directrice de la publication :
Dominique ALBA
Note réalisée par : **Marina RIBEIRO**
Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**
Avec le concours de : **Sandra ROGER**
Cartographie et traitement statistique :
Christine DELAHAYE, Anne SERVAIS
Photos et illustrations :
Apur sauf mention contraire
Mise en page : **Apur**
www.apur.org

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :