

Baisse de population dans les Zus d'Île-de-France en 2006



J.-C. Patacchini / Libria Images / IAU IDF

Au 1^{er} janvier 2006, 1 273 703 Franciliens vivent dans une zone urbaine sensible (Zus), soit 11 % de la population régionale. Malgré un contexte de hausse démographique nationale et régionale⁽¹⁾, la population des zones urbaines sensibles tend à diminuer. Parmi les causes invoquées, une construction inégale selon les territoires et des démolitions de logements sociaux inscrits dans les programmes de rénovation urbaine.

Le recensement rénové de la population française de 2006 permet d'actualiser les connaissances sur la population résidente au sein des zones urbaines sensibles (Zus). Créées par la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville, ces zones sont « caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué

entre l'habitat et l'emploi ». Dans ces territoires, l'État et ses partenaires concentrent les moyens de la politique de la ville pour aider à la requalification urbaine, au développement de la diversité sociale et à leur revitalisation économique.

Depuis 1999, 58 000 habitants en moins dans les 157 Zus franciliennes

Au 1^{er} janvier 2006, la population française s'élève à 63 186 117 ha-

bitants, soit une croissance annuelle moyenne de 0,7% entre 1999 et 2006⁽²⁾. 4 358 341 personnes vivent dans une Zus, soit 7 % de la population nationale. Depuis 1999, le nombre de résidents en Zus a reculé de 314 000 habitants (soit une baisse de 6,7 %), correspondant à un taux d'évolution annuel de près de -1 %. Cette baisse est d'autant plus sensible que l'ensemble du territoire a enregistré une croissance démographique.

En 2006, l'Île-de-France compte 11 532 398 habitants dont 11 % vivent en Zus. Par rapport à 1999, on compte 58 000 personnes en moins dans les Zus, soit une diminution de 4,4 % sur la période. Comme en France, la croissance de la population francilienne (0,7 % par an sur la période) s'accompagne d'une baisse de la population vivant dans les Zus

(- 0,6 % par an). Ce phénomène s'est accru depuis la dernière période de recensement (1990-1999).

Évolution démographique des Zus contrastée selon les départements

Entre 1999 et 2006, les évolutions de population dans les Zus sont contrastées selon les départements franciliens. Ainsi, dans les Zus de Seine-Saint-Denis, comme dans celles des Hauts-de-Seine, la population est quasiment stable entre ces deux dates. Alors que les Zus du Val-d'Oise enregistrent un léger recul démographique (- 0,30 % / an et - 4 000 habitants), celles des départements de Seine-et-Marne (- 1,95 % / an ; - 11 000 hab.), des Yvelines (- 1,65 % / an ; - 14 300 hab.), du Val-de-Marne (- 1,3 % / an ; - 13 000 hab.) et de l'Essonne (- 1,43 % / an ; - 17 400 hab.) présentent une évolution démographique plus négative. Seules les Zus parisiennes voient augmenter leur population (+ 0,28 % / an et + 2 400 hab.).

(1) Information statistique influant la lecture de cette note : les évolutions réelles de population sur la période 1999-2006 pourraient être sensiblement surévaluées du fait du nouveau recensement. Ceci serait plus marqué pour les communes de plus de 10 000 habitants (majorité des communes ayant une Zus sur leur territoire). Un recensement exhaustif des grandes adresses rend cependant les estimations de population en Zus de meilleure qualité en 2006 qu'en 1999.

(2) Voir *Note rapide*, n° 466, « Île-de-France 2006 : 870 000 Franciliens de plus qu'en 1990 », IAU Île-de-France, avril 2009.

Population des Zus d'Île-de-France en effectifs

ÎLE-DE-FRANCE	1990	1999	2006	Variation		
				1990/1999	1999/2006	1990/2006
75	126 668	123 125	125 532	- 3 543	2 407	- 1 136
77	90 460	86 153	75 060	- 4 307	- 11 093	- 15 400
78	133 432	129 910	115 601	- 3 522	- 14 309	- 17 831
91	187 776	180 505	163 149	- 7 271	- 17 356	- 24 627
92	175 540	167 067	166 446	- 8 473	- 621	- 9 094
93	321 240	305 944	305 536	- 15 296	- 408	- 15 704
94	156 216	149 060	136 122	- 7 156	- 12 938	- 20 094
95	193 928	190 256	186 257	- 3 672	- 3 999	- 7 671
Total	1 385 260	1 332 020	1 273 703	- 53 240	- 58 317	- 111 557

Sources : Insee, recensements, traitement IAU Île-de-France.

Depuis 1990, recul du poids démographique des Zus dans les départements

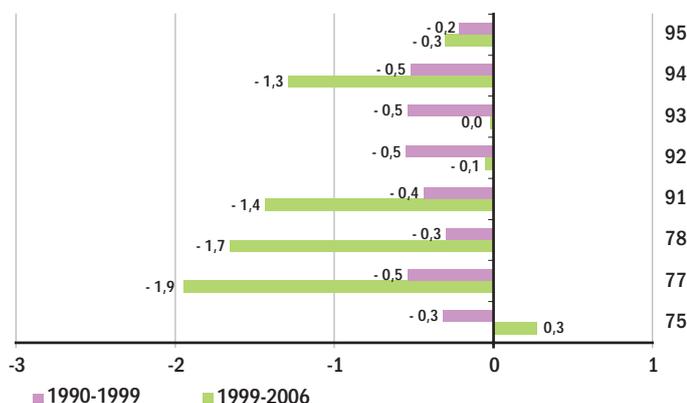
La perte de population des Zus franciliennes dans un contexte d'augmentation de la population régionale, entraîne automatiquement une diminution de leur poids démographique. La part de ceux qui vivent en Zus a perdu deux points depuis 1990 ; elle était encore de 12,2 % en 1999 ; elle est de 11 % en 2006. Le

recul est général. Il est toutefois sensiblement différent selon les départements sans que cela bouleverse leur « hiérarchie ». En 2006, trois départements se situent au-dessus de la moyenne régionale (Seine-Saint-Denis 20,5 %, Val-d'Oise 16,1 % et Essonne 13,6 %). La Seine-Saint-Denis est le département où la proportion d'habitants vivant en Zus a toujours été la plus élevée. Cela reste vrai en 2006. Celui de

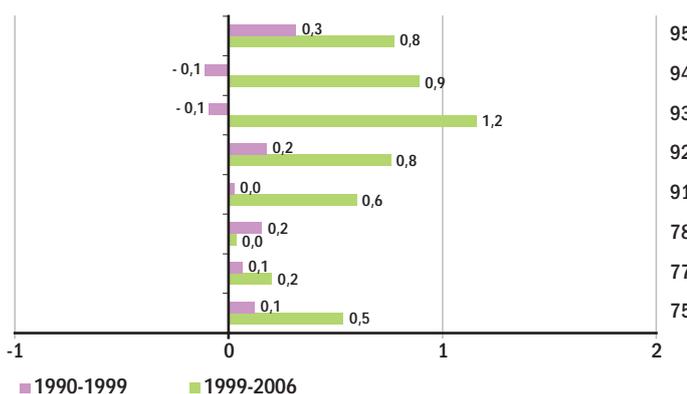
l'Essonne enregistre le recul le plus important. Deux départements restent proches de la moyenne régionale (Hauts-de-Seine 10,9 % et Val-de-Marne 10,5 %). Trois sont en-dessous (Yvelines 8,3 %, Seine-et-Marne 5,9 % et Paris 5,8 %).

Les Zus perdent des habitants, leur poids démographique au sein des départements diminue. Qu'en est-il des communes qui accueillent des Zus sur leur territoire ?

Évolution annuelle de la population des Zus (en %)



Évolution annuelle de la population des communes avec Zus (en %)



Sources : Insee, recensements, traitement IAU Île-de-France.

départements du Val-d'Oise (+ 26 800 habitants) et de l'Essonne (+ 20 800 habitants), mais devient marginale en Seine-et-Marne (+ 3 100 habitants) et dans les Yvelines (+ 800 habitants).

Le regain de population au centre concerne aussi les communes avec Zus

Des travaux de traitement du recensement de la population en Île-de-France réalisés sur une longue période (depuis 1975) montrent que les évolutions démographiques « témoignent, sur le plan spatial, d'un réel retournement de tendance⁽⁴⁾ ». Ainsi, les communes situées dans un rayon de 10 km autour de Paris gagnent-elles de la population sur la période 1990-2006 (+ 230 000) alors qu'elles n'avaient cessé d'en perdre depuis les années soixante. Entre 10 et 20 km, le gain de population est du même ordre de grandeur. « La moitié des 870 000 habitants supplémentaires que compte l'Île-de-France en 2006 par rapport à 1990 se sont donc installés dans des communes

Croissance démographique des communes avec Zus identique à la moyenne régionale

Entre 1999 et 2006, la population de l'ensemble des communes ayant une Zus a augmenté. Les 113 communes concernées⁽³⁾, soit plus de 8 % des communes franciliennes, comptent 4,8 millions d'individus. Depuis 1999, elles ont connu une croissance démographique de 5,2 %, pratiquement égale à celle de l'ensemble de l'Île-de-France. Elles ont gagné 239 000 habitants. Lors de la période intercensitaire précédente, leur population était restée quasiment stable.

Les communes du département de Seine-Saint-Denis (+ 83 300 habitants) arrivent en tête. Cette évolution est inférieure de moitié dans les arrondissements parisiens (+ 35 800 habitants), les Hauts-de-Seine (+ 35 200 habitants) et le Val-de-Marne (+ 32 800 habitants).

En grande couronne, la croissance reste significative dans les

situées dans un rayon de 20 km autour de Notre-Dame, alors que la population, globalement, y diminuait entre 1975 et 1990 ». L'intérêt d'une analyse en termes de rayonnement spatial est de comparer des périmètres au sein desquels les densités sont relativement homogènes : plus on s'éloigne du centre de la région, plus la densité diminue.

Sur la période 1999-2006, même si les évolutions peuvent être surestimées du fait du changement de méthode du recensement, il est tout de même intéressant de comparer les évolutions des communes ayant une Zus avec celles qui n'en ont pas. À moins de 20 km, l'évolution de la population des communes avec Zus est légèrement supérieure à celle des autres communes (+ 0,8 % par an contre + 0,7 % pour les communes sans Zus). Au-delà de 20 km du centre de la région,

(3) Dont cinq arrondissements parisiens.

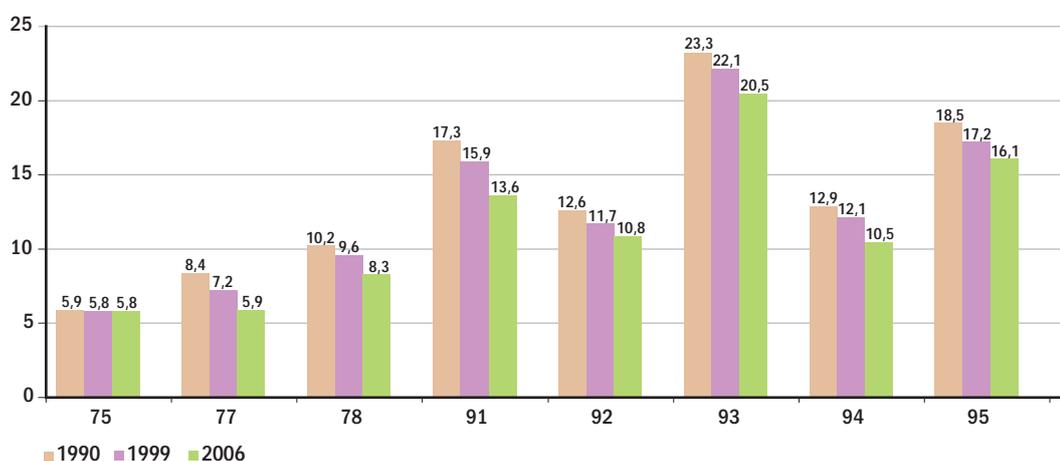
(4) Voir Note rapide, n° 466, citée plus haut.

Évolution apparente de la population

La population vivant dans les Zus franciliennes a diminué de 58 000 habitants entre 1999 et 2006. Certaines communes enregistrent des baisses supérieures à 3 500 habitants : Aubervilliers, Champigny-sur-Marne, Meaux, Orly, Sartrouville, Mantes-la-Jolie. Mais cette tendance générale est contrastée, des évolutions pouvant être positives à Bobigny, Épinay-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Vigneux-sur-Seine, 19^e arrondissement de Paris, Grigny... En raison de la meilleure qualité du recensement dans les Zus, on ne peut cependant pas imputer ces hausses aux seules évolutions de population. Les données infracommunales, disponibles fin 2009, devraient pouvoir nous éclairer plus précisément sur la nature de ces évolutions.

Note de lecture : la seule donnée disponible actuellement est la population vivant en Zus dans chaque commune concernée (qu'il y ait une ou plusieurs Zus, ou seulement une partie d'une Zus intercommunale). Pour pouvoir comparer avec des données de 1999, la population des Zus implantées sur plusieurs communes a été rattachée à la commune de référence.

Évolution du poids de la population des Zus dans les départements (en %)

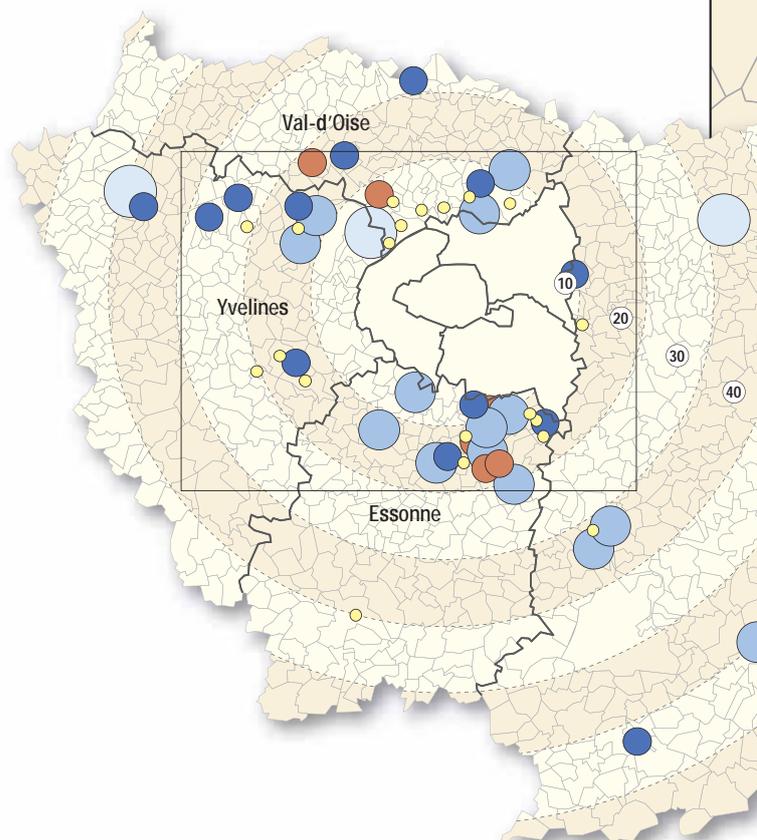


Sources : Insee, recensements, traitement IAU Île-de-France.

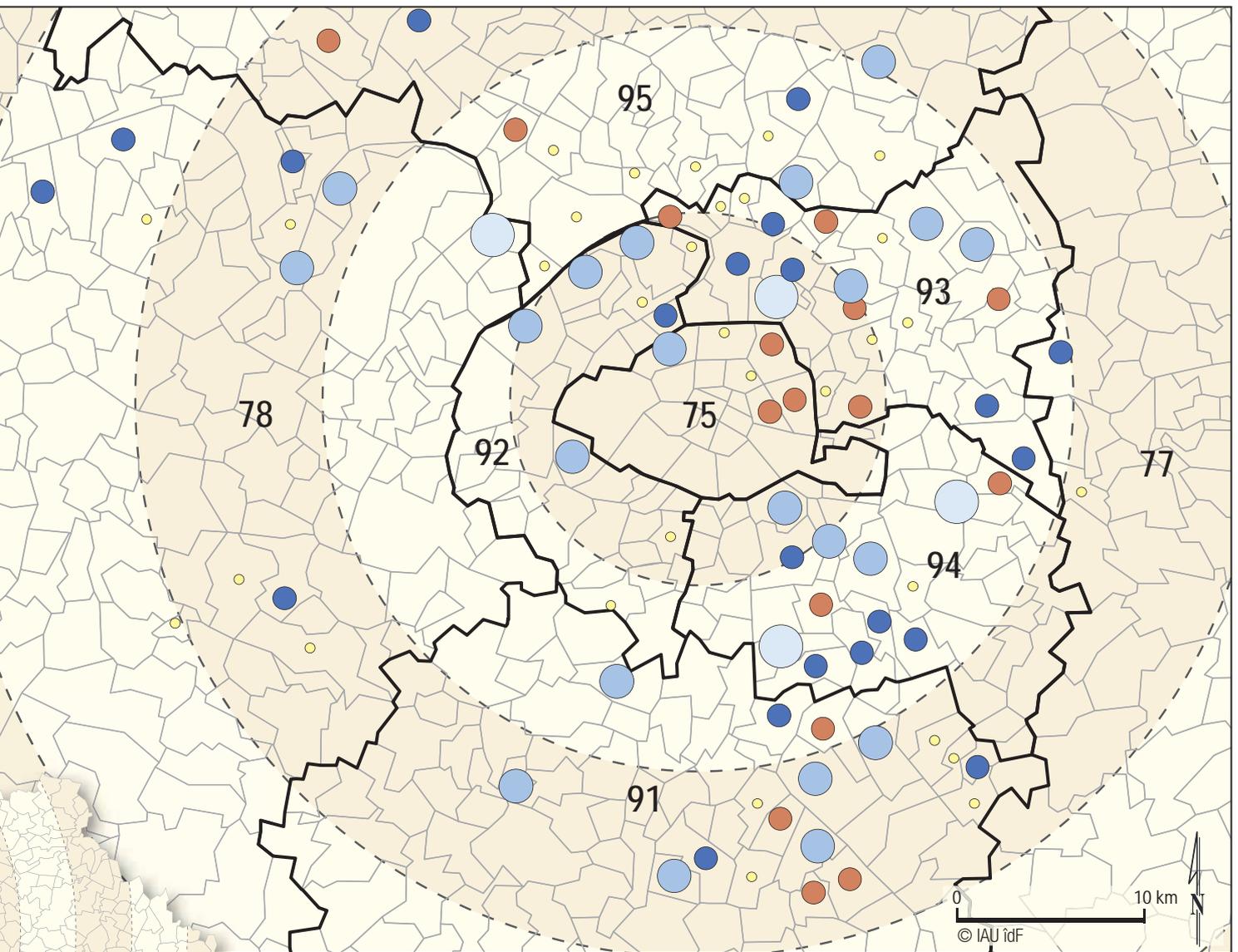
Variation apparente de la population des Zus (1999 - 2006) en effectifs



Source : INSEE, recensement rénové de la population au 1^{er} janvier 2006, RGP 1999



Un habitant en Zus entre 1999 et 2006

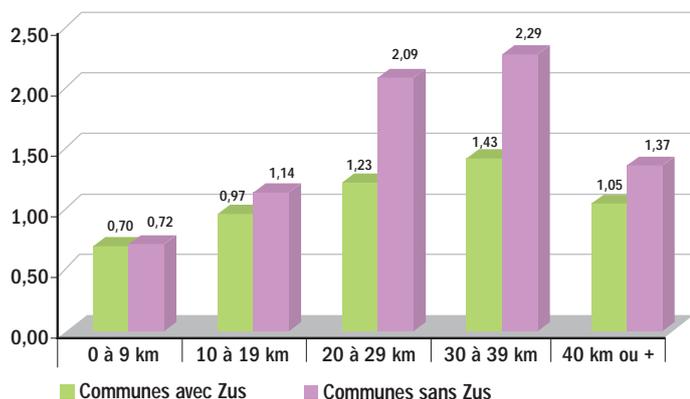


Répartition spatiale de la population dans les communes avec Zus (en effectifs)

Distance à Notre-Dame	Nombre de communes ayant une Zus	Population en 1999	Population en 2006	Taux annuel d'évolution de la population 1999-2006
De 0 à 9 km	25	1 898 471	2 017 544	0,9 %
De 10 à 19 km	47	1 774 427	1 871 087	0,8 %
De 20 à 29 km	24	512 799	531 872	0,5 %
De 30 à 39 km	7	157 459	163 086	0,5 %
De 40 km ou +	10	253 829	252 000	- 0,1 %
Total Île-de-France	113 *	4 596 985	4 835 589	0,7 %

* 113 communes dont 5 arrondissements parisiens. Sources : Insee, recensements, traitement IAU Île-de-France.

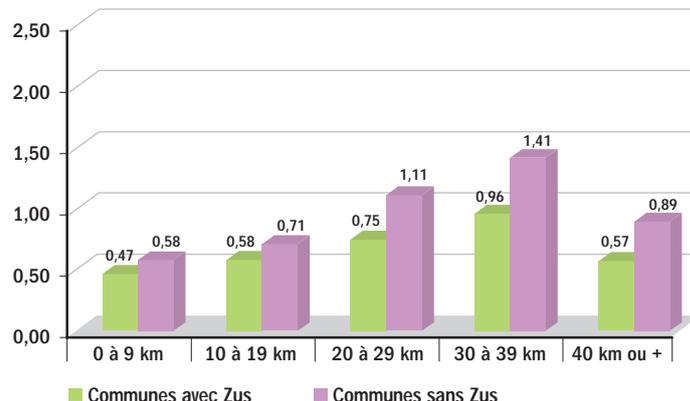
Taux annuel de construction neuve dans les communes avec Zus et les communes sans Zus entre 1990 et 1999 (en %)



Sources : Insee, recensements, traitement IAU Île-de-France.

Estimations des logements neufs livrés (à partir des listes des permis de construire en date réelle, Sitadel, Dreif), traitement IAU Île-de-France.

Taux annuel de construction neuve dans les communes avec Zus et les communes sans Zus entre 1999 et 2006 (en %)



la croissance démographique des communes avec une Zus est moins importante que celle de l'ensemble des communes situées à une distance équivalente du centre. Elle reste positive pour les communes avec Zus localisées entre 20 et 39 km de Notre-Dame (+ 0,5 % contre + 1 % pour les communes sans Zus). Au-delà de 40 km de Notre-Dame, la population diminue de - 0,1 % par an dans les communes avec Zus, alors qu'elle augmente de + 0,7 % ailleurs. Les données du recensement rénové relatives aux caractéristiques socio-économiques de la population permettront d'analyser plus précisément les facteurs d'explication de ces évolutions (taille moyenne des ménages, taux de logements vacants...). En attendant, les données sur la construction peuvent apporter un éclairage complémentaire.

Construction de logements : une dynamique semblable dans les communes avec ou sans Zus

Entre les deux périodes 1990-1999 et 1999-2006, la construction s'est ralenti de près de 50 % au sein de la région. Cette baisse a plus fortement touché les communes avec Zus. En effet, si dans les communes sans Zus, la construction est passée de 290 000 logements entre 1990 et 1999 à 159 000 entre 1999 et 2006, dans les communes avec Zus, les volumes sont respectivement de 157 000 et 79 000.

La forte concentration d'habitat dans le centre de la région est ancienne. Plus on s'éloigne du centre, plus les disponibilités foncières et immobilières sont importantes. C'est entre 20 km et 39 km que les taux annuels de construction⁽⁵⁾ sont les plus importants. Au-delà de 40 km, l'éloignement de Paris et des principaux pôles d'emplois pèse certainement sur la dynamique de construction (insuffisance de l'offre de transports...).

Les territoires en politique de la ville sont essentiellement localisés dans l'agglomération centrale⁽⁶⁾ et sont toujours fortement urbanisés. Certains sont situés aux abords ou dans les (ex) villes nouvelles. Seules les communes dites des « 4 M » (Mantes-la-Jolie, Les Mureaux, Meaux et Montreuil-Fault-Yonne) sont sensiblement excentrées. Sur les 113 communes avec Zus, 72 se situent à moins de 20 km de Notre-Dame, 24 autres entre 20 km et 29 km. Les capacités de construction de logements dans les communes avec Zus ne sont donc pas très importantes, mais elles ne sont pas forcément moindres que celles de leur environnement proche. Cependant, des écarts sont à noter.

Globalement, les niveaux de construction sont systématiquement moins élevés dans les communes avec Zus que dans les autres communes du même rayonnement spatial. Mais les écarts sont moins élevés à moins

de 20 km de Notre-Dame, la densité des communes avec ou sans Zus y étant plus homogène. Au-delà de 20 km, la proportion de communes de plus de 10 000 habitants est très faible (8 %). Les communes avec Zus étant majoritairement des communes de plus de 10 000 habitants et avec un habitat collectif plutôt dense, ces caractéristiques sont une des explications probables de la faiblesse de leur activité de construction.

Entre les deux périodes 1990-1999 et 1999-2006, les écarts se réduisent entre les taux de construction au sein des communes avec ou sans Zus. Ils peuvent diminuer de plus de la moitié, notamment au sein des territoires où les taux de construction sont les plus forts aujourd'hui en Île-de-France (entre 20 km et 39 km). Quelle que soit la localisation géographique (rayonnement spatial) des communes avec Zus, leur dynamique en termes de construction se rapproche de celle des autres communes de l'Île-de-France. Mais, si au-delà de 20 km, les écarts observés dans la construction peuvent expliquer les différences d'évolution de la population entre communes avec ou sans Zus, ce n'est pas le cas au centre de l'agglomération. En effet, au-delà de 20 km, la croissance de la population est plus importante dans les communes sans Zus, et on peut supposer que la vitalité de la dynamique de construction

en est le principal facteur. Mais au centre, ce sont les communes avec Zus qui ont une croissance légèrement supérieure alors que les taux de construction y sont inférieurs. Il est probable que d'autres mécanismes soient à l'œuvre (différence de taille moyenne des ménages, de taux de vacance des logements...).

De nombreuses démolitions de logements sociaux programmées dans les Zus

À la suite du programme national de rénovation urbaine (PNRU) annoncé dans la loi du 1^{er} août 2003, la période 2004-2008 se caractérise par une forte augmentation du nombre de démolitions : il y aurait quatre fois plus de démolitions entre 2004 et 2008 qu'il n'y en a eu entre 1999 et 2003⁽⁷⁾. Les démolitions liées aux projets de rénovation urbaine peuvent-elles expliquer, au moins en partie, les baisses de populations constatées dans les Zus franciliennes entre 1999 et 2006 ?

Pour donner un ordre de grandeur, 31 191 démolitions étaient programmées en Île-de-France

(5) Taux annuel de construction : construction annuelle moyenne, au cours d'une période, rapportée au parc de logements du début de période.

(6) Le sud-est du Val-d'Oise, la Seine-Saint-Denis, l'ouest et le sud-ouest du Val-de-Marne, une frange allant de Melun à Évry, le nord de l'Essonne, le nord et le sud des Hauts-de-Seine.

(7) Étude ACADIE pour la Dreif sur l'impact des démolitions de logements sociaux en Île-de-France et les conséquences en termes de besoins, mars 2005.

au 31 mars 2008, soit environ 10 % du parc total de logements des Zus⁽⁸⁾. Ceci correspond à une moyenne approximative de 430 démolitions par site, soit, compte-tenu du nombre moyen de personnes par ménage dans les Zus franciliennes en 1999, environ 1 200 habitants directement concernés par la démolition de leur logement. Bien sûr, ces moyennes cachent de fortes différences : certaines opérations comptent jusqu'à 1 700 démolitions. Le niveau d'avancement des projets est également très hétérogène : certains sites ont signé une convention avec l'Anru après le 1^{er} janvier 2006 ; les démolitions effectives mettent du temps à se concrétiser... Par ailleurs, les démolitions dans les projets de rénovation urbaine ne sont qu'un des éléments susceptibles d'avoir un impact sur le peuplement d'un quartier (parmi beaucoup d'autres comme la réputation du quartier, l'évolution de son attractivité, l'offre globale de logement dans le bassin d'habitat...). Ces réserves étant faites, l'analyse des variations de populations des Zus montre des baisses sensibles de populations dans des quartiers où les démolitions programmées ou effectives sont importantes et pourraient avoir produit des effets sur le peuplement au 1^{er} janvier 2006. Pour donner des exemples, citons :

- Meaux (77), avec une démolition programmée de 1 107 logements sociaux⁽⁹⁾ et une baisse de population de 4 800 personnes entre les deux dates (soit 17,8 %),
- Mantes-la-Jolie (78), avec une démolition programmée de 1 255 logements sociaux (dont une partie sur Mantes-la-Ville) et une baisse de population de 4 500 personnes (soit 17,7 %),
- Corbeil-Essonnes (91), avec une démolition programmée de 1 706 logements et une baisse de population de 2 800 personnes (soit 19,3 %),
- Drancy (93), avec une démolition programmée de 607 logements et une baisse de population 1 400 personnes (soit 25,1 %),

- Orly (94), avec une démolition programmée de 779 logements et une baisse de population de 4 000 personnes (soit 28 %),
- Saint-Ouen-l'Aumône (95), avec une démolition programmée de 663 logements et une baisse de population de 900 personnes (soit 21,9 %).

Dans ces Zus, le nombre élevé de démolitions, inscrit dans les conventions de rénovation urbaine, n'est pas compensé par un nombre équivalent de reconstructions sur place. Si, sur le papier, figure bien le même nombre de logements démolis que de logements reconstruits, la localisation des logements reconstruits se fait, en moyenne, pour moitié à l'extérieur du quartier⁽¹⁰⁾. D'autre part, il existe un décalage dans le temps entre démolition effective et livraison des logements reconstruits en compensation. De plus, l'annonce des démolitions produit des mouvements de populations « spontanés », c'est-à-dire indépendants du processus de relogement accompagné par les pouvoirs publics. Un certain nombre de ménages quittent par eux-mêmes leur logement avant les échéances fixées par les bailleurs, anticipant ainsi l'obligation qui leur est faite de déménager. Ces mouvements sont, bien sûr, particulièrement importants dans les immeubles voués à la démolition⁽¹¹⁾ mais ils peuvent concerner un périmètre plus large, par exemple au voisinage immédiat des secteurs en travaux dans lesquels les nuisances sont importantes. Les études qualitatives, lorsqu'elles existent, montrent le bouleversement que représente, pour des habitants, un chantier de l'ampleur de ceux réalisés dans le cadre du PNRU, ce qui a vraisemblablement un impact sur le peuplement. D'autre part, le processus de relogement organisé s'étale sur plusieurs mois, voire plusieurs années, et produit aussi des mouvements de populations bien avant la démolition effective. Les démolitions liées aux projets de rénovation urbaine semblent expliquer, au

moins en partie, les baisses de populations constatées dans les Zus entre 1999 et 2006.

Un déclin démographique réversible ?

La dynamique démographique et la relative diminution des écarts des taux de construction de logements neufs des communes avec Zus (notamment dans l'agglomération centrale) par rapport à la région semblent témoigner d'une attractivité résidentielle plus importante que par le passé. Mais un certain nombre de questions restent en suspens. De nombreuses communes ont adopté une stratégie de diversification de leur offre d'habitat (locatif libre, accession sociale et privée...) dans un objectif de mixité sociale. Les évolutions démographiques constatées s'accompagnent-elles de l'évolution du peuplement attendue ? Ces évolutions démographiques généralement négatives au sein des Zus, même si elles sont très contrastées, semblent confirmer leur faible attractivité territoriale. Les transformations en cours dans le cadre de la rénovation urbaine conduiront-elles à inverser le processus de déclin démographique ? Les résultats plus précis du recensement de la population de 2006 apporteront probablement de nouveaux éclairages sur ces questions.

Olivier Mandon,

Brigitte Guigou, Estelle Kessler ■

(8) Étude Cf. GÉO, UNIVERSITÉ PARIS XII pour la Dreif et l'Aorif, *Diversification de l'habitat et diversification fonctionnelle dans les opérations de rénovation urbaine en Île-de-France*, Dreif, avril 2009.

(9) Données Dreif au 31 décembre 2008.

(10) Étude Cf. GÉO, UNIVERSITÉ PARIS XII, *op. cit.*, avril 2009. Là encore, les variations sont très importantes d'un département et d'un site à l'autre.

(11) La perte de ménages au cours du processus de démolition-relogement n'est jamais inférieure à 10 %. LELEVRIER C. et NOYÉ C., *Observation des mobilités résidentielles des ménages liées aux opérations de rénovation urbaine en Île-de-France*, Dreif, 2007.

Pour en savoir plus

- Cf. GÉO-UNIVERSITÉ DE PARIS XII, *Diversification de l'habitat et diversification fonctionnelle dans les opérations de rénovation urbaine en Île-de-France*, Dreif, Aorif, avril 2009.
- LOUCHART Ph., « Île-de-France 2006 : 870 000 Franciliens de plus qu'en 1990 », *Note rapide*, n° 466, IAU Île-de-France, avril 2009.
- LELEVRIER C. et NOYÉ C., *Observation des mobilités résidentielles des ménages liées aux opérations de rénovation urbaine en Île-de-France*, Dreif, 2007.
- AUDEBRAND É., DEMARE M., ACADIE-REFLEX, *Prospective sur l'impact des démolitions de logements sociaux en Île-de-France et les conséquences en termes de besoins*, Dreif, mars 2005. <http://www.region-iledefrance.com> <http://www.insee.fr> <http://www.iau-idf.fr> <http://www.idf.pref.gouv.fr> <http://www.ville.gouv.fr>

Directeur de la publication
François Dugeny
Directrice de la communication
Corinne Guillemot
Responsable des éditions
Frédéric Theulé
Rédactrice en chef
Marie-Anne Portier
Maquette Vay Ollivier
Cartographie Assad Alichérif

Diffusion par abonnement
76 € les 40 numéros (sur deux ans)
Service diffusion-vente
Tél. : 01 77 49 79 38
www.iau-idf.fr
Librairie d'Île-de-France
15, rue Falguière 75015 Paris
Tél. : 01 77 49 77 40
ISSN 1967 - 2144