
Annexes



Sources

Enquête auprès des établissements et services en faveur des adultes et familles en difficulté sociale (ES-DS)

Cette enquête est menée exhaustivement tous les quatre ans auprès des établissements sociaux. La dernière s'est tenue en 2013 et portait sur l'année 2012. En dehors des places d'urgence, des données sont disponibles à la fois pour les personnes présentes fin 2012 et pour celles sorties au cours de l'année 2012.

Questions portant sur les établissements : capacité, effectif présent, entrées et sorties par type de place (insertion, stabilisation, urgence etc.), capacité et effectif présent par modalité d'hébergement (chambre, T1, T2, hôtel etc., regroupé/diffus).

Questions auprès des personnes hébergées (hors urgence) au 15 décembre : sexe, année de naissance, année d'entrée dans l'établissement, situation familiale, nationalité, motif d'admission, type de place occupée, modalité d'hébergement, hébergement antérieur, qualification, activité, types de revenu.

Questions auprès des personnes sorties au cours de l'année (hors urgence) : les mêmes informations que précédemment, complétées par la date de sortie et la destination.

Questions auprès des personnes hébergées sur des places d'urgence la nuit du 4 au 5 février 2013 : mode d'orientation, résidence habituelle en janvier et durée sans logement personnel.

Enquête auprès des personnes fréquentant les lieux d'hébergement ou de restauration gratuite (« Sans-domicile »)

L'enquête fournit, outre une estimation du nombre de personnes sans abri ou hébergées par des services d'aide, des données très complètes sur le profil des personnes concernées, sur leur parcours professionnel, familial et résidentiel (ce qui est utile à des approches en termes de prévention), ainsi que sur leurs conditions de vie actuelles et leur état de santé.

Enquête Logement (ENL)

L'enquête Logement est une des principales enquêtes de l'Insee par son ancienneté (1955) et la taille de son échantillon (plus de 36 000 logements répondants en 2013, dont 27 000 en France métropolitaine). C'est la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Elle permet également de mesurer le coût du logement. Le champ de l'enquête est constitué des résidences principales, à l'exclusion des communautés et des habitations mobiles. Les enquêtes exploitées dans cet ouvrage ont été menées en 1973, 1978, 1984, 1988, 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013.

Année	Période de collecte
1973	Octobre-décembre
1978	Avril-juin
1984	Octobre-décembre
1988	Octobre-décembre
1992	Novembre 1992-janvier 1993
1996	Novembre 1996-janvier 1997
2001	Décembre 2001-février 2002
2006	Mars-décembre
2013	Juin 2013-juin 2014

Enquête longitudinale sur l'intégration des primo-arrivants (Elipa)

L'enquête longitudinale sur l'intégration des primo-arrivants (Elipa) interroge les nouveaux migrants sur leurs conditions de logement. Elipa étant un panel d'individus, le statut d'occupation correspond à celui de l'individu interrogé et non à celui de la personne de référence du ménage, à la différence de l'enquête Logement.

Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers, réalisée par le service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Commissariat général au développement durable.

Enquêtes trimestrielles sur les loyers

Depuis avril 2013, le dispositif d'observation conjoncturelle des loyers en métropole se compose de deux volets : une enquête auprès des ménages (Loyers et Charges) pour le calcul de l'indice du secteur libre et une enquête auprès des bailleurs sociaux pour le calcul de l'indice dans le secteur social.

L'enquête Loyers et Charges, auparavant réalisée sur l'ensemble du champ (libre et social), est désormais restreinte au secteur libre (hormis en Guadeloupe). L'enquête a été étendue à la Guadeloupe fin 2010 ; une extension aux autres DOM est prévue d'ici à 2018. Il s'agit d'une enquête par panel : un logement est interrogé cinq trimestres de suite, afin de capter une révision de loyer dans le cas courant d'une révision annuelle.

Estimations annuelles du parc de logements (EAPL)

Les estimations du parc de logements sont réalisées conjointement par l'Insee et le service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Commissariat général au développement durable. Elles font la synthèse et la mise en cohérence de plusieurs sources, la principale étant le recensement de la population, dont les dernières données disponibles sont relatives au 1^{er} janvier 2013.

En France métropolitaine, d'autres sources, en avance sur le recensement, servent à prolonger l'estimation sur une période de trois années : il s'agit essentiellement des fichiers de la taxe d'habitation et du répertoire de gestion du recensement (répertoire des immeubles localisés). L'estimation est également complétée à l'aide de l'enquête Logement de l'Insee (la dernière date de 2013), Filocom (données issues des fichiers fiscaux et fonciers disponibles une année sur deux). Elle mobilise enfin la base Sit@del2 ; ce système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux rassemble les informations sur les permis de construire délivrés et les mises en chantier.

Pour les DOM, l'estimation est principalement réalisée à l'aide du recensement et des enquêtes Logement de 2006 et 2013.

Les données relatives aux trois dernières années (2014, 2015 et 2016) sont provisoires et seront révisées chaque année jusqu'à ce qu'un chiffre définitif soit établi par le recensement.

Fichier des logements par commune (Filocom)

Fichier administratif exhaustif par logement, Filocom résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Il est fourni tous les deux ans (lors des années impaires) au service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Commissariat général au développement durable. Il fournit des informations sur les caractéristiques des logements et

de leurs occupants. Il permet un suivi longitudinal des logements et donc de la mobilité résidentielle. Filocom porte sur les logements de métropole uniquement.

Les données sur le logement issues de Filocom peuvent diverger de celles issues de l'enquête Logement ou du Recensement de la population, du fait principalement d'un mode de recueil de l'information différent, lié à la nature des sources fiscales. Par exemple :

– les logements vacants dans Filocom sont en réalité « vacants » au sens de la taxe d'habitation, c'est-à-dire qu'il s'agit de locaux destinés à l'habitation inoccupés et vides de meubles. Ainsi, un logement inoccupé qui ne trouve pas de locataire mais qui est meublé n'est pas considéré comme vacant. Voir *annexe Glossaire* à **Logement vacant**.

– les logements du parc locatif social correspondent, dans Filocom, aux logements appartenant à des organismes HLM, qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, et à des sociétés d'économie mixte (SEM), qu'ils soient conventionnés ou non. Voir *annexe Glossaire* à **Parc locatif social**.

– l'information sur la nature du local, à savoir maison ou appartement, provient des fichiers fonciers. Elle a donc dans la majorité des cas été définie au moment de la construction du logement, sauf lorsque des travaux importants en ont changé la nature. Dans ce cas, les services fiscaux doivent en principe en être tenus informés, et l'information être actualisée dans les fichiers fonciers.

– la durée d'occupation des logements s'appuie sur la définition du ménage au sens fiscal. Ainsi, en cas de changement dans la situation familiale (mariage, PACS, divorce, décès), la durée d'occupation est remise à zéro. La proportion de ménages propriétaires présents dans leur logement depuis moins de quatre ans est surestimée dans Filocom (23 %) par rapport à celle estimée dans l'enquête Logement (13 %).

Parc locatif social : comparaison entre les sources (voir aussi *annexe Glossaire*)

La description statistique du parc social dans cet ouvrage mobilise plusieurs dispositifs statistiques, dont les spécificités nécessitent l'usage de définitions opérationnelles différenciées :

– dans l'**enquête Logement** : les locataires du parc social sont les ménages locataires dont le loyer relève de la législation HLM et dont le bailleur est une personne morale. La très grande majorité de ces ménages (94 %) ont un bailleur de type organisme HLM (habitation à loyer modéré) ou assimilé. Les autres ont indiqué que leur bailleur était une société d'économie mixte (SEM), une administration, une collectivité, un organisme de sécurité sociale, ou encore une association au titre de l'action logement. Les logements peuvent être loués vides ou meublés.

– dans le **Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux** (RPLS) : les logements du parc locatif social sont les logements appartenant à des organismes HLM, qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, ainsi que les logements des SEM comportant au moins un logement conventionné. Les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne font pas partie des logements du parc social au sens du RPLS.

– dans **Filocom** : les logements du parc locatif social sont les logements appartenant à des organismes HLM, qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, ainsi que les logements des SEM, qu'ils soient conventionnés ou non.

– dans les **estimations annuelles du parc de logement** (EAPL) : les locataires sont distingués selon la nature de leur bailleur, public ou privé, que le logement soit conventionné ou non et que son loyer relève de la législation HLM ou non. Les bailleurs publics regroupent les organismes HLM, les SEM, l'État, les collectivités locales et les établissements publics. Les bailleurs privés se composent des autres bailleurs personnes morales ainsi que des ménages propriétaires bailleurs.

Statut d'occupation des ménages locataires dans les enquêtes Logement et dans les estimations annuelles du parc de logements depuis 1984

	1984	1988	1992	1996	2001	2006	2013
							en %
Dans les enquêtes Logement							
Locataire d'un logement loué vide	39,0	37,2	37,7	38,1	37,9	37,5	37,1
<i>dont : secteur libre</i>	24,5	22,3	22,4	22,4	22,3	21,8	21,2
<i>secteur social</i>	14,5	14,9	15,3	15,7	15,6	15,7	15,9
Autre locataire (meublé, sous-locataire...)	1,9	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	2,4
Dans les estimations annuelles du parc de logements (EAPL)							
Locataire (d'un logement loué vide ou meublé, sous-locataire)	40,3	39,2	39,2	39,9	39,7	39,2	39,5
<i>dont : bailleur privé</i>	25,5	23,5	22,2	21,8	21,9	21,8	22,6
<i>bailleur public</i>	14,8	15,7	17,0	18,1	17,8	17,5	17,0

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, enquêtes Logement ; Insee-SOeS, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

Recensement de la population

Il permet de connaître la population résidant en France métropolitaine et dans les DOM. Il comporte quelques données sur le logement : nombre de pièces, surface, installation sanitaire de base, nombre de personnes occupant le logement. Il fournit donc sur ces questions des informations jusqu'à un niveau géographique fin : commune, arrondissement dans les grandes villes, zone d'emploi, etc. Il touche toutes les populations, y compris celles résidant en communauté ou les sans-domicile. Les résultats sont à valeur au 1^{er} janvier du millésime publié. Ainsi, les données du recensement de 2013 concernent la population au 1^{er} janvier 2013.

Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)

Ce répertoire dresse l'état du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année : nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement. Mis en place au 1^{er} janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux. Il a succédé à l'Enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée entre 1987 et 2010.

Revenus fiscaux localisés (RFL, dispositif)

Exploitation exhaustive des déclarations de revenus (déclarations fiscales), les revenus fiscaux localisés sont établis à partir du fichier des déclarations de revenus des personnes physiques et du fichier de la taxe d'habitation fournis par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) à l'Insee. Ces données permettent la production de statistiques locales sur les revenus fiscaux des ménages à l'échelle infra-communale, communale et supra-communale.

SILC

Le système statistique *European Union-Statistics on Income and Living Conditions* (EU-SILC) a pour vocation de permettre la production d'indicateurs structurels sur la répartition des revenus, de la pauvreté et de l'exclusion comparables pour les pays de l'Union européenne. Il s'inscrit dans le programme d'action communautaire de lutte contre l'exclusion sociale et fournit le matériau statistique au rapport de synthèse annuel de la Commission européenne sur ces questions. Il a également pour finalité de mettre à disposition des chercheurs une base de micro-données sur les revenus et conditions de vie, afin qu'ils puissent mener des études comparatives sur les inégalités et le rôle des politiques sociales et fiscales dans la redistribution.

Statistiques sur les ressources et les conditions de vie des ménages (SRCV)

Ce dispositif statistique sur les revenus et les conditions de vie des ménages correspond à la partie française du système communautaire EU-SILC (*European Union-Statistics on Income and Living Conditions*). C'est une enquête annuelle, réalisée sur un échantillon plus petit que celui de l'enquête Logement, mais avec une dimension de panel qui permet d'observer un ménage pendant neuf ans. Elle comporte des informations sur les conditions de logement (surface, statut d'occupation, confort), les dépenses en logement des ménages et les impayés. Elle permet notamment de calculer des taux d'effort et des indices de peuplement et de faire des études sur la mobilité résidentielle.

Statut d'occupation du logement : comparaison entre les sources (voir aussi annexe Glossaire)

Il définit la situation juridique du ménage vis-à-vis de sa résidence principale. On distingue quatre statuts principaux : propriétaire, locataire, logé gratuitement, fermier-métayer (voir annexe Glossaire). La catégorie des fermiers-métayers (agriculteurs dont le logement fait partie du bail à ferme ou du contrat de métayage) n'est plus mesurée dans l'enquête Logement de 2013, car elle est devenue quasi inexistante.

Par ailleurs, les ménages usufruitiers de leur résidence principale (à la suite d'une donation-partage ou d'une vente en viager par exemple) sont considérés comme propriétaires dans l'enquête Logement 2013. Ils étaient considérés comme logés gratuitement jusqu'à l'enquête Logement 2001 pour ceux qui occupent leur logement à la suite d'une vente en viager, et jusqu'à l'enquête Logement 1996 pour les autres catégories d'usufruitiers.

Établies notamment pour les besoins des Comptes du logement, les estimations annuelles du parc de logements (EAPL) fournissent des séries longues homogènes en termes de statut d'occupation : des redressements ont été effectués afin de considérer les ménages usufruitiers comme propriétaires sur l'ensemble de la période.

Statut d'occupation des ménages dans les enquêtes Logement et dans les estimations annuelles du parc de logements depuis 1984

	1984	1988	1992	1996	2001	2006	2013
Dans les enquêtes Logement	100,0						
Propriétaire occupant	50,7	53,6	53,8	54,3	56,0	57,2	57,9
Fermier-métayer	0,6	0,4	0,3	0,2	0,3	< 0,5	///
Locataire d'un logement loué vide	39,0	37,2	37,7	38,1	37,9	37,5	37,1
Autre locataire (meublé, sous-locataire...)	1,9	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	2,4
Logé gratuitement	7,9	7,2	6,7	5,8	4,2	3,6	2,6
Dans les estimations annuelles du parc de logements (EAPL)	100,0						
Propriétaire occupant y compris fermiers-métayers	51,8	54,3	54,8	54,9	55,9	57,1	57,9
Locataire (d'un logement loué vide ou meublé, sous-locataire)	40,3	39,2	39,2	39,9	39,7	39,2	39,5
Logé gratuitement	7,9	6,5	6,0	5,2	4,4	3,6	2,5

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, enquêtes Logement ; Insee-SOeS, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

Système national d'enregistrement (SNE)

Dispositif d'enregistrement des demandes de logement sociaux et des attributions géré par le ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement (direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages), qui décrit les caractéristiques du demandeur et du ménage (situation professionnelle, ressources), le motif de la demande, le type de logement recherché, la nature du logement actuel.

Glossaire

Accédant (propriétaire)

Propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Accédant récent

Acquéreur récent qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Acquéreur récent

Ménage ayant acquis sa résidence principale au cours des quatre dernières années. Le logement peut être acquis soit à titre onéreux, soit par héritage ou donation.

Acquisition, acquéreur d'un logement

Un logement peut être acquis soit à titre onéreux, soit par héritage ou donation.

Aides au logement (ou allocations logement)

Prestations sociales dont la finalité est de réduire les dépenses de logement des familles (loyer, mensualités d'emprunt). Elles sont accordées sous condition de ressources. Le montant de l'aide tient compte des ressources, de la situation familiale, de la nature du logement et du lieu de résidence du bénéficiaire. Il existe deux aides calculées selon le même barème depuis le 1^{er} janvier 2001 :

- l'aide personnalisée au logement (APL) destinée aux ménages locataires d'un logement conventionné ou aux propriétaires accédants ayant bénéficié d'un prêt aidé de l'État ;
- l'allocation de logement (AL) pour les autres logements. Cette allocation regroupe l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et l'allocation de logement à caractère social (ALS). L'ALF vise les jeunes ménages, mariés depuis moins de cinq ans avant les 40 ans de chacun des conjoints, ou ceux ayant au moins une personne à charge. L'ALS,

plus universelle, vise l'ensemble des ménages ne pouvant prétendre ni à l'APL ni à l'ALF. Elle concerne principalement les jeunes, les étudiants, les ménages sans enfant (autres que les jeunes ménages) et les personnes âgées ou handicapées.

Le logement aidé doit par ailleurs offrir un confort suffisant et le ménage doit y consacrer une part minimale de son revenu.

Les aides peuvent être versées soit au ménage, soit directement au bailleur. Elles sont versées en principe tous les mois, en même temps que les prestations familiales si le ménage en bénéficie.

Les trois types d'allocation ne sont pas cumulables.

Aire urbaine

Voir **Zonage en aires urbaines**.

Apport personnel

Différence entre le prix du logement et les sommes empruntées pour financer l'achat.

Bruits perçus

Bruits entendus le jour ou la nuit dans le logement avec les fenêtres fermées, venant de l'extérieur ou de l'intérieur du logement, qu'ils gênent ou non le ménage.

Catégorie de logements

Les logements sont répartis en quatre catégories :

- les résidences principales : logements occupés de façon permanente et à titre principal par le ménage ;
- les logements vacants : logements disponibles pour la vente ou la location, logements neufs achevés mais non encore occupés ;
- les logements occasionnels : logements utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles ;

– les résidences secondaires : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir ; c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées.

Charges de copropriété

Charges collectives payées pour le fonctionnement de la copropriété. Elles s'opposent aux charges individuelles acquittées directement par le ménage (factures d'eau ou de combustibles). Les impôts locaux ne doivent pas non plus être confondus avec les charges de copropriété.

Charges locatives

Contrepartie de services rendus pour le fonctionnement et le confort de l'immeuble ou du logement et remboursement, par le locataire, de certaines taxes payées par le propriétaire : droit d'enregistrement, d'enlèvement d'ordures ménagères, etc. Leur montant varie suivant les services rendus (chauffage collectif, eau fournie par le propriétaire, gardiennage), l'état de l'immeuble, son appartenance à un ensemble de logements plus ou moins important.

Confort sanitaire de base

Un logement est considéré comme dépourvu du confort sanitaire de base s'il est privé d'un des trois éléments que sont l'eau courante, une baignoire ou une douche, des WC à l'intérieur. Cette définition est mise en œuvre sur longue période (depuis 1978) à l'aide des enquêtes Logement.

Communauté

Ensemble de locaux d'habitation relevant d'une même autorité gestionnaire et dont les habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun. La population de la communauté comprend les personnes qui résident dans la communauté, à l'exception de celles qui résident dans des logements de fonction. Les catégories de communautés sont les suivantes :

– les services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, les établissements sociaux de moyen et long séjour, les maisons de retraite, les foyers et résidences sociales ou assimilés ;

– les communautés religieuses ;

– les casernes, quartiers, bases ou camps militaires ou assimilés ;

– les établissements hébergeant des élèves ou des étudiants, y compris les établissements militaires d'enseignement ;

– les établissements pénitentiaires ;

– les établissements sociaux de court séjour ;

– les autres communautés.

Depuis le recensement de 2006, les élèves majeurs vivant en internat ainsi que les militaires vivant en caserne sans leur famille font partie de la population des communautés. Ils ne sont plus rattachés au ménage de leur famille et ne font donc plus partie de la population des ménages comme lors des précédents recensements de la population.

Copropriété

La copropriété est la possession par plusieurs entités (personnes physiques ou morales) d'un ensemble de bâtiments comprenant des espaces privatifs, notamment des logements, et des parties communes. Elle implique la mise en place de procédures de gestion coordonnées qui sont encadrées par des dispositifs légaux (publication de documents types, appels d'offre concurrentiels pour le choix des prestataires, etc.).

Coût d'usage

Correspond, pour un locataire, au loyer versé tandis que pour un propriétaire, il s'agit des dépenses d'occupation et du coût de l'opportunité financière manquée en termes de placement. Dans cet ouvrage, le coût d'usage pour les propriétaires a été estimé, à partir de l'enquête Logement, pour les seuls acquéreurs récents de leur logement, le prix d'achat du logement n'étant pas collecté auprès des autres ménages propriétaires. On somme le montant de la taxe foncière et des travaux payés la dernière année, la partie des remboursements d'emprunt correspondant aux intérêts, le montant de la rémuné-

ration du capital qui aurait pu être obtenue par un placement sans risque (supposée la même pour tous, à savoir au taux d'un livret exonéré), et en appliquant une légère perte de valeur moyenne des logements (supposée également la même pour tous, correspondant à l'évolution des prix des logements anciens en 2013) du fait de la baisse des prix en 2013.

Décile

Si on ordonne une distribution, des revenus par exemple, les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties égales. Ainsi, les ménages dont le revenu est inférieur au premier décile (D1) sont les 10 % de ménages aux revenus les plus modestes. La **médiane** correspond au cinquième décile : c'est la valeur partageant cette distribution en deux parties égales. La moitié des ménages perçoivent un revenu inférieur au revenu médian. Certains tableaux de l'ouvrage visant à décrire les caractéristiques des ménages présentent une ventilation par décile de revenu. Les modalités résumées par souci de place « 1^{er} décile », « 2^e décile », ..., « 10^e décile » signifient respectivement « dont le revenu est inférieur au 1^{er} décile », « dont le revenu est compris entre le 1^{er} et le 2^e décile », ..., « dont le revenu est supérieur au 9^e décile ».

Défauts graves de confort

Absence des éléments de base du confort sanitaire, ou défauts présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants. Les défauts retenus comme graves sont choisis pour leur capacité à rendre compte des différents critères de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi SRU). Cependant, certains critères de la loi ne peuvent être mesurés.

Pour caractériser le confort du logement, 12 défauts graves ont été repérés grâce à l'enquête Logement : pas d'eau courante ; pas de WC à l'intérieur (ou pas de WC à

l'intérieur ni à l'extérieur, si le logement n'a qu'une pièce) ; pas d'eau chaude ou pas de salle d'eau avec douche ou baignoire ; pas de système de chauffage ; pas d'installation pour faire la cuisine ; infiltrations ou inondations en provenance de l'extérieur, dues à une mauvaise étanchéité ou isolation des murs extérieurs, du toit ou du sol ; infiltrations ou inondations dans le logement causées par une fuite d'eau dans la plomberie ; façade principale très dégradée avec des fissures profondes ; vis-à-vis à moins de 10 mètres ; installation électrique dégradée (fils dénudés, prises mal encastées) ; pas de prise de terre ; habitation de fortune.

NB : à la différence de la France métropolitaine, les défauts concernant le chauffage et l'eau chaude ne sont pas retenus pour les Antilles et la Guyane.

Dépenses de logement

Les dépenses comprennent, pour les propriétaires, les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elles excluent le coût du capital immobilisé et diffèrent donc du coût d'usage du logement. Pour les locataires, elles comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement. La dépense brute est calculée avant prise en compte des éventuelles aides au logement, la dépense nette est celle qui reste à la charge du ménage une fois perçues les aides au logement.

Dépense en logement brute par mètre carré

Dépense totale par mètre carré de logement avant déduction des éventuelles aides au logement.

Dépense en logement nette par mètre carré

Dépense totale par mètre carré de logement restant à la charge du ménage une fois perçues les aides au logement.

Descendant d'immigré

Personne née en France d'au moins un parent immigré. Un ménage descendant d'immigré est un ménage dont la **personne de référence** est descendante d'immigré.

Dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif

Déduction ou réduction d'impôt dont les acheteurs d'un bien immobilier peuvent bénéficier pour certains investissements immobiliers locatifs sous réserve de remplir des conditions liées au locataire et à la location. De nombreux dispositifs ont successivement été mis en place par les pouvoirs publics : le dispositif Méhaignerie au milieu des années 1980, Méhaignerie-Quilès, Périssol puis Besson à la fin des années 1990, Lienemann, Robien, Borloo au cours des années 2000 et, plus récemment, les dispositifs Scellier, Duflot puis Pinel.

Éligibilité au logement social

Les logements sociaux sont attribués sous certaines conditions, essentiellement de ressources. Les plafonds de ressources sont fixés en fonction de la localisation du logement souhaité, de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et du type de prêts ou subventions accordés au bailleur pour financer la construction du logement concerné :

- les logements de type PLUS (prêt locatif à usage social) constituent la catégorie de droit commun du logement social. Ils correspondent aux HLM (habitations à loyer modéré) traditionnelles ;
- les logements de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) sont réservés aux personnes aux ressources plus modestes que les locataires de logements de type PLUS ;
- les logements de type PLS (prêt locatif social) sont des logements réservés aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux HLM, mais restent trop modestes pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Les ressources prises en compte sont les revenus fiscaux de référence de l'année N-2. Les plafonds de ressources sont indexés,

le 1^{er} janvier de chaque année, en tenant compte de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

En 2013, le revenu fiscal de référence de 2011 d'un couple avec deux enfants ne devait pas excéder 29 354 euros pour accéder à un logement PLAI à Paris ou dans une commune limitrophe, 53 365 euros pour un logement PLUS et 70 327 euros pour un logement PLS. En province, le plafond de ressources était fixé à 21 266 euros pour accéder à un logement PLAI, 38 454 euros pour un logement PLUS et 50 677 euros pour un logement PLS. L'attribution de chaque logement est décidée par une commission d'attribution, qui tient compte des priorités fixées par la réglementation (telles que les situations de handicap ou d'urgence).

Environnement difficile (à partir du dispositif européen SILC)

Le ménage est confronté à au moins deux des trois difficultés suivantes dans l'environnement de son logement : 1) délinquance ou vandalisme ; 2) problèmes de bruit liés à l'environnement extérieur (trafic routier, industries, avions) ou aux bruits de voisinage (en provenance des logements voisins) ; 3) problèmes de pollution, d'environnement autres que le bruit liés à l'industrie ou au trafic routier (fumées, poussières, mauvaises odeurs ou pollution de l'eau).

Espace péri-urbain

Voir **Zonage en aires urbaines**.

Établissements sociaux

- centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- centres d'hébergement d'urgence (CHU) ;
- établissements d'accueil mère-enfant ;
- centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) ;
- centres provisoires d'hébergement (CPH) ;
- établissements d'accueil d'urgence des demandeurs d'asile (AUDA) ;
- établissements d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA).

Europe

Il s'agit de l'Union européenne hors Allemagne. On a retenu trois grands groupes : les pays d'Europe centrale (République tchèque, Pologne, Autriche, Hongrie, Roumanie, Slovaquie, Bulgarie), les pays d'Europe méditerranéenne (Espagne, Grèce, France, Italie, Portugal,) et les pays d'Europe du Nord (Belgique, Pays-Bas, Danemark, Suède, Luxembourg, Royaume-Uni, Norvège, Finlande). La Scandinavie est entendue au sens large : Danemark, Finlande, Suède, Norvège. Les résultats concernant l'Irlande, Malte, Chypre, l'Estonie, la Slovaquie, la Croatie, la Lituanie, la Lettonie ne sont pas donnés ici, pour alléger la présentation.

Pour des raisons juridiques, les données allemandes ne sont pas accessibles à l'Insee. Eurostat propose en ligne quelques données [<http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database>]. En 2014, 52 % des Allemands sont propriétaires de leur logement. Les Français le sont à 65 %, ce qui représente 61 % des ménages. Eurostat retient une approche individuelle. Le parc locatif est plus développé en Allemagne qu'en France : 40 % des Allemands sont locataires au prix du marché, contre moins de 20 % des Français. Le parc des logements allemands compte davantage de petits immeubles (quatre logements sur dix), dont un grand nombre date de la vague de reconstruction qui a suivi la seconde guerre mondiale, que le parc français (un sur dix). Les Français vivent davantage en maison (69 %) que les Allemands (42 %).

Famille

Correspond à la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :
– soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
– soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

Frais d'acquisition (frais de notaire)

Pour les logements anciens :

- droits de mutation qui comprennent le droit départemental d'enregistrement, les frais d'assiette et de recouvrement, taxe régionale, taxe communale ;
- salaire du conservateur des hypothèques, inscription hypothécaire ;
- honoraires du notaire.

Pour les logements neufs :

- taxe de publicité foncière (taux minoré) ;
- salaire du conservateur des hypothèques, inscription hypothécaire ;
- honoraires du notaire.

Guyane côtière élargie

Guyane hors Ouanary, Saül, Maripasoula, Camopi, Grand-Santi, Saint-Élie et Papaïchton.

Hébergement contraint

Il s'agit soit des enfants ou petits-enfants de 26 ans ou plus, non étudiants, qui sont revenus au domicile parental après avoir occupé un logement indépendant en dehors de la période de leurs études, soit de personnes qui sont hébergées par des tiers, sans avoir de lien familial direct (ascendant ou descendant) ni de relation de couple avec un membre du ménage. Les personnes hébergées par des tiers et qui ont de 18 à 59 ans ont indiqué de plus qu'elles n'avaient pas les moyens financiers d'avoir un logement indépendant. Il s'agit bien entendu d'une définition normative. L'enquête Logement permet d'en construire d'autres. Par exemple, la Fondation Abbé Pierre inclut dans son dénombrement du « mal-logement » les enfants adultes qui n'ont jamais quitté le domicile parental.

HLMO (habitation à loyer modéré ordinaire)

Voir **Parc locatif social** (financement). Ces programmes de financement ont été arrêtés en 1977.

Immigré

Personne résidant en France et née étrangère dans un pays étranger, selon la définition adoptée par le Haut Conseil à l'intégration. Un ménage immigré est un ménage dont la personne de référence est immigrée.

Indice de dissimilarité de Duncan et Duncan

Il est utilisé ici pour mesurer le degré d'inégalité de répartition du parc social entre les communes d'une même aire urbaine. Il varie entre 0 (distribution parfaitement uniforme) et 1 (distribution ségrégative maximale). La valeur de l'indice exprime la proportion de logements qui devraient être déplacés afin d'obtenir une proportion identique de logements sociaux dans chaque commune qui compose l'aire urbaine.

Indice de peuplement

L'indice de peuplement caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage. L'occupation « normale » d'un logement est définie ainsi : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque **personne de référence** d'une famille, une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus. Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

Exceptions : une personne seule dans un studio de 25 m² ou plus est réputée satisfaire à la norme et les logements comportant autant de pièces que la norme sont considérés comme surpeuplés s'il y a moins de 18 m² par personne.

Remarques : la cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces que si elle mesure plus de 12 m². Le logement est surpeuplé s'il manque au moins une pièce par rapport à la norme et sous-peuplé s'il a au moins une pièce de plus. Un logement est en surpeuplement accentué s'il manque au moins deux pièces.

La norme retenue par Eurostat ne prend pas en compte la superficie des pièces. Une personne est considérée comme vivant dans un logement surpeuplé si ce dernier ne dispose pas d'un nombre minimal de pièces, soit une pièce de vie par ménage, une pièce par couple composant le ménage, une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 18 ans ou plus, une pièce pour chaque paire de personnes célibataires de même sexe âgées de 12 à 17 ans, une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 12 à 17 ans non incluse dans la catégorie précédente, une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans.

Indice de privation de confort

Il vaut 0, 1 ou 2 selon que le logement comporte 0, 1 ou 2 défauts graves ou plus.

Indice des prix à la consommation IPC)

L'IPC est l'instrument de mesure de l'inflation. Il permet d'estimer, entre deux périodes données, la variation moyenne des prix des produits consommés par les ménages. C'est une mesure synthétique de l'évolution des prix des produits, à qualité constante.

Indice du coût de la construction (ICC)

L'ICC mesure chaque trimestre l'évolution des prix des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Il s'agit du prix, TVA incluse, payé par les maîtres d'ouvrages aux entreprises de construction. Il s'attache exclusivement aux travaux de construction. Il exclut les prix et coûts liés au terrain (viabilisation, fondations spéciales...), ainsi que les honoraires, les frais de promotion et les frais financiers. Il ne couvre pas non plus les opérations d'entretien-amélioration.

Indice de référence des loyers (IRL)

Créé en janvier 2006 et prenant la suite de l'indice du coût de la construction (ICC), l'IRL a d'abord été calculé comme la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs et de

l'ICC. Depuis février 2008, il correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Iris (Ilots regroupés pour l'information statistique)

Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en Iris. Ce découpage constitue une partition de leur territoire. La France compte environ 16 100 Iris dont 650 dans les DOM. Le découpage en Iris peut être affecté par les modifications de la géographie communale (fusions de communes, créations ou réajustements de communes, échanges de parcelles). Aussi est-il utile de spécifier son année de référence en notant par exemple : Iris-géographie 1999 ou Iris-géographie 2008. Un Iris comporte, selon les cas, entre 1 800 et 5 000 habitants.

Location-accession

Instituée par une loi de 1984 afin de renforcer les possibilités d'accession à la propriété des ménages modestes, elle est essentiellement pratiquée par les organismes HLM. Elle permet à un locataire d'acheter un logement après l'avoir loué pendant une période définie avec le propriétaire au moment de la signature du contrat. Cette formule ne nécessite pas d'apport personnel au moment de la signature du contrat, mais seulement le versement de 5 % du montant du logement afin de le réserver. La levée d'option est l'acte par lequel le bénéficiaire décide d'acquiescer le bien aux conditions offertes. Avant d'avoir levé l'option d'achat, il est locataire.

Location-attribution

Le régime de la location-attribution a été supprimé par la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971. Toutefois, ce régime continue de s'appliquer aux contrats en cours au moment de son abrogation. Les ménages se déclarant locataires-attributaires sont considérés comme des accédants à la propriété.

Locataires, sous-locataires

Ménages acquittant un loyer. Ils peuvent occuper un **logement ordinaire**, vide ou meublé, ou tout autre type de logement (logement-foyer, pièce indépendante, chambre meublée dans un hôtel, pension de famille, etc.). Un sous-locataire est locataire d'un locataire. Les ménages occupant leur logement en location-accession sont considérés comme locataires avant d'avoir opté pour l'acquisition de ce dernier.

Logement

Local utilisé pour l'habitation. Il doit être :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule...);
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements ordinaires au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune.

Les personnes qui résident en logements dits « non ordinaires » (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées, couvents, prisons, etc.) ou sans domicile sont exclues des enquêtes habituelles de l'Insee.

Logement adapté

Logement associant des logements privatifs à des espaces et services collectifs. Les occupants versent une redevance ou un loyer. Ce type de logement se trouve principalement dans les résidences sociales.

Logement ancien (Indices Notaires-Insee)

Ce terme est pris au sens fiscal ; il s'agit des logements construits depuis plus de cinq ans ou faisant l'objet d'une seconde mutation.

Logement inconfortable (à partir du dispositif européen SILC)

Le taux de privation grave de logement est défini par Eurostat comme le pourcentage de personnes vivant dans un logement surpeuplé et présentant également au moins un des défauts suivants : absence de baignoire (ou de douche) et de toilettes, toit qui fuit, logement sombre.

Logement individuel

Construction qui ne comprend qu'un logement (maison).

Logements neufs réservés

Réservations à la vente avec dépôts d'arrhes ; ces statistiques sont établies à partir de l'Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), sur le champ des permis de cinq logements ou plus destinés à la vente aux particuliers.

Logement occasionnel

Logement ou pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille). La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir ; c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées.

Logement ordinaire

Un logement ordinaire est défini par opposition à un logement, offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées, couvents, prisons, etc.). Ne sont pas non plus considérées comme des logements ordinaires des habitations mobiles.

Logement vacant

Logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (un logement très vétuste, par exemple).

Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)

Obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) situées dans des territoires SRU, c'est-à-dire des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux dans les résidences principales. Cette obligation a été portée à 25 % en janvier 2013 pour certaines communes.

Loyer

Somme versée par un locataire en contrepartie de la jouissance d'un logement. Le loyer ne comprend pas les charges locatives.

Médiane

Voir **Décile**.

Ménage

Désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Ménage éligible au logement social

Les ressources prises en compte pour évaluer l'éligibilité sont les revenus fiscaux de référence des personnes occupant le logement.

Ménage emménagé dans l'année

Voir **Taux de ménages emménagés dans l'année**.

Ménage emménagé récemment

Ménage ayant emménagé dans sa résidence principale au cours des quatre dernières années.

Ménage logé gratuitement

Ménage qui n'est pas propriétaire de son logement et ne paie pas de loyer. Il peut néanmoins payer des charges. Voir **Statut d'occupation du logement**.

Ménage permanent (en métropole)

Ménage 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. Ainsi :

- un couple qui se sépare pourra former deux ménages permanents ;
- un jeune qui quitte le foyer parental n'est pas dans la catégorie des ménages permanents, il est comptabilisé comme un nouveau ménage ;
- en cas de décès, le conjoint survivant est comptabilisé dans les ménages permanents.

Cette restriction, utilisée pour l'analyse des mobilités entre deux dates, vise à donner un sens à la notion de statut d'occupation antérieur.

Ménage permanent (dans un DOM)

Ménage dont la personne de référence (ou l'**occupant principal** lors de l'enquête Logement de 2013) occupait déjà quatre ans auparavant un logement indépendant dans le DOM, par opposition à un **nouveau ménage**, dont la personne de référence (ou l'occupant principal) habitait chez ses parents, en

métropole, dans un autre 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 **ménage permanent** (en métropole).

Mobilité

Diverses approches sont possibles ; voir **Taux de mobilité, taux de rotation, taux de ménages emménagés dans l'année**.

Multipolarisées (communes multipolarisées des grandes aires urbaines, autres communes multipolarisées)

Voir **Zonage en aires urbaines**.

Nouveau ménage

Voir **Ménage permanent**.

Occupant principal du logement

Occupant en titre, dont le nom se trouve sur le bail ou sur l'acte de propriété. C'est la personne qui a répondu à l'enquête Logement en 2013. Lors des enquêtes précédentes, le répondant était pris dans le groupe de référence (principal apporteur de ressources du ménage ou son conjoint). Dans 71 % des cas, le répondant de 2013 est aussi la personne de référence ; dans 26 % des cas, c'est le conjoint de la personne de référence.

Origine géographique

Le pays d'origine est le pays de naissance d'un immigré. Pour un **descendant d'immigré**, le pays d'origine est celui du parent immigré s'il n'y en a qu'un et celui du père lorsque les deux parents sont immigrés.

Parc locatif social

Dans sa définition la plus large, le logement social correspond à un logement dont la construction a bénéficié de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics, État et collectivités territoriales, et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes moyennant un loyer régulé. La description

statistique du parc social dans cet ouvrage mobilise plusieurs dispositifs statistiques, dont les spécificités nécessitent l'usage de définitions opérationnelles différenciées, voir *annexe Sources*.

Parc locatif social (financement)

Le régime actuel comprend trois principaux types de financements du parc HLM :

– les logements de type PLUS (prêt locatif à usage social) constituent la catégorie de droit commun du logement social. Ils correspondent aux HLM (habitations à loyer modéré) traditionnelles ;

– les logements de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) sont réservés aux personnes aux ressources plus modestes que les locataires de logements de type PLUS ;

– les logements de type PLS (prêt locatif social) sont des logements réservés aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux HLM, mais restent trop modestes pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Historiquement, de nombreux types de financement ont existé. En particulier, le parc actuel compte de nombreux logements de type **HLMO**, un dispositif arrêté en 1977, et de type **PLA**, un dispositif en vigueur de 1977 à 1999. Ce dernier a été remplacé par le **PLUS** en 1999.

Personne de référence du ménage

Parmi les personnes du ménage qui se déclarent principales apporteuses de ressources (groupe de référence), il s'agit en priorité de l'actif le plus âgé.

Pièces d'habitation

Dans l'enquête Logement, on compte les pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface excède 12 m²), ainsi que les **pièces annexes** non cédées à des tiers (chambres de service...). Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, WC. Dans Filocom, les pièces comptées sont les pièces d'habitation, à l'exclusion de la cuisine, de la salle de bain ou de douche ou du cabinet

de toilette. En revanche la surface habitable correspond à la surface totale du logement. Il en résulte qu'on ne peut pas calculer le ratio nombre de pièces/surface habitable.

Pièces annexes

Une pièce annexe est une pièce rattachée au logement principal mais séparée de lui. Elle ne communique pas avec lui, mais possède un accès propre sur les parties communes de l'immeuble ou sur l'extérieur (grange aménagée en studio, maison de jardinier, maison de garde, chambre de bonne).

PLA ordinaire

Prêt locatif aidé ordinaire par opposition au PLA très social. Voir **Parc locatif social (financement)**.

PLUS

Prêt locatif à usage social, remplace les PLA en 1999. Voir **Parc locatif social (financement)**.

Pôle urbain

Voir **Zonage en aires urbaines**.

Prêt à taux zéro (PTZ)

Prêt accordé sous condition de ressources pour l'acquisition d'un premier logement dans le neuf ou l'ancien. Le prêt à taux zéro ne peut pas être un prêt principal.

Primo-accédant (propriétaire)

Ménage acquéreur de sa résidence principale pour la première fois (auparavant, il pouvait, par exemple, être locataire ou vivre chez ses parents), et qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Primo-acquéreurs (propriétaires)

Ménages acquéreurs de leur résidence principale pour la première fois. Auparavant, ils pouvaient, par exemple, être locataires ou vivre chez leurs parents.

Primo-accédant récent

Primo-accédant ayant acquis sa résidence principale au cours des quatre dernières années.

Propriétaires

Il s'agit des propriétaires et des copropriétaires, ainsi que des ménages qui accèdent à la propriété. Les usufruitiers, classés auparavant avec les ménages logés gratuitement, sont classés avec les propriétaires dans l'enquête Logement depuis 2001.

Quartiers environnants des ZUS

Au sein des unités urbaines comprenant une zone urbaine sensible (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. Définies à partir de critères relatifs à l'habitat, les ZUS présentent par nature des caractéristiques spécifiques en matière de logement. Pour dégager ces spécificités, il est utile de définir un environnement comparable en termes d'urbanisation. C'est pourquoi, au sein des unités urbaines du territoire métropolitain qui contiennent au moins une ZUS, on définit une partition territoriale entre les ZUS, d'une part, et les quartiers environnants des ZUS.

Quartiers environnants des QPV

Au sein des unités urbaines comprenant un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), ensemble des quartiers qui ne sont pas dans ces QPV. Les quartiers environnants des QPV constituent un environnement comparable en termes d'urbanisation et donc un point de référence plus pertinent que l'ensemble du territoire.

Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

Fondée sur un critère unique en France métropolitaine, celui du revenu, la méthode retenue pour identifier les QPV consiste à

repérer les zones de concentration urbaine de population à bas revenus à partir d'un quadrillage fin du territoire. Le critère de décrochage est examiné par rapport aux revenus de l'agglomération et aux revenus de la France métropolitaine. Environ 1 300 quartiers de plus de 1 000 habitants sont ainsi présents dans les agglomérations de plus de 10 000 habitants.

Quartile

Si on ordonne une distribution, des revenus par exemple, les quartiles sont les valeurs qui partagent cette distribution en quatre parties égales. Ainsi, les ménages dont le revenu est inférieur au premier quartile (Q1) sont les 25 % de ménages aux revenus les plus modestes. La médiane correspond au deuxième quartile : c'est la valeur partageant cette distribution en deux parties égales. La moitié des ménages perçoivent un revenu inférieur au revenu médian. Certains tableaux de l'ouvrage visant à décrire les caractéristiques des ménages présentent une ventilation par quartile de revenu par unité de consommation. Les modalités résumées par souci de place « 1^{er} quartile », « 2^e quartile », ..., « 4^e quartile » signifient respectivement « dont le revenu par unité de consommation est inférieur au 1^{er} quartile », « dont le revenu par unité de consommation est compris entre le 1^{er} et le 2^e quartile », ..., « dont le revenu par unité de consommation est supérieur au 3^e quartile ».

Résidence principale

Logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Résidence secondaire

Logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir ; c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées.

Reste-à-vivre par unité de consommation

Montant de revenu par unité de consommation dont disposent les ménages après s'être acquittés des dépenses de logement (loyer, remboursement d'emprunt, charges locatives, dépenses en eau et en énergie, taxe d'habitation et taxe foncière) nettes des éventuelles aides personnelles au logement perçues, et avant de payer leurs impôts.

Revenu (au sens de l'enquête Logement)

Revenu déclaré avant paiement des impôts sur le revenu et perception des aides au logement (ALS, APL, ALF). Il comprend les revenus d'activité (salariée et non salariée) et de remplacement (allocations chômage, retraites et pensions), les prestations sociales et familiales, les revenus du patrimoine et d'autres revenus (notamment les pensions alimentaires reçues ou les indemnités de licenciement).

Revenu par unité de consommation

Revenu total du ménage (avant impôts) rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage (1 unité pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour chacun des autres adultes, 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans). Le revenu par unité de consommation est égal pour tous les individus d'un même ménage.

Revenu disponible brut par ménage (au sens des comptes nationaux)

Il s'agit de la part du revenu qui reste à la disposition du ménage pour consommer et épargner, une fois déduits les prélèvements sociaux et les impôts. L'évolution du revenu disponible brut par ménage reflète à la fois l'évolution du revenu et l'évolution de la taille des ménages.

Sans-abri

Personne qui a passé la nuit précédant l'enquête dans un lieu non prévu pour l'habitation (rue, abri de fortune, gare, métro, centre commercial, jardin public, tente, voiture, y

compris les haltes de nuit qui offrent un abri mais qui ne sont pas équipées pour y dormir).

Sans-domicile

Dans le cadre de l'enquête auprès des personnes fréquentant les lieux d'hébergement ou de restauration gratuite, personne qui a été hébergée dans un **service d'hébergement** ou a dormi dans un lieu non prévu pour l'habitation (rue, abri de fortune, gare, métro, centre commercial, jardin public, tente, voiture, y compris les haltes de nuit qui offrent un abri mais qui ne sont pas équipées pour y dormir).

Sans logement personnel

Personne **sans domicile**, ou logée chez un tiers ou à l'hôtel (hors tourisme).

Secteur locatif libre

Les locataires du secteur locatif libre sont les ménages locataires dont le loyer ne relève pas de la législation HLM. Les loyers soumis à la loi de 1948 sont inclus dans le secteur libre. Les logements peuvent être loués vides ou meublés.

Secteur locatif social (au sens de l'enquête Logement)

Les locataires du secteur social sont les ménages dont le loyer relève de la législation HLM et dont le bailleur est une personne morale. Voir aussi **Parc locatif social**.

Services d'hébergement

Regroupent les structures d'hébergement dédiées aux personnes ou aux familles en difficulté sociale. Parmi ces structures figurent les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'hébergement d'urgence (CHU) et les maisons d'accueil mère-enfant.

– Dans l'enquête Établissements et services (ES) en faveur des adultes et familles en difficulté sociale, menée en 2012, les services d'hébergement regroupent aussi les structures à destination des demandeurs d'asile et des réfugiés, qui incluent notamment les

centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA).

– Dans l'enquête menée en 2012 auprès des personnes fréquentant les services d'hébergement ou de distribution de repas, les services d'hébergement comprennent en outre les lits halte soins santé et les lits infirmiers, ainsi que les lieux mobilisés pour les plans grand froid.

Statut d'occupation du logement

Il définit la situation juridique du ménage vis-à-vis de sa résidence principale. On distingue quatre statuts principaux :

- le statut de propriétaire s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété ;
- le statut de locataire, sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent ;
- le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer ;
- le statut de fermier-métayer s'applique aux agriculteurs dont le logement fait partie du bail à ferme ou du contrat de métayage.

Voir aussi *annexe Sources*.

Supplément de loyer de solidarité (SLS ou surloyer)

Appliqué par les organismes HLM en plus du loyer et des charges locatives aux locataires dont les ressources dépassent de plus de 20 % les plafonds établis pour l'accès à un logement social, le surloyer a pour but de faire payer davantage les ménages dont les ressources ont augmenté avec les années.

Surface du logement

Surface habitable, y compris couloir, cuisine, salle de bain, WC. Sont exclus les balcons, terrasses, vérandas, caves, parkings et greniers.

Surpeuplement

Un logement est surpeuplé s'il manque au moins une pièce par rapport à une norme définie selon la composition familiale du ménage qui l'occupe, et sous-peuplé s'il a

au moins une pièce de plus (voir **Indice de peuplement**).

Surpeuplement accentué

Un logement est en surpeuplement accentué quand il lui manque au moins deux pièces par rapport à une occupation normale (voir **Indice de peuplement**).

Taux d'apport personnel

Part du prix du logement payé par les ménages sur leurs avoirs personnels.

Taux d'effort en logement

Il s'agit ici d'un taux moyen, calculé comme le rapport entre les dépenses moyennes liées à l'habitation principale et les revenus moyens des ménages. Les dépenses comprennent, pour les propriétaires, les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elles ne prennent pas en compte les intérêts non perçus sur la valeur de l'investissement logement, le taux de dépréciation de la structure, l'évolution des prix, des taux d'intérêt, les coûts de maintenance, les aides à l'investissement, etc. Pour les locataires, les dépenses comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement. Le taux d'effort est dit « net », s'il est calculé en déduisant du montant des dépenses les aides au logement. Le taux d'effort est dit « brut » dans le cas contraire.

Taux d'effort net en remboursement

Part des ressources courantes consacrées aux remboursements d'emprunt, après déduction des aides personnelles au logement. Les autres postes de dépenses (charges de copropriété, eau et énergie, taxes) ne sont pas pris en compte.

Taux de ménages emménagés dans l'année

Part des emménagements datant de moins d'un an dans les logements proposés à la

location, excepté ceux nouvellement mis en service. Les emménagements considérés sont ceux dont les baux ont pris effet au cours de l'année 2013 et qui sont encore en cours au 1^{er} janvier 2014. Les emménagements multiples au cours de la période ne sont pas pris en compte. Cette définition est mise en œuvre avec le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) pour calculer un taux d'emménagés dans l'année sur le champ des logements conventionnés du parc social.

Taux de mobilité

Nombre de ménages permanents ayant changé de logement rapporté au nombre de **ménages permanents** en début de période. Ici, la période inclut les quatre années précédant la date de constat.

Taux de rotation (annuel)

Nombre de logements permanents occupés comme résidence principale ayant changé d'occupants au bout d'une année, rapporté au nombre de logements permanents occupés comme résidence principale en début de période.

Taxes locales

Taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, d'assainissement. Elles sont récupérables sur le locataire.

Transactions

Les transactions de logements correspondent, ici, à la somme des transactions dans l'ancien et des réservations de logements neufs dans le champ de l'enquête sur la Commercialisation des logements neufs (ECLN), soit les permis de cinq logements ou plus destinés à la vente aux particuliers. Ce champ exclut environ 2 % des logements ciblés.

Travaux

Travaux d'entretien et d'amélioration à la charge de l'occupant (installation de nouveaux équipements, remplacement ou réfection d'équipements anciens, réaménagement important

du logement), réalisés dans l'année précédant l'enquête et qui ne sont pas pris en charge en totalité par les assurances dans le cadre d'un sinistre. Le montant fourni est le coût « pièces et main-d'œuvre » si le ménage a eu recours à un professionnel, ou le prix du matériel si les travaux ont été faits par le ménage lui-même ou une de ses relations. Les dépenses d'ameublement, qui relèvent des dépenses de consommation, sont exclues.

Type de logement (résidence principale)

On distingue les résidences principales par type de logement dont les modalités sont :

- maisons individuelles ou fermes ;
- logements dans un immeuble collectif ;
- chambres meublées (hôtel ou garni) : chambres occupées par des personnes qui vivent la plus grande partie de l'année dans un hôtel ou une maison meublée, ou qui n'ont pas d'autre résidence ;
- pièces indépendantes (ayant leur propre entrée) louées, sous-louées ou prêtées à des tiers par l'occupant du logement dont elles dépendent (chambre de bonne, garage ou pièce en fond de jardin aménagée : pièce rattachée à un logement ordinaire mais qui en est physiquement séparée) ;
- logements dans un bâtiment ayant également une fonction autre que d'habitation (loge de gardien d'une usine, d'un stade, logement de fonction dans une école, une gare, un hôpital) ;
- habitations comportant des locaux communs (par exemple, salle à manger, buanderie...), comme les logements-foyers pour personnes âgées. Cette catégorie de logement est donc à mi-chemin de l'hébergement collectif (maison de retraite, hospice) et du logement individuel ;
- communautés particulières (établissement sanitaire, hôpital, prison, caserne, communauté de vie, congrégation religieuse, internat scolaire) ;
- constructions provisoires, habitations de fortune : locaux impropres à l'habitation, cependant occupés (baraque de bidonville, cave, grenier, bâtiment en ruine, constructions provisoires édifiées pour le logement de sinistrés, etc.).

– habitat mobile prévu pour être utilisé comme résidence principale (gens du voyage, marinières...) : caravane mobile, péniche mobile, motor-home, camping-car.

Type de ménage

Sauf exception, on distingue en général dans cet ouvrage cinq types de ménages :

- une personne vivant seule ;
- un couple sans enfant : couple n'ayant pas d'enfant(s) vivant au domicile mais pouvant avoir un ou plusieurs enfants hors domicile ;
- un couple avec enfant(s) : couple ayant un ou plusieurs enfant(s) vivant au domicile et pouvant également avoir un ou plusieurs enfants hors domicile ;
- une famille monoparentale : comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires (n'ayant pas d'enfant) ;
- un ménage complexe : ménage constitué de plusieurs personnes sans **famille**.

Unité de consommation du ménage

Les dépenses d'un ménage de plusieurs personnes ne sont pas strictement proportionnelles au nombre de personnes, grâce aux économies d'échelle issues de la mise en commun de certains biens. Aussi, pour comparer les niveaux de vie de personnes vivant dans des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu par unité de consommation, à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle la plus utilisée actuellement (dite de l'« OCDE modifiée ») consiste à décomposer 1 unité de consommation (UC) pour le premier adulte du ménage, puis 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Unité urbaine (ou agglomération)

Commune ou ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Usufruit

La propriété juridique d'un logement comprend deux parties : le droit d'utiliser le

logement et d'en percevoir les fruits (loyers) que l'on appelle droit d'usufruit, et « le reste » (le droit de vendre ou de donner le logement), qu'on appelle la nue-propriété. Un démembrement de propriété peut avoir lieu lors des transmissions entre générations, successions ou donations. En cas de donation ou de succession, l'usufruit est la jouissance d'un bien (ici le logement) dont la nue-propriété revient éventuellement à une ou à d'autres personnes.

Un ménage est dit usufruitier d'un bien immobilier, s'il en a la jouissance sans en détenir la nue-propriété. Dans le cas de la résidence principale, le ménage habite ce bien, sans qu'il lui soit possible de le vendre.

Viager

Consiste à vendre son logement en échange d'un capital, ou « bouquet » (une partie du prix de vente), et d'une « rente » (des versements réguliers), en général pour le restant de sa vie. L'occupant est soit l'ancien propriétaire, devenu usufruitier car il conserve la jouissance du logement, soit l'acheteur. Il est classé parmi les propriétaires.

Ville-centre d'unité urbaine multicommunale

Si une commune abrite plus de 50 % de la population de l'unité urbaine, elle est seule ville-centre. Sinon, toutes les communes qui ont une population supérieure à 50 % de la commune la plus peuplée, ainsi que cette dernière, sont villes-centres. Les communes urbaines qui ne sont pas villes-centres constituent la banlieue de l'agglomération multicommunale.

Zonage en aires urbaines

Le zonage en aires urbaines de 2010 s'appuie sur les définitions suivantes :

- un **pôle** est une unité urbaine d'au moins 1 500 emplois. Une **unité urbaine** est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants ; un grand pôle (ou pôle

urbain) est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois. On distingue également les pôles moyens (unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois) et les petits pôles (unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois).

– une **aire** est composée d'un pôle et le plus souvent d'une couronne. Sa couronne correspond aux communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci, selon un processus itératif. On distingue les grandes aires urbaines, basées sur des pôles d'au moins 10 000 emplois, les moyennes aires, basées sur des pôles de 5 000 à moins de 10 000 emplois et les petites aires basées sur des pôles de 1 500 à moins de 5 000 emplois ;

– les **communes multipolarisées des grandes aires urbaines** sont les communes situées hors des aires, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles. Elles forment avec elles un ensemble d'un seul tenant, appelé espace des grandes aires urbaines. L'ensemble constitué par les couronnes des grands pôles urbains et les communes multipolarisées des grandes aires constituent l'espace périurbain ;

– les **autres communes multipolarisées** sont les communes situées hors de l'espace des grandes aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires (qu'elles soient grandes, moyennes ou petites) ;

– les **communes isolées hors influence des pôles** sont les communes n'appartenant pas à une aire et non multipolarisées.

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.

Sigles

Ademe

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

AL

Allocation de logement

ALF

Allocation de logement à caractère familial

ALS

Allocation de logement à caractère social

ALT

Allocation logement temporaire

AMSE

Aix-Marseille School of Economics

Ancols

Agence nationale de contrôle du logement social

APCR

Autorité prudentielle de contrôle et de résolution

APL

Aide personnalisée au logement

AUDA

Établissements d'accueil d'urgence des demandeurs d'asile

AVA

Activité d'adaptation à la vie active

BIEN

Base d'informations économiques notariales

CADA

Centres d'accueil pour demandeurs d'asile

CAE

Conseil d'analyse économique

CDC

Caisse des dépôts et consignations

CDD

Contrat à durée déterminée

CDI

Contrat à durée indéterminée

CGDD

Commissariat général au développement durable

CGEDD

Conseil général de l'environnement et du développement durable

CGET

Commissariat général à l'égalité des territoires

CGLLS

Caisse de garantie du logement locatif social

CHRS

Centres d'hébergement et de réinsertion sociale

CHU

Centres d'hébergement d'urgence

Cnaf

Caisse nationale des allocations familiales

Cnav

Caisse nationale d'assurance vieillesse

CNRS

Centre national de la recherche scientifique

CPH

Centres provisoires d'hébergement

CRDS

Contribution au remboursement de la dette sociale

CSG

Contribution sociale généralisée

CSTB

Centre scientifique et technique du bâtiment

Dalo

Loi portant sur le droit au logement opposable

DGFIP

Direction générale des finances publiques

DOM

Département d'outre-mer

Drees

Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques

DSED

Département des statistiques, des études et de la documentation de la Direction générale des étrangers en France du ministère de l'Intérieur

EAPL

Estimations annuelles du parc de logements

ECLN

Enquête sur la commercialisation des logements neufs

Elipa

Enquête longitudinale sur l'intégration des primo-arrivants

ENL

Enquête nationale logement

EPLS

Enquête sur le parc locatif social

ERFS

Enquête revenus fiscaux et sociaux

ES-DS

Enquête auprès des établissements et services en faveur des adultes et familles en difficulté sociale

EU-SILC

European union Statistics on income and living conditions

Eurostat

Direction générale de la Commission européenne en charge des questions statistiques

Filocom

Fichier des logements par commune

Filsofi

Fichier localisé social et fiscal

GATE

Groupe d'analyse et de théorie économique

HLM

Habitation à loyer modéré

HLMO

Habitation à loyer modéré ordinaire

HUDA

Établissements d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile

IAE

Insertion par l'activité économique

ICC

Indice du coût de la construction

Idep

Institut d'économie publique

Ined

Institut national d'études démographiques

Insee

Institut national de la statistique et des études économiques

IPC

Indice des prix à la consommation

IRIS

Ilots regroupés pour l'information statistique

IRL Indice de référence des loyers	RDB Revenu disponible brut
MEDOC Mécanisation des opérations comptables (DGFIP)	RFL Revenus fiscaux localisés
OCDE Organisme de coopération et de développement économiques	RFR Revenu fiscal de référence
ONPE Observatoire national de la précarité énergétique	RP Recensement de la population
PACS Pacte civil de solidarité	RPLS Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
PAP Prêt aidé pour l'accèsion à la propriété	SA Société anonyme
PAJ Prêt aidé taux ajustable	Samu Service d'aide médicale urgente
PAS Prêt d'accèsion sociale	SEM Société d'économie mixte
PC Prêt conventionné	SLS Supplément de loyer de solidarité
PIB Produit intérieur brut	SNE Système national d'enregistrement du numéro unique des demandes de logements sociaux
PLAI Prêt locatif aidé d'intégration	SOeS Service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable
PLS Prêt locatif social	SRCV Statistiques sur les ressources et les conditions de vie
PLUS Prêt locatif à usage social	SRU Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains
PTZ Prêt à taux zéro	TEE Taux d'effort énergétique
QPV Quartiers prioritaires de la politique de la ville	TF Taxe foncière

TH
Taxe d'habitation

TVA
Taxe sur la valeur ajoutée

UC
Unité de consommation

UU
Unité urbaine

ZUS
Zones urbaines sensibles