

## Fiche Logement

### Documentation

Mise en ligne le 23/05/2023

©Insee

### Historique des mises à jour

15 juin 2022 : Première mise en ligne de la base

23 mai 2023 : Nouvelle diffusion intégrant la correction de la moyenne et des quantiles du loyer par m<sup>2</sup> (source RPLS) pour les communes et les EPCI 2015 (uniquement pour les zones composées de plusieurs communes et/ou EPCI)

### Sources

Les sources utilisées pour élaborer la fiche sont :

- Recensement de la Population 2018
- Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) 2020 et 2018
- Fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli) 2019

#### > Recensement de la population

La méthode utilisée pour calculer les données dans les QPV est adaptée aux spécificités du recensement de la population et repose sur le même principe que celle utilisée pour le calcul des populations en quartier de la politique de la ville.

*Pour en savoir plus : [Estimations démographiques en 2018](#)  
[Recensement de la population](#)*

> **Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)** a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier d'une année. Il contient pour chaque logement ordinaire des données essentielles, structurelles et conjoncturelles. Mis en place au 1<sup>er</sup> janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux. La transmission des informations pour la mise à jour annuelle du répertoire des logements locatifs est obligatoire.

*Pour en savoir plus, voir la [présentation de l'enquête](#).*

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux.

Le **parc locatif social** se restreint à :

- l'ensemble des logements, conventionnés ou non, des bailleurs des catégories suivantes : Organisme public de l'habitat (OPH), Entreprise sociale pour l'habitat (ESH) ou associations agréées ;
- les logements conventionnés des Sociétés d'économie mixte (SEM) agréées.

Le champ des logements sociaux exclut ainsi de RPLS les logements non conventionnés appartenant à une SEM de France métropolitaine dont les caractéristiques sont proches du secteur libre.

> **Le Fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli)** est produit par l'Insee à partir de données fiscales. La constitution de bases de données statistiques sur les logements et les individus a pour objectif de valoriser les informations issues de l'administration fiscale sur l'impôt et les propriétés bâties et pour finalité une meilleure connaissance du parc de logement et de la démographie résidente.

*Pour en savoir plus : [Présentation de Fidéli](#)*

### Définitions

#### > Source recensement de la population

##### Catégorie de logement

- 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.

### **Type d'habitat**

On distingue les résidences principales selon les modalités suivantes :

- maisons ;
- appartements ;
- autres : logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortune, pièces indépendantes (ayant leur propre entrée)

Le type « autres » étant très peu représenté, il n'est pas diffusé.

### **Nombre de pièces d'habitation**

Cette notion recouvre les pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface excède 12 m<sup>2</sup>) 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, penderies, alcôves, W.-C., buanderies, offices.

### **Surface du logement**

La notion retenue est la surface habitable y compris couloir, cuisine, salle de bains, WC. En revanche sont exclus de cette surface les balcons, terrasses, vérandas, caves, parkings et greniers. La surface du logement est précisée selon des tranches qui diffèrent selon les sources statistiques.

### **Statut d'occupation du logement**

Le statut d'occupation définit la situation juridique du ménage concernant l'occupation de sa résidence principale. On distingue trois 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.

### **Ancienneté d'emménagement dans le logement**

L'ancienneté d'emménagement dans le logement correspond au nombre d'années écoulées depuis la date d'emménagement dans le logement.

Si tous les occupants présents au moment du recensement ne sont pas arrivés en même temps, la date d'emménagement correspond à celle du premier arrivé. Si cette personne a toujours vécu dans le logement, l'année d'emménagement correspond à son année de naissance.

### **Période d'achèvement du logement**

La période considérée est la période d'achèvement de la construction de la maison ou de l'immeuble abritant le logement, telle qu'elle a été déclarée par ses occupants lors de la collecte du recensement de la population. Si les différentes parties du logement ne sont pas de la même époque, il s'agit de la période d'achèvement de la partie habitée la plus importante.

### **Part des résidences principales suroccupées**

Cet indicateur estime la part de résidences principales dont la taille (en nombre de pièces) est trop petite par rapport à la composition du ménage l'occupant. Les studios occupés par une personne sont exclus du champ. Un logement est considéré suroccupé dès lors qu'il lui manque au moins une pièce au regard du ménage qui l'occupe.

*Pour une définition plus complète : Suroccupation*

## **> Source RPLS**

### **Logement conventionné**

Logement ayant fait l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur du logement. Cette convention donne droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi. Dans les DROM, le conventionnement à l'APL n'existe pas.

### **Nouvelles mises en service**

Ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2019 et le 1<sup>er</sup> janvier 2020. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

### **Taux de vacance**

Nombre de logements vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2020, parmi les logements proposés à la location, hors logements vides pour raison technique, rapporté au nombre de logements proposés à la location.

### **Taux de vacance de plus de 3 mois**

Nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location, hors logements vides pour raison technique, dont la dernière date de remise en location est antérieure à octobre 2019, rapporté au nombre de logements proposés à la location.

### **Taux de rotation**

Emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux. Si plusieurs emménagements ont lieu la même année pour un logement donné, seul le dernier emménagements est pris en compte. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagements si le bail est en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2020 et a pris effet dans le courant de l'année 2019.

Les **logements collectifs** incluent les logements étudiants.

### **Mode de financement :**

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration ;

PLUS : Prêt locatif à usage social. Les logements financés en Prêt locatif aidé ordinaire (PLA) appartiennent aussi à cette catégorie ;

PLS : Prêt locatif social ;

PLI : Prêt locatif intermédiaire.

### **Loyer moyen au m<sup>2</sup>**

Somme des loyers divisée par la somme des surfaces habitables des logements loués au 1<sup>er</sup> janvier 2020

### **Surface habitable**

Surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

### **> Part des logements sociaux**

Nombre de logements du parc locatif social, hors vacants ou vides (source : RPLS 2018), rapporté au nombre de résidences principales (source : recensement de la population 2018)

Logements vides : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente

Dans les QPV, lorsque la part de logements sociaux est inférieure à 5 % ou supérieure à 95 %, elle est remplacée respectivement par les valeurs 5 % et 95 %.

En raison notamment du champ du RPLS (parc de logements locatifs des bailleurs sociaux uniquement), cet indicateur ne correspond pas à la part des logements sociaux au sens de la loi SRU.

### **> Source Fidéli**

#### **Taux d'emménagement**

Nombre d'individus ayant emménagé dans la zone (incluant les entrants et les mobiles internes à la zone) entre le 1/1/2018 et le 1/1/2019, rapporté à la population de la zone au 1/1/2019.

Taux d'emménagement = taux d'entrants + taux de mobilité interne

*En termes de mobilité résidentielle, seul le taux d'emménagement, incluant les mobilités internes, permet une comparaison entre zones de tailles très différentes, comme c'est le cas pour les QPV par rapport aux communes ou aux EPCI englobants. C'est pourquoi seul cet indicateur est décliné sur les zones de comparaison.*

#### **Taux de sortants**

Nombre d'individus ayant quitté le QPV, rapporté à la population 2018

#### **Part des sortants vers un autre QPV**

Parmi les sortants du QPV, proportion d'individus ayant emménagé dans un autre QPV

#### **Taux d'entrants**

Nombre d'individus ayant emménagé dans le QPV, rapporté à la population 2019

#### **Part des entrants depuis un autre QPV**

Parmi les entrants dans le QPV, proportion d'individus ayant déménagé depuis un autre QPV

#### **Taux de mobilité interne**

Nombre d'individus ayant déménagé au sein du QPV, rapporté à la population 2019

## Géographie

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) correspondent au décret modificatif n°2015-1138 du 14 septembre 2015.

Le découpage géographique des communes est celui en vigueur au **1<sup>er</sup> janvier 2021**.

Un QPV de Paris, Lyon ou Marseille est comparé à sa commune et non à son arrondissement municipal.

Les indicateurs sur les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) concernent les groupements de communes à fiscalité propre au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

La métropole de Lyon, créée par la loi MAPTAM, est une collectivité territoriale et non une intercommunalité. Elle n'est donc pas une métropole au sens de la loi de 2010.

L'EPCI 2021 de la métropole du Grand Paris est remplacé par ses subdivisions, les Établissements Publics Territoriaux (EPT) et la commune de Paris.

Pour l'ensemble des indicateurs, les QPV sont comparés à leur(s) commune(s) et leur(s) EPCI d'implantation. Si le QPV est sur plusieurs communes et/ou EPCI, les indicateurs sont calculés sur l'ensemble des communes et/ou EPCI. Si une ou plusieurs commune(s) de comparaison (mais pas toutes) ne fait ou ne font pas partie d'un EPCI, les indicateurs EPCI sont calculés sur l'ensemble du ou des EPCI et de la ou des commune(s) sans EPCI.

En raison de l'évolution de certaines limites territoriales (fusion ou dissolution d'EPCI, création de communes nouvelles), les contours des zones de comparaison communale ou EPCI en dernière géographie peuvent différer de ceux de la fiche de l'année précédente. De même, un même EPCI peut avoir une composition communale différente en 2015 et en 2021.

Les zones ayant subi des modifications sont spécifiées dans la table d'appartenance géographique des QPV.

[Pour accéder à la TAG 2021](#)

## Notes de diffusion

### Modalités :

0: Aucun problème particulier (mais la donnée peut être blanchie si elle ne respecte pas les règles de secret statistique ou à cause d'une précision insuffisante)

2 : Données non diffusées en raison de fusion de communes rendant la géolocalisation impossible

3 : Données non diffusées en raison du seuil de diffusion

4 : Données non diffusées en raison d'une mauvaise qualité de géoréférencement

5 : Données non diffusées en raison d'anomalies repérées lors des contrôles de cohérence

Seules les zones dont les données sont diffusables (note 0) sont soumises au secret statistique.

## Qualité du géoréférencement

La note de diffusion d'un quartier est égale à 4 quand le quartier contient moins de 90 % d'adresses correctement géoréférencées.

Les adresses correctement géoréférencées correspondent aux adresses géoréférencées de manière « sûre » et à une partie des adresses géoréférencées de manière « probable », dont l'expertise conduite indique une probabilité élevée de bonne localisation dans le QPV.

## Seuil de diffusion

Pour les indicateurs de la source Fidéli, aucune donnée ne peut être diffusée sur des QPV de moins de 2000 personnes. Si c'est le cas, la note de diffusion est égale à 3.

## Secret statistique

Pour respecter les règles de secret statistique, les indicateurs sont blanchis quand ils donnent une information de manière directe ou indirecte sur une population inférieure à :

- 11 logements pour la source RPLS

- 11 individus pour la source Fidéli

Il n'y a pas de secret statistique sur les données issues du recensement de la population. En revanche, les indicateurs calculés pour les QPV peuvent être blanchis lorsque leur précision est insuffisante. Dans ce cas, l'indicateur est blanchi mais lorsque c'est possible un intervalle de confiance à 95 % est fourni dans la base de données des estimations démographiques.

[Pour accéder à la base de données des estimations démographiques 2018](#)

### **Signes conventionnels utilisés (fiches)**

s : donnée blanchie en raison du secret statistique

nd : donnée non disponible, non diffusable ou non significative

/// : donnée non calculable (ex. pas d'EPCI 2015) ou non pertinente pour les zones de comparaison (indicateurs de mobilité résidentielle)

### **Précautions d'utilisation**

Les données fournies sont structurelles. Deux millésimes consécutifs ne doivent pas être utilisés pour mesurer des évolutions au niveau infra-communal. En effet, les évolutions entre deux millésimes ne reflètent pas uniquement l'évolution réelle, elles traduisent aussi les améliorations de géolocalisation des adresses.

Les résultats issus du recensement de la population ne se comparent correctement entre eux que sur des périodes espacées d'au moins 5 ans.

Les données pour l'ensemble des QPV incluent les données non diffusées. Quand il s'agit d'effectifs, elles sont arrondies à la centaine.

### **Format des fichiers csv**

Les fichiers csv sont encodés en UTF-8.

Le délimiteur est le point-virgule.

La longueur et le format des variables des fichiers data\_....csv sont spécifiés dans les fichiers meta\_....csv correspondants.