



Institut des
Politiques Publiques

RAPPORT IPP N° 57 - Juin 2025

Mixité résidentielle et logement social

Nina Guyon
Camille Hémet
Katarina Milanović

A large, semi-transparent version of the IPP logo is positioned in the bottom right corner of the page. It features the lowercase letters 'ipp' in a dark teal color, flanked by two lighter teal curved lines above and below, mirroring the design of the main logo at the top left.

ipp



L'Institut des politiques publiques (IPP) a été créé par PSE et est développé dans le cadre d'un partenariat scientifique entre PSE-École d'Économie de Paris et le Groupe des écoles nationales d'économie et de statistique (GENES). L'IPP vise à promouvoir l'analyse et l'évaluation quantitatives des politiques publiques en s'appuyant sur les méthodes les plus récentes de la recherche en économie.

www.ipp.eu





RAPPORT IPP N° 57 - Juin 2025

Mixité résidentielle et logement social

Nina Guyon
Camille Hémet
Katarina Milanović

LES AUTRICES DU RAPPORT

Nina Guyon est la coordinatrice de ce projet. Elle est maîtresse de conférences à l'École Normale Supérieure-PSL, professeure à l'École d'Économie de Paris, et économiste à l'Institut des Politiques Publiques. Ancienne élève de l'École Polytechnique, ses recherches portent sur les politiques urbaines et l'économie de l'éducation, et couvrent des sujets tels que la ségrégation sociale scolaire, les politiques urbaines de déségrégation, les aspirations éducatives, la violence à l'école, ou encore l'implication et les pratiques parentales. Elle est notamment l'autrice du rapport 2016 du LIEPP sur les effets du Programme National de la Rénovation Urbaine et de la note France Stratégie mettant à jour ce rapport, parue en 2024.

Camille Hémet est professeure à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne et à l'École d'Économie de Paris, et est responsable du pôle Police - Justice à l'Institut des Politiques Publiques. Ses recherches s'intéressent notamment au rôle que jouent les caractéristiques socio-économiques du quartier de résidence, et au rôle des interactions sociales locales sur les trajectoires des résidents, en termes d'emploi, de délinquance et de participation à la vie civique.

Katarina Milanović est économiste à l'Institut des Politiques Publiques qu'elle a rejoint en 2024. Auparavant, elle avait travaillé en tant qu'assistante de recherche pour la Chaire pour l'emploi et l'entrepreneuriat des femmes à Sciences Po Paris. Elle est titulaire du master Analyse et Politique Économiques de l'École d'économie de Paris ainsi que d'une licence en économie de Carleton University.

REMERCIEMENTS

Ce travail a bénéficié d'un financement de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH). Nous remercions Didier Poussou, le Directeur Général de la Fédération des ESH pour sa confiance et Nicolas Alline, Directeur d'études économiques et statistiques de la Fédération des ESH pour les échanges constructifs lors des comités de pilotage tout au long du projet. Ce travail a également bénéficié de financements de l'Agence Nationale pour la Recherche (ANR) : le financement ANR-10-EQPX-17 - CASD, et le financement EUR ANR-17-EURE-0001.

Nous remercions également l'ensemble des économistes de l'IPP pour leurs remarques et commentaires constructifs sur le projet.

Nous tenons enfin à remercier les équipes du Centre d'accès sécurisé aux données (CASD) pour la mise à disposition des données et pour avoir répondu à nos demandes de sorties de façon réactive.

Les conclusions de ce rapport sont propres à leurs autrices et n'engagent pas la Fédération des ESH.



SOMMAIRE

Remerciements	1
Introduction	5
1 Construction d'un indicateur de position sociale pour le logement	9
1.1 Sources mobilisées	9
1.1.1 Les Fichiers démographiques sur les logements et les individus	9
1.1.2 Le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux . . .	10
1.2 Construction de la base de travail	11
1.2.1 Les logements	11
1.2.2 Les ménages	14
1.3 Définition d'un indicateur de position sociale pour le logement	16
2 Mesurer la mixité sociale résidentielle	19
2.1 Définition et description de l'échantillon	19
2.1.1 Périmètre d'analyse	19
2.1.2 Typologie des ménages	21
2.2 Méthodologie	24
2.2.1 Choix de l'indice de ségrégation	24
2.2.2 Niveau géographique de mesure de la ségrégation	27
2.2.3 Décomposition géographique de la ségrégation	29
3 Analyse de la mixité sociale résidentielle	31
3.1 La ségrégation sociale en France métropolitaine	31
3.1.1 Etat des lieux de la ségrégation	31
3.1.2 Évolution de la ségrégation au cours du temps	35
3.1.3 Décomposition géographique de la ségrégation globale	36
3.2 La répartition du parc social sur le territoire	42
3.2.1 La ségrégation du parc social entre territoires	42
3.2.2 Localisation du parc social et QPV	49
3.2.3 La ségrégation des logements sociaux selon le type de financement	52

3.3 La ségrégation sociale au sein des parcs social et privé	55
Conclusion	59
Références	61
A Détails sur la construction de la base de travail	63
A.1 Définition de l'indicatrice de logement social dans Fidéli	63
A.2 Appariement des logements de Fidéli et du RPLS	64
A.3 Prise en compte des individus bilocalisés	67
A.4 Caractéristiques des logements des ménages	67
A.4.1 Associer les ménages à leur logement	67
A.4.2 Déterminer les ménages résidant dans le parc social	69
B Définition du R^2	71
C Tableaux annexes	73
Liste des tableaux	75

INTRODUCTION

Contexte de l'étude

On parle de mixité sociale lorsque des groupes sociaux différents partagent le même espace, qu'il s'agisse de l'espace résidentiel, scolaire, ou que l'on pense plus généralement aux autres sphères de socialisation. La mixité sociale est érigée en objectif de nombreuses politiques publiques depuis plus d'un demi-siècle en France, à commencer par les politiques de la Ville qui cherchent à lutter contre la ségrégation sociale résidentielle depuis le début des années 1970. En effet, la mixité sociale est souvent pensée comme un moyen de favoriser l'égalité des chances et d'améliorer la cohésion sociale (locale et nationale), et ainsi de réduire les coûts importants liés à la ségrégation (Selod, 2004). La mixité sociale résidentielle, sur laquelle ce rapport se concentre, est un enjeu particulièrement important car elle a des implications directes dans d'autres sphères que celle du logement et du lieu de résidence. En particulier, parce que le lieu de résidence détermine largement l'allocation des élèves aux établissements scolaires en France via le système de la carte scolaire, la mixité résidentielle est un facteur déterminant de la mixité sociale à l'école, qui a des implications importantes sur les élèves (Charoussat et al., 2023).

Le logement social apparaît comme un vecteur essentiel de la mixité sociale résidentielle, aussi bien à l'intérieur des villes qu'entre les villes, via deux mécanismes. La mixité sociale résidentielle dépend à la fois de l'homogénéité de la répartition géographique de l'offre de logements sociaux, mais aussi de la mixité au sein du parc

social lui-même. On retrouve à ce jour dans la loi des objectifs relatifs à ces deux volets. D'une part, l'article 55 de la loi dite « SRU » (Solidarité et Renouvellement Urbain) a introduit en 2000 l'obligation d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants, taux relevé à 25 % en 2013 par l'article 10 de la loi dite « Duflo I ». D'autre part, la loi dite « 3DS » (loi relative à la Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale) fixe de multiples objectifs d'attribution des ménages aux résidences en conciliant enjeux d'accueil et mixité. Ainsi, au moins 25 % des attributions annuelles réalisées en dehors des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) doivent être offertes à des ménages dont le niveau de ressource est inférieur au 1er quartile ou relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Et symétriquement, au moins 50 % des attributions annuelles réalisées dans les QPV doivent quant à elles bénéficier à des demandeurs autres que ceux sous le plafond du 1er quartile. Ces deux objectifs visent à diminuer la concentration des ménages les plus pauvres au sein des résidences des QPV, et utilisent le logement social comme un outil privilégié.

Objectifs de l'étude

Recourir au logement social comme levier d'action pour favoriser la mixité sociale dans le cadre de la politique de la ville nécessite de se doter d'outils de pilotage. Dans cette perspective, le premier objectif de ce travail est de proposer un indicateur simple, synthétisant la position sociale des ménages, que nous appellerons « IPS logement ». L'idée de se doter d'un IPS Logement trouve son inspiration dans l'indicateur de position sociale (IPS) des ménages, défini en 2016 par l'éducation nationale afin de résumer les conditions socio-économiques et culturelles des familles des élèves, et donc des écoles (Charpentier, 2016). Aujourd'hui, cet IPS originel est notamment utilisé dans l'académie de Paris pour allouer les élèves aux lycées dans un objectif d'augmentation de la mixité sociale. Depuis 2021, la nouvelle sectorisation des lycées

parisiens offre en effet aux élèves un bonus d'affectation tenant compte de l'IPS de leur collège d'origine. En l'espace de deux ans, cette réforme a ainsi entraîné une diminution de 39 % de la ségrégation sociale entre les lycées généraux et technologiques publics (Charousset et Grenet, 2023).

Ainsi le principal objectif de ce rapport, auquel est consacré le Chapitre 1 est de définir un IPS logement qui permette de rendre compte du niveau social des ménages, à l'instar de l'IPS pensé dans le cadre scolaire. Il convient néanmoins de noter que si l'IPS logement et l'IPS originel ont pour objectif commun de mesurer la position sociale des ménages, dans un contexte résidentiel et scolaire respectivement, ils sont par nature très différents. En effet, l'IPS originel a été construit comme un indicateur synthétisant les facteurs qui prédisent au mieux la réussite scolaire des élèves, qui est ainsi considérée comme un résultat à maximiser. Or, il n'y a pas de métrique équivalente dans le cadre résidentiel, qui constituerait un résultat à maximiser, un objectif à atteindre par le logement. Ainsi, l'IPS logement et l'IPS original ne sont pas construits selon la même méthode, et sont donc intrinsèquement différents.

Malgré ces différences avec l'IPS d'origine, l'IPS logement que nous définissons dans ce rapport constitue également un outil mobilisable afin d'augmenter la mixité sociale. Il a en effet vocation à être utilisé tant dans le processus d'allocation des ménages aux logements sociaux par les bailleurs, que dans le processus de décision de localisation des nouveaux logements sociaux par les décideurs publics.

Nous construisons l'IPS logement à partir des Fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli). Produits par l'Insee, il s'agit d'un appariement entre les fichiers de la taxe d'habitation, des propriétés bâties et de l'impôt sur le revenu notamment. Cette base de données fournit une information précise sur les ménages (situation familiale, caractéristiques fiscales et socio-démographiques), les individus qui les composent, leurs revenus et les caractéristiques des logements qu'ils occupent. L'IPS logement vise à mesurer la position sociale en tenant compte du rapport à l'emploi des ménages. Il est ainsi défini à partir des revenus liés à l'activité

économique des individus du ménage, en prenant en compte la composition familiale du ménage.

Le deuxième objectif de ce rapport est de dresser un tableau de la ségrégation sociale résidentielle en France métropolitaine à partir de cet IPS logement. Nous menons également une analyse de cette ségrégation, pour comprendre le rôle du logement social dans ce tableau d'ensemble. Nous illustrons enfin le lien entre la ségrégation résidentielle en termes de revenus et en termes des autres caractéristiques des logements et des ménages résidents. Dans le Chapitre 2, nous présentons la méthodologie et les données nous permettant de construire une mesure de la mixité sociale résidentielle. Le chapitre 3 est consacré à l'analyse de cette mixité sociale. Il vise à dresser un panorama de la mixité sociale en France métropolitaine en mesurant la ségrégation résidentielle entre quartiers selon différents critères : les revenus des ménages, leur composition, ainsi que les caractéristiques des logements. L'analyse s'attache à identifier les échelles territoriales où cette ségrégation est la plus marquée et à évaluer la contribution du parc social et du parc privé à ces dynamiques. Les résultats présentés dans ce chapitre permettront de mieux comprendre quel rôle les politiques de mixité par le logement social peuvent jouer, et de réfléchir à leur mise en œuvre.

CHAPITRE 1

CONSTRUCTION D'UN INDICATEUR DE POSITION SOCIALE POUR LE LOGEMENT

Le premier objectif de ce rapport est de proposer un indicateur de position social des ménages, applicable au logement, qui permette ainsi de caractériser les “quartiers” en termes de position sociale des ménages qui y résident. Nous définissons dans ce chapitre un indicateur qui synthétise les ressources des ménages tout en prenant en compte leur composition. Nous commençons par présenter les sources utilisées, avant de décrire les choix méthodologiques effectués pour construire notre base de travail. Nous présentons enfin l'IPS logement.

1.1 Sources mobilisées

1.1.1 Les Fichiers démographiques sur les logements et les individus

Les Fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) sont des bases de données statistiques construites par l'INSEE à partir de données issues de l'administration fiscale¹. Ces données permettent de décrire les logements et les

1. [Voir la description détaillée sur le site de l'INSEE.](#)

individus qui les occupent, en particulier en termes de revenus et de prestations sociales perçues par les ménages.

Ces fichiers sont construits à partir de diverses sources de données fiscales, notamment les fichiers de la taxe d'habitation, le fichier des propriétés bâties, ou encore les fichiers des déclarations de revenus. Ces fichiers peuvent être regroupés à partir des identifiants fiscaux disponibles dans les différentes bases. Ces données permettent ainsi de localiser précisément les logements, condition nécessaire à la réalisation d'un travail sur la mixité sociale résidentielle. Concernant les logements, la base Fidéli permet en outre de décrire précisément les caractéristiques du bâti (par exemple, la surface, le nombre de pièces, ou encore la date de construction) et permettent également de savoir s'il s'agit d'un logement social. Concernant les individus, cette source permet de documenter précisément la composition des ménages (nombre et âge des individus vivant dans le même logement) et leurs revenus. On peut ainsi distinguer les conditions de ressources pour différents types de ménages, telles que les familles monoparentales, les familles nombreuses ou encore les ménages avec d'autres personnes à charge que les enfants du référent fiscal. Les fichiers fiscaux sont également enrichis avec des informations complémentaires sur les grands agrégats de revenus déclarés (tels que les salaires, les retraites et pensions, etc.), ainsi que sur les montants de prestations sociales reçues par les ménages.

1.1.2 Le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Depuis sa mise en place en janvier 2011, le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements sociaux au 1er janvier de chaque année : nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau

des loyers, financement et conventionnement)². Les informations contenues dans le RPLS sont transmises par les bailleurs sociaux, de façon obligatoire. Dans le cadre de notre étude, le RPLS nous apporte des informations complémentaires essentielles pour caractériser les logements du parc social, notamment le niveau de financement et le type de conventionnement, qui nous permettra d’analyser leur rôle dans la mixité sociale dans le Chapitre 2.

1.2 Construction de la base de travail

Afin de construire un indicateur de position sociale pour le logement en France métropolitaine, nous avons besoin de définir les ménages, de localiser leur logement le plus finement possible, et de définir l’unité spatiale de résidence pertinente. Les données Fidéli se présentent sous la forme de trois fichiers principaux : un fichier sur les individus, un fichier sur les logements soumis à la taxe d’habitation, et un fichier contenant des informations sur les logements qui ne sont pas soumis à la taxe d’habitation, et qui sont essentiellement des "communautés" (par exemple, des foyers ou des résidences étudiantes). L’essentiel des résultats présentés dans ce rapport sont obtenus à partir du millésime 2022 de Fidéli, sur lequel nous nous appuyons pour détailler la construction de notre base de travail dans cette section.

1.2.1 Les logements

Logements ordinaires. Nous définissons les logements ordinaires à partir de la table *Local* de Fidéli, qui contient des informations sur l’ensemble des locaux bâtis à partir de la source “Majic” (Mise A Jour des Informations Cadastrales)³. Suivant la définition proposée par Fidéli, nous considérons qu’un local est un logement s’il s’agit d’un appartement, d’une maison, ou d’une maison exceptionnelle. Nous obtenons ainsi

2. [Voir la description détaillée sur le site du ministère de l’aménagement du territoire et de la transition écologique.](#)

3. La table *Local* contient initialement près de 52,4 millions de “locaux”.

un fichier contenant environ 37,5 millions de logements en France métropolitaine⁴. Les informations contenues dans la table *Local* permettent de décrire précisément les logements, en renseignant notamment leur adresse, l'année de construction, la surface ou encore le nombre de pièces.

Logements sociaux. Il existe dans Fidéli une variable issue des fichiers fiscaux de la DGFIP qui permet d'identifier le logement social sur la base du type de personne morale du propriétaire du local (organismes d'habitat à loyer modéré - HLM ; sociétés d'économie mixte - SEM). Néanmoins, les équipes Fidéli indiquent que cette variable présente des incohérences et n'est pas entièrement fiable. L'équipe Fidéli propose donc une indicatrice de logement social alternative, construite à partir des informations issues du RPLS, ainsi qu'à partir d'informations sur les exonérations temporaires de taxe foncière dont bénéficient les bailleurs sociaux. Une description détaillée de la définition du logement social dans Fidéli se trouve en Annexe A.1. La documentation de Fidéli indique que cette variable permet d'obtenir un nombre de logements sociaux occupés plus proche de celui donné par le RPLS que celui obtenu avec l'information issue de la DGFIP, particulièrement dans les comparaisons à l'échelle des communes. Dans ce rapport, nous nous appuyons de façon prioritaire sur cette indicatrice Fidéli pour définir le logement social⁵. Suivant cette définition, nous dénombrons 5,3 millions de logements sociaux en France métropolitaine⁶.

4. À titre de comparaison, l'Insee (Freppel, 2022) indique que la France métropolitaine comptait 36,6 millions de logements au 1er janvier 2022. La différence dans le nombre de logements peut s'expliquer du fait que les estimations annuelles du parc de logements (EAPL) réalisées par l'Insee s'appuient essentiellement sur le recensement de la population, dont la dernière enquête disponible au moment de réaliser les estimations de 2022 remonte à 2019.

5. Il convient toutefois de noter que la définition Fidéli du logement social ne permet pas de distinguer les bailleurs entre HLM des SEM, et ne permet pas non plus de distinguer les logements conventionnés ou non.

6. À titre de comparaison, les données du RPLS 2022 dénombrent près de 5,1 millions de logements sociaux en France métropolitaine. La documentation de Fidéli indique bien que le nombre de logements sociaux y est sur-estimé, particulièrement lorsqu'on inclut les logements vacants, ce qui est le cas dans les chiffres présentés ici.

Financement des logements sociaux. En France, le financement du logement social repose principalement sur trois types de prêts réglementés : le PLAI, le PLUS et le PLS. Ces dispositifs permettent aux bailleurs sociaux de construire des logements accessibles à des publics aux revenus variés. Le Prêt Locatif Aidé d’Intégration (PLAI) est destiné aux ménages en situation de grande précarité, dont les ressources sont très faibles. Les logements financés par le PLAI offrent des loyers très bas, adaptés aux revenus des personnes les plus fragiles, mais sont aussi assez rares. Ils représentent ainsi 6 % des logements du RPLS (cf tableau A.1). Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) est le principal mode de financement du logement social en France (84 % des logements du RPLS). Ce type de logement s’adresse aux ménages aux revenus modestes, dont les ressources respectent les plafonds fixés par la réglementation. Les logements construits grâce au PLUS proposent des loyers modérés, inférieurs à ceux du marché privé. Enfin, le Prêt Locatif Social (PLS) s’adresse à des ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds PLUS, mais qui ne peuvent tout de même pas accéder au marché privé. Les logements financés par le PLS proposent ainsi des loyers intermédiaires plus élevés que ceux du PLUS, mais inférieurs à ceux du marché libre. Ils sont eux aussi assez rares (7 % des logements du RPLS)⁷. Le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) s’adresse aux ménages aux revenus “intermédiaires”, qui ne sont pas éligibles au logement social mais rencontrent des difficultés à accéder au parc privé, avec des plafonds de ressources bien plus élevés que pour les autres types de financements, et que nous excluons donc de la catégorie “logement social” dans la suite de notre analyse.

Les données Fidéli ne contiennent aucune information sur le type de financement ayant permis de construire les logements sociaux, qui est une information importante lorsqu’on s’intéresse à la mixité sociale. Nous avons donc procédé à un appariement entre les données Fidéli et le RPLS pour y récupérer cette information. La méthode

7. Voir le site d’[Action Logement](#) ou celui de la [Caisse des Dépôts et Consignations – Habitat](#) pour les définitions des différents types de financement et les plafonds de revenus associés.

utilisée pour réaliser cet appariement est présentée en détails dans la section A.2 en annexe. Cet appariement nous permet de retrouver l'information de financement des logements sociaux issue du RPLS pour 90 % des logements sociaux identifiés dans Fidéli⁸, soit 4,7 millions de logements sociaux. Comme évoqué ci-dessus, nous excluons les logements de type PLI de la catégorie "logement social" pour la suite de notre analyse : ces logements représentent 2,9 % des logements sociaux identifiés dans le RPLS⁹. Le tableau A.1 en annexe indique que suite à cet appariement, 4,8% des logements sociaux de la base sont des PLAI, 83,7 % des PLUS, et 6,2 % sont des PLS.

1.2.2 Les ménages

Définition des ménages. Pour le millésime 2022, la table *Individus* contient initialement 73 229 064 observations. Un premier nettoyage consiste à enlever de la base les individus décédés, et les 2 066 951 individus qui n'apparaissent dans la base que pour l'année précédente (2021) mais pas directement pour 2022¹⁰. D'autre part, nous nettoyons la base pour éviter les doublons liés aux individus dits "bilocalisés" qui apparaissent plusieurs fois dans les fichiers individus (voir Annexe A.3 pour plus de détails). Nous obtenons finalement une base "individus" avec 67 198 360 observations pour la France métropolitaine.

À partir de ce fichier "individus", nous définissons un ménage comme l'ensemble des individus qui résident dans le même logement, ce qui correspond à la définition

8. Comme expliqué dans l'annexe A.2, on ne trouve aucune correspondance dans le RPLS pour 2 % des logements sociaux au sens de Fidéli. Nous excluons 8 % de logements supplémentaires en considérant que leur appariement avec le RPLS est de qualité insuffisante.

9. Pour les 10 % de logements sociaux de Fidéli pour lesquels nous n'avons pas réussi à trouver de correspondance satisfaisante dans RPLS, nous ne pouvons pas savoir de quel type de financement il a bénéficié, et il se peut que certains logements PLI soient toujours dans la base de travail.

10. Les données Fidéli permettent de suivre les individus sur deux ans : pour une année N donnée, une partie des informations issues de la déclaration fiscale de l'année précédente N-1 sont automatiquement remontées. Ainsi, si des individus sortent du périmètre de Fidéli en N (par exemple, s'ils quittent le pays), on peut encore les observer via leurs informations issues de N-1. Nous excluons ces individus de notre analyse car ils ne sont plus formellement présents dans les fichiers fiscaux en N.

utilisée par l’Insee. Ainsi un ménage peut être composé de personnes n’ayant pas nécessairement de liens de parenté. À l’inverse, des personnes rattachés au même foyer fiscal peuvent vivre dans des logements différents, et constituer ainsi des ménages distincts. C’est par exemple le cas d’un étudiant qui est toujours rattaché fiscalement à ses parents mais vit dans un autre logement. Les données de Fidéli individuelles nous permettent de définir les ménages sur la base d’un identifiant logement unique : tous les individus avec le même identifiant logement forment un ménage. Cet identifiant logement est renseigné pour 93,8 % des individus. Pour les 6,2 % d’individus sans identifiant logement, nous définissons simplement son ménage à partir de son identifiant fiscal et de son adresse : un ménage est alors défini comme l’ensemble des individus résidant à la même adresse et ayant le même identifiant fiscal. Ainsi, un étudiant rattaché au foyer fiscal de ses parents mais vivant dans un logement distinct sera considéré comme un ménage distinct de celui des parents. En revanche, deux personnes en colocation ou concubinage, vivant dans le même logement mais avec deux identifiants fiscaux distincts, seront considérés comme deux ménages. De même, les résidents d’une même communauté (par exemple une maison de retraite) ayant tous un identifiant fiscal distinct, seront considérés comme autant de ménages. On risque donc de surestimer le nombre de ménages sur ces individus sans identifiant logement. Nous obtenons ainsi 32 029 393 ménages, couvrant 100 % des individus présents dans notre base¹¹.

Caractéristiques des ménages. Pour chaque ménage, nous définissons ses caractéristiques en termes de composition, de structure familiale et de rapport à l’emploi, qui seront développées dans le Chapitre 2 afin d’être exploitées dans l’analyse de la ségrégation du Chapitre 3. Enfin, nous associons chaque ménage à son logement afin

11. À titre de comparaison, [selon les dernières estimations de l’Insee](#), la France métropolitaine comptait un peu plus de 29,8 millions de ménages en 2021. Au-delà du fait que nous travaillons sur l’année suivante, notre nombre de ménages excédentaire s’explique en partie par la façon dont nous construisons les ménages des individus sans identifiant logement. En particulier, les résidents des communautés ne sont pas comptabilisés dans la population des ménages par l’Insee.

d'identifier ceux qui résident dans un logement du parc social. Cela sera également exploité dans le Chapitre 3 pour comprendre le rôle joué par le parc social dans la mixité résidentielle. La section A.4 en annexe propose une description détaillée de la façon dont nous définissons le logement des ménages. Nous identifions ainsi 4 844 321 ménages résidant dans le parc social (soit 15,1 % des ménages).

1.3 Définition d'un indicateur de position sociale pour le logement

Nous proposons ici de construire un indicateur permettant de décrire le niveau social des ménages. Un indicateur de niveau social doit refléter les ressources des ménages, tout en tenant compte de leur composition.

Composition des ménages. Pour tenir compte de la composition des ménages, nous calculons le nombre d'unités de consommation (UC) de chaque ménage, qui permet d'attribuer à chaque personne un poids en rapport avec sa part supposée dans la consommation du ménage. Cela permet de tenir compte des économies d'échelle généralement réalisées au sein d'un même ménage. Nous suivons ici l'échelle d'équivalence de l'OCDE, utilisée par l'Insee, qui retient la pondération suivante : le premier adulte du ménage compte pour 1 UC, chaque autre personne de 14 ans ou plus compte pour 0,5 UC, et chaque enfant de moins de 14 ans compte pour 0,3 UC. Nous appliquons cette échelle d'équivalence à tous les individus d'un même ménage, même s'ils appartiennent à différents foyers fiscaux¹².

Ressources des ménages. Plusieurs variables permettant de caractériser les ressources des ménages dans Fidéli. Nous nous concentrons sur une mesure simple des

12. Pour les ménages n'étant pas définis par leur identifiant logement mais par leur adresse et leur foyer fiscal (voir annexe A.4), chaque référent fiscal se voit attribuer un poids de 1 UC pour tenir compte de la possibilité de plus d'un ménage par adresse.

revenus des ménages, construite à partir des revenus individuels déclarés au titre de l’impôt sur le revenu de l’année précédente. Pour chaque individu, Fidéli permet de connaître le montant déclaré pour les catégories de revenus suivantes : traitements et salaires ; préretraites et allocations chômage ; pensions, retraites, rentes ; bénéfices agricoles, industriels, commerciaux et non-commerciaux. Les pensions alimentaires, qui apparaissent dans la déclaration de revenus, sont également prises en compte dans ces revenus. Notre mesure de revenus au niveau du ménage m , notée Rev_m , est alors la somme de tous ces revenus individuels de l’année précédente déclarés par l’ensemble des membres du ménage.

IPS logement. Nous proposons finalement un IPS logement, qui permette de rendre compte de la position sociale des ménages dans un contexte résidentiel. Cet IPS logement est mesuré comme les revenus totaux du ménage par unité de consommation. L’IPS logement d’un ménage m , comprenant UC_m unités de consommation, est donc défini de la façon suivante :

$$IPS_m = \frac{Rev_m}{UC_m}$$

Il convient de noter que l’IPS logement, qui mesure les revenus par UC des ménages, est un indicateur proche de la notion de niveau de vie, qui est définie par l’Insee comme le revenu *disponible* par UC. Ces deux mesures diffèrent néanmoins, dans la mesure où le revenu disponible comprend également les revenus du patrimoine (fonciers et financiers), et surtout, tient compte des prestations sociales et des cotisations sociales liées aux revenus d’activité et des impôts directs. Ainsi, en 2022, le niveau de vie annuel médian des personnes vivant dans un logement ordinaire en France métropolitaine est de 24 330 euros (Pen et Rousset, 2024), tandis que l’IPS logement médian s’élève à 20 958 euros.

Le tableau 1.1 décrit l’IPS logement pour les ménages résidant en France métropolitaine. Pour le ménage moyen résidant dans un logement social, cet IPS s’élève à 13 555 euros, tandis que l’IPS moyen pour les ménages du parc privé est de 25 385

TABLEAU 1.1 – Description de l'IPS des ménages

	Ensemble (1)	Parc privé (2)	Parc social (3)
Moyenne	23 641	25 385	13 555
Écart type	29 714	31 584	10 022
Premier décile	3 988	5 950	0
Premier quartile	12 956	14 737	6 170
Médiane	20 958	22 441	12 997
Dernier quartile	29 942	31 576	19 531
Dernier décile	41 940	44 095	25 759
Nombre de ménages	32 029 393	27 308 111	4 721 282

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli.

euros, soit près de deux fois plus élevé. On peut noter que l'écart-type de ces IPS est également très élevé au sein des ménages du parc privé (31 584 euros contre 10 022 euros dans le parc social), ce qui traduit à la fois le fait que la moyenne comme l'écart-type sont tous deux très affectés par les hauts revenus dans le parc privé, mais aussi le fait que la distribution des ressources par unité de consommation des ménages au sein du parc social est restreinte compte tenu des conditions de ressources appliquées à ce parc.

CHAPITRE 2

MESURER LA MIXITÉ SOCIALE

RÉSIDENTIELLE

La suite du rapport vise à dresser un panorama de la mixité sociale en France métropolitaine en mesurant la ségrégation résidentielle selon différents critères : les revenus des ménages, leur composition, ainsi que les caractéristiques des logements. **L'analyse s'attache à identifier les échelles territoriales où cette ségrégation est la plus marquée et à évaluer la contribution du parc social et du parc privé à ces dynamiques.** Les résultats présentés dans la suite de ce rapport permettront de mieux comprendre quel rôle les politiques de mixité par le logement social peuvent jouer, et de réfléchir à leur mise en œuvre. Dans ce chapitre, nous présentons la méthodologie et les données nous permettant de construire une mesure de la mixité sociale résidentielle. Le chapitre 3 sera consacré à l'analyse de cette mixité sociale.

2.1 Définition et description de l'échantillon

2.1.1 Périmètre d'analyse

Pour mesurer la mixité résidentielle et analyser l'influence du logement social, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) constituent une

échelle territoriale particulièrement pertinente¹. C'est en effet à ce niveau que se définissent et se mettent en œuvre de plus en plus de politiques urbaines, notamment en matière d'offre de logement social. En 2014, la loi Alur avait ainsi reconnu le niveau de la politique d'attribution comme étant intercommunal, puis la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, rendait la conférence intercommunale du logement obligatoire sur le territoire de certains EPCI. Par la suite, la loi du 23 novembre 2018, dite "loi ELAN", avait mis en place un dispositif expérimental de mutualisation des obligations SRU en intercommunalités. Cette expérimentation a pris fin dans le cadre de la loi 3DS du 21 février 2022, mais cette nouvelle loi prévoit quant à elle que la stratégie d'attribution des logements sociaux soit déterminée au niveau de l'EPCI.

Nous faisons le choix de restreindre notre analyse de la ségrégation aux EPCI de plus de 25 000 habitants ou incluant au moins une commune soumise à la loi SRU² afin de se limiter dans la mesure du possible à des territoires urbains tout en conservant le niveau de l'EPCI qui semble clé du point de vue des politiques ayant trait au logement social. Sur la base de ces critères, notre échantillon inclut l'ensemble des 22 métropoles, des 14 communautés urbaines et des 211 communautés d'agglomération présentes en France métropolitaine. En sélectionnant les EPCI de plus de 25 000 habitants, nous sélectionnons 327 communautés de communes sur 986. En ajoutant en outre les EPCI ayant au moins une commune soumise à la loi SRU, nous conservons 23 communautés de communes supplémentaires ayant entre 15 000 et 25 000 habitants³. Notre échantillon de travail englobe ainsi 608 EPCI (ou EPT en Île de France) comprenant 19 474 communes, donc 306 EPCI concernés par la loi SRU.

1. Le territoire métropolitain est partitionné en 1233 EPCI de taille et de nature variables.

2. [Nous nous référons à la liste officielle fournie par le Ministère de la Transition Ecologique au 1er janvier 2023](#)

3. En effet, la loi SRU concerne les intercommunalités ou unités urbaines de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants (cf [critères officiels loi SRU](#))

L'échantillon retenu concerne désormais près de 27,8 millions de ménages, dont près de 4,5 millions résident dans le parc social selon la définition de Fidéli. Il est intéressant de noter que les 257 158 ménages du parc social qui sont ainsi exclus de notre analyse sont répartis de façon assez homogène entre les 636 communautés de communes qui ne rentrent pas dans notre périmètre. En moyenne, chacune de ces communautés de communes exclues de l'analyse compte 404 logements sociaux, un quart d'entre elles comprend moins de 140 logements sociaux, et un autre quart en compte plus de 556. Par comparaison, les EPCI inclus dans notre échantillon comptent en moyenne 7 342 logements sociaux.

Le tableau 2.1 décrit les valeurs d'IPS obtenues sur cet échantillon (colonnes 2 à 4) et les compare à celles obtenues sur l'ensemble des ménages de Fidéli (colonne 1). On constate tout d'abord que la restriction effectuée en termes d'EPCI mène à un IPS moyen très similaire à celui mesuré sur l'ensemble des ménages de Fidéli, et que les deux distributions dans leur ensemble sont également très proches (colonnes 1 et 2). Cela est également vrai lorsque l'on se restreint au parc privé ou au parc social (comparaison avec le tableau 1.1). Lorsque l'on se restreint à notre échantillon d'analyse de la ségrégation, on observe ainsi toujours un écart marqué entre l'IPS moyen des ménages du parc social (13 590 euros) et du parc privé (25 867 euros).

2.1.2 Typologie des ménages

De nombreuses études renseignent le fait que le parc social accueille en outre une typologie spécifique de ménages, particulièrement fragiles, il est donc important de comprendre à quel point notre mesure d'IPS traduit cette fragilité. **Nous construisons ainsi quatre catégories de ménages susceptibles de présenter des difficultés socio-économiques particulières**, que nous incluons dans notre analyse de la ségrégation dans le Chapitre 3 :

- Ménage monoparental : ménage dont les membres appartiennent à un ménage

TABLEAU 2.1 – Description de l’IPS des ménages dans l’échantillon d’analyse

	Ensemble des ménages de Fidéli (1)	Echantillon d’analyse de la ségrégation		
		Ensemble (2)	Parc privé (3)	Parc social (4)
Moyenne	23 641	23 894	25 867	13 590
Écart type	29 714	31 215	33 425	10 085
Premier décile	3 988	3 518	5 524	0
Premier quartile	12 956	12 805	14 843	6 170
Médiane	20 958	21 094	22 789	13 008
Dernier quartile	29 942	30 350	32 226	19 601
Dernier décile	41 940	42 735	45 216	25 881
Nombre de ménages	32 029 393	27 787 143	23 323 019	4 464 124

Échantillon : EPCI de plus de 25 000 habitants ou EPCI comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli 2022.

fiscal classifié comme famille monoparentale selon Fidéli (i.e. foyer fiscal comprenant un seul référent fiscal sans conjoint et au moins un enfant mineur à charge) et habitant dans un logement ne comprenant qu’un seul foyer fiscal. On notera que lorsqu’une personne célibataire avec enfants à charge vit avec un conjoint rattaché à un autre foyer fiscal, les membres du foyer de la personne célibataire sont considérés dans Fidéli comme appartenant à une famille monoparentale, ce qui n’est pas le cas par construction dans notre définition.

- Ménage avec au moins une personne au chômage ou en pré-retraite : ménage dans lequel au moins un référent fiscal ou conjoint a pour source principale de revenus une allocation chômage ou de pré-retraite.
- Ménage à la retraite : ménage dont tous les référents fiscaux et conjoints sont retraités, c’est-à-dire dont la source principale de revenus est indiquée comme étant une pension de retraite.
- Ménage avec au moins une personne à charge : ménage comprenant au moins un individu n’étant ni un référent fiscal, ni le conjoint d’un référent fiscal, ni

un enfant (qu'il s'agisse d'un enfant du référent fiscal ou de son conjoint), et ne contribuant pas de façon significative aux ressources du ménage (i.e. dont le revenu principal est inférieur à 2500 euros par an, ou dont les revenus annuels du travail sont inférieurs à 4800 euros).

Le tableau 2.2 décrit la part et l'IPS moyen pour ces quatre types de ménages. Sans surprise, la première ligne de ce tableau indique la sur-représentation forte des ménages monoparentaux en logement social où ils sont 2,5 fois plus nombreux que dans le parc privé. Ces ménages représentent ainsi 15,5 % des ménages du parc social, ce qui est assez conséquent⁴. De plus, ces ménages ont un IPS extrêmement faible, en particulier dans le parc social : quand l'IPS annuel moyen dans le parc social est de 13 590 euros par unité de consommation, il est en effet de seulement 8 969 euros pour les ménages monoparentaux, ce qui les place entre la médiane et le premier quartile d'IPS du parc social (voir le tableau 2.1).

Deux autres types de ménage fortement représentés par rapport au parc privé sont les ménages au chômage ou en pré-retraite et les ménages avec personne à charge (autre que conjoint ou enfant). Ils sont en effet 1,7 fois plus nombreux dans le parc social que dans le privé, et représentent ainsi respectivement 8,5 et 5,4 % des ménages dans le parc social. En partie par définition, les ménages au chômage ou en pré-retraite ont eux aussi un IPS moyen très faible : il est de 10 806 euros par UC par an, soit 2 000 euros plus élevé que celui des ménages monoparentaux et près de 3 000 euros plus faible que l'IPS moyen dans le parc social. Les ménages avec personne à charge ont quant à eux un IPS au-dessus de la moyenne du parc social (15 325), même s'il reste très bas. Enfin, les ménages retraités sont très légèrement plus représentés dans le parc social, où ils représentent 19,7 % des ménages, contre 17,9 % dans le parc privé,

4. Dans notre base de données, en 2022, la part des ménages monoparentaux est de 7,5 %, dont 6 % dans le parc privé et 15,5 % dans en logement social. L'INSEE indique qu'en 2020, [24,7 % des familles avec au moins un enfant mineur sont des familles monoparentales](#). En restreignant notre échantillon aux ménages ayant au moins un enfant mineur, nous obtenons une part comparable de 24,99 %. Ce petit écart peut s'expliquer par le fait que nous considérons des ménages, alors que l'INSEE prend en compte les familles, et par le fait que nos chiffres sont calculés à deux ans d'écart.

TABLEAU 2.2 – IPS des ménages selon leur structure, échantillon d'analyse

	Ensemble (1)	Parc privé (2)	Parc social (3)
Type de ménage			
Monoparental :			
% de ménages	7,7	6,2	15,5
IPS moyen	14 945	17 804	8 969
Au chômage ou en pré-retraite :			
% de ménages	5,5	4,9	8,5
IPS moyen	17 869	20 226	10 806
Retraité :			
% de ménages	18,2	17,9	19,7
IPS moyen	19 996	21 374	13 441
Avec personne à charge :			
% de ménages	3,5	3,2	5,4
IPS moyen	23 396	26 017	15 325
Ensemble des ménages (rappel) :			
% de ménages	100,0	100,0	100,0
IPS moyen	23 894	25 867	13 590
Nombre de ménages	27 787 143	23 323 019	4 464 124

Échantillon : EPCI de plus de 25 000 habitants ou EPCI comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli 2022.

Lecture : L'IPS moyen des ménages monoparentaux s'élève à 8 969 euros dans le parc social, où ils représentent 15,5 % des ménages, contre 17 804 euros dans le parc privé où ils représentent 6,2 % des ménages.

et présentent un IPS moyen proche de l'IPS moyen de l'ensemble du parc social.

2.2 Méthodologie

2.2.1 Choix de l'indice de ségrégation

La question de la mesure de la ségrégation occupe la recherche en sciences sociale depuis un siècle environ, au moment où les premiers sociologues de l'école de Chicago, aux États-Unis, ont commencé à s'intéresser à cette question. Depuis le milieu

des années 1950, différents indicateurs permettant de mesurer la ségrégation ont été formalisés, chacun ayant des propriétés propres leur conférant des avantages spécifiques selon le contexte ou la question étudiée. Néanmoins, la plupart des indicateurs développés au fil du temps visaient à décrire la ségrégation en termes d'appartenance ethnique⁵, de genre ou encore de type d'emploi, qui sont toutes des variables *discrètes*. Aussi, ces indicateurs ne sont pas adaptés pour mesurer la ségrégation résidentielle en termes de revenus, qui est une variable *continue*. Plus récemment, des articles ont commencé à proposer des mesures de ségrégation sur des variables continues telles que le revenu, à l'instar de Reardon et Bischoff (2011).

L'intuition de ce que mesure un indice de ségrégation est assez simple. Comme le rappellent Givord et al. (2016), de manière générale, un indice de ségrégation compare la distribution de différents groupes – sociaux, ethniques, ou de revenus – dans chacune des unités d'un territoire (par exemple, le quartier), avec la distribution de ces groupes dans l'ensemble de la population à un niveau spatial plus agrégé – par exemple, la ville). La distribution des groupes dans la zone de référence (e.g. la ville) sert de point de comparaison : si les groupes étaient répartis de façon homogène dans tous les quartiers de la ville, on aurait la même distribution des caractéristiques dans chaque quartier que dans la ville. Plus on s'écarte de cette distribution théorique, plus on peut dire que les quartiers sont différents de la population générale et donc que la ségrégation est élevée.

Dans ce chapitre, nous proposons de recourir à un indice de ségrégation qui soit facilement compréhensible et applicable à l'ensemble de la distribution des revenus, sans avoir à se restreindre à une variable binaire (par exemple en coupant la population en deux groupes de revenus définis de part et d'autre de la médiane). Notre indice doit également être décomposable, c'est-à-dire qui permette d'analyser la ségrégation à différents niveaux en agrégeant plus ou moins l'unité de référence : les

5. Les études nées aux États-Unis ont mis en avant la question de la ségrégation entre personnes noires et blanches.

quartiers peuvent ainsi être agrégés pour former des villes, puis des EPCI, ou encore des régions.

L'indice de ségrégation que nous utilisons dans ce rapport est le R^2 , qui est défini comme le coefficient de détermination de la régression linéaire d'une variable d'intérêt sur des indicatrices de localisation (par exemple, le quartier). La définition formalisée du R^2 est détaillée dans la section B de l'annexe. Dans les parties 3.1 et 3.3 de cette étude, la variable d'intérêt principale est l'IPS des ménages. Cet indice a une interprétation simple : dans le cas où l'unité spatiale de référence est le quartier, ce R^2 mesure la part de la variation de l'IPS expliquée par le quartier de résidence⁶. Autrement dit, le R^2 mesure à quel point le quartier de résidence d'un ménage permet de prédire son IPS⁷. Pour mieux comprendre la spécificité éventuelle de la ségrégation des ménages les plus fragiles, nous définissons également parfois la variable d'intérêt comme étant le fait d'être pauvre, c'est-à-dire d'avoir un IPS inférieur au premier décile (ou quartile) national de l'IPS. Dans ces cas, le R^2 mesure alors à quel point le quartier de résidence d'un ménage permet de prédire si le ménage est pauvre ou non. Et la même chose est faite pour d'autres indicateurs de fragilité, comme le fait d'être un ménage monoparental.

Dans la partie 3.2, nous mesurons par ailleurs la ségrégation du parc social occupé. La variable d'intérêt est donc le fait que le ménage habite ou non en logement social, et le R^2 mesure alors à quel point le quartier de résidence d'un ménage permet de prédire s'il vit ou non en logement social. Autrement dit, nous mesurons alors à quel

6. On notera que le coefficient de détermination est connu pour varier avec le nombre de variables de la régression, et donc ici avec le nombre de quartiers, c'est pourquoi l'on utilise parfois le R^2 ajusté. Toutefois, dans le cadre d'une mesure de ségrégation, cette propriété du R^2 est pertinente. En effet, si un quartier était par exemple coupé en deux quartiers distincts, le R^2 varierait uniquement si la distribution de l'IPS n'était pas la même dans les deux quartiers, ce qui est en effet considéré comme un surcroît de ségrégation. Le R^2 est donc bien la mesure adéquate, contrairement au R^2 ajusté. On notera par ailleurs que nous travaillons à quartiers donnés et invariables dans le temps car nous utilisons les sections cadastrales de 2022 pour définir le quartier quelle que soit l'année considérée.

7. Beaubrun-Diant et Maury (2022) utilisent quant à eux l'indice d'information mutuelle qui est également décomposable (Frankel et Volij, 2011), mais cet indice nous semble moins facile à appréhender pour le grand public, c'est pourquoi nous lui préférons le R^2 .

point le parc social occupé est réparti de façon hétérogène entre quartiers.

2.2.2 Niveau géographique de mesure de la ségrégation

Un des buts de l'IPS logement présenté ci-avant pourrait être de servir à développer des outils d'aide à la décision, tant pour l'allocation des ménages aux logements sociaux par les bailleurs, que pour la détermination de la localisation de nouveaux logements sociaux. En caractérisant les quartiers et les communes à partir de l'IPS logement des ménages, il devient possible d'identifier les territoires où la construction de logements sociaux aurait le plus fort potentiel pour favoriser la mixité sociale, tout en prenant en compte en premier lieu le droit au logement des ménages.

Le choix de l'unité géographique pertinente pour l'agrégation de l'IPS logement et l'analyse de la mixité sociale est une question centrale pour son usage opérationnel. Le niveau de la "résidence" apparaîtrait comme une unité particulièrement adaptée dans le contexte du logement social. Cette pertinence tient à deux dimensions complémentaires : d'une part, la résidence constitue l'unité de gestion privilégiée par les bailleurs, qui y organisent l'attribution des logements ; d'autre part, elle représente également une unité de vie sociale pour les habitants, correspondant souvent à un immeuble ou à un ensemble d'immeubles perçus comme un même lieu de vie, voire comme un quartier.

Cependant, cette unité présente une limite majeure : si le RPLS fournit bien une indication concernant la résidence, celle-ci n'est définie que pour environ 28 % des logements sociaux, ce qui rend son usage impossible pour construire un outil satisfaisant sur l'ensemble du territoire. Afin de surmonter cette contrainte, nous proposons d'utiliser la section cadastrale comme une maille territoriale alternative pertinente pour agréger l'IPS logement.

La section cadastrale présente plusieurs atouts. Tout d'abord, il s'agit d'une unité géographique suffisamment fine pour préserver une lecture locale des dynamiques

sociales, proche de la notion de quartier vécu par les habitants. Par ailleurs, sur les 28 % de logements pour lesquels la résidence est connue, nous observons que 93 % des résidences sont entièrement contenues dans une seule section cadastrale, ce qui témoigne d'une forte cohérence spatiale entre ces deux niveaux.

Un autre avantage majeur de cette approche réside dans le fait qu'elle peut être appliquée de manière identique à l'ensemble du parc de logements, qu'il soit social ou privé. Cela est central car toute analyse visant à comprendre les effets du parc social sur la mixité résidentielle dans son ensemble nécessite en effet d'inclure le parc privé. Malgré une hétérogénéité plus forte dans ce dernier, liée à la diversité des formes d'habitat — notamment la présence plus large de logements individuels — la section cadastrale reste une bonne mesure de l'unité de vie locale comparable entre parc privé et social en milieu urbain (voir section 2.1).

Pour déterminer la section cadastrale de chaque logement dans notre base de travail, nous utilisons la géographie des sections cadastrales de l'année 2022 : nous associons chaque logement à une section cadastrale sur la base de ses coordonnées géographiques⁸. Suite à cet appariement entre les logements et la cartographie des sections, 0,1 % des 37 582 335 logements ne sont associés à aucune section. Pour ceux-là, nous tentons de leur attribuer une section en les appariant avec une géographie cadastrale plus récente, celle de 2024. Nous récupérons ainsi un identifiant de section pour 65 % de ces logements. Il nous reste finalement 2 428 logements (sur 37,6 millions) pour lesquels nous n'avons pas pu identifier de section et qui sont donc exclus de l'analyse, soit 0,006 % de l'ensemble des logements.

Au cours de l'analyse, compte tenu de la manière dont est défini notre indice de ségrégation, seules les sections cadastrales comprenant au moins deux logements sont incluses. Cela signifie que 0,06% de logements sont exclus de l'analyse.

8. Les données Fidéli contiennent une variable décrivant les "références cadastrales" pour chaque local, qui résulte de la concaténation de trois champs : un préfixe cadastral, une section cadastrale et une parcelle cadastrale. Néanmoins, la définition spécifique de cette variable ne permet pas l'appariement avec le RPLS, c'est pourquoi nous avons dû re-géolocaliser les données Fidéli.

Dans la suite de ce rapport, nous faisons le choix de dénommer ces sections cadastrales définies sur le cadastre 2022 des “quartiers” pour faciliter la lecture. On notera que, quel que soit le millésime Fidéli utilisé, nous utilisons toujours le cadastre 2022 (et pour de rares cas 2024 comme décrit précédemment). Ce point est crucial pour l’analyse de l’évolution temporelle de la ségrégation car le cadastre évolue dans le temps, il est donc important que ces variations de la géographie officielle n’affectent pas notre mesure de la ségrégation.

2.2.3 Décomposition géographique de la ségrégation

Comme indiqué précédemment, le choix d’utiliser le R^2 comme indice de ségrégation est en partie motivé par le fait qu’il soit décomposable, en particulier entre unités géographiques. Pour comprendre ce que cela signifie, considérons un regroupement de quartiers, comme par exemple les communes, chaque commune correspondant à un ensemble de quartiers (qui composent une partition du territoire, c’est-à-dire que chaque quartier est inclus dans une commune). La ségrégation (par exemple de l’IPS) entre quartiers A peut se décomposer en :

- une partie B étant la ségrégation (de l’IPS) entre communes (sans aucune considération des quartiers)
- et une partie C étant une somme pondérée sur l’ensemble des communes de la ségrégation (de l’IPS) entre quartiers au sein de chaque commune.

Ainsi, le ratio entre la ségrégation entre communes et la ségrégation entre quartiers (soit B/A) nous donne la part de la ségrégation totale entre quartiers étant due à de la ségrégation entre communes, le reste correspondant à la part de la ségrégation totale entre quartiers étant due à de la ségrégation entre quartiers au sein des communes.

Le même raisonnement peut ensuite être appliqué entre les niveaux communes et EPCI. Ainsi, la ségrégation (par exemple de l’IPS) entre communes B peut se décomposer en :

- une partie D étant la ségrégation entre EPCI (sans aucune considération des communes)
- et une partie E étant une somme pondérée sur l'ensemble des EPCI de la ségrégation entre communes au sein de chaque EPCI.

Ainsi, le ratio entre la ségrégation entre EPCI et la ségrégation entre communes (soit D/B) nous donne la part de la ségrégation entre communes étant due à de la ségrégation entre EPCI, le reste correspondant à la part de la ségrégation entre communes étant due à de la ségrégation entre communes au sein des EPCI.

De ce fait, si l'on en revient à la ségrégation totale entre quartiers, il découle de ces deux décompositions, par simple produit en croix, que :

- la part de la ségrégation totale entre quartiers due à de la ségrégation entre EPCI est égale au produit $B/A * D/B$ c'est-à-dire à D/A qui est le ratio entre la ségrégation entre EPCI et la ségrégation entre quartiers ;
- la part de la ségrégation totale entre quartiers due à de la ségrégation entre communes au sein des EPCI est égale à la partie restante de la ségrégation entre communes, c'est-à-dire à $B/A * (1 - D/B)$;
- la part de la ségrégation totale entre quartiers due à de la ségrégation entre quartiers au sein des communes est égale à la partie restante de la ségrégation entre quartiers, c'est-à-dire à $(1 - B/A)$.

Enfin, si l'on souhaite ajouter un niveau géographique supplémentaire, comme celui de la région, le même raisonnement peut être appliqué pour obtenir la part de la ségrégation totale entre quartiers due à de la ségrégation entre régions, entre EPCI au sein des régions, et entre communes au sein des EPCI.

CHAPITRE 3

ANALYSE DE LA MIXITÉ SOCIALE

RÉSIDENTIELLE

3.1 La ségrégation sociale en France métropolitaine

3.1.1 Etat des lieux de la ségrégation

Dans cette section, nous présentons un état des lieux de la ségrégation des ménages entre quartiers, en nous attachant tout d'abord à décrire la ségrégation en 2022. Cette année correspond en effet à la période la plus récente et sur laquelle la plupart des analyses sont effectuées dans ce chapitre. Les mesures de la ségrégation en 2022 sont présentées dans le tableau 3.1, pour l'ensemble des ménages, les ménages du secteur privé et ceux du parc social respectivement. Nous nous intéressons ici à la ségrégation des ménages selon leur IPS, mais aussi à la ségrégation des différents types de ménages¹.

Nous commençons par analyser la ségrégation des ménages en termes d'IPS, en nous appuyant alternativement sur une mesure continue de l'IPS des ménages et sur une mesure discrétisée en vingtiles – c'est-à-dire que la distribution est découpée en

1. Voir la section 1.3 pour la définition de l'IPS des ménages, la section 2.1.2 pour la définition des différents types de ménages, et la section 2.2 pour la définition de la ségrégation.

vingt catégories de revenus qui contiennent chacune 5 % des ménages. Lorsque nous utilisons la mesure d'IPS continue, nous *winsorisons* cette distribution au 95ème centile : nous forçons tous les IPS au-delà du 95ème centile à être égaux à ce niveau d'IPS. C'est une méthode standard en statistiques pour éviter que la distribution des revenus soit trop influencée par les valeurs extrêmes. Cette ségrégation d'ensemble ne peut pas être présentée sur une carte : il faudrait pour cela réaliser une carte montrant le niveau d'IPS *dans chaque quartier* sur le territoire, ce qui ne nous est pas permis étant données les règles de diffusion des données Fidéli, et serait de plus illisible. Ces mesures de ségrégation en termes d'IPS sont donc présentées dans le premier panel du tableau 3.1. **Sur l'ensemble des ménages de notre échantillon, 16,6 % de la variation de l'IPS s'explique par leur quartier de résidence. Si le niveau de ségrégation de l'IPS (entre quartiers) en France métropolitaine est certes plus faible dans le parc social que dans le parc privé, il reste toutefois du même ordre de grandeur** : pour les ménages du secteur privé, 14,9 % de la variation de l'IPS s'explique par leur quartier de résidence, contre 13,4 % pour les ménages du parc social, alors même que la distribution de l'IPS est beaucoup plus resserrée dans le parc social².

Ce premier constat pose la question de la situation particulière des ménages aux IPS les plus faibles, ces ménages étant par définition sur-représentés dans le parc social. Nous nous intéressons pour cela aux ménages du premier décile (les 10 % ayant l'IPS le plus faible) et du premier quartile (les 25 % ayant l'IPS le plus faible) de la distribution nationale de l'IPS sur l'ensemble des ménages. Nous procédons donc au même type d'analyse de la ségrégation, mais en nous intéressant cette fois à une variable qui indique respectivement si un ménage appartient au premier décile ou au premier quartile de la distribution de l'IPS. Les résultats de cette analyse sont reportés dans le deuxième panel de résultats du tableau 3.1. L'image qui en

2. Le tableau 2.1 indique que l'écart-type de l'IPS est de 10 085 pour les ménages du parc social, et de 33 425 pour ceux du parc privé.

ressort est assez différente de celle obtenue précédemment car l'écart entre parcs social et privé est plus prononcé. On observe en effet ici que le quartier de résidence prédit 10,7 % (respectivement 10,9 %) de la probabilité d'être dans le premier décile d'IPS (respectivement le premier quartile) dans le parc privé, contre seulement 7,1 % (respectivement 8,7 %) dans le parc social.

Pour bien comprendre ce que ces chiffres signifient, on peut réfléchir aux cas extrêmes (théoriques) : s'il n'y avait pas du tout de ségrégation dans le parc social, les ménages les plus fragiles seraient répartis uniformément entre quartiers, donc le quartier de résidence ne prédirait pas du tout le fait qu'un ménage soit fragile ou non, et la mesure de la ségrégation serait donc nulle. Ici, nous obtenons une mesure de l'ordre de 7 à 9 % qui nous montre que les ménages les plus fragiles ne sont pas répartis uniformément sur le territoire. **Cette ségrégation des ménages les plus fragiles reste toutefois plus faible dans le parc social que dans le parc privé.**

Pour être complète, l'analyse de la ségrégation des ménages les plus fragiles doit aussi s'intéresser aux différents types de ménages. Mesurer la ségrégation d'une certaine typologie de ménages (par exemple les ménages monoparentaux), signifie que l'on cherche à comprendre dans quelle mesure ces ménages sont répartis uniformément entre quartiers sur le territoire métropolitain. Autrement dit, nous appliquons ici notre mesure de la ségrégation aux différents types de ménages, plutôt qu'à leur niveau d'IPS. Ces résultats sont présentés dans le troisième panel du tableau 3.1. Il ressort que les ménages sont dans l'ensemble nettement moins ségrégués lorsqu'on s'intéresse à leur typologie que lorsqu'on considère leur IPS. Dans le parc social, seuls les ménages retraités sont presque aussi ségrégués que les ménages du premier décile de l'IPS national (la mesure de ségrégation est de l'ordre de 7 %). On peut en revanche noter que les ménages monoparentaux, les ménages avec personne à charge (autre que conjoint ou enfant) et ceux avec une personne au chômage sont dans l'ensemble très peu ségrégués, mais ils le sont davantage dans le parc social que dans le parc privé.

TABLEAU 3.1 – Description de la ségrégation des ménages entre quartiers, France métropolitaine, en 2022

	Ensemble (1)	Parc privé (2)	Parc social (3)
1. Ségrégation des ménages en termes d'IPS			
IPS (en continu)	16,6	14,9	13,4
IPS (en vingtiles)	16,2	14,4	13,1
2. Ségrégation des ménages les plus précaires			
Premier décile de l'IPS national	9,4	10,7	7,1
Premier quartile de l'IPS national	11,7	10,9	8,7
3. Ségrégation des différents types de ménages			
Monoparental	2,0	1,7	3,2
Au chômage ou en pré-retraite	1,2	1,3	1,5
Retraité	4,3	4,7	6,7
Avec personne à charge	1,8	1,9	2,4
Nombre de ménages	27 772 834	23 308 659	4 461 843

Échantillon : ménages des EPCI de plus de 25 000 habitants ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli 2022.

Note : Ce tableau reporte la mesure de la ségrégation des ménages (R^2) selon leurs revenus et selon leur composition, pour l'ensemble des ménages (colonne 1), ceux du résidant dans le parc de logements privé (colonne 2) et ceux du parc social (colonne 3). Les ménages du premier décile et du premier quartile d'IPS sont déterminés à partir du décile et du quartile nationaux, tous ménages confondus, et ce quel que soit la colonne considérée.

Lecture : sur l'ensemble des ménages 16,6 % de la variation de l'IPS s'explique par leur quartier de résidence. Pour les ménages du secteur privé, 14,9 % de la variation de l'IPS s'explique par leur quartier de résidence, contre 13,4 % dans pour les ménages du parc social.

3.1.2 Évolution de la ségrégation au cours du temps

Nos données nous permettent également de regarder l'évolution de la ségrégation d'ensemble depuis 2016³. Pour chaque année, nous utilisons les mêmes définitions, la même méthodologie et le même échantillonnage que pour l'année 2022, qui ont été décrits dans les Chapitres 1 et 2. En particulier, et comme souligné plus haut dans la section 2.2.2, l'unité spatiale de référence pour nos analyses de ségrégation – le quartier (section cadastrale) – est systématiquement définie selon le cadastre 2022, quel que soit le millésime de Fidéli étudié. Ce choix garantit que l'évolution de la ségrégation dans le temps ne soit pas artificiellement influencée par des modifications du nombre ou de la taille des quartiers au cours du temps.

La figure 3.1 illustre l'évolution de la ségrégation (entre quartiers) en termes d'IPS. On constate que la ségrégation entre quartiers est remarquablement stable sur l'ensemble des ménages (ligne rouge), autour de 16,5 %. On peut noter la même tendance lorsqu'on se concentre sur la ségrégation de l'IPS au sein du parc privé (ligne verte), qui reste également stable autour de 15 %. En revanche, pour le parc social (ligne bleue), on observe une réduction importante de la ségrégation au cours du temps. Plus précisément, **la ségrégation des ménages du parc social en termes d'IPS a diminué de 18,8 % sur la période 2016 - 2022**, passant de 16,5 % en 2016 à 13,4 % en 2022. Cette tendance peut être le résultat des différentes politiques de la ville mises en place pour favoriser la mixité sociale depuis plusieurs décennies (SRU, Duflo I et II, programme national de rénovation urbaine...), dont l'analyse reste en dehors du périmètre de ce rapport (voir le travail récent de Chapelle et al., 2025, à ce sujet).

La figure 3.2 représente l'évolution de la ségrégation des ménages du premier quartile de la distribution de l'IPS, c'est-à-dire la ségrégation des 25 % des ménages

3. Les données Fidéli que nous utilisons remontent à 2015, mais le millésime de 2015 ne contient pas la variable de définition du logement social créée par l'équipe Fidéli qui est celle que nous retenons dans ce rapport – voir section A.1 en annexe.

ayant l'IPS le plus faible au niveau national. Le tableau est ici un peu différent : sur l'ensemble de la population, la ségrégation (entre quartiers, sur l'ensemble du territoire d'analyse) des ménages les plus précaires tend à augmenter au cours du temps. Elle est ainsi passée de 11,2 % en 2016 à 11,7 % en 2022. La même tendance s'observe lorsqu'on se concentre sur les ménages du parc résidentiel privé. En revanche, ici encore, **la ségrégation des ménages les plus précaires a diminué au sein du parc social, passant de 10,3 % en 2016 à 8,7 % en 2022, soit une réduction de 15,5 %.**

Nous nous sommes également intéressées à l'évolution de la ségrégation des ménages selon leur type. Ces résultats sont résumés dans le troisième panel du tableau C.1 présenté dans l'Annexe C. Par souci de concision, ce tableau ne reporte les chiffres que pour trois années sur la période : la première de la période (2016), une année intermédiaire (2019) et la dernière de la période (2022)⁴. Une simple lecture "en lignes" tableau C.1 nous permet de voir que la ségrégation des ménages monoparentaux, avec au moins une personne à charge, et au chômage est très stable sur la période 2016 - 2022, aussi bien sur l'ensemble de la population que dans le parc social ou dans le parc privé. Seule la ségrégation des ménages retraités tend à diminuer au cours du temps, avec une réduction de près de 23 % dans le parc social et de 21,7 % dans le parc privé⁵.

3.1.3 Décomposition géographique de la ségrégation globale

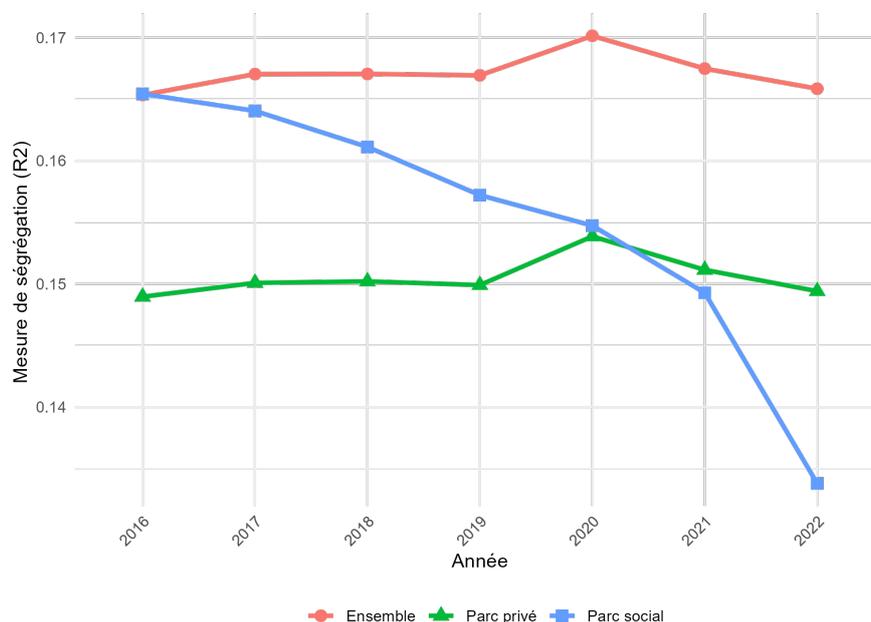
Pour compléter ce premier état des lieux, nous proposons une décomposition géographique de la ségrégation de l'IPS pour l'ensemble des ménages⁶. Cet exercice, qui est présenté dans le tableau 3.2 nous permet de mieux comprendre quel niveau géographique est prépondérant pour expliquer la ségrégation sociale des ménages, et en

4. Les niveaux de ségrégations obtenus pour les autres années sont disponibles sur demande auprès des autrices

5. Cette évolution peut être liée à des tendances démographiques plutôt qu'à des politiques spécifiques, mais l'analyse de cette tendance va au-delà du périmètre de ce rapport.

6. Cet exercice, dont la méthodologie est détaillée en section 2.2.3, est rendu possible grâce à la propriété de décomposabilité de notre indicateur de ségrégation, le R^2 .

FIGURE 3.1 – Évolution de la ségrégation des ménages en termes d’IPS

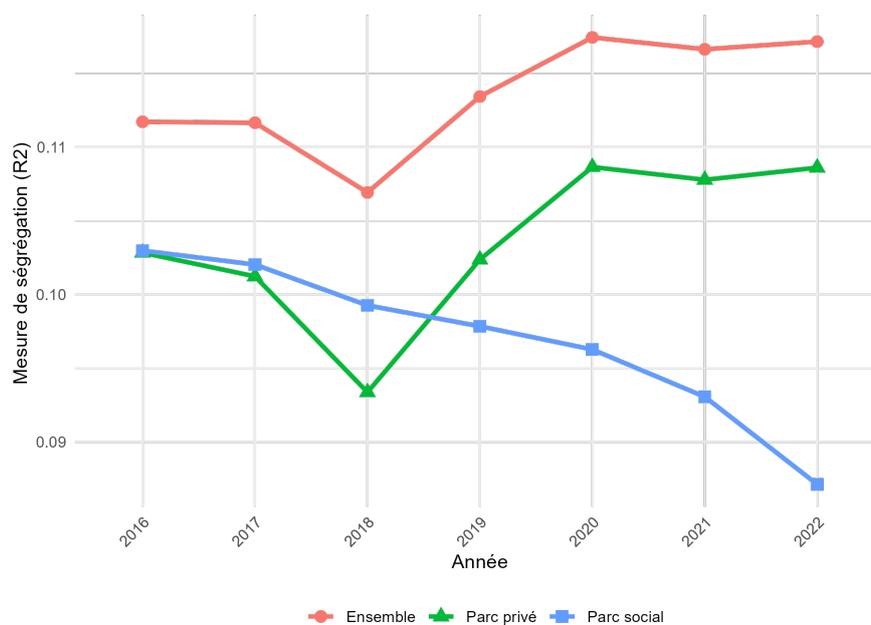


Échantillon : ménages des EPCI de plus de 25 000 habitants ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli 2016 - 2022.

particulier celle des ménages les plus fragiles. Si l’on se concentre sur la ségrégation en termes d’IPS (colonnes 1 et 2), nous pouvons constater qu’environ un quart de la ségrégation entre quartiers s’explique par de la ségrégation entre régions ou entre EPCI (au sein des régions). Ce résultat n’est pas très surprenant : la répartition des ménages entre régions ou agglomérations s’explique largement par les dynamiques économiques propres à ces territoires. Ce résultat illustre simplement que certaines régions ou certains EPCI ont une meilleure situation économique que d’autres, et que cela se traduit mécaniquement par des populations aux revenus différents. En revanche, lorsqu’on se place à l’échelle des EPCI, et que l’on considère la population au sein des ces EPCI comme donnée (après un éventuel tri spatial des ménages entre régions ou entre EPCI), on pourrait s’attendre à observer moins de ségrégation à l’intérieur des EPCI. En effet, les dynamiques économiques entre quartiers ou entre communes d’un EPCI sont plus homogènes qu’entre EPCI ou entre régions, et

FIGURE 3.2 – Évolution de la ségrégation des ménages du premier quartile de la distribution de l'IPS



Échantillon : ménages des EPCI de plus de 25 000 habitants ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli 2016 - 2022.

devraient donc expliquer un tri spatial moins important au sein des EPCI qu'entre EPCI ou régions.

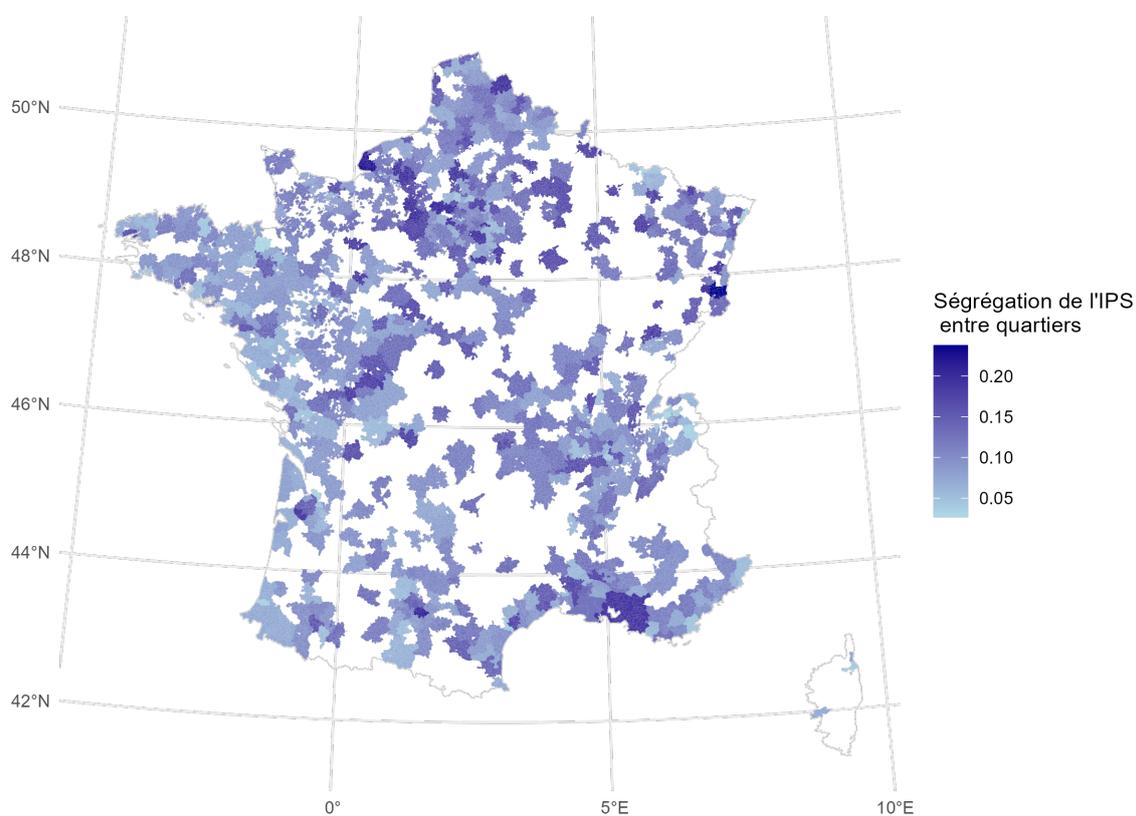
La carte 3.3 représente le niveau de ségrégation sociale des ménages (entre quartiers) dans chaque EPCI inclus dans notre analyse. C'est-à-dire que pour chaque EPCI, nous mesurons à quel point les ménages sont répartis de façon hétérogène (en termes de leur IPS) sur l'ensemble des quartiers de l'EPCI : plus les ménages sont répartis de façon hétérogène entre quartiers, plus la ségrégation au sein de l'EPCI est élevée, et plus la couleur sur la carte est foncée. Cette carte montre une certaine hétérogénéité de la ségrégation de l'IPS entre quartiers au sein des EPCI. Cette ségrégation au sein des EPCI peut être très faible, de l'ordre de moins de 3 %, mais peut également s'élever jusqu'à près de 25 % dans certains EPCI⁷. Ainsi, cette carte illustre le fait que **la ségrégation sociale entre quartiers peut rester élevée, y compris au sein des mêmes EPCI.**

Le tableau 3.2 nous apporte une information complémentaire à celle contenue dans la carte précédente, en montrant que plus d'un quart de la ségrégation globale (27,2 % pour la ségrégation de l'IPS dans la première colonne) s'explique encore par de la ségrégation entre communes au sein d'un EPCI. Si l'on se concentre maintenant sur les ménages les plus pauvres (colonnes 3 et 4), on peut voir que la ségrégation entre communes d'un EPCI explique jusqu'à 30 % de la ségrégation totale. Ces résultats illustrent que **les dynamiques de ségrégation restent fortes même entre des communes situées dans le périmètre (spatial et économique) restreint d'un EPCI.**

Les cartes représentées sur la figure 3.4 illustrent cette idée que la répartition des ménages selon leur IPS n'est pas toujours homogène entre les communes de ces EPCI. Chaque carte représente le niveau d'IPS moyen dans les communes d'un EPCI,

7. Par exemple, nous obtenons un niveau de ségrégation minimum de 2,7 % dans la Communauté de Communes Arve et Salève ; de 2,9 % dans la Communauté de Communes Pays Haut Val d'Alzette et de 2,95 % dans la Communauté de communes Bretagne Romantique, qui sont des EPCI de petite taille. À l'inverse, les trois EPCI ayant le plus fort niveau de ségrégation sociale entre quartiers sont la Communauté d'Agglomération du Sicoval (21 %), la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole (22 %) et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (23,75 %).

FIGURE 3.3 – Ségrégation sociale (IPS) au sein des EPCI



Échantillon : ménages des EPCI de plus de 25 000 habitants ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli 2022.

Lecture : pour chaque EPCI, la couleur indique le niveau de ségrégation sociale (en termes d'IPS des ménages) global, entre les quartiers de cet EPCI. Plus la couleur est claire, plus le niveau de ségrégation au sein de l'EPCI est faible, c'est-à-dire que la répartition des ménages entre les quartiers selon leur IPS est plutôt homogène. À l'inverse, plus la couleur est foncée, plus le niveau de ségrégation au sein de l'EPCI est élevé, avec des ménages ayant un IPS élevé tendant à vivre dans des quartiers différents de ceux ayant un IPS plus faible. Les territoires en blanc sont ceux exclus de notre échantillon d'analyse.

TABLEAU 3.2 – Décomposition géographique de la ségrégation en termes d’IPS, ensemble des ménages

	IPS en continu (1)	IPS en vingtiles (2)	Premier décile (3)	Premier quartile (4)
Ségrégation entre quartiers	16,6	16,2	9,4	11,7
Part de cette ségrégation due à de la ségrégation entre :				
...régions	8,7	6,6	1,9	2,9
...EPCI (au sein des régions)	18,2	16,8	16,9	15,7
...communes (au sein des EPCI)	27,2	28,6	28,2	30,6
...quartiers (au sein des comm.)	45,9	48,0	53,0	50,8
Total :	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre de ménages	27 772 143			

Échantillon : ménages des EPCI de plus de 25 000 habitants ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

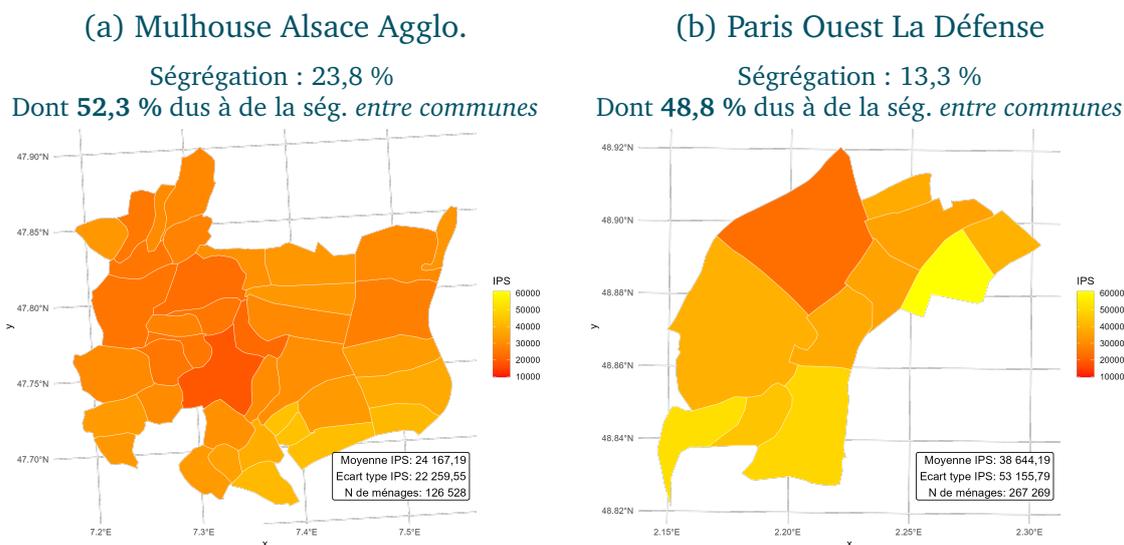
Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli 2022.

pour Mulhouse Alsace Agglomération et Paris Ouest La Défense (figures 3.4a et 3.4b respectivement). Dans les deux EPCI, nos calculs indiquent que près de la moitié de la ségrégation sociale entre quartiers de l’EPCI s’explique par de la ségrégation entre communes de l’EPCI. Les communes représentées par des tons plus foncés sont caractérisées par un IPS moyen plus faible, et les communes les plus claires ont un IPS moyen plus élevé⁸. Cela apparaît particulièrement clairement sur la carte de Paris Ouest La Défense 3.4b, où l’on constate un IPS moyen particulièrement bas à Nanterre – la commune la plus foncée – relativement à celui des autres communes.

Dans la suite du rapport, nous nous attachons à comprendre quel rôle le parc social peut jouer sur la ségrégation d’ensemble. Le logement social peut en effet être un vecteur de mixité sociale résidentielle via deux mécanismes. La mixité sociale résidentielle dépend d’une part de l’homogénéité de la répartition géographique du parc social. Ce premier mécanisme fait l’objet de la section 3.2 ci-dessous. La mixité

8. Les deux cartes utilisent la même échelle de valeurs pour l’IPS, ce qui explique des variations de couleurs moins contrastées dans la figure 3.4a que dans la figure 3.4b, car la distribution de l’IPS est plus resserrée au sein de Mulhouse Alsace Agglomération – écart-type de 22 260 euros – qu’au sein de Paris Ouest La Défense – écart-type de 53 155 euros.

FIGURE 3.4 – Ségrégation entre communes au sein des EPCI



Échantillon : ménages de l'EPCI Mulhouse Alsace Agglomération (gauche) et de l'EPCI Paris Ouest La Défense (droite).

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli 2022.

Lecture : Les cartes reportent le niveau d'IPS moyen dans chaque commune. Les communes représentées par des tons plus foncés sont caractérisées par un IPS moyen plus faible, et les communes les plus claires ont un IPS moyen plus élevé. La ségrégation (en termes d'IPS) globale (entre quartiers) dans l'EPCI Mulhouse Alsace Agglomération s'élève à 23,8 %. 52,3 % de cette ségrégation globale entre quartiers est due à de la ségrégation entre communes de cet EPCI.

sociale résidentielle dépend d'autre part de la mixité au sein du parc social lui-même : la façon dont sont répartis les ménages selon leur IPS entre communes, quartiers ou EPCI à l'intérieur du parc social sera étudiée dans la section 3.3 ci-dessous.

3.2 La répartition du parc social sur le territoire

Dans cette section, nous nous intéressons à la répartition géographique du parc social sur le territoire, pour comprendre comment cette dimension joue sur la ségrégation sociale d'ensemble.

3.2.1 La ségrégation du parc social entre territoires

Une répartition inégale du logement social sur le territoire. Le tableau 3.3 présente de manière très simple la distribution du parc social entre EPCI, communes et quartiers. La dernière ligne du tableau nous indique que la grande majorité des

TABLEAU 3.3 – Répartition du parc social

	... ayant une prop. de ménages en parc social de moins de :						Nombre d'unités de chaque zone
	0%	5%	10%	15%	20%	25%	
Proportion d'EPCI...	0,0	17,6	51,3	75,2	88,0	94,9	608
Proportion de communes...	43,5	70,8	85,2	91,6	95,3	97,3	19 465
Proportion de quartiers...	78,7	83,3	87,2	90,2	92,3	93,9	233 058

Échantillon : ménages des EPCI de plus de 25 000 habitants ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli 2022.

Lecture : 17,6% des EPCI comprennent moins de 5% de ménages en logement social.

Note : étant défini à partir des ménages, ce tableau se restreint au parc immobilier occupé.

quartiers (78,9 %) ne contient aucun ménage en logement social, quand 6 % au contraire en comprend au moins 25 %. Cela traduit à la fois la manière dont est défini le zonage géographique des quartiers (sections cadastrales) et le fait que le parc social se compose dans de nombreux cas de grands ensembles d'immeubles qui forment alors souvent une partie conséquente du quartier.

De manière plus intéressante, ce tableau rappelle la forte ségrégation des logements sociaux au sein d'une partie des communes. Ainsi, dans les EPCI de plus de 25 000 habitants (ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU), 43,5 % des communes ne comprennent aucun ménage en logement social au sens de notre définition⁹. Elles sont ensuite 27 % à en comprendre entre 0 et 5 %, 14 % à en comprendre entre 5 et 10 %¹⁰, et seulement 5 % à en comprendre plus de 20 %.

Si ces différents types de communes étaient toutes dans différents EPCI, la distribution du parc social serait la même niveau EPCI, mais ce n'est bien sûr pas le cas. La majorité des EPCI comprennent des communes des différents types. Si bien que, niveau EPCI, on dénombre nettement moins d'EPCI que de communes avec de faibles proportions de logements sociaux. Mais cette proportion reste toutefois élevée. Ainsi, environ la moitié des EPCIs de notre échantillon comprennent moins de 10 %

9. On peut noter que 90,75 % de ces communes sans ménage du parc social sont rurales.

10. Parmi ces communes ayant entre 5 et 10 % de ménages dans le parc social, plus de la moitié (54,4 %) appartiennent à un EPCI comprenant au moins une commune sujette à la loi SRU

de ménages en logement social, quand seulement 12 % en comprennent plus de 20 %.

Pour compléter cet état des lieux de la répartition du parc social (occupé) sur le territoire, nous appliquons notre indice de ségrégation au statut d'occupation (dans le parc privé ou social) des ménages. Nous mesurons ainsi le niveau de ségrégation des logements sociaux entre quartiers sur l'ensemble du territoire, c'est-à-dire à quel point le quartier de résidence permet de prédire le fait qu'un ménage soit en logement social. Si tous les quartiers (sections cadastrales) de France métropolitaine étaient soit habités à 100 % par des ménages résidant dans le parc social, soit à 100 % par des ménages du parc privé, alors le quartier de résidence d'un ménage permettrait de déterminer parfaitement si ce ménage vit en logement social ou privé. Nous aurions alors un indice de ségrégation (un R^2) maximal, égal à 100 %. Au contraire, si tous les quartiers avaient exactement la même part de ménages dans le parc social, alors le quartier de résidence d'un ménage ne permettrait pas du tout de déterminer s'il vit ou non en logement social. Nous aurions alors un indice de ségrégation (un R^2) minimal, égal à 0 %. L'indice de ségrégation des ménages selon leur type de logement (social ou privé) est reporté dans la première ligne du tableau 3.4 : en 2022 (colonne 3), il vaut 32,8 % en France métropolitaine, traduisant le fait qu'au sein d'un quartier donné on trouve souvent soit aucun ménage en logement social, soit une proportion assez élevée, comme décrit dans le tableau 3.3.

Décomposition géographique de la ségrégation du logement social. Ces premiers indicateurs ne permettent toutefois pas de comprendre quelle part de cette ségrégation des ménages entre parcs social et privé est due à de la ségrégation entre EPCI, ou entre communes au sein des EPCI. Afin d'approcher cette question, nous présentons, sur la carte de la figure 3.5, le niveau de ségrégation du logement social entre quartiers, dans chacun des EPCI de notre échantillon d'analyse. Autrement dit,

TABLEAU 3.4 – Ségrégation du logement social

	2016 (1)	2019 (2)	2022 (3)
Ségrégation globale du parc social entre quartiers :	36,0	34,4	32,8
Part de cette ségrégation due à de la ségrégation entre :			
...régions	4,8	4,7	4,6
...EPCI (au sein des régions)	8,6	8,4	8,6
...communes (au sein des EPCI)	16,6	16,3	15,4
...quartiers (au sein des comm.)	70,0	70,6	71,4
Total	100,0	100,0	100,0
Nombre de ménages	25 250 778	26 136 155	27 772 834

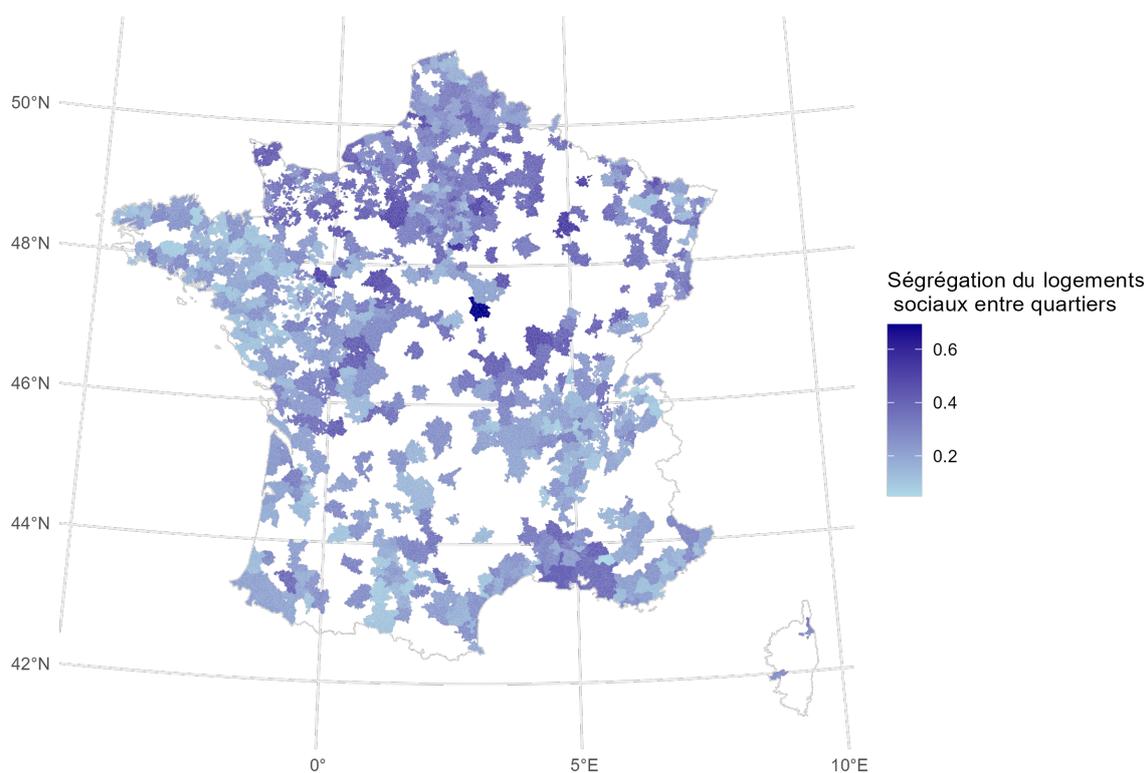
Échantillon : ménages des EPCI de plus de 25 000 habitants ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli 2022.

Note : Ce tableau reporte la mesure de la ségrégation des ménages (R^2) entre parc social et parc privé, c'est-à-dire à quel point le quartier résidence explique le fait de vivre en logement social. Étant défini à partir des ménages, ce tableau se restreint donc au parc immobilier occupé.

pour chaque EPCI, on mesure à quel point le quartier de résidence d'un ménage permet de prédire s'il est résident du parc social ou du parc privé. Encore une fois, si la répartition des ménages des deux parcs était parfaitement homogène sur l'ensemble des quartiers d'un EPCI, connaître le quartier de résidence d'un ménage ne permettrait pas de déterminer s'il vit dans le parc social. Il s'agirait ainsi d'une situation sans ségrégation, avec un indice nul. Sur la carte de la figure 3.5, plus l'EPCI est de couleur claire, plus le logement social (occupé) est réparti de façon homogène entre quartiers de l'EPCI (ségrégation du logement social plus faible); et plus l'EPCI est de couleur foncée, plus les ménages du parc social tendent à vivre dans des quartiers distincts des ménages du parc privé (ségrégation du logement social plus élevée). La carte permet de voir qu'il existe une assez grande hétérogénéité en termes de ségrégation du logement social au sein des différents EPCI, avec un niveau de ségrégation pouvant varier de moins de 10 % à plus de 60 %. Cette carte illustre ainsi que le parc social occupé est, dans certains cas, réparti de façon très inégale entre quartiers au sein même des EPCI.

FIGURE 3.5 – Ségrégation du logement social au sein des EPCI



Échantillon : ménages des EPCI de plus de 25 000 habitants ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli 2022.

Lecture : pour chaque EPCI, la couleur indique le niveau de ségrégation global du parc social occupé (autrement dit, la ségrégation des ménages selon leur statut d'occupation dans le parc social ou privé), entre les quartiers de cet EPCI. Plus la couleur est claire, plus le niveau de ségrégation du parc social au sein de l'EPCI est faible, c'est-à-dire que la répartition des ménages du parc social entre les quartiers est plutôt homogène. À l'inverse, plus la couleur est foncée, plus le niveau de ségrégation du parc social au sein de l'EPCI est élevé, avec des ménages du parc social tendant à vivre dans des quartiers différents de ceux du parc privé. Les territoires en blanc sont ceux exclus de notre échantillon d'analyse.

La deuxième partie du tableau 3.4 permet d'aller plus loin pour comprendre à quel niveau se joue cette ségrégation du logement social, en présentant la décomposition géographique de cette ségrégation globale (entre quartiers). Si la part de ménages en logement social était la même dans toutes les communes étudiées, la part de la ségrégation qui s'expliquerait par de la ségrégation entre régions, ou entre EPCI au sein des régions, ou encore entre communes au sein des EPCI serait égale à 0 %, et 100 % de la ségrégation totale entre quartiers s'expliquerait ainsi par de la ségrégation entre quartiers *au sein des communes*. Ici, pour l'année 2022 (colonne 3), nous observons que 71,4 % de la ségrégation s'explique par de la ségrégation au sein des communes, ce qui signifie que 28,6 % s'explique par de la ségrégation entre les différents niveaux de territoires (communes, EPCI ou régions).

Précisément, 13,2 % de la ségrégation s'explique par de la ségrégation entre régions ou entre EPCI au sein des régions (respectivement 4,6 % et 8,6 %). Dans la mesure où les dynamiques économiques territoriales impliquent que les ménages à l'IPS le plus faible ne sont pas répartis de façon homogène entre régions et entre EPCI, il n'est pas étonnant qu'on retrouve de la ségrégation du logement social à ces niveaux géographiques, et il n'y aurait pas nécessairement besoin d'agir pour que cette part soit ramenée à 0. En revanche, nos résultats révèlent que 15,4 % de la ségrégation du logement social s'explique encore par de la ségrégation entre communes au sein des EPCI, alors même que le contexte économique, en termes d'emploi par exemple, est a priori assez similaire au sein d'un EPCI. Cela signifie qu'il reste encore des différences importantes de répartition du parc social entre communes au sein des EPCI. **D'un point de vue de politique publique, une mutualisation des obligations SRU au niveau de l'intercommunalité ne permettrait pas de lutter contre ce type de ségrégation du parc social, contrairement à des obligations au niveau communal.**

Évolution au cours du temps. Le tableau 3.4 nous permet enfin d'appréhender l'évolution de la ségrégation du logement social sur la période récente, depuis 2016. **La**

première ligne nous montre que la ségrégation globale du parc social entre quartiers a diminué au cours de la période, passant de 36,0 en 2016 à 32,8 en 2022, suggérant que les logements sociaux sont répartis de façon plus homogène entre quartiers en fin de période. La décomposition géographique de cette ségrégation d'ensemble, dans la deuxième partie du tableau, est particulièrement intéressante, car elle nous permet de mieux comprendre quels territoires ont joué un rôle dans cette réduction de la ségrégation du logement social. La part de la ségrégation due à des différences de répartition des logements du parc social entre régions ou entre EPCI au sein des régions est remarquablement stable sur la période. En revanche, la part de la ségrégation due à des différences de répartition des logements sociaux entre communes au sein des EPCI a diminué au cours du temps. **Cela signifie qu'au sein des EPCI, les logements sociaux tendent à être répartis de façon de plus en plus homogène entre les communes.** Là aussi, nous pouvons supposer que cette tendance résulte des politiques de mixité sociale par le logement social, dont l'analyse reste en dehors du périmètre de ce rapport. Il est intéressant de noter que cette réduction de la ségrégation du logement social peut expliquer au moins en partie la réduction de la ségrégation sociale des ménages du parc social que nous avons déjà documentée dans le tableau C.1 de la section 3.1.

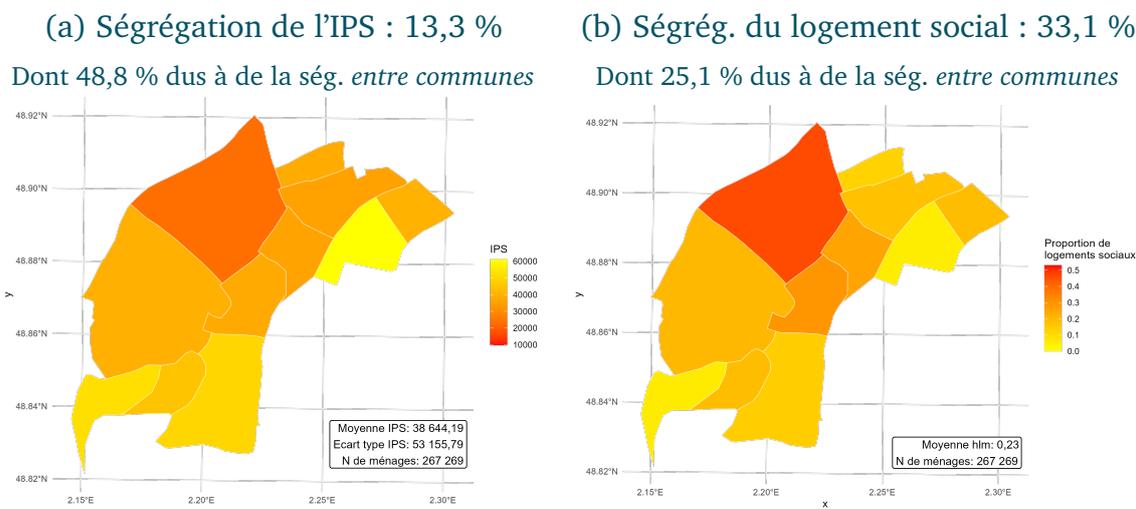
Illustration avec un cas particulier. La carte représentée sur la figure 3.6 illustre très bien cette notion de ségrégation du logement social entre communes au sein d'un même EPCI, à partir de l'exemple de Paris Ouest La Défense. Comme indiqué sur la figure 3.6b, la ségrégation d'ensemble du parc social (entre quartiers) de cet EPCI s'élève à 33,1 %, traduisant un certain niveau de concentration du logement social occupé dans certains quartiers de l'EPCI – ce qui n'apparaît pas directement sur la carte. La carte représente la part de ménages résidant dans le parc social dans chaque commune de cet EPCI : plus la couleur est foncée, plus la part de ménages du parc social est élevée dans la commune. Il apparaît ici assez clairement que le parc social

occupé est réparti de façon assez hétérogène entre les communes de cet EPCI, avec la commune de Nanterre – la plus au nord, en orange foncé – comprenant plus de 50 % de logements sociaux et celle de Neuilly-sur-Seine – au nord-est, en jaune clair – qui en compte environ 7 %. Il est intéressant de noter que pour cet EPCI, un quart de la ségrégation du logement social s’explique par de la ségrégation entre communes. Comme on peut le voir dans l’encadré de la figure 3.6b, 23 % des ménages de cet EPCI résident dans le parc social, ce qui est assez élevé par rapport à la moyenne nationale (autour de 15 %), mais qui s’explique largement par la concentration importante de logements sociaux dans une des communes. La comparaison avec la figure 3.6a – qui est une redite de la figure 3.4b – est particulièrement frappante : les inégalités de répartition du logement social entre communes sont le reflet presque parfait des inégalités de répartition des ménages selon leur IPS. Dans l’ensemble, ces cartes illustrent comment la répartition du parc social sur le territoire peut jouer un rôle sur la mixité sociale. Elles rappellent de plus l’importance de définir des seuils de logements sociaux au niveau des communes plutôt qu’au niveau des intercommunalités si l’on souhaite favoriser la mixité sociale entre communes au sein des EPCI.

3.2.2 Localisation du parc social et QPV

Comme nous le rappelle le tableau 3.5, le parc social est fortement représenté dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Ainsi, dans les 311 EPCI contenant au moins un QPV, près d’un tiers des ménages du parc social résident en QPV, contre seulement 2,8 % des ménages du parc privé. Similairement, lorsque l’on se restreint aux communes comprenant au moins un QPV, 44,3 % des ménages du parc social vivent dans ces QPV, contre 6,3 % seulement dans le parc privé. Il est donc important de comprendre dans quelle mesure ces quartiers participent à l’hétérogénéité de la répartition du parc social sur le territoire.

FIGURE 3.6 – Ségrégation des ménages dans l’EPCI Paris Ouest La Défense



Échantillon : ménages de l’EPCI Paris Ouest La Défense.

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli 2022.

Lecture : La carte de gauche représente le niveau d’IPS moyen dans chaque commune de cet EPCI (il s’agit de la même carte que celle de la figure 3.4b). La carte de droite représente la part de ménages résidant dans le parc social dans chaque commune de cet EPCI. Plus la couleur est foncée, plus la part de ménages du parc social est élevée dans la commune. Le titre indique que le niveau de ségrégation du parc social (entre quartiers) de cet EPCI est de 33,1 %.

TABLEAU 3.5 – Part des ménages en QPV

	Part moyenne des ménages en QPV	
	Parc social	Parc privé
Dans les 297 EPCI sans QPV	0,0 %	0,0 %
Dans les 311 EPCI avec QPV	31,3 %	2,8 %
<i>Dont :</i>		
Dans les communes sans QPV	0,0 %	0,0 %
Dans les communes avec QPV	44,3 %	6,3 %
Nb moyen de ménages dans les EPCI sans QPV	18 650	
Nb moyen de ménages dans les EPCI avec QPV	71 538	

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli 2022.

Échantillon : ménages des EPCI de plus de 25 000 habitants ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

Lecture : En moyenne, dans les EPCI qui contiennent au moins un QPV, 31,3 % des ménages du parc social vivent en QPV, contre 2,8 % des ménages du parc privé.

Dans ce but, le tableau 3.6 décrit à quel point les ménages du parc social sont concentrés dans les territoires comprenant ou non des QPV. Premier constat : environ la moitié des EPCI ne comprennent pas de QPV, et dans ces EPCI la part de ménages en logements sociaux est en moyenne de seulement 7,1 %, contre 15,3 % dans les EPCI comprenant un QPV. Ces EPCI correspondent ainsi dans leur grande majorité aux 51 % d'EPCI comprenant moins de 10 % de logements sociaux dénombrés dans le tableau 3.3.

De manière importante, au sein des EPCI comprenant au moins un QPV, ce constat reste également vrai entre communes mais aussi au sein des communes. Ainsi, dans ces EPCI ayant au moins un QPV, la part de ménages en logement social est près de trois fois plus élevée dans les communes avec QPV que dans les communes sans QPV. **Au sein des communes comprenant au moins un QPV, l'écart est encore plus prononcé : la part de ménages en logement social est cette fois près de cinq fois plus élevée dans les QPV eux-mêmes que dans les autres quartiers de ces communes (respectivement 69,6 % contre 14,6 %).** Sans surprise, le parc social est donc particulièrement concentré au sein des QPV et l'on sait par ailleurs que leur population est parmi les plus fragiles, ce qui justifie les politiques de rénovation urbaine visant à agir sur cette forte ségrégation du parc social.

Mais ce tableau montre également que les différences restent fortes hors QPV. Ainsi, lorsque l'on dénombre en moyenne 14,6 % de ménages en logement social hors QPV dans les communes avec QPV, ce taux n'est que de 8,6 % dans les communes sans QPV au sein des EPCI avec QPV et de 7,1 % dans les EPCI sans QPV, soit près de deux fois plus faible. Ce deuxième constat ouvre la question de la justification de tels écarts de distribution du parc social entre EPCI en dehors des QPV. Les 297 EPCI ne comprenant pas de QPV sont certes plus petits (environ 18 700 ménages en moyenne, contre 71 500 dans les EPCI avec QPV), mais leur niveau d'IPS reste en revanche très proche de celui mesuré dans les EPCI avec QPV : 24 990 euros par unité de consommation contre 24 320 dans le parc social, et 13 525 contre 12 474

TABLEAU 3.6 – Ménages du parc social et QPV

	Part moyenne des ménages dans le parc social
Dans les 297 EPCI sans QPV	7,1 %
Dans les 311 EPCI avec QPV	15,3 %
<i>Dont :</i>	
Dans les communes sans QPV	8,6 %
Dans les communes avec QPV	22,7 %
<i>Dont :</i>	
Hors QPV	14,6 %
En QPV	69,6 %
Nb moyen de ménages dans les EPCI sans QPV	18 650
Nb moyen de ménages dans les EPCI avec QPV	71 538

Échantillon : ménages des EPCI de plus de 25 000 habitants ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

Lecture : En moyenne, dans les EPCI qui contiennent au moins un QPV, les ménages du parc social représentent 15,3 % des ménages. Au sein des EPCI avec QPV, les ménages du parc social représentent en moyenne 22,5 % des ménages dans les communes où sont situés les QPV contre 8,5 % des ménages dans les autres communes de l'EPCI.

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli 2022.

dans le parc privé.

3.2.3 La ségrégation des logements sociaux selon le type de financement

Comprendre la répartition du parc social dans son ensemble est essentiel pour saisir son rôle dans la réduction de la ségrégation résidentielle. Toutefois, il est tout aussi important de garder à l'esprit que ce parc est composé de plusieurs types de logements sociaux, chacun étant soumis à des plafonds de ressources différents en fonction du type de financement.

Pour pouvoir explorer la répartition de ces différents types de logements sociaux sur le territoire, et interroger leur rôle dans la ségrégation sociale résidentielle, nous avons dû récupérer l'information du type de financement des logements sociaux identifiés dans Fidéli. Nous retrouvons cette information par appariement des logements sociaux de Fidéli avec le RPLS de l'année correspondante, comme expliqué à la fin

de la section 1.2.1 et dans la section A.2 en annexe. Pour rappel, cette procédure d'appariement nous permet de retrouver l'information de financement des logements sociaux pour 90 % des logements sociaux identifiés dans Fidéli, soit environ 4,7 millions de logements sociaux, desquels nous excluons les Prêts Locatifs Intermédiaires (PLI) ¹¹.

À partir de cette classification des logements sociaux, nous étudions la ségrégation des ménages du parc social selon le type de financement de leur logement. Les résultats sont reportés dans le tableau 3.7. La première colonne reprend l'analyse de la ségrégation des ménages selon qu'ils résident dans le parc social ou privé, déjà réalisée dans le tableau 3.4, à la différence que nous utilisons ici la définition du logement social obtenue suite à l'appariement avec le RPLS. Le principal enseignement de cette colonne est que cette définition alternative du logement social et des ménages associés n'a pas d'influence majeure sur la mesure de la ségrégation du logement social entre quartiers (31,5 % dans le tableau 3.7 contre 32,8 % dans le tableau 3.4). De même, la décomposition de cette ségrégation entre les différents niveaux géographiques est très similaire que l'on prenne la définition du parc social de Fidéli (tableau 3.4) ou la définition obtenue suite à l'appariement avec le RPLS (tableau 3.7, colonne 1).

Nous analysons ensuite la ségrégation des ménages selon leur secteur de résidence, pour chacun des trois types de financement du parc social. Autrement dit, notre mesure de ségrégation indique ici à quel point les ménages bénéficiant d'un certain type de financement sont répartis de façon hétérogène entre quartiers. Tout d'abord, la première ligne du tableau 3.7 nous enseigne que le quartier de résidence est assez peu prédictif du fait d'être en PLAI, avec un indice de ségrégation de 6,7. La décomposition géographique de cette ségrégation, dans la deuxième partie du tableau 3.7 nous

11. Les PLI sont un type de financement permettant de construire ou de réhabiliter des logements destinés aux ménages aux revenus trop élevés pour accéder au logement social classique (type PLAI, PLUS ou PLS), mais trop modestes pour louer dans le secteur libre. Les logements financés par un PLI sont situés dans le secteur intermédiaire. Ils proposent des loyers modérés, généralement inférieurs à ceux du marché privé, mais supérieurs aux loyers des logements sociaux classiques. C'est pourquoi nous les excluons de notre analyse.

TABLEAU 3.7 – Ségrégation des ménages selon le type de financement du logement social

	Tous types (1)	PLAI (2)	PLUS (3)	PLS (4)	PLI (5)
Ségrégation totale des ménages selon le type de financement	31,5	6,7	31,5	13,6	13,3
Part de cette ségrégation due à de la ségrégation entre :					
...régions	4,1	0,2	3,6	2,4	1,9
...EPCI (au sein des régions)	8,7	3,4	7,8	3,5	2,6
...communes (au sein des EPCI)	14,8	8,3	14,7	8,1	6,8
...quartiers (au sein des comm.)	72,4	88,1	73,9	85,9	88,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,00
Nombre de ménages	27 772 143				

Note : la définition du logement social utilisé en colonne 1 est celle obtenue suite à l'appariement avec le RPLS. Cette définition n'inclut pas les logements avec le type de financement PLI, et la colonne 5 n'est incluse qu'à des fins de comparaison.

Échantillon : ménages des EPCI de plus de 25 000 habitants ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU. La définition du logement social et l'information sur le type de financement sont obtenues par appariement entre Fidéli et RPLS.

Source : calculs des autrices à partir des données Fidéli et RPLS 2022.

montre que cette ségrégation s'explique très peu par des différences entre régions ou entre EPCI au sein des régions (respectivement 0,2 et 3,4 %). En outre, seuls 8,3 % de cette ségrégation totale s'explique par de la ségrégation entre communes au sein des EPCI, contre 14,8 % pour l'ensemble des logements sociaux. Dans l'ensemble, les PLAI sont donc peu nombreux mais assez bien répartis, sans différence marquée entre grands territoires. L'analyse de la ségrégation des ménages en PLS (colonne 4) livre des enseignements très similaires¹². À titre de comparaison, nous avons également mesuré la ségrégation des ménages vivant dans un logement intermédiaire (PLI, colonne 5) et réalisé sa décomposition géographique¹³. Il est intéressant de noter que les résultats sont très similaires à ce que nous obtenons pour les PLS.

Enfin, les résultats présentés dans la colonne 3, concernent la ségrégation des ménages qui résident dans un logement social de type PLUS, qui est le financement

12. Pour rappel, les logements PLS représentent 6,6 % des logements du RPLS, soit une proportion identique à celle des PLAI.

13. Pour rappel, les logements de type PLI ne sont pas inclus dans notre définition du logement social.

majoritaire (environ 84 % des logements du RPLS sont financés par un PLUS). Il n'est donc pas surprenant de retrouver le même niveau de ségrégation pour les ménages résidant dans un logement de type PLUS que dans le parc social dans son ensemble (tableau 3.4). En particulier, on retrouve l'idée qu'environ 15 % de la ségrégation des ménages résidant dans un logement PLUS s'explique par de la ségrégation entre communes des mêmes EPCI.

3.3 La ségrégation sociale au sein des parcs social et privé

Comme mentionné plus haut, la mixité sociale résidentielle dépend d'une part de l'homogénéité de la répartition géographique du parc social, ce qui a fait l'objet de la section précédente, et d'autre part de la mixité au sein du parc social lui-même. La présente section étudie donc la façon dont sont répartis les ménages selon leur IPS entre communes, quartiers ou EPCI à l'intérieur du parc social, et la compare à la situation dans le parc privé.

Le tableau 3.8 reprend en première ligne les résultats vus en section 3.1, et rappelle que dans l'ensemble, la ségrégation des ménages du parc social en termes d'IPS est assez similaire à celle des ménages du parc privé (13,4 % et 14,9 % respectivement). La première ligne du tableau 3.8 rappelle aussi la nuance suivante : la ségrégation sociale des ménages les plus précaires (appartenant au premier décile ou au premier quartile de la distribution des revenus) est moins marquée au sein du parc social qu'au sein du parc privé.

La deuxième partie du tableau 3.8 propose ensuite une décomposition géographique de la ségrégation résidentielle séparément pour les parcs privé et social. Les deux premières colonnes montrent tout d'abord que plus de 40 % de la ségrégation globale des ménages selon leur IPS au sein du parc social s'explique par de la ségré-

TABLEAU 3.8 – Ségrégation des ménages au sein des parcs social et privé

	<u>IPS en continu</u>		<u>Premier décile</u>		<u>Premier quartile</u>	
	Social (1)	Privé (2)	Social (3)	Privé (4)	Social (5)	Privé (6)
Ségrégation entre quartiers	13,4	14,9	7,1	10,8	8,7	10,9
Part de cette ségrégation due à de la ségrégation entre :						
...régions	27,4	14,2	10,5	2,0	17,9	3,9
...EPCI (au sein des régions)	14,9	19,8	12,2	15,6	13,8	14,9
...communes (au sein des EPCI)	16,1	24,4	21,3	26,2	20,9	29,0
...quartiers (au sein des comm.)	41,6	41,6	56,0	56,2	47,4	52,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre de ménages dans le parc social :	4 464 112					
Nombre de ménages dans le parc privé :	23 308 722					

Échantillon : ménages des EPCI de plus de 25 000 habitants ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

gation entre régions (27,4 %) ou EPCI (14,9 %), alors que cette part est de 34% dans le parc privé. Ce résultat indique que malgré la distribution d'IPS plus étalée dans le parc privé et la ségrégation attendue des hauts revenus entre régions et EPCI, la part de la ségrégation d'ensemble due à des différences de répartition des ménages selon leur IPS entre grands territoires est encore plus forte au sein du parc social. Cette tendance se retrouve également lorsque l'on se focalise sur la ségrégation des ménages les plus fragiles dans les colonnes suivantes. Cela signifie que ces ménages sont répartis de manière assez hétérogène, à la fois entre régions (on pensera notamment à l'Île de France), mais aussi entre EPCI au sein des régions, au sein du parc social.

Le deuxième résultat important de ce tableau est que la part de la ségrégation sociale (en termes d'IPS) des ménages du parc social due à de la ségrégation entre communes (au sein des mêmes EPCI) reste assez élevée (16,1 %), même si elle reste nettement inférieure à celle mesurée dans le parc privé (24,4 %). Cet écart entre parcs social et privé reste à peu près similaire lorsque l'on focalise l'analyse sur les ménages du premier décile ou quartile, mais la part de la ségrégation due à de la ségrégation

entre communes au sein des EPCI est en revanche encore plus élevée dans les deux parcs.

Le tableau 3.9 propose la même analyse, mais par type de ménages. On y constate que, pour le parc social, la part de la ségrégation due à de la ségrégation entre régions ou entre EPCI est nettement plus faible pour les ménages monoparentaux ainsi que pour les ménages au chômage ou en pré-retraite (environ 11 % au total). Elle est en revanche deux fois plus élevée pour les ménages retraités ou ayant au moins une personne à charge (hors conjoint ou enfant), c'est-à-dire proche de ce qu'on observe dans le tableau 3.8 pour les ménages du premier décile d'IPS national. Dans le parc social, la part de la ségrégation due à de la ségrégation entre communes au sein des EPCI est elle aussi nettement plus faible pour ces différents types de ménages que pour ce qui concerne les premiers décile et quartile. Et pour les ménages monoparentaux et au chômage ou en pré-retraite, elle est aussi nettement plus faible que dans le privé.

De manière générale, la part de la ségrégation en termes d'IPS au sein du parc social expliquée par de la ségrégation entre régions, EPCI et communes est ainsi très forte¹⁴, et nettement plus prononcée que la ségrégation par types de ménages.

Pour diminuer la ségrégation des ménages au sein du parc social, il faudrait ainsi agir à la fois en facilitant la répartition des ménages de tous IPS de manière plus homogène entre EPCI, mais aussi au sein des EPCI, entre communes. Compte tenu des problématiques de coût de la vie que cela pourrait poser pour les ménages les plus fragiles d'habiter dans des EPCI ou communes où les prix sont plus élevés, une politique de soutien au coût de la vie pourrait être envisagée comme outil de lutte contre la ségrégation résidentielle, comme cela se fait par exemple aux Etats Unis via des "chèques-logement"¹⁵.

14. On notera que le cas de l'Île de France ne peut expliquer que la partie due à de la ségrégation entre régions, ainsi qu'une partie de la ségrégation entre EPCI au sein des régions qui pour l'Île de France correspond à de la ségrégation entre EPT.

15. "Section 8 housing voucher" :programme financé par le gouvernement américain, établi en vertu de la section 8 de la loi sur le logement de 1937 (42 U.S.C. § 1437f), qui fournit une aide à la location aux familles à très faibles revenus, aux personnes âgées et aux personnes handicapées, transférable sur le marché locatif privé.

TABLEAU 3.9 – Ségrégation des types de ménages au sein des parcs social et privé

	<u>Retraité</u>		<u>Monoparental</u>		<u>Au moins 1 pers. à charge</u>		<u>Au chômage ou en pré-retraite</u>	
	Privé	Social	Privé	Social	Privé	Social	Privé	Social
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Ségrégation entre quartiers	4,7	6,7	1,7	3,2	1,9	2,4	1,3	1,5
Part de cette ségrégation due à de la ségrégation entre :								
...régions	8,6	9,4	5,5	5,2	10,5	32,7	4,5	1,9
...EPCI (au sein des régions)	13,6	10,8	5,9	8,7	12,1	7,0	6,7	6,7
...communes (au sein des EPCI)	17,4	14,4	13,1	23,4	14,5	13,9	12,0	20,5
...quartiers (au sein des comm.)	60,4	65,4	75,5	62,8	62,9	46,3	76,9	70,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre de ménages dans le parc social : 4 464 112								
Nombre de ménages dans le parc privé : 23 308 722								

Échantillon : ménages des EPCI de plus de 25 000 habitants ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

CONCLUSION

Ce rapport analyse la mixité sociale résidentielle en France métropolitaine à partir d'un indicateur synthétique, l'IPS logement, mesurant la position sociale des ménages selon leurs revenus et leur composition. Il met en évidence une ségrégation sociale persistante entre les parcs social et privé, mais aussi au sein de ces derniers, notamment entre communes d'un même territoire intercommunal (EPCI). Le logement social, bien que plus homogène et moins ségrégué pour les ménages les plus modestes, reste concentré dans certains quartiers ou communes, en particulier dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Si la ségrégation a diminué dans le parc social entre 2016 et 2022, elle demeure forte entre territoires. Le rapport souligne la nécessité d'une meilleure répartition géographique des logements sociaux et des ménages de différents profils sociaux pour renforcer la mixité et réduire les inégalités territoriales.

RÉFÉRENCES

- Beaubrun-Diant, K. et Maury, T.-P. (2022). On the impact of public housing on income segregation in france. *Demography*, 59(2), p. 685—706.
- Chapelle, G., Gobillon, L., et Vignolles, B. (2025). Building without income mixing : Public housing quotas in france. Technical report, mimeo.
- Charousset, P. et Grenet, J. (2023). La réforme d’Affelnet-lycée à Paris : une mixité sociale et scolaire en forte progression dans les lycées publics. Note IPP n°88.
- Charousset, P., Monnet, M., et Souidi, Y. (2023). Ségrégation sociale en milieu scolaire : appréhender ses causes et déterminer ses effets. Note IPP n°97.
- Charpentier, Axelle, L. L. e. R. C. (2016). Construction d’un indice de position sociale des élèves. *Éducation & formations*, (90), p. 5–27.
- Frankel, D. M. et Volij, O. (2011). Measuring school segregation. *Journal of Economic Theory*, 146(1), p. 1–38.
- Freppel, C. (2022). 37,6 millions de logements en france au 1er janvier 2022. INSEE Focus n°279.
- Givord, P., Guillerm, M., Monso, O., et Murat, F. (2016). Comment mesurer la ségrégation dans le système éducatif? *Éducation & formations*, (91), p. 21–51.
- Pen, L. et Rousset, A. (2024). Niveau de vie et pauvreté en 2022. INSEE Première n°2004.

Reardon, S. F. et Bischoff, K. (2011). Income inequality and income segregation. *American Journal of Sociology*, 116(4), p. 1092–1153.

Selod, H. (2004). La mixité sociale et économique. In *Villes et économie*. La Documentation Française. Villes et société.

ANNEXE A

DÉTAILS SUR LA CONSTRUCTION DE LA BASE DE TRAVAIL

A.1 Définition de l'indicateur de logement social dans Fidéli

Cette section reprend les informations contenues dans la documentation Fidéli, qui décrivent la façon dont l'équipe Fidéli a construit l'indicateur de logement social utilisée dans ce rapport.

Une première étape consiste à rechercher les propriétaires des logements dans le RPLS, sur la base d'un appariement exact soit sur le numéro de SIREN lorsqu'il est correctement renseigné, soit sur le nom de l'enseigne ou sur la raison sociale du propriétaire. Lorsqu'un propriétaire identifié dans Fidéli est ainsi retrouvé dans la liste des bailleurs sociaux de RPLS, on considère alors que l'ensemble des logements qu'il possède appartiennent au parc social.

À cette première liste, sont ajoutés les logements dont le nom du propriétaire comporte des mots usuels pour les bailleurs sociaux (par exemple "HLM" ou "Office Public Habitat") avec toutes les variantes possibles.

L'équipe Fidéli s'appuie enfin sur la variable d'exonération temporaire à la taxe foncière sur les propriétés bâties issue des données du Bâti. Les modalités de cette variable permettent de cibler les exonérations touchant exclusivement ou majoritairement les bailleurs sociaux. L'équipe Fidéli a fait le choix de prendre en compte l'ensemble des exonérations concernant les bailleurs sociaux, même si elles peuvent parfois s'appliquer à d'autres bailleurs¹.

Une dernière étape de construction de l'indicateur de logement social consiste à ajouter des filtres pour éliminer certaines incohérences. Sont par exemple exclus du champ des logements sociaux des logements indiqués comme étant occupés par le propriétaire, ou dont le propriétaire est une personne physique.

A.2 Appariement des logements de Fidéli et du RPLS

L'information relative au type de financement des logements sociaux n'est pas disponible dans la base Fidéli, mais elle est bien renseignée dans le RPLS. Afin d'enrichir notre base de travail avec cette information, nous avons procédé à un appariement entre les logements sociaux de Fidéli et ceux du RPLS. En l'absence d'un identifiant unique commun aux deux sources, un appariement exact n'est pas envisageable. Nous présentons ici la méthode d'appariement que nous avons adoptée, qui vise à identifier, pour chaque logement social de Fidéli, les logements du RPLS les plus similaires.

Tout d'abord, nous imposons que seuls des logements sociaux localisés dans la même section cadastrale et étant du même type (maison ou appartement) pourront être appariés². Nous faisons le choix de cette contrainte géographique à la section cadastrale par rapport à un appariement sur les coordonnées géographiques exactes

1. En effet, comme indiqué dans la documentation Fidéli, intégrer les exonérations ne concernant pas exclusivement les bailleurs sociaux réduit les écarts en termes de nombre de logements sociaux au niveau local entre les données Fidéli et les données RPLS. L'équipe a donc préféré comptabiliser quelques logements du secteur privé comme étant des logements sociaux plutôt que d'exclure un nombre important de logements sociaux.

2. Pour cela, nous déterminons au préalable la section cadastrale de chaque logement du RPLS et de Fidéli en croisant leurs coordonnées géographiques avec la cartographie des sections cadastrales.

car des erreurs de mesure des coordonnées géographiques peuvent être fréquentes et préviendraient alors de nombreux appariements.

Puis, pour chaque logement social de Fidéli, nous identifions les logements du RPLS présentant les caractéristiques les plus proches en termes de surface, d'étage et de date d'achèvement de la construction, *parmi les logements du même type et localisés dans la même section*. Pour déterminer les logements les plus proches, nous calculons la distance de Mahalanobis entre logements sur la base de ces trois caractéristiques. Plus la distance est faible, plus les logements sont ressemblants. En particulier, une distance de 0 indique que les deux logements appariés avec cette procédure ont les mêmes caractéristiques : même section, même type, même surface, même étage, même date de construction. Avec cette procédure d'appariement, nous obtenons au moins une correspondance dans RPLS pour 98,2 % des logements sociaux de Fidéli³. Par la suite, nous ne conservons les appariements entre Fidéli et RPLS uniquement si le score de l'appariement (distance de Mahalanobis) est inférieur à 0,1 afin de ne conserver que les appariements de bonne qualité. Ce faisant, 8,9 % des logements sociaux au sens de Fidéli se retrouvent exclus de l'appariement, faute d'avoir trouvé une correspondance de qualité suffisante dans RPLS⁴. Ainsi, cette procédure d'appariement nous permet de retrouver l'information de financement des logements sociaux à partir du RPLS pour 90 % des logements sociaux identifiés dans Fidéli, soit environ 4,7 millions de logements sociaux.

Suite à cette procédure, 81 % des logements sociaux de Fidéli obtiennent plusieurs correspondances de bonne qualité dans le RPLS. Pour chaque logement social de Fidéli, nous définissons alors son mode de financement comme le mode de financement qui ressort majoritairement parmi les logements du RPLS avec lequel il est apparié. Par exemple, si tous les logements de RPLS associés à un logement de Fidéli ont le

3. Les 1,8 % de logements sociaux de Fidéli pour lesquels on ne trouve aucune correspondance dans RPLS sont des logements situés dans une section cadastrale dans laquelle il n'existe aucun logement du même type (appartement ou maison) dans le RPLS.

4. On notera que 67 % de ces logements considérés comme ayant un appariement de qualité ont un score inférieur à 0,001, et 91 % inférieur à 0,01.

TABLEAU A.1 – Répartition des différents types de financement des logements sociaux

	RPLS 2022 (1)	Ménages de l'échantillon d'analyse (2)
<i>Type de financement :</i>		
PLAI	6,2 %	6,5 %
PLUS	84,2 %	84,1 %
PLS	6,6 %	6,6 %
PLI	3,1 %	2,9 %
Nb de logements	5 092 505	4 138 006

Source : RPLS, Fidéli. Champ : logements sociaux, France métropolitaine.

Note : La colonne (2) concerne les ménages du parc social défini après appariement avec RPLS, restreints aux EPCI de plus de 25 000 habitants ou EPCI comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU.

même type de financement, on attribue ce type de financement au logement Fidéli. C'est le cas pour 89 % des logements Fidéli. Si un logement Fidéli est apparié à des logements de RPLS ayant différents types de financement, nous lui attribuons alors le type de financement majoritaire parmi les logements correspondants de RPLS.

Le tableau A.1 décrit comment les différents types de financement sont répartis au sein du parc social dans le RPLS et dans nos données Fidéli après l'appariement avec le RPLS et la procédure d'attribution des financements à chaque logement décrits ci-dessus. Dans le RPLS 2022, 6,2 % des 5 092 505 logements sociaux sont indiqués comme ayant été financés par un PLAI. Sur les 4,1 millions de ménages en logement social d'après Fidéli pour lesquels nous avons pu trouver au moins une correspondance dans le RPLS, nous en dénombrons 6,5 %. Dans l'ensemble, sur l'échantillon final de ménages définis pour l'analyse de la ségrégation (cf chapitre 3), les parts de chaque type de financement que nous obtenons pour les logements Fidéli à l'issue de l'appariement sont très similaires à celles données par le RPLS, à l'échelle nationale.

A.3 Prise en compte des individus bilocalisés

Les données Fidéli contiennent des individus dits "bilocalisés", qui apparaissent comme des doublons d'observations individuelles, dans la mesure où ces individus sont effectivement associés à plusieurs localisations⁵. Par exemple, si un individu de 15 ans ou plus est redevable de la taxe d'habitation dans un logement et redevable de l'impôt sur les revenus dans un autre logement, on le considère comme "bilocalisé". Pour ces doublons, il existe une variable (*biloc_final*) qui indique s'il s'agit de l'observation associée au logement pour lequel l'individu paye la taxe d'habitation (TH)(lorsque *biloc_final*=1) ou s'il s'agit de l'observation associée au logement dans lequel l'individu est enregistré pour l'impôt sur les revenus (IR) (lorsque *biloc_final*=9). Par convention son logement principal est celui associé à la TH, qui est la règle que nous appliquons ici. Ainsi, pour chaque individu bilocalisé, nous considérons que son logement de résidence est celui pour lequel il paye la TH, et l'autre logement est ignoré. Dans quelques rares exceptions (312 observations), l'individu est indiqué comme bilocalisé, mais n'a pas de logement associé à la TH, seulement un logement associé à l'IR. Dans ce cas, nous lui attribuons son logement associé à l'IR comme lieu de résidence.

A.4 Caractéristiques des logements des ménages

A.4.1 Associer les ménages à leur logement

L'appariement des ménages à leur logement est une étape nécessaire pour identifier les ménages qui vivent dans un logement du parc social. Comme expliqué dans la section 1.2.2, 93,8 % des individus ont un identifiant logement qui nous permet de définir leur ménage. Ces ménages, qui représentent 90,7 % de tous les ménages, peuvent ainsi être directement appariés à leur logement (issu de la table *Local*, voir

5. On compte près de 1 150 000 individus bilocalisés dans la base 2022.

Section 1.2.1, paragraphe *Logements ordinaires*.) grâce à cet identifiant logement unique⁶. Nous pouvons ainsi définir s'ils résident dans le parc social, sur la base de la définition du logement social de Fidéli, (voir Section 1.2.1, paragraphe *Logements sociaux*).

Nous ne connaissons pas l'identifiant logement des 9,3 % des ménages restants. Nous retrouvons leur logement par appariement sur la base des autres informations de localisation dont nous disposons. Nous procédons d'abord à un appariement des ménages avec la base des logements concernés par la TH, grâce à l'adresse. On retrouve ainsi un logement pour 4,1 % des ménages (soit un peu moins de la moitié des ménages sans identifiant logement)⁷. Nous apparions ensuite les ménages sans identifiant logement avec la base des logements hors TH, qui contient notamment des communautés, également grâce à l'adresse. Cela nous permet encore de retrouver le lieu de résidence de 1.9 % des ménages. On ne retrouve en revanche aucun logement par appariement avec la base des logements concernés par la TH n'ayant pas d'adresse, à partir de la commune et des coordonnées géographiques.

Grâce à ces trois étapes, nous parvenons à identifier un logement pour 6 % de l'ensemble des ménages, soit près de 2/3 des ménages qui n'avaient pas d'identifiant logement. Autrement dit, il nous reste *in fine* seulement 3,3 % des ménages pour lesquels nous n'avons pu trouver aucune information concernant son logement ou sa communauté. Notre base de données contient donc finalement 30 972 423 ménages que nous avons pu rattacher à un logement.

6. En 2022, parmi les logements du fichier « local », 403 identifiants ne correspondent pas à un logement unique. Suivant les recommandations de Fidéli, nous retenons d'abord l'observation ayant la plus grande surface. Si l'ambiguïté persiste, nous privilégions les unités avec la présence d'eau, de chauffage et de toilettes, ou le nombre maximum de ces éléments. Si l'ambiguïté persiste encore, nous sélectionnons l'unité avec l'électricité ou le gaz. Les doublons restants sont identiques pour toutes les caractéristiques citées précédemment : nous n'en conservons alors qu'un seul, tiré de façon aléatoire sans perte d'information.

7. On peut noter que 75 % des adresses concernées n'ont qu'1 seul ménage sans identifiant logement (13 % en ont 2, 4 % en ont 3).

A.4.2 Déterminer les ménages résidant dans le parc social

Pour ces ménages rattachés à un logement, nous pouvons alors déterminer s'ils sont dans le parc social, à partir de l'information contenue au niveau des logements. Pour les ménages ayant un identifiant logement, et donc un logement unique, on peut directement utiliser l'appartenance du logement au parc social telle que définie dans Fidéli (voir section 1.2.1). Il est moins direct de déterminer l'appartenance au parc social des ménages sans identifiant logement, car dans ce cas, plusieurs logements peuvent leur correspondre.

En effet, lorsque nous réalisons un appariement entre ménages et logements sur la base de l'adresse (cela concerne 4,1 % des ménages), on peut trouver plusieurs logements à la même adresse dont certains appartiennent au parc social et d'autres non. Dans ce cas, nous déterminons le nombre de logements sociaux et le nombre de logements privés "disponibles" à cette adresse, c'est-à-dire parmi les logements qui ne sont pas déjà attribués à un ménage sur la base de l'identifiant logement unique. Nous utilisons ensuite la répartition entre logements sociaux et privés à cette adresse pour attribuer les ménages de l'adresse dans une des catégories, de sorte à respecter cette répartition. Pour cela, nous considérons en priorité l'information d'appartenance au parc social des logements occupés (non vacants), s'il y a au moins autant de logements occupés disponibles à cette adresse que de ménages sans identifiant logement. Dans le cas où le nombre de logements occupés disponibles est inférieur au nombre de ménages enregistrés à cette adresse, nous considérons également les logements vacants dans notre répartition. Dans 96 % des cas, tous les logements enregistrés à l'adresse du ménage sont du même type (tous dans le parc social, ou tous dans le parc privé) : dans ce cas, l'appartenance au parc social du ménage est celle des logements de l'adresse. Dans 4 % des cas, nous observons à la fois des logements sociaux et privés à l'adresse du ménage. Dans ce cas, nous effectuons un tirage aléatoire de l'appartenance au parc social de façon à obtenir une part de ménages en logement social identique à la part

de logements sociaux disponibles à cette adresse.

Concernant les ménages sans identifiant logement, qui sont appariés avec un logement hors TH sur l'adresse (essentiellement des communautés), il convient de noter que certains d'entre eux sont également appariés avec les logements soumis à la TH (étape précédente). Pour ces ménages, on retient la définition d'appartenance au parc social obtenue à l'étape décrite ci-dessus. Pour les autres, que l'on retrouve uniquement dans une communauté, nous les considérons comme hors logement social. Enfin, pour les 3,3 % des ménages que nous n'avons pu rattacher à aucun logement ou communauté, on considère par défaut qu'ils ne sont pas locataires du parc social.

Ainsi, sur les 32 029 393 ménages présents dans notre base, nous considérons que 4 844 321 résident dans un logement du parc social, ce qui représente 15,1 % des ménages.

ANNEXE B

DÉFINITION DU R^2

On considère la régression linéaire suivante :

$$y_i = \alpha_0 + \sum_{k=1}^{K-1} \alpha_k 1_k + u_i \quad (\text{B.1})$$

où y_i est notre variable d'intérêt y (par exemple, l'IPS) mesurée pour le ménage i , qui est régressée sur $K - 1$ indicatrices 1_k de chacune des K zones d'intérêt (par exemple, les sections cadastrales ou les communes) moins une zone de référence, une constante α_0 et un terme d'erreur u_i , définis tels que la moyenne des termes d'erreur sur l'ensemble des ménages soit nulle. α_0 représente ainsi la moyenne de la variable d'intérêt y sur l'ensemble des ménages i de la zone ayant été prise pour référence.

Le coefficient de détermination, ou “ R^2 ”, de cette régression est alors défini par :

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_i \hat{u}_i^2}{\sum_i (y_i - \bar{y})^2} \quad (\text{B.2})$$

Qui peut encore s'écrire comme :

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_k \sum_i (y_{i,k} - \bar{y}_k)^2}{\sum_i (y_i - \bar{y})^2} = 1 - \frac{\sigma_{\text{within in A}}^2}{\sigma_{\text{total in A}}^2} \quad (\text{B.3})$$

où $\sigma_{\text{total in A}}^2$ représente la variance totale de la variable d'intérêt y_i dans la po-

pulation et $\sigma_{\text{within in A}}^2$ représente la variance de y_i au sein (*within* en anglais) des zones d'intérêt k . Le R^2 correspond ainsi à 1 moins la part de la variance totale de la variable d'intérêt y étant expliquée par de la variance *au sein* des K zones d'intérêt, c'est-à-dire la part de la variance totale de la variable d'intérêt y étant expliquée par de la variance *entre* les K zones d'intérêt.

ANNEXE C

TABLEAUX ANNEXES

TABLEAU C.1 – Description de la ségrégation des ménages entre quartiers, France métropolitaine, 2016 - 2022

	<u>Ensemble</u>			<u>Parc privé</u>			<u>Parc social</u>		
	2016	2019	2022	2016	2019	2022	2016	2019	2022
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1. Ségrégation des ménages en termes d'IPS									
IPS (en continu)	16,5	16,7	16,6	14,9	15,0	14,9	16,5	15,7	13,4
IPS (en vintiles)	16,0	16,1	16,2	14,2	14,2	14,4	15,9	15,2	13,1
2. Ségrégation des ménages les plus précaires au sein de la distribution de l'IPS national									
Premier décile	10,0	9,7	9,4	11,5	10,9	10,8	8,3	7,9	7,1
Premier quartile	11,2	11,3	11,7	10,3	10,2	10,9	10,3	9,8	8,7
3. Ségrégation des différents types de ménages									
Retraité	5,8	4,5	4,3	6,0	5,0	4,7	8,7	7,2	6,7
Monoparental	2,0	2,0	2,0	1,7	1,8	1,7	3,1	3,3	3,2
Avec pers. à charge	2,0	1,9	1,8	2,0	2,0	1,9	2,5	2,4	2,4
Chôm. / pré-retraite	1,4	1,3	1,2	1,5	1,4	1,3	1,7	1,6	1,5
Nb ménages	25250778	26136155	27772834	20983129	21830698	23308659	4264940	4303077	4461843

Note : Ce tableau reporte la mesure de ségrégation (R^2) entre quartiers des différentes caractéristiques des ménages indiquées dans la première colonne, au cours du temps (2016, 2019 et 2022) sur l'ensemble de l'échantillon (colonnes 1 à 3), sur les ménages du parc privé (colonnes 4 à 6) et sur les ménages du parc social (colonnes 7 à 9). Les ménages du premier décile et du premier quartile d'IPS sont déterminés à partir du décile et du quartile nationaux, tous ménages confondus, et ce quel que soit la colonne considérée. *Échantillon* : ménages des EPCI de plus de 25 000 habitants ou comprenant au moins une commune soumise à la loi SRU. *Lecture* : En 2022, sur l'ensemble des ménages 16,6 % de la variation de l'IPS s'explique par leur quartier de résidence. Pour les ménages du secteur privé, 14,9 % de la variation de l'IPS s'explique par leur quartier de résidence, contre 13,4 % dans pour les ménages du parc social.

LISTE DES TABLEAUX

1.1	Description de l'IPS des ménages	18
2.1	Description de l'IPS des ménages dans l'échantillon d'analyse	22
2.2	IPS des ménages selon leur structure, échantillon d'analyse	24
3.1	Description de la ségrégation des ménages entre quartiers, France métropolitaine, en 2022	34
3.2	Décomposition géographique de la ségrégation en termes d'IPS, ensemble des ménages	41
3.3	Répartition du parc social	43
3.4	Ségrégation du logement social	45
3.5	Part des ménages en QPV	50
3.6	Ménages du parc social et QPV	52
3.7	Ségrégation des ménages selon le type de financement du logement social	54
3.8	Ségrégation des ménages au sein des parcs social et privé	56
3.9	Ségrégation des types de ménages au sein des parcs social et privé . .	58
A.1	Répartition des différents types de financement des logements sociaux	66
C.1	Description de la ségrégation des ménages entre quartiers, France métropolitaine, 2016 - 2022	74



L'Institut des politiques publiques (IPP) est développé dans le cadre d'un partenariat scientifique entre PSE-Ecole d'économie de Paris (PSE) et le Centre de Recherche en Économie et Statistique (CREST). L'IPP vise à promouvoir l'analyse et l'évaluation quantitatives des politiques publiques en s'appuyant sur les méthodes les plus récentes de la recherche en économie.

PSE a pour ambition de développer, au plus haut niveau international, la recherche en économie et la diffusion de ses résultats. Elle rassemble une communauté de près de 140 chercheurs et 200 doctorants, et offre des enseignements en Master, École d'été et Executive education à la pointe de la discipline économique. Fondée par le CNRS, l'EHESS, l'ENS, l'École des Ponts-ParisTech, l'INRA, et l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, PSE associe à son projet des partenaires privés et institutionnels. Désormais solidement installée dans le paysage académique mondial, la fondation décloisonne ce qui doit l'être pour accomplir son ambition d'excellence : elle associe l'université et les grandes écoles, nourrit les échanges entre l'analyse économique et les autres sciences sociales, inscrit la recherche académique dans la société, et appuie les travaux de ses équipes sur de multiples partenariats. www.parisschoolofeconomics.eu



Le Groupe des écoles nationales d'économie et statistique (GENES) est un établissement public d'enseignement supérieur et de recherche. Au sein du GENES, le CREST est un centre de recherche interdisciplinaire spécialisé en méthodes quantitatives appliquées aux sciences sociales regroupant des chercheurs l'ENSAE Paris, de l'ENSAI, du département d'Économie de l'École polytechnique et du CNRS. <http://www.groupe-genes.fr/> – <http://crest.science>

