

INCLUSION

Favoriser la diversité des profils et des parcours résidentiels des habitants du quartier



Part de logements abordables (%)

✓ DÉFINITION

Déciles : si on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de chiffres d'affaires, etc., les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux. Ainsi, pour une distribution de salaires :

- le premier décile (noté généralement D1) est le salaire au-dessous duquel se situent 10% des salaires;
- le neuvième décile (noté généralement D9) est le salaire au-dessous duquel se situent 90% des salaires.

Le premier décile est, de manière équivalente, le salaire au-dessus duquel se situent 90% des salaires; le neuvième décile est le salaire au-dessus duquel se situent 10% des salaires. On considère qu'un logement est abordable lorsqu'il permet de répondre aux besoins et attentes en accession à la propriété des ménages aux revenus intermédiaires, soit du 4^e au 6^e décile sur l'échelle des revenus des ménages du territoire (en général l'EPCI).

Les 3 premiers déciles également appelés les ménages modestes par l'INSEE sont essentiellement locataires dans le parc social. À partir du 8^e décile, les ménages aisés ont peu voire pas de difficultés à se loger. Ils sont aussi bien propriétaires dans le parc ancien que dans le parc neuf sur des produits d'exception. Les déciles 3 à 5 sont la cible de clientèle initiale de l'accession sociale pour accompagner les ménages du parc social et ceux du parc libre qui n'arrivent pas à accéder. Avec l'augmentation des prix ce périmètre s'élargit au 6^e décile suivant les secteurs de tension.

Les déciles 4 à 7 également appelés les ménages intermédiaires par l'INSEE sont ceux qui changent le plus d'habitat passant de la location à l'accession. Ils représentent 90% des ménages en propriétaires occupants. Les déciles 5 à 7 sont la cible de clientèle du locatif intermédiaire sur les secteurs tendus pour proposer une offre locative en dessous du Pinel (10 à 15%).

✓ MÉTHODE DE CALCUL

$$\frac{\text{Nombre de logements dont le prix de vente est accessible aux ménages du 6^e décile du territoire}}{\text{Nombre total de logements vendus dans l'opération}} \times 100$$

On ne considère que la première vente car c'est sur cette première vente que la collectivité a pu chercher à faciliter certains types de ménages. Afin de calculer cet indicateur, il faut disposer :

- des prix de vente TTC des logements dans l'ÉcoQuartier par année de vente
- les revenus des ménages du territoire (en général, on prendra l'EPCI comme échelle) par année correspondante à l'année de vente (ou la plus proche).

Afin de calculer les capacités d'emprunt des ménages il est proposé de prendre les taux d'intérêt suivant pour une durée de 20 ans.

observatoirecreditlogement.fr/derniere-publication-trimestrielle

Type d'indicateur

Résultat

Thématique

Mixité sociale

Engagements associés

1 7

Étape



Année de référence	Taux d'intérêt	Données concernant les revenus des ménages sur le site de l'Insee
2023	4,04%	
2022	2,09%	
2021	0,99%	
2020	1,20%	insee.fr/fr/statistiques/6692220
2019	1,24%	insee.fr/fr/statistiques/6036907
2018	1,45%	insee.fr/fr/statistiques/5009218
2017	1,51%	insee.fr/fr/statistiques/4291712
2016	1,63%	insee.fr/fr/statistiques/4190006
2015	2,13%	insee.fr/fr/statistiques/3560118
2014	2,72%	insee.fr/fr/statistiques/3126151
2013	3,03%	insee.fr/fr/statistiques/2388413
2012	2,58%	insee.fr/fr/statistiques/2043745
2011	3,81%	insee.fr/fr/statistiques/1893301

Le mode de calcul de la capacité d'acquisition des ménages est disponible dans le fichier d'aide à la saisie. Un tutoriel précise comment réaliser les calculs.

✓ INTERPRÉTATION

Cet indicateur permet d'aller plus loin que le seul taux de logement social et donc de voir si les logements sont accessibles aussi aux ménages aux revenus intermédiaires. En fonction des données disponibles, il est possible de disposer des données par typologie et donc d'identifier si les logements familiaux (> T4) sont eux aussi accessibles aux familles aux revenus intermédiaires.

✓ SOURCE DES DONNÉES

Si la collectivité ne dispose pas d'un observatoire à l'échelle de l'ÉcoQuartier ou de son territoire, les données concernant les prix de vente des logements dans l'ÉcoQuartier sont accessibles via les fichiers fonciers. Elles sont accessibles à toute collectivité qui en fait la demande. En utilisant la plateforme urbansimul du Cerema, il est facile de déterminer les ventes de logements au sein d'un périmètre donné, comme le périmètre de l'ÉcoQuartier. Les collectivités sont ayant droit de données foncières. La création et attachement de nouveaux utilisateurs à une structure bénéficiaire s'effectue via le portail de gestion des accès aux applications et aux services mobilisant les données foncières : consultdf.cerema.fr