TempoGéo.org

Bâtis du parc social 2026 — note méthodologique

Bâtis du parc social 2026 — TempoGéo — version du 16/11/2026

1. Objet

La base recense 1 064 172 bâtiments du parc locatif social en France (métropole et départements d'outre-mer), répartis dans 16 747 communes. Chaque bâti est décrit par son emprise, son adresse principale, le mode d'identification de son caractère social, un niveau de certitude, le type et l'identité du bailleur propriétaire, ses nombres de logements (RPLS et BD TOPO) et les identifiants qui permettent de le relier aux référentiels nationaux (BD TOPO, Base Adresse Nationale, cadastre, Référentiel National des Bâtiments).

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) décrit les logements à l'adresse, sans géométrie de bâtiment ni identifiant stable. La base fait le lien entre ces logements et les bâtiments qui les abritent, et complète le répertoire par les bâtiments dont un bailleur social est propriétaire. Elle ne contient aucune estimation de population.

2. Sources

Source	Producteur, version, licence	Usage
Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)	SDES, fichier diffusé en septembre 2026, Licence Ouverte 2.0	Logements sociaux à l'adresse
Base Adresse Nationale (BAN)	IGN, DINUM et contributeurs, Licence Ouverte 2.0	Adresses, clés d'interopérabilité
BD TOPO — bâtiments	IGN, Licence Ouverte 2.0	Emprises, usage et nombre de logements des bâtiments
Fichiers des locaux et des parcelles des personnes morales	DGFiP, millésime 2025, Licence Ouverte 2.0	Propriétaires personnes morales des parcelles et type de détention
Répertoire SIRENE des unités légales	INSEE, Licence Ouverte 2.0	Activité (NAF) et catégorie juridique des propriétaires
Référentiel National des Bâtiments (RNB)	État (rnb.beta.gouv.fr), Licence Ouverte 2.0	Identifiant national du bâtiment
Population@	TempoGéo, millésime 2026	Référentiel adresses - bâtis - parcelles : rattachement des adresses aux bâtiments et aux parcelles
Recensement de la population 2023	INSEE, Licence Ouverte 2.0	Contrôle de cohérence à l'IRIS (section 4)

3. Méthode

3.1 Des logements RPLS aux bâtiments

Chaque adresse du RPLS est rapprochée d'une adresse de la Base Adresse Nationale, d'abord par une clé normalisée (numéro, voie, commune), puis par géocodage ; quand le champ numéro du RPLS est vide, le numéro écrit en tête du nom de voie (« 10 RUE DU DREZEN ») est pris en compte. L'adresse est ensuite reliée aux bâtiments qu'elle dessert dans le référentiel Population@ (bâti principal de l'adresse et bâtis secondaires : autres cages, ailes, annexes). 90,5 % des 5 416 826 logements du RPLS sont ainsi rattachés à une adresse de la BAN. Les logements des autres adresses (adresses sans numéro, souvent localisées à la voie, et adresses non retrouvées) ne sont pas rattachés à un bâti.

3.2 Identification par le propriétaire

Indépendamment du RPLS, un bâti est reconnu social quand sa parcelle a pour propriétaire (fichier DGFiP des parcelles des personnes morales, hors droits de gestion) un bailleur social identifié dans SIRENE : activité de location de logements (NAF 68.20A ou 68.20B) et catégorie juridique d'office public de l'habitat, de société anonyme ou coopérative d'HLM, ou de société d'économie mixte ; les sociétés anonymes ordinaires ne sont retenues que si la DGFiP les classe parmi les organismes d'HLM ou si leur dénomination les désigne comme tels. Seuls les bâtiments habités sont ajoutés par cette voie.

3.3 Mode d'identification et type de bailleur

Mode d'identification	Bâtis
1 Lien RPLS et propriétaire bailleur	869 085
2 Lien RPLS seul	96 669
3 Propriétaire bailleur seul	98 418

Le type de bailleur est celui du bailleur social propriétaire de la parcelle ; pour un bâti relié au seul RPLS, à défaut, celui d'un bailleur social propriétaire de lots dans la parcelle. S'il y en a plusieurs, le premier dans l'ordre de la liste ci-dessous est retenu. Il est « 9 Inconnue » quand aucun bailleur social n'est retrouvé parmi les propriétaires.

Type de bailleur	Bâtis
1 Office (OPH/OPAC)	348 933
2 SA d'HLM	328 659
3 Coopérative HLM	23 414
4 SEM	49 572
5 SA reconnue bailleur social	245 823
9 Inconnue	67 771

3.4 Niveau de certitude

- **1 Sûr :** un bailleur social est propriétaire de la parcelle (modes d'identification 1 et 3) et le bâti est habité ou probablement habité (voir ci-dessous) ;
- **2 Probable :** bâti relié au seul RPLS, bâti principal de son adresse, sur une parcelle détenue par une personne morale ;
- **3 Incertain :** bâti relié au seul RPLS qui ne remplit qu'une de ces deux conditions (programmes récents ou acquis, absents du dernier fichier foncier, lots en copropriété…) ;

- **4 Annexe :** bâti relié à une adresse du RPLS, sur une parcelle d'un bailleur social, pour lequel aucun logement ni occupant n'est recensé dans les sources (voir ci-dessous).

L'absence de logement recensé ne garantit pas qu'un bâti soit inoccupé : le contrôle sur orthophotographie de bâtis de ce type montre que les plus grands sont le plus souvent des immeubles d'habitation dont les logements ne sont pas renseignés dans les sources. Ainsi, 37 889 bâtis d'une adresse du RPLS, sur une parcelle de bailleur social, sont classés « 1 Sûr » et « Peuplé » bien qu'aucun occupant ne leur soit attribué : ils comptent des logements dans la BD TOPO, ou ils mesurent au moins 100 m² au sol et sont d'usage résidentiel ou indifférencié, ou ils mesurent au moins 50 m² au sol et 7 m de haut et sont d'usage résidentiel, indifférencié, annexe ou commercial, et reçoivent des logements du RPLS de leur adresse. De même, quand une adresse du RPLS compte plus de logements que son nombre de logements estimé dans les sources, l'excédent est attribué à ses bâtis résidentiels sans occupant d'au moins 50 m² au sol situés sur une parcelle de bailleur social (souvent bâtis secondaires habités d'un groupe), au prorata de leur volume (surface x hauteur) ; ces bâtis sont classés « Peuplé ».

Les annexes restantes sont le plus souvent des garages, locaux, bâtis techniques ou éléments de toiture d'immeubles : 77 % font moins de 20 m². 7 303 dépassent toutefois 100 m² et 34 744 sont d'usage résidentiel dans la BD TOPO ; une partie peut abriter des logements ou des locaux d'activité. Les annexes sont publiées pour compléter l'emprise du patrimoine des bailleurs ; elles ne doivent pas être comptées comme bâtiments de logements sans vérification.

Ne sont pas publiés : les bâtis reliés au seul RPLS qui ne sont ni bâti principal de leur adresse ni sur une parcelle de personne morale, les bâtis secondaires d'une adresse dont un autre bâti est mieux identifié, les annexes qui ne sont pas sur une parcelle de bailleur social, et les annexes qui ne relèvent pas du logement : nature BD TOPO autre qu'indifférenciée (église, serre, silo, bâtiment industriel…), usage autre que résidentiel, indifférencié ou annexe (commerce, industrie, sport, culte, agriculture), ou équipement public d'au moins 50 m² (école, établissement de santé, gendarmerie…).

3.5 Nombres de logements

nb_log_bdtopo est le nombre de logements de la BD TOPO. nb_log_rpls compte les logements du RPLS des adresses du bâti ; quand une adresse dessert plusieurs bâtis, ses logements sont répartis entre eux au prorata de leur nombre de logements, d'où des valeurs non entières. La somme de nb_log_rpls sur la France (4 472 334) est inférieure au total du RPLS : logements non rattachés à une adresse (section 3.1) et bâtis non publiés (section 3.4).

Niveau de certitude	Bâtis	Logements BD TOPO	Logements RPLS
1 Sûr	646 655	3 072 953	3 482 629
2 Probable	54 629	723 869	719 192
3 Incertain	42 040	165 902	270 513
4 Annexe	320 848	0	0

4. Cohérence

Les logements sociaux des bâtis habités (certitude 1 à 3 ; logements RPLS, à défaut BD TOPO pour les bâtis identifiés par le seul propriétaire) sont agrégés à l'IRIS (géographie 2026) et comparés aux résidences principales louées vides d'un logement HLM du recensement de la population 2023 :

- total : 4 927 736 logements sociaux dans la base, 4 548 162 résidences principales HLM au recensement ;
- corrélation à l'IRIS : R^2 de 0,88 ;
- IRIS comptant au moins 200 résidences principales HLM : 73 % des 8 003 IRIS sont à moins de 30 % d'écart.

Les écarts ont des causes connues : le recensement est déclaratif et exclut les logements vacants et les foyers ; le RPLS 2026 inclut les livraisons postérieures au recensement ; certaines adresses du RPLS sont localisées à la voie, surtout dans les départements d'outre-mer.

La base a aussi été confrontée à des inventaires publics du parc social de plusieurs territoires (Paris, métropole Aix-Marseille-Provence, Essonne) : le taux de bâtis confirmés décroît du niveau « Sûr » au niveau « Incertain », ce qui a fixé les niveaux de certitude.

5. Attributs

Variable	Description
numero, rep, voie, code_postal, commune	Adresse principale du bâti (Base Adresse Nationale) : numéro, indice de répétition, voie, code postal, commune
code_insee	Code INSEE de la commune (COG 2026)
identification_sociale	Mode d'identification du bâti social : 1 Lien RPLS et propriétaire bailleur, 2 Lien RPLS seul, 3 Propriétaire bailleur seul
certitude_sociale	Niveau de certitude du caractère social : 1 Sûr, 2 Probable, 3 Incertain, 4 Annexe
typologie_bailleur	Type du bailleur social propriétaire : 1 Office (OPH/OPAC), 2 SA d'HLM, 3 Coopérative HLM, 4 SEM, 5 SA reconnue bailleur social, 9 Inconnue (aucun bailleur social retrouvé parmi les propriétaires)
bailleur_siren, bailleur_denomination	SIREN et dénomination du bailleur social propriétaire
bati_principal	1 si le bâti est le bâti principal d'au moins une adresse
type_bati	Peuplé (logements ou occupants recensés, ou bâti probablement habité, voir 3.4) ou Annexe (aucun logement ni occupant recensé)
usage_principal	Usage principal du bâti (BD TOPO)
nb_log_bdtopo	Nombre de logements du bâti selon la BD TOPO (IGN), vide si inconnu
nb_log_rpls	Nombre de logements sociaux du RPLS 2026 rattachés au bâti (vide pour les bâtis identifiés par le seul propriétaire)
proprio_pm_nb, proprio_pm_liste, proprio_pm_id	Nombre, dénominations et SIREN des propriétaires personnes morales de la parcelle (DGFiP)
proprio_pm_principal, proprio_pm_type_detention	Propriétaire personne morale principal et type de détention : Immeuble entier, Lots en copropriété, Terrain seul
id_bat	Identifiant du bâti (BD TOPO, clé unique)
id_adr	Identifiant de l'adresse principale dans le référentiel Population@ de TempoGéo
id_parc	Identifiant de la parcelle cadastrale (14 caractères)
cle_interop_n	Clé d'interopérabilité de l'adresse principale (Base Adresse Nationale)
id_rnb	Identifiant du bâtiment dans le Référentiel National des Bâtiments
geom	Emprise 3D du bâti (BD TOPO), MultiPolygon Z EPSG:4326, altitudes en mètres ; une altitude de -1000 signifie altitude inconnue (convention BD TOPO)

Les identifiants sont placés en fin d'enregistrement. La description statistique de chaque variable figure dans DOC_STATS_bati_social_fr.xlsx.

6. Évolutions d'un millésime à l'autre

Première édition (RPLS diffusé en septembre 2026). Les éditions suivantes suivront la diffusion annuelle du RPLS et des fichiers fonciers des personnes morales ; id_bat (BD TOPO) et id_rnb permettent de suivre un bâti d'une édition à l'autre.

7. Structure du livrable

Répertoire	Contenu
DATA\Parquet	bati_social_fr.parquet : GeoParquet (géométrie 3D WKB, EPSG:4326)
DATA\GPKG	BatisSociaux_FR_2026.gpkg : GéoPackage, couche bati_social_fr, géométrie 3D, EPSG:4326
DATA\CSV	bati_social_fr.csv : séparateur « ; », UTF-8, géométrie 3D en WKT dans la dernière colonne « geom » (EPSG:4326)
DATA\GeoJSON	bati_social_fr.geojson : GeoJSON (RFC 7946, WGS84, altitude en 3e coordonnée)
DATA\SQL	BatisSociaux_FR_2026.sql : dump texte PostgreSQL/PostGIS du schéma « batis_sociaux_fr » (clé primaire id_bat, index spatial), restaurable par psql -f
DOCUMENTATION	DOC_STATS_bati_social_fr.xlsx, présente note, licence et conditions d'utilisation, Installer_VersionSQL_PourPOSTGIS.txt

8. Limites et avertissement

- La base est produite par un traitement automatisé, conçu avec la meilleure exigence méthodologique possible compte tenu de l'état actuel de la qualité des sources (répertoire RPLS, adresses, bâtiments, fichiers fonciers des personnes morales, répertoire SIRENE). Elle n'est pas exempte d'imperfections : le caractère social d'un bâti est une identification statistique, pas une information juridique ou opposable. Le niveau de certitude (certitude_sociale) doit guider l'usage : les classes « 1 Sûr » et « 2 Probable » sont recommandées pour un usage qui demande de la précision.
- Les données sont fournies « en l'état », sans garantie d'aucune sorte, expresse ou implicite, notamment quant à leur exactitude, leur exhaustivité, leur actualité ou leur adéquation à un usage particulier.
- TempoGéo, éditeur du jeu de données, ne saurait être tenu responsable des erreurs, omissions ou imprécisions (localisation, rattachement d'un logement à un bâti, identification du propriétaire, nombre de logements), ni des conséquences directes ou indirectes, de quelque nature que ce soit, de leur utilisation, de leur interprétation ou de l'impossibilité de les utiliser. L'utilisateur est seul responsable de l'usage qu'il en fait et des résultats qu'il en tire.
- TempoGéo s'efforce de corriger les anomalies qui lui sont signalées, sans engagement de délai ni de résultat, dans les versions ultérieures du jeu de données.

Conditions de réutilisation : voir Licence_et_Conditions_Utilisation.

 © TempoGéo 2026