

# LA CONNAISSANCE DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT



**LES PRINCIPALES  
SOURCES  
D'INFORMATION  
EXISTANTES  
ET LEURS LIMITES  
D'UTILISATION**



**Actualisation du guide réalisée par :**

- **l'Institut d'Urbanisme de Paris – Université Paris XII :**  
Jean-Claude Driant et Élodie Gomez,
- **Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) :** Béatrice Herbert,  
étude suivie par Yannick Martin (ANAH).

# LISTE DES ABRÉVIATIONS ET DES SIGLES

<b>AAH</b>	Allocation Adulte Handicapé	<b>EPLS</b>	Enquête sur le Parc Locatif Social
<b>ADIL</b>	Agence Départementale pour l'Information sur le Logement	<b>FILEASC</b>	Fichier des Prestations Légales et d'Action Sociale des CAF
<b>AF</b>	Allocations Familiales	<b>FILOCOM</b>	Fichier des Logements à l'échelle COMMunale
<b>ANAH</b>	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat	<b>FNAIM</b>	Fédération Nationale de l'Immobilier
<b>ANPEEC</b>	Agence Nationale Pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction	<b>FNSEM</b>	Fédération Nationale des Sociétés d'Economie Mixte
<b>API</b>	Allocation Parent Isolé	<b>FSL</b>	Fonds de Solidarité Logement
<b>AORIF</b>	Association régionale des Organismes d'HLM d'Ile-de-France	<b>GALION</b>	Gestion des Aides au Logement et Impact des Orientations Nationales
<b>CAF</b>	Caisse d'Allocation Familiale	<b>IAURIF</b>	Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France
<b>CCI</b>	Chambre de Commerce et d'Industrie	<b>IFEN</b>	Institut Français de l'ENVironnement
<b>CETE</b>	Centre d'Études Techniques de l'Équipement	<b>INSEE</b>	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
<b>CFF</b>	Crédit Foncier de France	<b>IRIS</b>	Ilot Regroupé pour l'Information Statistique
<b>CIL</b>	Comités Interprofessionnels du Logement	<b>IRPP</b>	Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques
<b>CINP</b>	Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris	<b>LIP</b>	Logements d'Insertion Prioritaires
<b>CNAB</b>	Confédération Nationale des Administrateurs de Biens	<b>ODELOS</b>	Observatoire de la Demande en Logement Social du Rhône
<b>CNAF</b>	Caisse Nationale d'Allocation Familiale	<b>ODLS</b>	Observatoire de la Demande en Logement Social (Grenoble)
<b>CNIL</b>	Commission Nationale Informatiques et Libertés	<b>OLAP</b>	Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne
<b>CNIS</b>	Conseil National de l'Information Statistique	<b>OLS</b>	Enquête sur l'Occupation du Parc Social
<b>DAEI</b>	Direction des Affaires Économiques et Internationales	<b>OPERA</b>	Outil de Pilotage et d'Echange sur le Réseau ANAH
<b>DDE</b>	Direction Département de l'Équipement	<b>OPS</b>	Occupation du Parc Social
<b>DDSF</b>	Direction Départementale des Services Fiscaux	<b>PALULOS</b>	Primes à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale
<b>DGI</b>	Direction Générale des Impôts	<b>PCS</b>	Professions et Catégories Socioprofessionnelles
<b>DGUHC</b>	Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction	<b>PEEC</b>	Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
<b>DIA</b>	Déclaration d'Intention d'Aliéner	<b>PLA-I</b>	Prêt Locatif Aidé - Intégration
<b>DOC</b>	Déclaration d'Ouverture de Chantier	<b>PLH</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>DPU</b>	Droit de Préemption Urbain	<b>PLS</b>	Prêt Locatif Social
<b>DRE</b>	Direction Régionale de l'Équipement	<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>DREIF</b>	Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France	<b>PLUS</b>	Prêt Locatif à Usage Social
<b>ECLN</b>	Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs	<b>POS</b>	Plan d'Occupation des Sols
<b>ENL</b>	Enquête Nationale sur le Logement		
<b>EPCI</b>	Établissement Public de Coopération Intercommunale		
<b>EPICAF</b>	Édition de Pages d'Information des CAF		

## LISTE DES ABRÉVIATIONS ET DES SIGLES

<b>PST</b>	<b>Programmes Sociaux Thématiques</b>
<b>PTZ</b>	<b>Prêt à Taux Zéro</b>
<b>RGP</b>	<b>Recensement Général de la Population</b>
<b>RIL</b>	<b>Répertoire d'Immeubles Localisés</b>
<b>RMI</b>	<b>Revenu Minimum d'Insertion</b>
<b>RRP</b>	<b>Recensement Rénové de la Population</b>
<b>SCEES</b>	<b>Service Central des Enquêtes et Études Statistiques (ministère de l'Agriculture)</b>
<b>SES</b>	<b>Service Économie et Statistiques (DAEI)</b>
<b>SEM</b>	<b>Société d'Économie Mixte</b>
<b>SGFGAS</b>	<b>Société de Gestion du Fonds de Garantie à l'Action Sociale</b>
<b>SHON</b>	<b>Surface Hors Œuvre Nette</b>
<b>SITADEL</b>	<b>Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements</b>
<b>SLS</b>	<b>Supplément de Loyer de Solidarité</b>
<b>SNOUPI</b>	<b>Suivi National des Observatoires de l'Union de la Propriété Immobilière</b>
<b>TFPB</b>	<b>Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties</b>
<b>TH</b>	<b>Taxe Habitation</b>
<b>TRIAL</b>	<b>Traitement Informatisé des Aides au Logement</b>
<b>UES</b>	<b>Union d'Économie Sociale</b>
<b>UESL</b>	<b>Union d'Économie Sociale pour le Logement</b>
<b>UNFOHLM</b>	<b>Union Nationale des Fédérations d'Organismes d'HLM</b>
<b>UNPI</b>	<b>Union Nationale de la Propriété Immobilière</b>
<b>USH</b>	<b>Union Sociale pour l'Habitat</b>
<b>ZAD</b>	<b>Zone d'Aménagement Différé</b>
<b>ZRR</b>	<b>Zone de Revitalisation Rurale</b>
<b>ZUS</b>	<b>Zone Urbaine Sensible</b>

Liste des abréviations et des sigles	3
<b>INTRODUCTION</b>	
Pourquoi et dans quels types de cadre utiliser les sources statistiques à propos des marchés locaux du logement ?	6
Les différents types de sources statistiques et les problèmes qu'ils posent	7
Quelques précautions et règles générales pour utiliser des statistiques	10
<b>LE SECRET STATISTIQUE ET LA PROTECTION DES DONNÉES INDIVIDUELLES</b>	
Secret statistique et utilisation de données existantes	14
Le principe de protection des données individuelles lors de l'établissement d'une nouvelle enquête	14
<b>DEUX SOURCES STATISTIQUES NATIONALES DE CADRAGE</b>	
L'Enquête Nationale Logement (ENL) de l'INSEE	16
Le compte du logement	17
<b>LES SYSTÈMES D'INFORMATION INTÉGRANT DES SOURCES DIVERSES</b>	
GéoKit2 : base de données communales	18
INSEE : fiches Portrait de territoire – Profil	20
<b>TYPOLOGIE DES SOURCES DE DONNÉES LOCALES</b>	
<b>TABLEAU THÉMATIQUE DES SOURCES</b>	21
	22
<b>LES FICHES</b>	
	24
<b>TROIS EXEMPLES D'APPROCHES THÉMATIQUES</b>	
1. La vacance	86
2. La qualité du parc	90
3. Le secteur locatif privé	94
<b>ANNEXES</b>	
Quelques définitions de concepts statistiques d'usage courant	97
Les découpages géographiques de l'INSEE et les bassins d'habitat	101

## **P**OURQUOI ET DANS QUELS TYPES DE CADRE UTILISER LES SOURCES STATISTIQUES À PROPOS DES MARCHÉS LOCAUX DU LOGEMENT ?

### **Les enjeux renforcés d'une connaissance des marchés locaux de l'habitat**

Les évolutions récentes du cadre institutionnel dans lequel se développent les politiques locales de l'habitat renforcent considérablement les besoins de connaissance du fonctionnement des marchés locaux du logement au service de l'action publique.

En effet, le domaine de l'habitat est caractérisé, du point de vue de l'action publique, par le fait que les politiques s'appliquent à réguler des échanges portant principalement sur des biens marchands, eux-mêmes caractérisés par leur situation dans un contexte local. Ce double ancrage a pour conséquence première le fait que la plupart des décisions publiques en la matière ont pour objectif d'orienter ou de réorienter les choix des acteurs de l'offre et de la demande de logements, ainsi que leurs effets sur le territoire.

La nature de ces choix et de leurs effets variant fortement d'un contexte local à l'autre, il s'avère nécessaire de disposer d'éléments de connaissance territorialisée permettant de les caractériser, d'en mesurer les évolutions et d'évaluer l'impact des politiques qui s'y appliquent.

La montée de l'intercommunalité en matière d'habitat et les exigences renforcées de mise en cohérence des politiques du logement avec les autres grands domaines de l'intervention territoriale des pouvoirs publics (développement économique, planification urbaine, transports et déplacements, etc.) ont encore renforcé cette exigence, qui trouve sa concrétisation dans l'évolution de l'ambition et des contenus des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

La mise en place des conventions de délégation entre l'État, l'ANAH et les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et les Conseils généraux (loi du 13 août 2004) confirme cette tendance et rend obligatoire la création de dispositifs d'observation locaux qui auront notamment pour mission d'organiser l'évaluation des politiques,

mais aussi de constituer des outils pour des démarches opérationnelles ainsi que de veille permanente sur les marchés auxquels ces politiques s'appliquent.

De plus, d'importants textes de loi prévoient que soient élaborés régulièrement des rapports nationaux visant à une meilleure connaissance des situations locales en matière d'habitat : c'est le cas pour l'occupation du parc social avec la création de l'enquête triennale en application de la loi du 4 mars 1996 sur le supplément de loi de solidarité et surtout pour l'analyse territorialisée de l'offre et des besoins en logements en application de l'article 142 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

### **Les moyens de la connaissance locale**

Ces enjeux de connaissance renforcés donnent tout son sens à la multiplication des moyens et des modalités de constitution des savoirs locaux au service des politiques. On peut les classer en trois grandes catégories de démarches dont les finalités et les contenus diffèrent.

- L'étude et le diagnostic se situent en amont de la connaissance ; ils fournissent à un moment donné une image instantanée de la situation locale, une sorte de "point zéro" de la connaissance permettant de justifier et de calibrer une démarche dont la mise en œuvre s'inscrit ensuite dans la durée (un PLH, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, etc.). Ils justifient souvent l'apport d'un regard extérieur, non impliqué dans le quotidien des négociations et des connivences locales.

- Le tableau de bord est l'outil de suivi des démarches mises en œuvre ou des situations nécessitant une attention constante ; il assure une veille permanente, soit pour mesurer en continu l'application des décisions prises (programmes de construction ou d'amélioration, conventionnement, etc.), soit pour placer sous surveillance, généralement à titre préventif, tel ou tel secteur du marché (par exemple les copropriétés).

Les tableaux de bord sont, par définition, des outils locaux et internes, à utilisation principalement conjoncturelle et nécessaire, à l'é-

chéance des actions prévues, pour en établir un bilan précis.

- L'évaluation est une étude a posteriori, destinée à mesurer l'efficacité d'une politique à répondre aux objectifs définis en amont (mixité sociale, logement des défavorisés, maîtrise de l'urbanisation, fluidité des trajectoires résidentielles...). Comme le diagnostic, c'est une démarche menée à un moment donné qui gagne à bénéficier d'un regard extérieur non impliqué dans les décisions et leur mise en œuvre.

### L'observatoire : centre de ressources et de débats

Les observatoires sont des dispositifs partenariaux destinés à recevoir et à "faire vivre" l'ensemble des connaissances accumulées localement. Ils sont, de ce fait, des lieux d'accumulation intelligente et de capitalisation des connaissances. Inscrits dans la durée, ils sont internes aux structures locales, mais placés en position ouverte aux partenariats les plus larges possibles.

En effet, même si un observatoire ne se délègue pas à un prestataire commercial extérieur au milieu local, il gagne à ne pas être exclusivement lié à l'un des acteurs des politiques territoriales. Le partenariat inhérent à l'observation est un moyen de production d'une connaissance enrichie par la diversité des regards et partagée entre les différents acteurs impliqués, que ceux-ci relèvent du secteur public ou du secteur privé. C'est aussi un moyen d'étendre la gamme des données mises à la disposition des acteurs associés à l'observation.

Au-delà de la technicité des outils mis en œuvre au sein d'un observatoire (bases de données et outils d'analyse et de représentation), les compétences qu'il héberge et la gamme des partenaires qui figurent dans son tour de table, en font un lieu fondamental d'expertise sur les données et les indicateurs qu'il produit. En ce sens, la notion d'observatoire dépasse l'acception classique d'une base de données gérée par des statisticiens.

### Le rôle des statistiques dans les dispositifs locaux de connaissance

Dans ce cadre général, les données statistiques constituent l'essentiel de la matière première des connaissances locales en matière d'habitat. Elles sont des outils indispensables à la connaissance et à l'échange entre les acteurs. Mais cette matière première n'est pas, en soi, une connaissance complète et utilisable.

En effet, l'analyse des statistiques doit permettre de croiser le regard du technicien qui maîtrise les éléments nécessaires à leur compréhension (connaissance des définitions des variables, du champ des enquêtes et de la fiabilité des données) avec celui des acteurs du milieu, seuls capables de donner un sens concret aux abstractions chiffrées.

Ce besoin de croisement des regards constitue l'argument essentiel en faveur de la construction de lieux d'échange autour des enjeux de la connaissance locale de l'habitat. Il rend également nécessaire le partage d'une culture élémentaire de l'utilisation des statistiques, culture à laquelle le présent guide cherche à contribuer.

## LES DIFFÉRENTS TYPES DE SOURCES STATISTIQUES ET LES PROBLÈMES QU'ILS POSENT

La gamme des outils statistiques fournissant une information locale sur les questions d'habitat est très large. Pour comprendre l'hétérogénéité des sources, il faut comprendre quels sont leurs grands facteurs de différenciation.

### Diversité des modes de constitution

Le mode de constitution d'une source statistique en induit fortement le contenu et contribue à en définir le degré de fiabilité. Schématiquement, on peut définir quatre grandes catégories de sources.

Les fichiers issus d'**enquêtes dont la vocation est directement la production de statistiques** sont la forme la plus classique des sources de données. Les grandes enquêtes de l'INSEE (Recensement Général de la Population (RGP), Enquête Nationale sur le Logement (ENL) par exemple) en sont l'archétype. Le ministère de l'Équipement mène également quelques enquêtes :

- auprès des promoteurs, Enquête de Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) ;
- auprès des bailleurs sociaux, Enquête sur le

Parc Locatif Social (EPLS) et enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS).

Par ailleurs, des enquêtes à vocation statistique peuvent être menées localement hors des dispositifs nationaux.

Le contenu et la fiabilité de ces sources dépendent de leur mode de constitution : s'agit-il d'une enquête exhaustive ou sur échantillon ? Dans ce dernier cas, quelle est sa représentativité ? Comment les données sont-elles collectées (enquête en face-à-face, par téléphone, sur papier...) ?

Le deuxième type de sources est constitué des **fichiers issus de l'exploitation, à des fins statistiques, de procédures administratives, professionnelles ou fiscales**. C'est le cas, par exemple, de l'utilisation de la procédure du permis de construire pour la constitution du fichier SITADEL<sup>1</sup> ou de la transformation des fichiers fiscaux de la direction générale des impôts pour constituer FILOCOM<sup>2</sup>.

La mise en forme de bases de données statistiques par les notaires ou par les fédérations d'agents immobiliers ou d'administrateurs de biens à partir des informations découlant de leur activité relève également de cette catégorie.

L'utilisation de ces sources impose une bonne connaissance des procédures dont elles découlent. Il est utile de différencier la valeur statistique des informations obligatoires de celle des indications facultatives dont la fiabilité sera généralement moindre.

Il est également important de connaître les spécificités des catégories statistiques issues de définitions fiscales, lesquelles peuvent différer des définitions utilisées par d'autres producteurs de données (par exemple, un logement neuf n'a pas la même définition selon que la source est d'origine fiscale ou tirée de l'exploitation des permis de construire ; il en résulte des chiffres différents).

La troisième catégorie est composée de l'ensemble des **fichiers issus de la transformation en statistiques de fichiers de gestion**. Beaucoup de statistiques concernant le logement relèvent de ce groupe : fichiers des Caisses d'Allocations Familiales (CAF), fichier "OPERA" des aides de l'ANAH, fichier du prêt à taux zéro, etc. On peut y différencier deux sous-groupes :

- celui des fichiers donnant lieu à une homogénéisation nationale (CAF, ANAH par exemple) ;
- celui des fichiers hétérogènes relevant de l'initiative des acteurs locaux (fichiers de deman-

deurs de logements sociaux, fichiers des collecteurs du 1% par exemple).

Dans le second cas, il faut généralement poser la question de la qualité des données ainsi produites, dont la fiabilité et les définitions de variables peuvent varier considérablement d'un acteur à l'autre.

Mentionnons enfin **les sources construites à dire d'experts** qui recueillent des informations chiffrées sur une base qualitative, notamment sur les prix immobiliers lorsqu'on ne dispose pas de sources strictement quantitatives (données du Crédit Foncier de France).

Ces sources ne peuvent pas être considérées comme des statistiques sur le même plan que les précédentes, ce qui n'en minore pas la valeur ; laquelle s'avère souvent supérieure à celle de nombreuses bases de données sur les marchés dont la fiabilité est réduite par une construction fragile ou un champ trop limité.

### Diversité des modes de mise à disposition

Il y a de nombreuses façons de disposer de statistiques. Selon les sources, leurs règles de diffusion et les moyens dont dispose l'acquéreur des données, celles-ci peuvent prendre des formes diverses qui induisent fortement les possibilités de traitement et d'analyse. La forme de mise à disposition est donc une considération fondamentale pour l'utilisation de statistiques.

La forme la moins souple est de ne disposer que de **chiffres extraits de publications comportant des analyses déjà faites par d'autres auteurs**. L'INSEE, le Service Économique et Statistique (SES) de la DAEI<sup>3</sup> publie régulièrement des bulletins contenant des tableaux et des analyses ; les chambres de notaires et les fédérations locales d'agents immobiliers le font également pour ce qui concerne leur activité.

La marge de manœuvre pour l'utilisateur de ces données est extrêmement faible, d'autant que certaines de ces publications ont un objectif de communication institutionnelle qui oriente fortement les analyses produites.

Dans certains cas, surtout si aucun partenariat n'a été établi avec le détenteur des sources traitées, il n'est pas possible d'accéder à une information plus détaillée.

Certains détenteurs de bases de données produisent régulièrement des exploitations donnant lieu à la production de **tableaux standards plus ou moins détaillés et disponibles de façon homo-**

<sup>1</sup> **SITADEL** :  
Système d'Information  
et de Traitement  
Automatisé  
des Données Élémentaires  
sur les Logements  
et les locaux.

<sup>2</sup> **FILOCOM** :  
Fichiers des Logements  
à l'échelle COMMunale.

<sup>3</sup> **DAEI** :  
Direction des Affaires  
Économiques  
et Internationales.



gène, à des échelles d'agrégation diverses dont la brique de base est généralement la commune. L'INSEE fournit ainsi des jeux de tableaux prédéfinis sur papier ou en format PDF tirés de l'exploitation du recensement ; les Caisses d'Allocations Familiales font de même avec le système PERSPICAF ; les pages standards tirées de GéoKit du ministère de l'Équipement relèvent de la même logique tout en permettant une présentation homogène de données issues de sources diverses. Ces tableaux rendent possibles des analyses plus personnalisées que celles tirées des publications, mais l'observateur est contraint par les indicateurs et les croisements définis par le producteur des tableaux, lesquels ne correspondent pas toujours aux objectifs de l'étude menée.

Plus avant, certains de ces producteurs de statistiques fournissent des outils plus détaillés sous la forme de **bases de données informatiques territorialisées dont l'utilisateur pourra extraire les indicateurs qui conviennent le mieux à l'objet étudié**. Le plus souvent construite à l'échelle communale, ces bases permettent ensuite de réaliser toutes les agrégations voulues.

Les CD-Roms commercialisés par l'INSEE pour le recensement de 1999 correspondent à ce type de produit (ils descendent même à l'échelle infracommunale avec les quartiers IRIS 2000) ; c'est aussi le cas, par exemple, de la base GéoKit2 qui permet à ceux qui la détiennent de produire des indicateurs différents de ceux inclus dans les pages standards. Beaucoup plus souples d'utilisation que les tableaux papier, ces formes de mise à disposition limitent cependant les marges de manœuvre de l'utilisateur aux variables incluses dans la base et réduisent les possibilités de traitement à la production de tris à plat.

Lorsque ces bases de données s'avèrent insuffisantes, il est parfois possible de demander au détenteur de la source d'élaborer des **tableaux spécifiques correspondant de façon précise aux attentes de l'observateur**. L'INSEE répond à ce type de commande pour des exploitations du recensement, ainsi que les cellules statistiques de Directions Régionales de l'Équipement pour certaines de leurs enquêtes (SITADEL par exemple ; FILOCOM sous certaines conditions). Selon les formules, ces demandes seront ponctuelles ou donneront un droit de tirage sur abonnement. Généralement coûteux, ces modes de diffusion

des données imposent une bonne connaissance de la source et de son potentiel.

La forme la plus souple de mise à disposition est la base de données elle-même, c'est-à-dire le **fichier comportant la description de chacune des unités statistiques traitées** (individu, ménage, logement, programme immobilier, permis de construire...). Il est rare qu'il soit possible de disposer de cette forme de fourniture des données, sauf lorsqu'il s'agit d'une information à caractère explicitement public (les permis de construire) ou ne posant aucun problème de confidentialité (le fichier des logements lors du recensement de 1999, sans aucune indication sur leurs occupants), ou de propriété ; ou encore lorsque ce fichier a été produit par l'observateur lui-même ou à sa demande (enquêtes ménages locales). Le fait de disposer de telles bases de données permet d'opérer tous les croisements nécessaires à partir des unités statistiques recensées, sous réserve du respect des règles du secret statistique et, lorsque l'enquête n'est pas exhaustive, des limites de représentativité liées à la taille de l'échantillon.

### Détenteurs et fournisseurs des données

L'utilisateur de statistiques se heurte souvent à la difficulté d'obtenir les données qu'il souhaiterait traiter. Ces difficultés résultent souvent d'une sous-estimation de l'hétérogénéité des statuts des détenteurs de sources statistiques et des règles, souvent écrites, qui en régissent la diffusion.

Au-delà des questions du respect du secret statistique et de la confidentialité des fichiers, qui donneront lieu à une explicitation dans le présent guide, se pose celle du statut du détenteur des données. Trois cas de figure permettent de résumer la situation.

Le premier regroupe **les grands acteurs de la statistique publique** sur le thème des marchés du logement :

- l'INSEE (avec son organisation nationale et ses directions régionales, partenaires des acteurs locaux) ;
- le ministère de l'Équipement dont une part importante des statistiques est gérée par le service économique et statistique de la DAEI et, au niveau local, par les cellules statis-

<sup>4</sup> FNAIM :  
Fédération Nationale  
de l'Immobilier.

<sup>5</sup> UNPI :  
Union Nationale  
de la Propriété  
Immobilière.

<sup>6</sup> CNAB :  
Confédération Nationale  
des Administrateurs  
de Biens.

tiques des Directions Régionales de l'Équipement (DRE) ;

- la Direction Générale des Impôts (DGI) et ses services locaux ;
- l'ANAH ;
- les Caisses d'Allocations Familiales (conditions d'accès).

Ces acteurs ont mis au point des règles précises de diffusion des sources statistiques qu'ils détiennent. Sauf exception (notamment du fait de l'autonomie des Caisses d'Allocations Familiales), ces règles s'imposent à tous et sont définies de façon homogène sur le territoire national.

Dans la plupart des cas, l'acquisition des données est à titre onéreux.

#### D'autres acteurs publics, parapublics ou privés mais directement associés aux politiques publiques

(les organismes d'HLM par exemple) produisent des données, généralement issues de leurs fichiers de gestion : statistiques de demandes de logements sociaux, suivi du Fonds de Solidarité Logement (FSL), collecteurs du 1 %, suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) dans les collectivités territoriales, divers systèmes d'information géographique, etc.

Ces détenteurs de sources ont mis au point leurs propres règles de diffusion des données, parfois en les limitant à leur propre usage, le plus souvent en donnant priorité aux acteurs directement

impliqués à leurs côtés. En l'absence de protocole homogène de diffusion, c'est la négociation locale qui en définira l'accès pour l'observateur.

Des sources statistiques sont également produites et gérées par **des acteurs totalement privés, hors de toute considération directe pour les politiques publiques**. C'est dans cette catégorie que l'on trouve les bases de données mises au point par les chambres de notaires et les fédérations d'agents immobiliers (FNAIM<sup>4</sup>, FONCIA, etc.), de propriétaires ou d'administrateurs de biens (UNPI<sup>5</sup>, CNAB<sup>6</sup>).

Ces bases de données ont généralement un usage interne important, au service des adhérents des fédérations concernées ; elles servent de référence au cadrage de l'activité de chacun. Elles servent aussi souvent d'outil de communication externe, moyen d'interpeller l'opinion via la presse ou de fournir à la clientèle un service d'information complémentaire à la prestation de base.

Ces données n'ont donc pas pour objectif de contribuer au pilotage des politiques publiques ; elles sont rarement versées dans le détail aux dispositifs d'observation locale. La condition de leur mobilisation effective est généralement l'association des producteurs de ces bases de données aux partenariats noués dans le cadre des observatoires.

## QUELQUES PRÉCAUTIONS ET RÈGLES GÉNÉRALES POUR UTILISER DES STATISTIQUES

Afin d'éviter de tomber dans les multiples pièges de l'analyse statistique ("la vérité des chiffres", "on peut faire dire aux chiffres ce que l'on veut", etc.), l'utilisation des statistiques impose à la fois un minimum d'expertise et de technicité et une grande discipline qui visera notamment à ne pas surutiliser ou surinterpréter les données dont on dispose et que l'on diffuse.

### La statistique est la science des grands nombres

Rappeler que la statistique est la science des grands nombres, c'est souligner d'abord qu'**elle n'est qu'un mode particulier de représentation**

**de la réalité sous la forme de l'abstraction qu'est le chiffre**. Les résultats statistiques sont une réduction simplifiée de la réalité sociale et économique. L'erreur classique serait de considérer cette réduction comme un reflet complet de la réalité observée.

Il en résulte que l'analyse statistique se justifie principalement dans deux types de situations. La première qui exige un éclairage préalable visant à orienter des approfondissements de la connaissance par des méthodes plus proches du terrain et des acteurs (repérage des grandes tendances).

La seconde qui considère un univers trop étendu pour permettre, dans des conditions économiques acceptables, la mobilisation de méthodes plus qualitatives.

À l'inverse, si la statistique est la science des grands nombres, **elle n'est pas en mesure de renseigner efficacement sur les réalités de faible ampleur ou marginales**. Cette considération est particulièrement importante pour le thème de l'habitat et des politiques publiques qui s'y appliquent.

En effet, une partie des phénomènes sur lesquels l'action publique est sollicitée est constituée de situations heureusement minoritaires et aux contours très individualisés qui ne peuvent être efficacement connues et traitées que par une approche qualitative et un "traitement à l'unité", contraire au principe même de l'analyse statistique.

C'est ainsi que la question du logement des personnes défavorisées et celle du logement indigne échappent dans une large mesure aux approches statistiques : soit parce qu'elles sont incapables de les repérer, soit parce qu'elles en donnent une vision trop réductrice.

L'autre moyen d'approcher les situations minoritaires, qui s'applique plutôt aux logements ou aux immeubles qu'aux ménages qui les occupent, est d'entreprendre des enquêtes exhaustives, techniques fréquentes consistant par exemple en l'approche des copropriétés ou de l'habitat insalubre dans un périmètre donné.

On sort ici de l'usage statistique au sens strict, pour entrer dans le domaine du relevé à finalités d'intervention opérationnelles sur les situations individuelles repérées par l'enquête.

Finalement, l'abstraction chiffrée et ses limites montrent que **la statistique ne saurait se substituer à la connaissance des acteurs et à l'expertise de l'observateur**. L'expérience montre que la production de données chiffrées ne se transforme en connaissance utilisable qu'une fois que l'expertise ou le regard des acteurs ont transformé les résultats obtenus en vision concrète de la réalité observée.

### La connaissance des sources au cœur de l'expertise de l'observateur

Aux règles générales qui s'appliquent, par prin-

cipe, à toute analyse statistique, il faut ajouter celles qui sont propres à chacune des sources que l'on utilise. Ces règles dépendent de multiples variables ; il appartient à l'observateur qui utilise les données de les connaître et d'en tenir compte à chaque étape de son travail.

Le premier élément qui doit nécessairement être connu est **le champ couvert par la source** traitée : couvre-t-elle l'ensemble de l'univers que l'on cherche à appréhender ou seulement une partie de celui-ci ? La question se pose, par exemple, pour certaines sources d'origine privée dont le champ peut ne concerner que la part de marché des acteurs qui l'alimentent ; elle concerne aussi les enquêtes menées auprès des ménages qui, par définition, ne couvrent pas la population hors ménage ; elle s'applique également aux données des Caisses d'Allocations Familiales qui ne renseignent que sur les ménages et familles qui bénéficient des aides versées.

**Le mode de collecte des données** induit également d'importants préalables à leur traitement. En effet, la façon dont les informations sont recueillies peut induire certaines qualités et certains défauts qu'il faut connaître. C'est ainsi que la qualité des données issues d'enquêtes dépend beaucoup de la taille et du mode de constitution de l'échantillon couvert, ainsi que de la méthode de redressement des résultats.

La connaissance de ces considérations techniques est indispensable. Il en va de même pour les données issues de procédures administratives qui imposent la connaissance de ces procédures, afin de distinguer, par exemple, ce qui relève de l'information obligatoire et vérifiée (ce qui accentue leur fiabilité) de ce qui est facultatif et ne constitue aucun enjeu pour la procédure (fiabilité souvent douteuse).

Par exemple, l'analyse du marché de la transaction immobilière peut utiliser des voies diverses qui sont censées fournir des informations sur les prix des logements, mais les résultats obtenus auront une valeur inégale selon que l'on aura analysé :

- les déclarations d'intention d'aliéner, faciles d'accès, mais reflétant des intentions et des prix d'offre parfois peu réalistes ;
- les références à dires d'experts qui ne valent

que par la qualité des experts concernés et ne peuvent entrer dans des traitements statistiques détaillés ;

- les données fournies par les notaires, souvent très détaillées et reflétant des transactions réelles, mais fondées sur une transmission volontaire et, de ce fait, parfois éloignées d'une approche exhaustive ;
- les données disponibles dans les services fiscaux, exhaustives par définition, mais parfois difficiles d'accès et fournissant un nombre limité de variables.

Cet exemple montre que pour une même variable apparente (un prix moyen de transaction), les divers modes de collecte de données fourniront des résultats différents, et que ces différences s'analysent par connaissance de la source plutôt que par un débat sur les "bons" ou les "mauvais" chiffres.

Des considérations de même nature peuvent être faites sur de nombreux autres exemples (les loyers, la construction neuve, les revenus des ménages, etc.).

L'expertise de l'observateur passe également par une bonne connaissance de **la définition des variables et des catégories utilisées par les sources** dont il dispose. En effet, dans de nombreux cas, les définitions utilisées par les statistiques diffèrent de l'usage que le sens commun donne aux mots. Les termes de ménage et de famille en fournissent une bonne illustration, mais on pourrait en dire autant de la notion de "programme" utilisée dans les approches du parc social ou des opérations des promoteurs, voire du terme de "logement neuf" tel qu'il ressort du suivi des permis de construire ou des données issues de sources fiscales.

La connaissance des sources permet également de **différencier efficacement, au sein d'une même base de données, les variables dont la fiabilité est bonne, de celles dont la valeur est moindre**. Cette différenciation dépend beaucoup du mode de collecte (déclarative, vérifiée ou non...). Si toutes les sources ne sont pas équivalentes, toutes les variables au sein d'une même source ne le sont donc pas non plus.

Par exemple, l'analyse de la construction neuve avec le fichier SITADEL dépend de ce qui est

déclaré par les pétitionnaires des demandes de permis de construire, ce qui conduit à une bonne appréciation globale du nombre de logements concernés et des catégories de maîtres d'ouvrage, mais beaucoup moins des modes de financement qui ne sont pas toujours connus et de l'utilisation future des logements qui ne dépend pas systématiquement du maître d'ouvrage (un logement construit par un promoteur pourra, par exemple, être acquis pour le mettre en location, décision qui échappe au pétitionnaire).

On pourrait faire des commentaires de même nature sur le recensement (les données démographiques sont globalement fiables, alors que, par exemple, les surfaces des logements sont données par les ménages, avec une grande marge d'incertitude) ou sur FILOCOM (par exemple sur le classement des logements selon leur niveau de confort).

### Recoupements et comparaisons

L'expertise de l'utilisateur de statistiques repose également sur sa capacité à "faire parler" les chiffres, c'est-à-dire à leur donner un sens qui dépasse la simple technicité statisticienne. Pour ce faire, il devra mettre en perspective les données qu'il aura établies avec d'autres qui confirmeront et complèteront l'analyse. Un chiffre trouve souvent toute sa valeur lorsqu'il est confronté à un autre chiffre. **La plupart des analyses portant sur l'habitat seront donc conduites à exploiter des sources diversifiées dont les angles d'approche complémentaires composeront une vision aussi complète que possible de la complexité des mécanismes du marché local.**

Mobiliser plusieurs sources suppose de prendre quelques précautions élémentaires dans la mesure où **toutes les données ne peuvent pas être appariées**. Rares sont en fait les fichiers que l'on peut fusionner sans risque. C'est d'ailleurs souvent l'une des motivations principales pour faire une enquête locale dont la plupart des variables portent sur des données disponibles, mais issues de fichiers séparés et ne pouvant donc pas être cumulées dans une même analyse.

On peut disposer, par exemple, d'informations sur les revenus des ménages et, dans un autre fichier, d'une connaissance des loyers, mais il

sera impossible d'en tirer des calculs de taux d'effort.

Mais l'appariement n'est pas le seul moyen d'analyser ensemble des données d'origines diverses. En effet, **celles-ci peuvent simplement être rapprochées pour s'éclairer mutuellement.**

Par exemple, on comprend mieux l'activité de la promotion immobilière dans une agglomération donnée si on connaît l'intensité du marché de l'ancien et la situation du secteur locatif privé. Les confrontations et recoupements de sources permettent aussi de **construire des indicateurs simplifiés sous forme de ratios** qui peuvent être fonction de la population totale, du parc de logements ou de tout autre unité de compte pertinente.

Dans un autre registre, un même indicateur gagnera toujours à être éclairé par **des comparaisons dans le temps et dans l'espace.**

Les mesures d'évolution permettent de repérer les phénomènes conjoncturels, différenciés des processus structurels ; les comparaisons dans l'espace permettent de qualifier avec plus de précision les situations locales, de repérer ce qu'elles ont d'exceptionnel ou de banal et de calibrer l'action publique en fonction des spécificités des lieux. La couverture géographique et l'homogénéité des sources statistiques dans le temps et dans l'espace constituent donc un critère fondamental pour l'utilisateur, même si ses préoccupations sont strictement locales.

# LE SECRET STATISTIQUE ET LA PROTECTION DES DONNÉES INDIVIDUELLES

## SECRET STATISTIQUE ET UTILISATION DE DONNÉES EXISTANTES

### Cadre juridique

Le secret statistique est défini dans les textes fondateurs relatifs à la statistique publique<sup>7</sup>, la **loi du 7 juin 1951** et le **décret du 17 juillet 1984**.

Ces textes ont pour objectif de structurer et de coordonner la collecte d'informations statistiques. L'accès et l'utilisation de ces informations sont réglementés :

- les informations peuvent être cédées à des fins exclusives d'établissement de statistiques ;
- les utilisateurs s'engagent à ne pas divulguer les données individuelles qui leur sont communiquées ;
- ces renseignements ne peuvent pas être utilisés à des fins de contrôle fiscal ou de répression économique.

Le conseil chargé de suivre les travaux statistiques et l'application de la réglementation, devenu en 1984 le Conseil National de l'Information Statistique (CNIS), assure la concertation entre les services producteurs de données et les utilisateurs.

Au sein du CNIS, le **comité du secret** veille à l'application des règles de confidentialité et donne son avis sur toute transmission de données à des agents de l'administration, des chercheurs ou des organismes de statuts divers.

Le comité du secret statistique du CNIS examine les demandes de communication de données individuelles. Pour délivrer son autorisation, le comité prend en compte la garantie de l'utilisation pour un motif précis, pertinent, pour une durée limitée dans le temps et à des fins statistiques.

### Procédure

Les dossiers de demandes doivent être adressés au secrétariat du comité du secret statistique. Chaque

bénéficiaire s'engage à respecter les règles du secret statistique.

Le dossier accompagnant une demande d'accès à des données individuelles comporte notamment des éléments sur :

- l'identification du demandeur ;
- la nature des données individuelles demandées ;
- les moyens de traitement de données ;
- le destinataire final de la recherche ;
- la présentation de la recherche envisagée ;
- le contrôle et la durée de conservation des données individuelles.

### Où s'adresser ?

#### Comité du secret statistique

- Direction Générale de l'INSEE ;
- Direction de la coordination statistique et des relations internationales ;
- Division Environnement Juridique de la Statistique  
Secrétariat du Comité du secret statistique  
(Timbre D112)

18, boulevard Adolphe-Pinard  
75675 Paris Cedex 14

Site Internet : [www.cnis.fr](http://www.cnis.fr)

#### Limites d'utilisation des fichiers

Les fichiers constitués de données directement ou indirectement nominatives sont soumis aux règles de secret statistique ; il ne doit pas être possible d'identifier les individus dans la présentation des résultats. En raison du secret statistique :

- l'exploitation à une échelle infracommunale d'un fichier de données individuelles est soumise à restriction ;
- les données ne peuvent être utilisées à des fins de contrôle fiscal.

## LE PRINCIPE DE PROTECTION DES DONNÉES INDIVIDUELLES LORS DE L'ÉTABLISSEMENT D'UNE NOUVELLE ENQUÊTE

### Cadre juridique

La **loi du 6 janvier 1978** relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés vise à empêcher les traitements informatiques de données concer-

nant des personnes physiques pouvant porter atteinte à la vie privée et à la liberté individuelle. Les principes en sont notamment les suivants :

- la collecte de données opérée par tout moyen

**7 Statistique publique : le système statistique public est composé de nombreux organismes, dont le plus connu est l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), mais il en existe d'autres, comme les services statistiques ministériels ou bien des organismes privés chargés d'une mission de service public.**

frauduleux, déloyal ou illicite est interdite (article 25) ;

- les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées du caractère obligatoire ou facultatif des réponses, des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse, des personnes physiques ou morales destinataires des informations et de l'existence d'un droit d'accès ou de rectification (article 27) ;
- il est interdit de mettre ou conserver en mémoire informatique, sauf accord exprès de l'intéressé, des données nominatives qui, directement ou indirectement, font apparaître les origines raciales ou les opinions politiques, philosophiques ou religieuses ou les appartenances syndicales ou les mœurs des personnes (article 31).

La loi du 6 janvier 1978 a créé une autorité administrative indépendante, la Commission Nationale Informatiques et Libertés (**CNIL**) : la CNIL veille à ce que les traitements automatisés, publics ou privés, d'informations nominatives soient effectués conformément aux dispositions de la présente loi (article 14). Un avis favorable de la CNIL doit être obtenu avant de mettre en œuvre un traitement automatisé d'informations nominatives.

### Procédure à suivre

Les responsables de fichiers doivent notifier la mise en œuvre du fichier et ses caractéristiques à la CNIL.

Pour toute déclaration ou demande d'avis, il est nécessaire de remplir le formulaire de déclaration (Cerfa 99001) avec les annexes demandées. Ce formulaire est disponible avec sa notice explicative sur le site Internet de la CNIL ou bien en adressant une demande par courrier.

Ce formulaire permet de préciser notamment :

- les personnes qui interviennent dans la mise en place du traitement et qui auront accès aux informations ;
- la finalité du traitement et ses caractéristiques ;
- l'origine des informations, leur durée de conservation et les interconnexions éventuelles avec d'autres fichiers.

Il existe trois types de procédures :

- Afin de simplifier les déclarations de traitements les plus courantes, la CNIL a établi des normes simplifiées s'appliquant au secteur public et au secteur privé. Si le traitement de données correspond à l'une de ces normes, il faut alors remplir une déclaration simplifiée, qui peut être réalisée sur le site Internet de la CNIL. Les traitements automatisés correspondant à des normes simplifiées sont listés dans un tableau disponible en ligne.
- Tout traitement effectué relevant du secteur public et ne correspondant pas à des normes simplifiées est mis en place par une demande d'avis. Il convient de joindre au dossier de demande d'avis un projet d'acte réglementaire (un modèle est disponible en ligne).
- Tout traitement relevant de personnes du secteur privé et ne correspondant pas à des normes simplifiées doit faire l'objet d'une déclaration ordinaire.

### Où s'adresser ?

CNIL

21, rue Saint-Guillaume

75340 Paris Cedex 07

Tél : 01 53 73 22 22

Fax : 01 53 73 22 00

Site Internet : [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)

### Pour plus de renseignements

Loi n° 51-711 du 7 juin 1951 sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques.

Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Décret n° 84-628 du 17 juillet 1984 relatif au Conseil national de l'information statistique et portant application de la loi n° 51-711 du 7 juin 1951 modifiée sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques.

# DEUX SOURCES STATISTIQUES NATIONALES DE CADRAGE

## L'ENQUÊTE NATIONALE LOGEMENT DE L'INSEE

<sup>8</sup> L'échantillon de l'ENL est tiré dans l'échantillon-maître du précédent recensement (pour les logements achevés jusqu'alors) et dans le fichier des logements neufs, constitué à partir d'un échantillon permis de construire autorisés, transmis tous les six mois à l'INSEE par le ministère de l'Équipement (à partir des informations extraites de la base de données SITADEL – ex-SICLONE). L'échantillon de l'enquête de 2002 contient 45 000 logements dont 32 000 résidences principales.

<sup>9</sup> Voir à ce sujet J. Bosvieux et B. Coloos (1994).

L'Enquête Nationale Logement (ENL) est une enquête sur échantillon<sup>8</sup> menée à bien par l'INSEE tous les quatre ou cinq ans depuis 1955. Les six dernières ont été réalisées en 1978, 1984, 1988, 1992, 1996 et 2002. La prochaine sera menée en 2006.

Les caractéristiques techniques de l'ENL ont pour conséquence principale le fait que ses résultats soient strictement nationaux. Seule l'Île-de-France, du fait de son importance dans l'échantillon, peut donner lieu à des résultats régionaux significatifs. À certaines occasions, elle a cependant donné lieu à des extensions régionales par suréchantillonnage. Ce fut le cas pour l'Île-de-France de 1973 à 1988, pour la Provence-Alpes-Côte-d'Azur en 1984, le Rhône-Alpes et la Picardie en 1996 et pour le Nord-Pas-de-Calais en 1992, 1996 et 2002.

Le champ de l'ENL est plus limité que celui du recensement, il ne concerne que les logements ordinaires. La plupart des définitions de base utilisées, aussi bien pour la caractérisation des ménages que pour celle des logements, sont les mêmes que celles du recensement.

En revanche, la précision des variables est nettement accentuée, ce qui permet de détailler considérablement les nomenclatures.

Mais les principaux apports de l'ENL concernent les aspects financiers de l'occupation du logement, la mobilité résidentielle de leurs occupants, les travaux menés dans les logements et, dans une moindre mesure, l'appréciation de leur qualité.

### Les aspects financiers de l'occupation du logement

L'ENL est la seule source d'information permettant une approche détaillée des dépenses de logement des ménages, mises en relation avec leurs ressources. Ces données éclairent l'analyse des conditions d'occupation du parc. Elles ne peuvent cependant pas être considérées comme une approche fine des prix et de leur évolution, notamment parce qu'elles ne permettent pas de tenir compte des localisations (dont on sait qu'elles sont un facteur majeur de formation des prix).

### La mobilité résidentielle des ménages

L'ENL permet une approche de la mobilité rési-

dentielle en mettant en relation le logement actuel avec le précédent, pour les ménages qui ont emménagé au cours des quatre années qui précèdent l'enquête (les "emménagés récents"). C'est ainsi que l'enquête permet de caractériser les flux des ménages entre les différents secteurs du parc, mais aussi de mesurer l'évolution des conditions de logement des ménages à l'occasion de leur dernier déménagement.

Ces données sont d'une importance capitale pour comprendre les mouvements des ménages dans le parc et donc le fonctionnement global du marché du logement. À moins de réaliser des enquêtes spécifiques, on ne dispose malheureusement pas d'information de ce type à l'échelle locale.

### L'appréciation de la qualité des logements

L'appréciation de la qualité des logements est incontestablement un point qui n'est pas extrêmement informé. L'ENL apporte sur ce sujet des précisions importantes, surtout depuis celle de 1992 où sont apparues des variables qui décrivent, par exemple, les dispositifs de sécurité des immeubles ou rendent compte de leur sensibilité aux infiltrations d'eau.

Ces informations ne sont cependant pas exemptes de biais, notamment liés à leur mode de collecte. L'information collectée se limite en effet à des notations considérées comme "objectives" (comptage d'équipements et installations du logement et de l'immeuble) et laisse, pour le reste, une large place à l'appréciation recueillie auprès des occupants (c'est notamment le cas sur la question du bruit et de l'isolation phonique des logements).

Les expériences étrangères, au Royaume-Uni et aux Pays-Bas<sup>9</sup>, montrent que d'autres méthodes peuvent être développées, sur la base d'observations directes, par des enquêteurs spécialisés, permettant d'établir de véritables diagnostics d'immeubles et de repérer, caractériser et dénombrer les immeubles posant des problèmes de qualité technique.

### Diffusion des résultats

Le fichier détail de l'ENL est acquis par la plupart des acteurs nationaux des politiques du loge-



ment qui en font l'usage correspondant à leur champ de compétences.

La plupart des études menées à partir de l'ENL donnent lieu à des publications. Celles qui sont menées sous l'égide de l'INSEE sont publiées dans INSEE-Première et dans la revue Économie et Statistique.

## LE COMPTE DU LOGEMENT

Le compte du logement est une innovation statistique déterminante des années quatre-vingt-dix. Construit sur les concepts de la comptabilité nationale, il fournit chaque année, depuis 1994, un ensemble de données économiques de cadrage national.

Son champ correspond à la possession, à la production et à la consommation du service logement, en distinguant les filières propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires. L'objet du compte du logement n'est donc pas directement la mesure de la production de logements.

Les séries chronologiques publiées, qui remontent jusqu'en 1984 et s'arrêtent à l'année de publication moins deux ans (le compte de 2002 a été publié en 2004), donnent lieu, par filière, à quatre tableaux détaillés :

- les emplois courants des occupants (loyers, charges, impôts et taxes, etc.) ;
- le compte ressources-emplois des producteurs de service ;
- l'investissement ;
- le financement des acquisitions et des travaux.

De plus, des tableaux complémentaires permettent, pour les mêmes années, une approche nouvelle des aides publiques qui distingue :

- les aides effectives versées par les financeurs ;
- les avantages conférés aux bénéficiaires des aides (incluant notamment les avantages de taux et les avantages fiscaux) ;
- l'ensemble des prélèvements fiscaux relatifs au logement.

### Diffusion des résultats

Le compte du logement donne lieu chaque année à un rapport publié conjointement par la DAEI et la DGUHC. L'ensemble du rapport et les tableaux statistiques qui l'accompagnent (format Excel) est par ailleurs téléchargeable sur le site de la DAEI à l'adresse :

[http://www.equipement.gouv.fr/statistiques/analyses/etudes/construc/C\\_log02/sommaire\\_cl02.htm](http://www.equipement.gouv.fr/statistiques/analyses/etudes/construc/C_log02/sommaire_cl02.htm)

# DEUX SYSTÈMES D'INFORMATION INTÉGRANT DES SOURCES DIVERSES

## GÉOKIT2 : BASE DE DONNÉES COMMUNALES

### Enjeux, utilisation

Ensemble de données communales sur le parc de logements, la construction neuve, le parc locatif social et sur les caractéristiques de la population.

### Statut de la source d'information

GéoKit2 est une base de données communales sur la construction, l'habitat, l'urbanisme et l'aménagement. Il est implanté, sous ses formes successives, depuis le début des années quatre-vingt-dix dans les DRE et les DDE du ministère de l'Équipement.

### Description du contenu de la base de données

Il existe un tronc commun national de données qui regroupe des statistiques destinées à des études territoriales.

Des fichiers du ministère de l'Équipement :

- les fichiers de la construction neuve de logements et de locaux, SITADEL (voir fiche n°4) ;
- l'enquête sur la commercialisation des logements neufs, ECLN (voir fiche n°5) ;
- les données sur le financement des aides à la pierre pour les logements locatifs sociaux (voir fiche n°11) et sur le prêt à taux zéro (voir fiche n°8) ;
- l'enquête sur le parc locatif social, EPLS (voir fiche n°6).

Des fichiers d'autres organismes :

- recensements de la population de l'INSEE (voir fiche n°1) ;
- fichier EDF (voir fiche n°7) ;
- fichiers Sirène de dénombremments d'entreprises et d'établissements de l'INSEE ;
- fichier OPERA (ANAH) (voir fiche n°9) ;
- fichiers revenus – IRPP – et taxe d'habitation de la DGI (voir fiche n°3).

Ce tronc commun peut être enrichi localement, par exemple, par les données des CAF.

Des conventions et des licences d'usage réglementent l'utilisation des données des organismes extérieurs.

Par ailleurs, des données locales peuvent être intégrées à la base de données par les cellules statistiques des DRE. Il peut s'agir par exemple d'informations sur la commercialisation des lotissements.

La périodicité de ces données est variable (annuelle, trimestrielle, voire mensuelle selon les périodicités des sources qui composent GéoKit2, voir celles-ci dans leurs fiches respectives).

L'échelle géographique la plus fine d'obtention des données est celle de la commune, à l'exception des données du recensement de la population de 1999 qui peuvent être disponibles à l'IRIS 2000. Tous les groupements de communes sont possibles, permettant de produire autant d'aggrégations que nécessaire.

### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

Les données tirées des fichiers dont le ministère est propriétaire peuvent être vendues à des usagers extérieurs, selon une tarification standard ou sur devis. En revanche, les conditions d'accès aux données acquises auprès d'autres organismes sont très strictes et définies par source entre le ministère et le fournisseur des données.

À partir de données communales, le logiciel GéoKit2 calcule et restitue des résultats pour des zones géographiques pluri-communales, selon des zonages standards (cantons, agglomérations, aires urbaines,...) ou spécifiques (EPCI, aires d'étude...).

**Des pages prédéfinies** fournies avec le tronc commun national de données peuvent être éditées. Celles-ci comportent des tableaux et des graphiques qui mettent en valeur les données les plus significatives pour chaque thème d'étude. Pour un document prédéfini, le coût est de 1,50 € l'unité plus frais de support et d'envoi.

**Des exploitations spécifiques**, modifiables à tout moment, peuvent aussi être définies et créées pour répondre à tous les besoins. Cependant, GéoKit2 ne permet pas de croiser les variables entre elles. Chaque fichier de données est une matrice statistique à deux dimensions : les zones élémentaires en ligne et les données statistiques correspondantes en colonne.

Les exploitations spécifiques sont effectuées sur devis. Le prix comprend le droit d'accès proportionnel au nombre de données traitées et le coût de mise à disposition (temps passé à traiter la demande, support de diffusion, frais d'envoi)<sup>10</sup>. La restitution des résultats peut se faire sous la forme d'une page prédéfinie (sur papier ou sous format PDF), d'un tableau exportable sous Excel (demande spécifique) ou d'une carte lisible pour une variable choisie dans la base ou calculée à partir des données brutes.

### Où s'adresser ?

Pour des demandes concernant une région spécifique, contacter la cellule statistique de la DRE concernée. Les pages prédéfinies de GéoKit2 sont éditées sur commande dans les DDE et DRE.

Pour des données supra-régionales :  
ministère de l'Équipement, DAEI - SES  
Tour Pascal B, 92055 La Défense Cedex  
e-mail : [geokit2.ses.daei@equipement.gouv.fr](mailto:geokit2.ses.daei@equipement.gouv.fr)

### Intérêt et limites de la source d'information

GéoKit2 permet d'avoir rapidement tout un ensemble de données issues de sources différentes sur un territoire (une commune ou un regroupement de communes). Celles-ci permettent donc l'établissement de pré-diagnostic rapides construits avec des données identiques à celles dont disposent les services de l'Équipement.

De plus, la base est constamment enrichie de sources nouvelles. C'est ainsi qu'à partir de 2005, GéoKit2 devrait comporter des données issues du Service Central des Enquêtes et Études Statistiques (SCEES) du ministère de l'Agriculture (recensement de l'agriculture) et des indicateurs d'environnement issus de l'Institut Français de l'ENvironnement (IFEN).

Les données issues de GéoKit2 sont déjà mises en forme : le nombre de variables tirées de chacune des sources est limité. En conséquence, les informations obtenues ne se substituent pas à la fourniture de données plus détaillées par le fournisseur, à des extractions spécifiques ou bien à la mise à disposition exhaustive des fichiers (lorsque celle-ci est possible).

La fréquence de la mise à jour des données est différente selon les sources. En raison de ce décalage dans la mise à jour, on ne dispose pas toujours des données les plus récentes pour toutes les sources.

Dans les prochains mois, selon la DAEI, il sera remédié à l'insuffisance actuelle de la documentation des variables. GéoKit2 regroupe un ensemble de données provenant de différents organismes. Son degré de fiabilité est à ce titre excellent (la fiabilité des variables des différents fichiers est développée avec plus de détails dans les fiches consacrées à chaque source).

<sup>10</sup> JO du 2 septembre 2003.

### **I**NSEE : FICHES PORTRAIT DE TERRITOIRE – PROFIL

#### Enjeux, utilisation

Données de cadrage pour un diagnostic sur une ou plusieurs communes.

#### Statut de la source d'information

L'INSEE diffuse des documents simples conçus à partir des principales sources spatialisées dont il dispose (recensement général de la population, revenus fiscaux des ménages, recensement général agricole, base de données des entreprises et des établissements, etc.). Ces documents sont composés de tableaux illustrés de graphiques et de cartes.

#### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

La diffusion est soumise aux règles du secret statistique. Il existe quatre types de produits :

- **Les fiches intitulées "Profil"<sup>11</sup>**

Ces fiches sont disponibles pour un IRIS, une commune ou un groupe de communes.

Les fiches peuvent porter sur les thèmes suivants : les principaux indicateurs, la pyramide des âges, les évolutions démographiques, les ménages et les familles, l'état civil, le logement (le parc, les occupants du parc, la date d'emménagement, la mobilité résidentielle), la formation, les catégories socioprofessionnelles, l'activité et le chômage (formes d'emploi, actifs ayant un emploi mobilité), les salaires au lieu de résidence, les revenus fiscaux des ménages, l'impôt sur le revenu, les établissements, la démographie des entreprises, le recensement agricole, l'emploi par secteur (évolution entre 1990 et 1999), l'emploi au lieu de travail, l'hébergement touristique, la fiscalité locale en 2001.

Le tarif est de 10 € pour le premier thème sur un zonage standard puis de 2 € par thème complémentaire.

- **Les fiches dites "Cartographiques"**

Ces fiches sont composées de 2 à 4 cartes.

Les thèmes suivants peuvent être développés : la géographie, la population, les évolutions démographiques, les ménages, les familles, la structure par âge, l'état civil, le logement, la date d'emménagement, les revenus fiscaux, la formation et les

diplômes, la catégorie socioprofessionnelle, l'activité, le chômage, l'emploi total, les emplois par secteur, la fiscalité locale, les territoires vécus.

Les fiches sont disponibles pour différents niveaux géographiques : région ou département par canton, département ou arrondissement par commune, agrégation de communes, IRIS pour les grandes communes.

Le tarif est de 18 € pour le premier thème sur un zonage standard puis de 10 € par thème complémentaire sur un même zonage.

- **Les fiches intitulées "Portrait de territoire" sans cartographie**

Le produit "Portrait de territoire" regroupe l'essentiel des informations contenues dans les fiches "Profil".

Les fiches portent sur les thèmes suivants : la démographie, la formation (et les diplômes), les revenus et les salaires, l'activité économique, le logement, la fiscalité locale.

Les fiches sont disponibles pour une zone d'au moins 2 000 habitants (IRIS 2000), une commune ou un regroupement de communes.

Le tarif est de 20 € pour une première zone puis de 12 € par zone supplémentaire.

- **Les fiches "Portrait de territoire" avec cartographie**

Les fiches comportent les mêmes éléments que les fiches "Portrait de territoire", mais elles sont complétées par des cartes.

Les fiches portent sur les thèmes suivants : la géographie, la démographie, la formation et les diplômes, les revenus et les salaires, l'activité et le chômage, l'emploi, l'activité économique, le logement.

Le tarif est de 60 € pour la première zone puis de 52 € par zone complémentaire.

Des exemples permettant de visualiser le contenu des différents produits sont disponibles sur le site Internet de l'INSEE.

#### → Où s'adresser ?

Pour plus d'informations :

INSEE Contact : 0 825 889 452 (0,15 € la minute)

e-mail : [insee-contact@insee.fr](mailto:insee-contact@insee.fr)

Site Internet : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

<sup>11</sup> Les tarifs sont issus du magazine INSEE "Actualités" daté de juillet 2004.

# TYPLOGIE DES SOURCES DE DONNÉES LOCALES

		N° DE FICHE	TITRE DE LA FICHE (NOM DU FICHIER)	ORGANISME GESTIONNAIRE	UNITÉ STATISTIQUE DE BASE	NIVEAU GÉOGRAPHIQUE MINIMUM	PÉRIODICITÉ	DIRE D'EXPERTS
DONNÉES DE CADRAGE			La Banque de données communales (GéoKit 2)	DRE-DAEI	Commune	Commune		
			Fiche portrait de territoire - profil	INSEE	Individu / Famille / Ménage / Logement / Immeuble	IRIS		
1 SOURCES D'INFORMATION ISSUES D'ENQUÊTES NATIONALES	homogènes*	1	Le Recensement Général de la Population (RGP) 1962 - 1999	INSEE	Individu / Famille / Ménage / Logement / Immeuble	IRIS	Variable	
		1 bis	Le Recensement Rénové de la Population à partir de 2004	INSEE	Individu / Famille / Ménage / Logement / Immeuble	IRIS	Tous les 5 ans	
		2	La base de données sur les revenus fiscaux des ménages	INSEE-DGI	Ménage fiscal	IRIS	Tous les ans	
		2 bis	La base de données sur l'impôt sur le revenu par commune	DGI	Foyer fiscal	Commune	Tous les ans	
		3	La base de données issues des fichiers fiscaux et fonciers : le Fichier des Logements à l'échelle COMMunale (FILOCOM)	DRE- DAEI	Logement / Ménage Foyer fiscal / Propriétaire	Section cadastrale	Tous les 2 ans	
		4	le Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements (SITADEL)	DRE- DAEI	Permis de construire	Permis	Trimestrielle	
		5	L'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)	DRE- DAEI	Programme de constructions	Commune	Trimestrielle	
		6	L'Enquête sur le parc locatif social	DRE- DAEI	Programme de logements	Commune	Annuelle	
		7	Le Fichier statistique d'EDF	DRE- DAEI	Logement	Commune	Trimestrielle	
		8	le Fichier statistique du prêt à taux zéro	DRE- SGFGAS	Ménage emprunteur	Commune	Trimestrielle	
		9	L'Outil de Pilotage et d'Échange sur le Réseau ANAH (OPERA)	ANAH	Dossier de demande de subvention		Mensuelle	
	10	Le Fichier des Caisses d'Allocations Familiales (PERSPICAF)	CAF	Allocataire / Bénéficiaire	Commune	Annuelle		
	11	Le suivi statistique des aides à la pierre concernant les logements locatifs sociaux	DRE		Commune	Trimestrielle		
	hétérogènes**	12	L'Enquête sur l'occupation du parc social (OPS)	DRE-DGUHC	Logement / Ménage	Variable	Tous les 3 ans	
2 SOURCES D'INFORMATION CONSTRUITES À L'ÉCHELLE LOCALE	homogènes*	13	Les Déclarations d'intention d'aliéner	Communes	DIA	Commune	En continu	
		14	Les Extraits d'actes notariés (ŒIL)	DDSF	Transaction	Commune	En continu	
	hétérogènes**	15	L'observation de la demande locative sociale et de ses attributions			Commune	Semestrielle	
		16	La base de données immobilières des notaires (PERVAL)	Chambre des Notaires	Transaction	Commune	Mensuelle	
3 SOURCES QUI NE COUVRENT PAS L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	homogènes*	17	La base d'informations économiques notariales en Ile-de-France (CD-BIEN)	Chambre	Transaction	Rue	Annuelle	
		18	L'Observatoire des loyers OLAP	OLAP	Ménages OLAP		Annuelle	
		19	Le rapport du Crédit Foncier	Crédit Foncier	Terrain / Logement / Local	Commune	Annuelle	x
		20	Observatoire des loyers UNPI (SNOUPI)	UNPI	Logement		Annuelle	
		20	Observatoire national des loyers FNAIM	FNAIM	Logement		Annuelle	
	hétérogènes**	20	Observatoire des loyers CNAB	CNAB	Logement		Trimestrielle	
		21	Les données statistiques sur le 1%	Collecteurs ANPEEC	Aide		Annuelle	

\* Par source homogène, on entend une base d'informations identiques sur l'ensemble du territoire couvert.

\*\* Par source hétérogène, on entend : soit le fait que la nature même des données est hétérogène selon les sites (demandes de logements sociaux, notaires), soit le fait que le mode de traitement de l'information et sa finesse de décomposition peut varier d'un site à l'autre (OPS par exemple).

## TABLEAU THÉMATIQUE DES SOURCES

	THÈME	SOURCES PRINCIPALES
La population et les ménages	Structure et évolution globale	- Recensement (fiches 1 et 1 bis) - FILOCOM (fiche 3)
	Les revenus des ménages	- Revenus fiscaux (fiches 2 et 2 bis) - FILOCOM (fiche 3) - Données des Caisses d'Allocations Familiales (fiche 10)
	Les locataires du parc social	- Enquête OPS (fiche 12) - Observation de la demande locative et des attributions (fiche 15) - Données des Caisses d'Allocations Familiales (fiche 10)
Le parc de logements et ses composantes	Structure et évolution globale	- Recensements (fiches 1 et 1bis) - FILOCOM (fiche 3)
	Le parc locatif social	- Enquête PLS (fiche 6)
	Le parc locatif privé	- Enquêtes coordonnées par l'OLAP (fiche 18)
Les financements et les aides	L'accession aidée à la propriété	- Fichier statistique du prêt à taux zéro (fiche 8)
	Les aides à la pierre destinées au parc privé	- OPERA (fiche 9)
	Les aides à la pierre destinées au parc social	- Suivi des aides à la pierre concernant les logements locatifs sociaux (fiche 11)
	Les aides à la personne	- Données des Caisses d'Allocations Familiales (fiche 10)
	Les aides du "1% logement"	- Données statistiques sur le 1% (fiche 21)
Les flux	Le secteur locatif privé	- Enquêtes coordonnées par l'OLAP (fiche 18) - Observatoires des loyers CNAB (fiche 20) - Observatoires des loyers UNPI – SNOUPI - (fiche 20) - Observatoire national des loyers FNAIM (fiche 20) - Données du Crédit Foncier (fiche 19)
	Les mutations dans l'ancien	- Extraits d'actes notariés (fiche 14) - Base de données immobilières des notaires (PERVAL) (fiche 16) - CD-BIEN (fiche 17) - Données du Crédit Foncier (fiche 19) - FILOCOM (Fiche 3)
	La construction neuve	- SITADEL (fiche 4) - FILOCOM (fiche 3)
	L'activité de la promotion	- Enquête de commercialisation des logements neufs (fiche 5)
	Les travaux dans le parc ancien privé	- OPERA (fiche 9)
	L'accès au logement social	- Observation de la demande locative et des attributions (fiche 15)
	La vacance et la mobilité	- Recensements (fiches 1 et 1bis) - FILOCOM (fiche 3) - Fichier statistique d'EDF (fiche 7)



# LES FICHES

<b>FICHE N° 1</b>	Le Recensement Général de la Population (RGP), les enquêtes de 1962 à 1999	24
<b>FICHE N° 1 bis</b>	Le recensement rénové de la population à partir de 2004	28
<b>FICHE N° 2</b>	La base de données sur les revenus fiscaux des ménages	30
<b>FICHE N° 2 bis</b>	La base de données sur l'impôt sur le revenu par commune	33
<b>FICHE N° 3</b>	La base de données issues des fichiers fiscaux et fonciers : le Fichier des Logements à l'échelle COMMunale (FILOCOM)	35
<b>FICHE N° 4</b>	Le Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux (SITADEL)	38
<b>FICHE N° 5</b>	L'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)	41
<b>FICHE N° 6</b>	L'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS)	43
<b>FICHE N° 7</b>	Le fichier statistique d'EDF	46
<b>FICHE N° 8</b>	Le fichier du Prêt à Taux Zéro (PTZ)	48
<b>FICHE N° 9</b>	L'Outil de Pilotage et d'Échange sur le Réseau ANAH (OPERA)	51
<b>FICHE N° 10</b>	Le fichier des Caisses d'Allocations Familiales (CAF)	53



<b>FICHE N° 11</b>	Le suivi statistique des aides à la pierre concernant les logements locatifs sociaux	57
<b>FICHE N° 12</b>	L'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS)	59
<b>FICHE N° 13</b>	Les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)	61
<b>FICHE N° 14</b>	Les extraits d'actes notariés	63
<b>FICHE N° 15</b>	L'observation de la demande locative sociale et de ses attributions	66
<b>FICHE N° 16</b>	La base de données immobilières des notaires PERVAL (France hors Ile-de-France)	69
<b>FICHE N° 17</b>	La Base d'Informations Économiques Notariales (CD-BIEN)	71
<b>FICHE N° 18</b>	Les enquêtes sur les loyers menées ou coordonnées par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP)	73
<b>FICHE N° 19</b>	Le rapport du Crédit Foncier sur le marché immobilier	76
<b>FICHE N° 20</b>	Les observatoires des loyers du secteur privé mis au point par les professionnels du secteur et les propriétaires	78
<b>FICHE N° 21</b>	Les données du "1% logement"	82

Note : le contenu des fiches (variables mises à disposition, modalités de diffusion) correspond à la situation des sources de données en décembre 2004 ; il est susceptible de connaître des évolutions.  
Pour les mêmes raisons, les tarifs sont donnés à titre indicatif.

## FICHE N° 1

LE RECENSEMENT GÉNÉRAL DE LA POPULATION (RGP)  
LES ENQUÊTES DE 1962 À 1999

## 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

## Enjeux, utilisation

Données sur la structure socio-démographique de la population et les caractéristiques de l'habitat.

## Statut de la source d'information

Le recensement général de la population réalisé par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) produit une photographie de la population et du parc de logements en France à un moment donné, à un intervalle de sept à neuf ans. Il s'agit d'une enquête nationale et obligatoire. En contrepartie, l'INSEE s'engage à préserver les données nominatives selon les règles du secret statistique. La dernière enquête de ce type date de 1999.

Les enquêtes offrant une certaine homogénéité de traitement datent de 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999. Au-delà de 1999, l'INSEE adopte une nouvelle méthode de recensement (voir fiche n° 1 bis).

## Description du fichier

Les principales informations du recensement concernent :

- pour chaque individu : l'âge, le sexe, le statut matrimonial légal, le lieu de naissance, la nationalité, la résidence au précédent recensement, le diplôme, la profession, le lieu de travail, le type d'emploi, le type de contrat de travail, l'année d'arrivée en France pour les personnes nées à l'étranger, le niveau d'études, le mode de transport pour aller travailler, etc.

- pour chaque ménage : la description de sa personne de référence et les caractéristiques du ménage (composition familiale, nombre de personnes...) ainsi que son année d'emménagement,
- pour chaque logement : le type de logement (résidence principale, secondaire, logement occasionnel ou vacant), l'année d'achèvement de la construction, le nombre de pièces, la surface, le statut d'occupation (propriétaire, locataire, locataire HLM, autres statuts détaillés), le niveau de confort (équipement sanitaire, mode de chauffage)<sup>12</sup>, etc.
- pour chaque immeuble : le type d'immeuble (collectif, individuel, ferme...) et son époque d'achèvement. Pour les immeubles collectifs : le nombre d'étages, la présence d'un gardien, d'un digicode ou interphone, présence d'un ascenseur.

Les informations sont disponibles à divers échelons géographiques. Les "zones géographiques standards" recouvrent la géographie administrative classique et la géographie issue du recensement (le territoire national, la région, le département, le canton, l'unité urbaine, la zone d'emploi, la commune et enfin, le niveau le plus fin de l'obtention de l'information, l'îlot).

Par ailleurs, toutes les communes de plus de 10 000 habitants sont découpées en quartiers de 2 000 habitants en moyenne : les Ilots Regroupés pour l'Information Statistique (IRIS ou IRIS 2000). Sur ces bases, des zones géographiques spécifiques peuvent être définies à la demande (regroupements d'îlots, de communes, de départements ou de régions). Selon le type de données

<sup>12</sup> Concernant les départements d'outre-mer, la feuille de logement est adaptée (pas de question sur le chauffage mais des questions sur l'équipement du logement et du ménage en plus).

<sup>13</sup> Sous conditions de licence d'usage et de ne pas rediffuser à d'autres niveaux que ceux des dispositions générales (sur leur zone de compétence).

<sup>14</sup> Quartiers prédéfinis dont la taille moyenne est voisine de 2 000 habitants.

<sup>15</sup> Pas de dérogation possible.

	DISPOSITIONS GÉNÉRALES (TOUS UTILISATEURS)	DIFFUSION AUX COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET ASSIMILÉES <sup>13</sup>
<b>Ensemble de données</b>		
Dénombrement	îlot et supra	îlot et supra
Variables de base (14)	îlot et supra	îlot et supra
Listes et tableaux prédéfinis	IRIS 2000 <sup>14</sup> , commune et supra	îlot
Tableaux sur mesure	IRIS 2000, commune et supra	îlot
<b>Fichiers</b>		
Fichier "logements"	IRIS 2000, commune	îlot
Fichier "individus"	zone de 50 000 habitants	zone de 50 000 habitants <sup>15</sup>
Fichiers d'étude (1/20 <sup>e</sup> , 1/100 <sup>e</sup> )	IRIS 2000, commune et supra	IRIS 2000, commune
<b>Variables sensibles</b>		
Nationalité	commune de + 5 000 hab. ou regroupement 3 IRIS 2000	commune de + 5 000 hab. ou regroupement 3 IRIS 2000
Pays de naissance	commune de + 5 000 hab.	commune de + 5 000 hab.
Pays de résidence antérieure	regroupement 3 IRIS 2000	regroupement 3 IRIS 2000
Date d'arrivée en métropole	département	département

et le public considérés, la diffusion des informations est autorisée à différents échelons géographiques.

### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion<sup>16</sup>

Les produits et services de diffusion du recensement sont nombreux. La présente liste n'est pas exhaustive (pour plus de renseignements sur l'évolution des tarifs et des produits, se référer au catalogue général des produits et des services de l'INSEE ou au site Internet). Les produits sont conçus de façon à préserver l'anonymat des réponses aux questionnaires. Les données diffusées ne doivent ainsi jamais permettre d'identifier quelqu'un, directement ou indirectement.

Les tableaux statistiques portent sur :

- la population légale : la population totale, municipale, comptée à part, sans double compte ;
- l'évolution démographique : l'évolution de la population et des logements ;
- les tableaux Références : 150 indicateurs clés pour résumer les résultats du recensement, un historique sur 1982, 1990, 1999 ;
- les tableaux Analyses : des tableaux détaillés sur les 13 thèmes du recensement (population, activité, emploi, navette domicile-travail, formation, migrations, nationalité, immigration, familles, ménages, logements, résidences principales, immeubles) ;
- les tableaux Rétrospectifs : des indicateurs disponibles depuis 30 à 40 ans (pour les DOM : 1990 et 1999 uniquement) ;
- les tableaux Mobilités : les mobilités résidentielles entre 1990 et 1999, les mobilités professionnelles, les mobilités scolaires.

Plusieurs niveaux de produits et services de diffusion des informations sont à distinguer :

#### I- Les services de consultation des données de cadrage issues du recensement

Des données sont disponibles en accès gratuit sur le site Internet pour différentes échelles géographiques (communale, départementale, régionale, nationale) :

- les chiffres des populations légales ;
- les évolutions démographiques ;
- les tableaux "Références et Analyses" (seulement à l'échelle départementale, régionale et pour la France métropolitaine) ;

- les principaux indicateurs.

L'accès aux données du recensement de 1999 par Internet ne cesse de s'enrichir, notamment depuis le dernier trimestre 2004, avec la mise en ligne d'une application cartographique qui permet de télécharger des cartes communales à l'échelle départementale portant sur une dizaine de thèmes (population, emploi, ménages, logements, résidences principales...) avec, à chaque fois, trois ou quatre variables illustrées (taux de ménages d'une personne, taux de propriétaires, taux de logements vacants...).

En téléchargement immédiat, les tableaux "Références et Analyses" à l'échelle des communes, cantons, unités urbaines, aires urbaines, zones d'emploi sont disponibles (0,5 € le tableau).

Des fiches profils présentent un ensemble de petits tableaux et de graphiques issus des données du recensement pour tout niveau géographique standard (de la commune à la France, ou toute agrégation de ces niveaux) sur l'un des thèmes suivants : les principaux indicateurs, les évolutions démographiques, les ménages et les familles, l'état civil, les logements (le parc, les occupants, la date d'emménagement, la mobilité résidentielle), la formation (scolarisation et diplômes), les catégories socioprofessionnelles, l'activité et le chômage, l'activité (formes d'emplois, actifs ayant un emploi, mobilité), l'emploi par secteur (évolution 1990-1999). Ces fiches peuvent également être éditées sur des ensembles d'IRIS 2000.

Le prix est composé d'un forfait de 8 €, plus 2 € par fiche.

Des fiches cartographiques présentant un ensemble de cartes existent également (pour plus de détails sur l'ensemble des fiches, voir dans le chapitre introductif, la description des fiches "Portrait de territoire").

Des articles et des analyses sont par ailleurs diffusés dans les supports écrits "classiques" de l'INSEE tels qu'INSEE-Première (4 pages) ou encore différentes publications régionales.

#### II- Les tableaux statistiques (fascicules et CD-Roms)

Les tableaux statistiques disponibles sous la forme de fascicules et de CD-Roms départe-

<sup>16</sup> Les tarifs et les produits sont ceux du catalogue général 2003-2004 de l'INSEE et du catalogue de produits du recensement de la population de 1999, Édition 2001.

**17 Les exploitations statistiques ont été menées en deux temps afin de mettre à disposition le plus rapidement possible la plus grande partie des résultats : dans un premier temps, l'exploitation principale (en 2000 pour le recensement de 1999) traitait de toutes les questions sur les logements et environ 80 % des questions sur les individus ; dans un second temps, l'exploitation complémentaire (en 2001 pour le recensement de 1999) ajoutait les résultats aux questions restantes : catégorie socioprofessionnelle, activité économique, description des ménages et des familles.**

**18 Ce prix correspond soit à l'ensemble des indicateurs références sur un niveau géographique, soit à l'ensemble des tableaux Analyses d'un thème, soit à l'édition des tableaux mobilités d'un thème sur un niveau géographique.**

mentaux et régionaux portent sur :

- la population légale (série bleue) ;
- les évolutions démographiques 1982-1990-1999 (série orange) ;
- les tableaux "Références et Analyses" de l'exploitation principale<sup>17</sup> (série jaune) ;
- les tableaux "Références et Analyses" de l'exploitation complémentaire (série verte).

Le CD-Rom Tableaux "Références et Analyses" regroupe tous les fascicules des exploitations principales et complémentaires au format PDF non modifiable, ni intégrable dans une base de données (environ 304 €).

Accessibles sur simple demande, les listes et les tableaux statistiques prédéfinis peuvent être édités à différents échelons géographiques, standards ou non.

Le prix est composé d'un forfait de 8 €, plus 2 €<sup>18</sup> par fiche. Les zonages complexes sont édités sur devis.

### III- Les bases de données locales

Les bases de données locales permettent d'intégrer les résultats du recensement aux outils informatiques de traitement statistique et géographique (tableurs, SIG). Pour la cartographie statistique infra-communale il existe des tables de correspondance entre l'adresse et la localisation géographique des zonages.

Les données "Références" contiennent plus de 150 indicateurs qui font la synthèse des résultats

du recensement de la population, et une mise en perspective depuis 1982. Les données Profils portent sur plus de 1 500 indicateurs pour établir le portrait statistique d'un territoire selon tous les thèmes du recensement (depuis 1990). Les principaux produits sont résumés dans le tableau ci-dessous. Les bases de données sur CD-Rom sont aux formats Beyond 20/20, Dbase et Excel.

### IV- Les fichiers détail et les prestations sur mesure

Le fichier "Détail... Logement" décrit chaque logement selon 20 critères. Il permet de faire des analyses du parc de logements pour une commune, un ou plusieurs quartiers (les données sont disponibles à l'échelle de l'IRIS 2000).

Pour une région, le prix du CD-Rom est de 457 € et pour la France, le prix du CD-Rom est de 3 201 €.

Le fichier "Détail... Individus et Logements" fournit les résultats élémentaires pour chaque individu recensé tout en respectant l'anonymat de ces individus.

Ces produits sont disponibles pour toute zone géographique dans laquelle résident au moins 50 000 habitants. Les prix sont établis sur devis.

Les fichiers "Détail" sont sous format Beyond 20/20. Les tabulations spécifiques, les fichiers détails et tout autre produit élaboré sont réalisés sous réserve du respect des règles de la CNIL.

## LES BASES DE DONNÉES LOCALES DE L'INSEE

ECHELLE GÉOGRAPHIQUE SOUHAITÉE	OBJET	DONNÉES OBTENUES POUR	PRIX DU CD-ROM*
Grands territoires (France, régions, départements, zones d'emploi, unités urbaines, communes de plus de 10 000 habitants)	Données Références et Profils	L'ensemble de la France, les régions, les départements, les zones d'emploi, les unités urbaines de plus de 10 000 habitants, les communes de plus de 10 000 habitants	457 €
Zonages locaux (communes)	Données Références	Toutes les communes de France	625 €
	Données Références et Profils	Toutes les communes d'un département	114 €
	Données Profils par thème	Toutes les communes de France pour un thème	1 052 €
		Pour tous les thèmes	5 030 €
Données infracommunales (îlot, IRIS)	Données Références et Profils	Tous les IRIS d'un département	130 €
	Données Références	Tous les IRIS de France	839 €
	Données par thème	Tous les IRIS de France pour un thème	1 449 €
		Pour tous les thèmes	6 403 €
	Indicateurs	Tous les IRIS	13 087 €
	Base de 15 indicateurs**	Tous les îlots d'un département	44 €
Tous les îlots de France		335 €	

\* Les prix indiqués sont les prix arrondis issus du catalogue général de l'INSEE 2003-2004.

\*\* Les 15 indicateurs portent sur la répartition de la population par sexe et par tranches d'âge, la répartition des logements en 4 catégories (résidences principales, logements occasionnels, résidences secondaires, logements vacants), le nombre de personnes dans les résidences principales.

Les prestations sur mesure permettent d'obtenir des tableaux et des bases de données selon des critères personnalisés. Toute demande d'exploitation statistique particulière doit être faite par courrier au service des études et diffusion de la Direction régionale concernée qui traitera la demande, proposera un devis et répondra à la commande si celle-ci est acceptée. Le devis est généralement établi sous 48 heures.

### Où s'adresser ?

- Service Études et diffusion des directions régionales de l'INSEE

- Pour plus de renseignements sur les publications et les services de l'INSEE :

- INSEE Info service

Tour Gamma A, 195, rue de Bercy 75582 Paris Cedex 12

Tél. : 0 825 889 452 (0,15 €/minute)

- INSEE Direction générale

18, bd Adolphe-Pinard 75675 Paris Cedex 14

Tél. : 01 43 45 73 74

Sites Internet :

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

[www.recensement.insee.fr](http://www.recensement.insee.fr)

### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Structure sociodémographique de la population et caractéristiques de l'habitat
Organisme responsable de la diffusion locale	Délégation régionale de l'INSEE
Unité statistique de base	Individu / Famille / Ménage / Logement / Immeuble
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	IRIS
Périodicité	Variable (intervalle de 7 à 9 ans)

## ② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

Le recensement de la population, enquête exhaustive, présente la photographie d'un parc de logements et de la population y résidant à la date de l'enquête. Les recensements constituent des outils de cadrage indispensables à chaque étude sur l'habitat. Ils permettent de dresser un état des lieux assez précis du parc de logements et de son occupation et, comme ils couvrent

l'ensemble du territoire national, de déceler les spécificités d'un territoire par rapport à un autre. Les données sont proposées à différents échelons géographiques, dont des échelons fins, comme l'îlot ou l'IRIS.

Le recensement peut aussi être utilisé pour retracer différents flux de population entre deux communes ou deux zones distinctes. Les différentes enquêtes successives permettent de suivre les évolutions et de réaliser des comparaisons (les fascicules de l'INSEE du recensement 1999 présentent aussi les chiffres du recensement de 1990 dans un certain nombre de tableaux).

Les différentes exploitations possibles des données (utilisation des tableaux prédéfinis ou réalisation de croisements de données spécifiques, etc.) doivent être étudiées afin de rechercher la meilleure utilisation possible au regard de la question posée. La définition des variables est à prendre en compte pour tout rapprochement avec d'autres sources d'informations. Par ailleurs, il faut noter qu'à chaque recensement l'INSEE s'efforce d'enrichir la base de données avec de nouvelles variables.

### Limites des données produites

Les principales limites de cette enquête nationale tiennent au vieillissement rapide de certaines données entre deux collectes d'informations, au manque de précision voire à l'inadaptation de certaines catégories d'analyse utilisées de manière globale (par exemple : le confort pris en compte est une norme sanitaire répertoriant l'existence des éléments de base, à savoir présence ou non de toilettes, de douche ou de baignoire et de chauffage central ; cette norme sanitaire se révèle aujourd'hui obsolète) ou plus particulièrement pour certains territoires (par exemple l'environnement du logement, facteur de qualité important, n'est pas pris en compte).

### Fiabilité des informations

En prenant en compte les définitions de chacune des variables utilisées, les données délivrées par l'INSEE sont considérées comme fiables. Subsistent néanmoins le problème de la saisie des populations sans domicile fixe et celui de la précision des informations concernant les situations de logement précaires (logements temporaires, etc.).

## FICHE N° 1 bis

LE RECENSEMENT RÉNOVÉ DE LA POPULATION  
(À PARTIR DE 2004)

Depuis janvier 2004, une nouvelle méthode de collecte du recensement de la population s'est substituée au comptage traditionnel. Cette rénovation du recensement fait suite à plusieurs constats : les limites de l'ancienne version et la volonté des utilisateurs de disposer d'informations plus régulières et récentes.

La mise en place du recensement rénové de la population, étant en cours au moment de la rédaction de cette fiche, aucune diffusion de résultats n'est disponible, les informations suivantes sont sujettes à des modifications et des évolutions.

**Le recensement rénové, une technique d'enquête annuelle**

Le comptage traditionnel organisé tous les sept à neuf ans est remplacé par une technique d'enquête annuelle. L'objectif est de disposer chaque année de statistiques actualisées permettant de mieux adapter les politiques économiques et sociales.

Le recensement reste sous la responsabilité de l'État. Sa réalisation repose sur un partenariat renforcé entre l'INSEE et les communes ou les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI). Les communes ou les EPCI préparent et réalisent les enquêtes de recensement. Ils reçoivent à ce titre une dotation forfaitaire de l'État. C'est l'INSEE qui détermine les groupes de rotation, les procédures de collecte, contrôle la qualité de collecte, exploite les données collectées, etc.

La nouvelle méthode distingue les communes en fonction d'un seuil fixé à 10 000 habitants.

Les communes de moins de 10 000 habitants feront l'objet d'une enquête de recensement exhaustive tous les 5 ans. Un cinquième des communes de moins de 10 000 habitants sera donc recensé chaque année.

Les communes de 10 000 habitants ou plus réaliseront tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de 8 % de la population. Au bout de 5 ans, par rotation des groupes, l'ensemble du territoire est pris en compte et 40 % des habitants enquêtés.

**La base de sondage du recensement des communes de plus de 10 000 habitants de métropole : le Répertoire d'Immeubles Localisés (RIL)**

Le Répertoire d'Immeubles Localisés (RIL) constitue la base du recensement pour les communes de plus de 10 000 habitants de métropole (celles-ci représentent environ 900 communes, soit 30 millions d'habitants).

Le terme "immeuble" est utilisé mais ce terme correspond à des adresses. Ces adresses, caractérisées de manière générale par un nom et un numéro de voie, sont localisées par des coordonnées géographiques. Chaque année les communes mettent à jour le RIL.

L'unité d'échantillonnage est l'adresse, ce qui signifie que lorsqu'une adresse fait partie de l'échantillon, tous les logements de cette adresse sont recensés. Les adresses sont réparties en cinq groupes équilibrés en fonction du nombre de logements individuels et collectifs et de critères démographiques (âge, sexe).

Le RIL est constitué des anciennes adresses initialisées avec la base de données du recensement de 1999 :

- ces anciennes adresses sont réparties en deux groupes : les "adresses de grande taille" (en nombre de logements – au moins 60 logements) et les "autres adresses" ;
- concernant les adresses de grande taille (AGT), les logements y sont recensés exhaustivement. Ils représentent au moins 10 % de la taille de la commune. Cette exhaustivité limite les effets pervers des "effets de grappe", liés à la proximité d'individus comportant des caractéristiques similaires – par exemple de catégorie sociale – à une même adresse. Conséquence de cette exhaustivité, les quartiers denses auront donc une bonne représentativité ;
- en raison des contraintes budgétaires, la contrepartie de ce recensement exhaustif des grandes adresses est un taux d'échantillonnage moindre pour les autres adresses.

Les adresses des constructions neuves sont recensées de manière exhaustive, afin de déterminer leurs caractéristiques. Toute construction neuve aura ainsi été visitée au terme des cinq années.

Le statut juridique du RIL protège la confidentialité des données qu'il contient et sa mise à disposition est pour le moment limitée à la préparation du recensement (il est impossible de l'utiliser pour d'autres motifs).

### La plus petite échelle d'obtention des données sera l'IRIS pour les communes de plus de 10 000 habitants

Les données ne seront plus disponibles à l'îlot. L'échelle la plus fine d'obtention sera l'IRIS. Au cours du cycle de cinq années, la base de sondage sera ventilée sur l'ensemble des IRIS et il sera donc possible d'obtenir des informations à cette échelle tous les cinq ans.

La précision sera plus grande pour les IRIS les plus denses, contenant des adresses de grande taille. Ils seront recensés plus exhaustivement que les zones moins denses, les zones pavillonnaires.

Il est aussi question, sous réserve de l'accord de la CNIL, de pouvoir diffuser des données pour une zone qui n'est pas un IRIS, si cette zone a au moins la taille d'un IRIS standard. Par exemple, un tel périmètre pourrait être établi pour une zone de bruit.

### Les atouts du nouveau recensement

La nouvelle méthode de collecte qui s'est substituée à la méthode de comptage traditionnel devrait permettre d'en améliorer la qualité<sup>19</sup> :

- l'ancienne méthode de recensement exhaustif en faisait une opération massive et ponctuelle (l'ensemble de la population était enquêté à une date donnée).

Avec la nouvelle méthode, le recensement devient une opération plus régulière, permettant à terme d'optimiser la procédure ;

- les risques de sous-estimation de la population due au non-recensement de certains logements devraient être moins importants grâce à la méthode de sondage utilisée pour le recensement rénové.

En effet, l'ancienne méthode ne garantissait pas l'exhaustivité ; une partie de la population n'était

pas recensée, et celle-ci était plus importante dans les grandes villes, notamment pour les ménages composés de personnes seules ;

- par ailleurs, le recensement rénové apporte des précisions et des améliorations dans la nomenclature des Professions et Catégories Socio-Professionnelles (PCS).

Concernant les études locales réalisées à partir des données du recensement, la nouvelle méthode de recensement devrait avoir une influence sur les analyses :

- le recensement rénové favorise l'information sur les éléments en évolution (les constructions neuves) et sur les zones denses ;
- la méthode de sondage entraîne une perte de précision pour les niveaux géographiques infra-communaux. Cependant, l'information gagne en fraîcheur, ce qui est un atout important, si l'on tient compte des évolutions rapides qui existent à une échelle fine : chaque année, environ 10 % des individus déménagent et 6,5 % des individus qui déménagent changent également de communes<sup>20</sup> ;
- pour l'analyse de phénomènes dans le temps, la nouvelle méthode a l'avantage de laisser libre le choix de l'intervalle des années étudiées, ce qui permettra de mieux cerner les points d'inflexion des tendances. Avec l'ancienne méthode de recensement, les bornes temporelles étaient imposées par les différentes dates du recensement (1982, 1990, 1999...), ce qui contribuait à masquer le détail des évolutions.

### Rythmes de publication

Des données seront mises à disposition tous les ans :

- la population légale (pour les communes de plus de 10 000 habitants à partir de 2008) ;
- les résultats statistiques détaillés pour toutes les zones géographiques.

Les questions étudiées porteront sur les cinq dernières années en se référant à l'année médiane.

<sup>19</sup> Pour plus de renseignements, voir le site Internet de l'INSEE ([www.insee.fr](http://www.insee.fr)).

<sup>20</sup> Source : INSEE (voir le site Internet [www.insee.fr](http://www.insee.fr), rubrique le recensement rénové à partir de 2004).

## FICHE N° 2 LA BASE DE DONNÉES SUR LES REVENUS FISCAUX DES MÉNAGES

### 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Étude annuelle de la structure, des disparités et des distributions de revenus au niveau local.

#### Statut de la source d'information

La base de données sur les revenus fiscaux par commune introduit une notion nouvelle par rapport à la base de données sur les revenus communaux (fiche 2 bis): la notion de ménage fiscal. Un ménage fiscal est un ménage ordinaire constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement. La notion de foyer fiscal ne correspond pas à la notion de ménage : le foyer fiscal représente, lui, l'ensemble des personnes inscrites sur la même déclaration de revenus : il peut y avoir plusieurs foyers fiscaux dans un seul logement, comme par exemple les couples non mariés vivant sous le même toit tout en faisant des déclarations séparées.

Les chiffres sur les revenus fiscaux des ménages sont établis à partir des fichiers exhaustifs des déclarations de revenus des personnes physiques et de la taxe d'habitation, fournis à l'INSEE par la Direction Générale des Impôts (DGI).

L'INSEE procède au rapprochement de ces deux fichiers pour estimer le revenu fiscal. Ce rapprochement se fait dans le respect des règles de confidentialité des données. Le revenu pris en compte est le revenu net imposable après abattements et déductions (déduction de 10 % sur les salaires, abattement supplémentaire de 20 %, pensions alimentaires, etc).

La base de données sous sa forme actuelle est récente. Ces indicateurs sont disponibles pour 2000 et 2001 pour la France métropolitaine, à l'échelle des zonages standards.

Avant cette base de données sur les revenus fiscaux des ménages, l'INSEE avait établi entre 1984 et 1998 une base de données intitulée "les revenus communaux" élaborée également à partir des données transmises par la DGI. La notion centra-

le de cette base de données est le foyer fiscal. Il s'agit de totalisations au niveau de chaque commune. Les indicateurs portent sur le nombre de foyers fiscaux, imposés et non imposés, les revenus correspondants ainsi que sur l'impôt payé (fiche 2 bis).

#### Description du fichier

Les données de la base "les revenus fiscaux des ménages" se présentent sous la forme d'indicateurs de structure et de distribution :

- les indicateurs de distribution permettent d'étudier les écarts de revenus entre plusieurs zones géographiques. L'indicateur le plus couramment utilisé par l'INSEE est la médiane, mais il en existe d'autres : les quartiles, les déciles, l'écart type...;
- les indicateurs de structure correspondent aux quatre grandes catégories de revenus fiscaux : les salaires, les pensions (ainsi que les retraites et les rentes), les bénéficiaires et les autres revenus. Les indicateurs représentent la part de ces catégories dans le total des revenus fiscaux d'une zone (région, département, commune...).

Ces indicateurs sont disponibles pour la France métropolitaine, pour les différentes zones géographiques standards de l'INSEE. Les échelles les plus fines d'obtention des données sont la commune et l'IRIS 2000 (à partir de 2001 et seulement pour certaines régions).

Trois entrées permettent de consulter les données suivant que l'on s'intéresse au ménage, à la personne<sup>21</sup> ou à l'unité de consommation<sup>22</sup>.

La liste des indicateurs est variable selon l'échelle d'obtention des données.

Pour les zones géographiques (de l'échelle communale à l'échelle nationale) comptant moins de 50 ménages au recensement de la population (RP99), aucune information n'est disponible.

Dans les zones comptant au moins 50 ménages les indicateurs fournis sont :

- le nombre de ménages fiscaux, de personnes, d'unités de consommation (UC) ;
- la médiane du revenu fiscal.

Pour les zones de 2 000 habitants ou plus, les indicateurs suivants sont ajoutés :

- la distribution des revenus fiscaux ;
- la part des ménages imposés.

<sup>21</sup> Le revenu fiscal par personne est le revenu du ménage rapporté au nombre de personnes qui le composent.

<sup>22</sup> Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un "ménage fiscal" est évalué de la manière suivante : le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation, les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5, les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.



Dans les zones comptant au moins 10 000 habitants les indicateurs sont déclinés par critère sociodémographique (tranche d'âge et taille de ménage) :

- le nombre de ménages fiscaux, de personnes, d'Unités de Consommation (UC) ;
- la répartition du revenu fiscal exprimé par ménage, personne et UC (médianes, quartiles, déciles, écart type, indice de Gini) ;
- les parts dans le revenu fiscal des revenus salariaux (salaires, indemnités journalières et de chômage) ;
- en revanche, la moyenne du revenu fiscal et la part des ménages imposés ne sont pas ventilées par critère sociodémographique.

Pour les IRIS, la liste d'indicateurs varie selon le nombre de ménages fiscaux et le nombre d'habitants (voir en annexe).

### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

Des informations synthétiques sont publiées dans INSEE-Première. Le contenu de ces documents porte généralement sur les résultats nationaux et des analyses régionales. Ils sont disponibles sur le site Internet de l'INSEE.

La base de données pour les différents zonages géographiques standards est fournie sur un CD-Rom national. Le tarif du disque qui contient les années 2000-2001 est de 135 €<sup>23</sup>. Des cartes, des graphiques et quelques articles ont vocation à guider l'utilisateur.

Les données sont accessibles sous Excel 2000 et Beyond 20/20. Ils peuvent s'exporter sous différents formats (dbf, txt).

Le principe de confidentialité des données du fichier sur les revenus fiscaux des ménages se traduit principalement dans la diffusion des données par deux faits :

- l'offre d'indicateurs augmente à mesure que la population d'une zone grandit ;
- les indicateurs sont non-additifs (médianes, quartiles, déciles), afin d'empêcher toute possibilité de déduire des informations sur une zone par recoupement avec une autre zone la recouvrant.

### Où s'adresser ?

Pour consulter des publications ou pour des demandes spécifiques :

INSEE Info Service,  
195, rue de Bercy, Tour Gamma A,  
75582 Paris Cedex 12  
Tél. : 0 825 889 452 (0,15 €/min)  
Sites Internet :  
[www.insee.fr](http://www.insee.fr),  
[www.webcommerce.insee.fr](http://www.webcommerce.insee.fr)

### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Revenus des ménages
Organisme responsable de la diffusion locale	Délégation régionale de l'INSEE
Unité statistique de base	Ménage fiscal
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	IRIS (depuis 2001)
Périodicité	Annuelle depuis 2000

### ❷ INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

Comme le souligne l'INSEE, le revenu est une des variables essentielle des comportements de consommation des ménages, d'où l'intérêt de disposer d'une source d'informations permettant de mettre en évidence l'origine des revenus des ménages, les disparités, les poids relatifs des plus riches et des plus pauvres. Les indicateurs de dispersion (médiane, quartile) donnent en outre une vision très fine de la réalité, plus intéressante que la seule moyenne et le caractère régulièrement actualisé de la source offre une possibilité de mesure des évolutions.

La notion de ménage fiscal est particulièrement intéressante dans le cadre d'études locales sur l'habitat, car elle correspond peu ou prou à la notion de ménage utilisée dans le RGP (les ménages "fiscaux", c'est-à-dire hors contribuables vivant en collectivité et ménages constitués de personnes ne disposant pas de leur indépendance (étudiants essentiellement) représentent 95 % des ménages au sens du RGP en France métropolitaine).

Grâce aux cartes figurant dans le CD-Rom, il est facile de visualiser les disparités qui peuvent exister entre les revenus fiscaux des ménages d'une zone géographique à l'autre, de comparer des zones au revenu médian élevé à des zones

<sup>23</sup> Tarif du catalogue général 2003-2004.

au revenu médian faible... d'où un caractère immédiatement lisible de l'information, à une échelle départementale et/ou à l'échelle d'un EPCI.

Au titre des précautions d'usage du fichier, il est important de rappeler que le revenu déclaré est un revenu avant redistribution, qui correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables. Il ne peut être assimilé à un revenu disponible, qui supposerait que l'on ajoute les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) et que l'on soustrait les impôts directs (impôt sur le revenu et taxe d'habitation). Le revenu déclaré ne permet donc pas de tirer de conclusions en termes de niveau de vie des ménages.

#### **Possibilités d'appariement, publications et exemples d'utilisation**

FILOCOM offre une connaissance des revenus des ménages au regard de leur statut d'occupation et peut à cet égard être considéré comme complémentaire de la source INSEE/DGI, avec toutefois des indicateurs quelque peu différents (voir fiche 3).

Très nombreuses publications de l'INSEE, notamment à l'échelle régionale. Par exemple :

- INSEE-Première, "La carte de France des revenus déclarés", n° 900, mai 2003 ;
- INSEE Ile-de-France à la page "Les revenus 2000 déclarés par les ménages franciliens", n° 224, juin 2003 ;
- INSEE Chiffres pour l'Alsace "Des revenus élevés et moins dispersés en Alsace", n° 20, avril 2004 ;
- INSEE Aquitaine "Les revenus déclarés des ménages aquitains en 2000", n° 118, juin 2003.

## FICHE N° 2 bis

# LA BASE DE DONNÉES SUR L'IMPÔT SUR LE REVENU PAR COMMUNE

### 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Informations sur l'impôt sur le revenu par commune, disparités entre les territoires.

#### Statut de la source d'information

La Direction Générale des Impôts (DGI) diffuse des données statistiques fiscales. Le bureau M 2 de la DGI est chargé des études, des simulations et des statistiques en matière fiscale. Le champ d'application des travaux couvre l'ensemble de la fiscalité des personnes et des entreprises et la fiscalité directe locale.

Les données sur l'impôt sur le revenu sont disponibles par commune pour la France entière et pour les DOM.

#### Description du fichier

Les données sur l'impôt sur le revenu par commune, par département et par région sont disponibles tous les ans pour les années les plus récentes (actuellement, les années 2001 et 2003).

Les données permettent de connaître par tranches de revenus en euros :

- le nombre de foyers fiscaux ;
- les revenus imposables de l'ensemble des foyers fiscaux ;
- le nombre de foyers fiscaux imposés ;
- les revenus imposables des foyers fiscaux imposés ;
- les revenus imposables des foyers fiscaux selon la catégorie (traitement et salaires, pensions et retraites).

#### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

Les données communales sont disponibles gratuitement sur le site Internet de la DGI pour les années 2001 à 2003.

Pour obtenir d'autres informations statistiques fiscales que celles disponibles sur le site Internet, il faut déposer une demande à la DGI (bureau M 2). Un devis est alors établi.

Préalablement à la livraison des données, tout

demandeur s'engage par écrit à ne pas les utiliser à d'autres fins que celles d'établissement de statistiques<sup>24</sup> et à ne pas les rediffuser, en l'état, à des tiers<sup>25</sup>. Le demandeur devra prendre l'engagement de ne pas se livrer à une exploitation des données qui permettrait, par rapprochement avec une autre source ou toute autre méthode, d'identifier les personnes composant une catégorie agrégée.

Pour plus d'informations sur les conditions de diffusion des données, consulter le Bulletin Officiel du 13 août 2002 (bulletin officiel des impôts 13 I-9-09).

L'ensemble des informations est diffusé dans le respect des règles du secret statistique.

Les données chiffrées communiquées ne mentionnent pas le nom des contribuables et elles ne permettent pas leur identification, même indirectement. Ainsi, afin d'éviter toute possibilité de reconstitution de données individuelles à partir des données agrégées et ainsi de garantir un complet anonymat de ces données, les règles suivantes sont appliquées :

- si une donnée agrégée concerne moins de trois unités, elle ne sera pas communiquée (règle dite du nombre d'unités). Le seuil est porté à 11 unités en matière de fiscalité des personnes (impôt sur le revenu, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices non-commerciaux, bénéfices agricoles, taxe d'habitation, impôt de solidarité sur la fortune) ;
- si une donnée concernant un individu représente plus de 85 % du montant total agrégé, elle ne sera pas communiquée (règle du poids des unités).

#### Où s'adresser ?

Pour obtenir d'autres informations statistiques fiscales que celles figurant sur le site Internet, déposer une demande à la DGI (bureau M 2).

Direction Générale des impôts, Bureau M 2  
86-92, allée de Bercy Télédéc 922  
75012 Paris

<sup>24</sup> Les lois n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et n° 78-753 du 17 juillet 1978 sur l'accès aux documents administratifs, interdisent de reproduire et de diffuser les données à des fins commerciales, de les utiliser à des fins de démarchage commercial, à des fins politiques ou électorales ou à des fins pouvant porter atteinte à l'honneur ou à la réputation des personnes ou au respect de leur vie privée.

<sup>25</sup> L'opération de rediffusion en l'état est assimilée à une simple opération commerciale d'achat-revente interdite par l'article 10 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978.

Tél. : 01 53 18 06 52 - Fax : 01 53 18 95 15  
e-mail (bureau) : [m2@dgi.finances.gouv.fr](mailto:m2@dgi.finances.gouv.fr)  
Site Internet : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

## ② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

Ce fichier sur l'impôt sur le revenu par commune permet d'appréhender les disparités socio-économiques sur un territoire.

La notion de foyer fiscal ne correspond pas à la notion de ménage :

- la notion de ménage correspond à celle de résidence principale. Selon l'INSEE, un ménage se définit comme l'ensemble des personnes habitant le même logement ;
- le foyer fiscal représente, lui, l'ensemble des personnes inscrites sur la même déclaration de revenus. Il ne correspond donc pas forcément au ménage ; il peut y avoir plusieurs foyers fiscaux dans un seul ménage, comme par exemple les couples non mariés vivant sous le même toit tout en faisant des déclarations séparées.

Dans le cadre d'études sur les situations locales d'habitat, la notion de ménage fiscal introduite en 2000 par l'INSEE (cf. fiche n°2) nous paraît plus pertinente que celle de foyer fiscal, puisque la notion de ménage correspond à celle de résidence principale et que la recherche d'un logement qu'il soit locatif ou en accession est généralement le fait d'un ménage et non d'un foyer fiscal.

## FICHE N° 3 LA BASE DES DONNÉES ISSUES DES FICHIERS FISCAUX ET FONCIERS : LE FICHIER DES LOGEMENTS À L'ÉCHELLE COMMUNALE (FILOCOM)

### 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Lien entre les caractéristiques du parc de logements et son occupation (mode d'occupation, composition des ménages, revenus...).

#### Statut de la source d'information

Le système d'observation statistique des logements dénommé Fichier des LOGements à l'échelle COMMunale (FILOCOM) correspond à un traitement automatisé de données issues des fichiers fiscaux et fonciers.

L'ensemble du territoire national métropolitain est couvert. Les résultats ne sont pas encore exploités pour les DOM.

Le traitement particulier des fichiers fiscaux est réalisé par la Direction Générale des Impôts (DGI) et transmis à la DAEI (ministère de l'Équipement). La DAEI diffuse des données agrégées non confidentielisées aux différentes cellules statistiques des DRE, ainsi que des données agrégées confidentielisées aux DDE.

#### Description du fichier

Les données traitées sont issues du rapprochement de quatre fichiers fiscaux : le fichier de la Taxe d'Habitation (TH), le fichier de la Taxe Foncière Propriété Batie (TFPB) (en ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la taxe d'habitation), le fichier des propriétaires, ainsi que le fichier de l'Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques (IRPP ou IR).

Les variables disponibles sont relatives :

- au parc de logements et son statut d'occupation :
  - variables quantitatives : nombre de pièces d'habitation, surface habitable, durée de la vacance ;
  - variables qualitatives : types de logements (individuel, collectif), modes d'occupation (résidence principale, secondaire, logement vacant), statuts d'occupation (locatif HLM, locatif privé, propriétaire occupant...);

- aux occupants du parc de résidences principales : composition des ménages, revenus, imposition sur le revenu, dégrèvements fiscaux liés à la faiblesse des ressources, etc ;
- aux propriétaires des logements : types (personne physique, HLM, SEM, etc.), âge des propriétaires, etc. ;
- aux mutations : année de la dernière mutation, nombre de mutations au cours des cinq dernières années.

FILOCOM est le seul fichier permettant d'avoir des informations sur le revenu des occupants des logements.

Le revenu imposable des personnes physiques englobe les salaires, les revenus fonciers, les bénéfiques de l'exploitation agricole, les bénéfiques industriels et commerciaux, la rémunération des gérants et associés, les traitements, les pensions et les rentes viagères, les bénéfiques des professions non-commerciales, les revenus de valeurs et les capitaux mobiliers, les créances, les dépôts et les plus-values de cessions de biens.

Les informations nominatives ne sont pas prises en compte dans le traitement automatisé. À l'issue du traitement FILOCOM, les données relatives à chaque logement comprennent le code de la commune et le code de la section cadastrale où il se situe.

Dans le cas où le logement est situé dans une commune ou une section cadastrale comportant dix logements ou moins, il lui est affecté le code d'une commune fictive du même département. Le niveau géographique d'obtention de l'information le plus fin est celui de la commune, voire de la section cadastrale dans le cas de demandes spécifiques.

Les données de la DGI sont disponibles tous les 2 ans. Plusieurs versions successives du fichier sont donc disponibles : 1995, 1997, 1999, 2001, 2003.

### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

La diffusion est soumise à des **règles de secret statistique** :

- aucune information ne peut être diffusée si elle est relative à moins de 11 unités (foyers fiscaux ou logements) ;
- aucune unité statistique ne doit concourir à plus de 85 % du total d'une variable donnée.

Des données agrégées sont transmises aux DRE via la banque de données communales GéoKit2. En effet, **le module GéoKit2 régional est constitué de données standards prédéterminées du fichier FILOCOM**. L'échelle la plus fine d'obtention d'information du fichier FILOCOM via GéoKit2 est la commune.

L'accès direct au fichier du logement n'est pas possible mais des **demandes spécifiques** peuvent être faites auprès de la DAEI/SES car ce fichier est exploité uniquement par le SES. L'exécution des exploitations et leur secrétisation sont actuellement confiées au CETE Nord-Picardie (sous la responsabilité de la DAEI).

L'ensemble des exploitations ne peut être réalisé que pour les services de l'État compétents en matière d'habitat et d'aménagement et pour les collectivités territoriales (les groupements de communes à fiscalité propre). Les données ne doivent pas être utilisées à d'autres fins que celles fixées dans l'acte d'engagement (aide à la définition des politiques locales de l'habitat, aide à la programmation du logement social, aide à l'observation et à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, évaluation des politiques publiques). Cet acte d'engagement définit les obligations de discrétion et de sécurité du commanditaire et le cas échéant du bureau d'étude travaillant pour le compte du commanditaire.

La liste de variables est plus grande pour une demande spécifique que pour un tableau issu de GéoKit2. Tous les croisements entre les différentes variables sont possibles. Les données peuvent être alors fournies à l'échelle des quartiers, dans la mesure où ceux-ci correspondent à des groupements de sections cadastrales.

Il faut adresser la demande par courrier à l'atten-

tion de Monsieur le Chef du Service Économique et Statistique de la DAEI.

La demande doit mentionner :

- le nom et la qualité du demandeur ;
- l'objet de l'étude ;
- la localisation géographique de l'étude ;
- les tableaux et les données souhaitées et les niveaux d'agrégations (en pièces jointes) ;
- l'intervention éventuelle d'un bureau d'études (précisant sa raison sociale et son adresse).

Le SES confirme ou non son accord de traitement du fichier par retour. Après réception de l'accord, le demandeur contacte l'organisme habilité à effectuer l'exploitation, le CETE Nord Picardie. Le SES doit être destinataire d'une copie des résultats de l'étude de la part du maître d'ouvrage.

Les données sont transmises sous un format "Texte" ou "Excel". Un code géographique (section cadastrale ou commune) est associé à chaque donnée. Le prix d'une exploitation pour une demande spécifique est composé d'un droit d'accès et d'un coût de mise à disposition variant en fonction des commandes (environ 842 € par jour).

### Où s'adresser ?

Directions Régionales de l'Équipement

**Pour des données supra-régionales :**

Cellules statistiques régionales de l'Équipement  
M. le chef du Service Économique et Statistique  
DAEI, SES, Tour Pascal A

92055 Paris La Défense Cedex 04

Tél. (standard) : 01 41 81 21 22

**Pour les traitements spécifiques :**

CETE Nord Picardie, DVT/AUH

2, rue de Bruxelles BP 275

59019 Lille Cedex

Tél. : 03 20 49 62 77.

### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Caractéristiques du parc de logements et de son occupation
Organisme responsable de la diffusion locale	Cellule statistique des DRE
Unité statistique de base	Logement – Ménage – Foyer Fiscal – Propriétaire
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Échelle communale (voir à l'échelle de la section cadastrale dans le cas d'une demande spécifique)
Périodicité	Tous les deux ans

## ② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

Comme le souligne le ministère de l'Équipement, (CNIS, "Formation Urbanisme, équipement, logement : programmes statistiques 2005", rapport du 26 octobre 2004) les exploitations du fichier FILOCOM apportent des informations de premier plan qui enrichissent l'analyse des situations locales d'habitat, utilisées en liaison avec d'autres sources, notamment sociodémographiques.

Outre la mise en relation des revenus des ménages avec leurs conditions de logement, le fichier FILOCOM permet une approche plus dynamique du marché à travers des informations sur les caractéristiques de la propriété (type de propriétaire, âge, lieu de résidence) et les mutations (date de la dernière mutation) et enrichit la connaissance de la vacance et de la copropriété (depuis 2001, un code associé à chaque copropriété privée permet d'obtenir des informations à l'échelle de la copropriété privée).

Il offre, également, une mise en relation des revenus des ménages avec leurs conditions de logement, ainsi qu'une approche du profil des emménagés récents (entre 1997 et 2001 pour FILOCOM 2001).

Outre l'intérêt intrinsèque que présente la régularité de la mise à jour (tous les deux ans), FILOCOM permet des études longitudinales qui ont été entreprises avec le fichier 2001, livré à la fin de l'année 2002.

En dépit de tout l'intérêt de FILOCOM qui devrait devenir un outil incontournable de l'étude des marchés locaux de l'habitat, quelques problèmes de fiabilité des données et limites d'utilisation sont à souligner.

Les données tirées des fichiers fiscaux et fonciers sont réputées fiables ; les mises à jour sont annuelles pour les fichiers fiscaux et ceux de la taxe d'habitation, en continu pour le fichier des propriétaires. Toutefois, des problèmes de mise à jour de certaines informations, notamment celles relatives aux caractéristiques du logement (nombre de pièces, niveau de confort) ou à sa valeur locative cadastrale (mesures d'actualisation et de révision générale prévues non appliquées) sont à signaler. La comparaison entre RGP et FILOCOM est à éviter,

dans la mesure où on constate des variations de champs dans chacune des deux sources (par exemple, la DGI ne soumettant pas à la taxe d'habitation les logements meublés gérés par des professionnels, assujettis à la taxe professionnelle, ces derniers, comptabilisés dans le RGP ne sont pas pris en compte par FILOCOM. A contrario, le RGP ne prend pas en compte les immeubles en ruine ou murés, alors que la DGI prend en compte l'ensemble du parc, même en état d'abandon).

Le module communal de GéoKit2 comporte plusieurs limites :

- le niveau géographique d'obtention des informations qui ne permet pas de révéler les particularités des différents quartiers d'une même commune ;
- les variables proposées peuvent se révéler inadaptées à certains contextes locaux (par exemple, les tranches de revenus proposées peuvent être imprécises pour certains territoires où les écarts de revenus des ménages sont très faibles) ;
- le coût du logement n'est pas connu ;
- certaines variables sont d'un intérêt moindre (classement des immeubles suivant le niveau de confort).

### Publications et exemples d'utilisation

Pour plus de précisions sur le fichier FILOCOM on se reportera aux documents suivants :

- notes de synthèse du Service Économique et Statistiques (SES), "Le parc de logements et son occupation vus au travers des fichiers fiscaux", Gérard Curci, janvier-février 2000 ;
- ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, DAEI, "Le fichier FILOCOM, une base de données sur les logements et leur occupation", juillet 2001 ;
- DAEI, "Connaître les logements et leurs occupants à partir des sources FILOCOM et du recensement", décembre 2003.

Publié en février 2004, "l'Atlas de l'habitat privé" de l'ANAH réalisé en partenariat avec la DAEI et la DGUHC du MELT, à partir des données FILOCOM 2001, du RGP de l'INSEE 1999 et du fichier OPERA de l'ANAH, offre un outil statistique et cartographique permettant, à une échelle géographique fine, l'analyse des caractéristiques du parc privé, des fonctions qu'il remplit localement et, plus généralement, des dynamiques immobilières locales.

## FICHE N° 4

## LE SYSTÈME D'INFORMATION ET DE TRAITEMENT AUTOMATISÉ DES DONNÉES ÉLÉMENTAIRES SUR LES LOGEMENTS ET LES LOCAUX (SITADEL)

### 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Suivi de l'activité de la construction. Principales caractéristiques des opérations de constructions de logements neufs et de locaux autres qu'à usage d'habitation.

#### Statut de la source d'information

Le Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements (SITADEL) recense l'ensemble des opérations de constructions de logements et de locaux autres qu'à usage d'habitation (industriel, commercial, administratif) soumises à la procédure du permis de construire.

L'information est collectée au niveau local (mairies, DDE) puis transmise aux services statistiques des DRE. Ces dernières réalisent les exploitations statistiques. La sous-direction de l'observation de la statistique de la construction du Service Économie et Statistiques (ministère de l'Équipement, DAEI) est responsable du fonctionnement de l'ensemble du système et assure sa diffusion.

Cette base de données est disponible sur l'ensemble du territoire métropolitain et des départements d'outre-mer.

#### Description du fichier

Pour chaque dossier de permis de construire, les événements suivants sont enregistrés :

- l'autorisation de permis de construire ;
- la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) ;
- la Déclaration d'Achèvement de Travaux (DAT).

Deux dates sont affectées à chaque événement :

- une date réelle de la décision, de l'ouverture de chantier et de l'achèvement des travaux ;
- une date informatique d'enregistrement dans la base SITADEL appelée "date de prise en compte".

Le délai entre la date réelle et la date de prise en compte de l'achèvement des travaux pouvant excéder deux ans, aucune information n'est publiée pour

cet événement<sup>26</sup>. On dispose donc de deux séries parallèles de données correspondant aux autorisations et aux mises en chantier.

Le fichier contient pour chaque série des informations portant sur :

- les caractéristiques des opérations de logements :
  - variables quantitatives : nombre de logements, SHON<sup>27</sup> autorisée ou commencée, nombre de pièces ;
  - variables qualitatives : type et nature de logement (collectif, individuel pur, individuel groupé, résidence), destination principale (principale, secondaire), mode d'utilisation (occupation, vente, location), catégorie du maître d'ouvrage.
- les caractéristiques des locaux non-résidentiels :
  - variables quantitatives : SHON autorisée ou commencée, capacité d'accueil des locaux d'hébergement (en nombre de chambres) ;
  - variables qualitatives : mode d'utilisation, type d'ouvrage.

Des variables de localisation (zone POS puis à terme PLU, zone opérationnelle) complètent ces informations.

L'information est disponible à l'échelle communale, départementale, régionale et nationale. Il est également possible d'obtenir les informations par permis de construire sous la forme de listes d'adresses permettant de composer des unités infra-communales.

Le fichier est mis à jour tous les mois. SITADEL a été mis en place au printemps 1999. Il fait suite à SIROCO<sup>28</sup> (1972) et SICLONE<sup>29</sup> (1986) en intégrant leurs données. Des séries comparables sont disponibles depuis 1980.

Il existe un décalage entre la date de prise en compte d'un événement par le système statistique (date de prise en compte) et la date à laquelle a lieu un événement sur le permis (date réelle). Ce délai est relativement réduit pour les autorisations de construire, mais en général, il est plus long pour les ouvertures de chantier.

<sup>26</sup> Les systèmes qui ont précédé SITADEL publiaient des statistiques portant sur les logements "terminés", mais celles-ci étaient d'une fiabilité très faible.

<sup>27</sup> Surface Hors Œuvre Nette.

<sup>28</sup> Système d'Information Répertoire des Opérations de Construction.

<sup>29</sup> Système d'Information sur la Construction de Logements et locaux Neufs.



## Formes de mise à disposition

Au niveau national, SITADEL fait l'objet d'exploitations standards mensuelles (dont les agrégations régionales sont publiées par la DAEI dans SES Infos rapides), trimestrielles (Bulletin Statistique du SES) et annuelles.

Les principales informations publiées mensuellement portent sur les autorisations de permis de construire ainsi que sur les ouvertures de chantier (par type de constructions pour les logements neufs et par destination pour les locaux).

Au niveau local, deux types de mise à disposition de données peuvent être demandés aux cellules statistiques régionales des DRE :

- des listes d'adresses de permis de construire (un mois minimum après leur prise en compte) sont disponibles aux niveaux national, régional, départemental, communal ;
- des tableaux statistiques sont réalisés à partir des critères des permis de construire. Le niveau le plus fin d'obtention d'information est alors la commune.

La mise à disposition se fait sur support papier ou par mail sous format "Texte", "Dbase", "Excel".

## Modalités de diffusion

Les tarifs de diffusion des publications varient selon l'échelle territoriale demandée et le rythme de diffusion des données.

Les données mensuelles, nationales et régionales (SES Infos rapides) sont disponibles gratuitement sur Internet sur la page suivante :

[http://www.equipement.gouv.fr/statistiques/quoi/construc/constru\\_.htm](http://www.equipement.gouv.fr/statistiques/quoi/construc/constru_.htm)

Les tarifs (2004) d'abonnement aux bulletins statistiques sont les suivants :

- Bulletin statistique mensuel (données départementales) : l'abonnement annuel est de 160 €, l'achat au numéro est de 16,77 € ;
- Bulletin statistique trimestriel : l'abonnement annuel (4 numéros) est de 51 € et l'achat au numéro est de 15 €.

Les données sont transmises par messagerie électronique, sous forme de tableaux Excel.

Les tarifs et délais de livraison des tableaux d'informations particuliers varient selon la commande.

Pour l'accès aux listes d'adresses, le prix est composé de deux parties :

- un droit d'accès incluant un montant forfaitaire (16 €) auquel s'ajoute un coût proportionnel au nombre d'adresses (entre 0,15 € et 0,46 € par adresse) ;
- un coût de mise à disposition (temps passé à traiter la demande (27 € par demi-heure à compter de la deuxième demi-heure), support de diffusion, frais d'envoi).

Pour l'accès aux tableaux statistiques, le prix fixé est composé également de deux parties<sup>30</sup>:

- un droit d'accès incluant un montant forfaitaire (de 50 € - nombre de données inférieur à 10 000 - à 700 € - nombre de données supérieur à 100 000) et une partie proportionnelle au nombre de données demandées (de 0,02 € à 0,002 € par donnée demandée) ;
- un coût de mise à disposition (temps passé à traiter la demande - 27 € par demi-heure -, support de diffusion, frais d'envoi).

La banque de données communales développée par le SES et utilisant le logiciel GéoKit2 comprend les données annuelles communales issues de SITADEL.

## Où s'adresser ?

Les cellules statistiques des DRE collectent et diffusent l'information.

Pour des données supra-régionales :

Ministère de l'Équipement,  
DAEI- SES, SITADEL

Tour Pascal B, 92055 La Défense Cedex

Tél. : 01 40 81 28 40 - Télécopie : 01 40 81 10 38

e-mail : [sc1.ses.daei@equipement.gouv.fr](mailto:sc1.ses.daei@equipement.gouv.fr)

## TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Suivi de la construction neuve
Organisme responsable de la diffusion locale	Cellule statistique des DRE
Unité statistique de base	Permis de construire
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Échelle infra-communale (par permis)
Périodicité	Tous les deux ans

<sup>30</sup> Tarifs avril 2004.

## ② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

L'homogénéité des données recueillies et la régularité de la collecte permettent de connaître l'importance de l'activité de la construction neuve et son évolution sur différentes périodes (trimestres et/ou années) et ce à l'échelle géographique souhaitée (possibilité de comparaison de territoires différents).

Les publications mensuelles, trimestrielles et annuelles issues de SITADEL touchent uniquement les autorisations de construire et d'ouverture de chantiers. En effet, la date d'achèvement des travaux n'est pas une donnée fiable (la déclaration d'achèvement des travaux est normalement nécessaire pour obtenir un certificat de conformité, mais ce dernier n'est pas obligatoire), d'où l'absence de publication par le SES sur les logements terminés.

Au titre des précautions d'usage, il faut en outre rappeler qu'existe un certain décalage entre la date de prise en compte d'un événement par le système statistique et la date réelle de l'événement (ouverture de chantier tout particulièrement). Dans cette perspective, les séries en date de prise en compte ne nécessitent pas de délai d'élaboration mais ne peuvent donner une image parfaitement exacte du secteur de la construction, alors qu'à contrario, les séries en date réelle, les plus fiables, exigent un délai de réalisation d'au moins six mois pour les autorisations et deux ans pour les ouvertures de chantier.

Source incontournable d'analyse de la construction neuve, SITADEL ne renseigne pas parfaitement sur la destination des logements construits. En effet, la variable "mode d'utilisation" (occupation, vente, location vide ou meublée, logement de fonction ou occupation gratuite) ne permet pas de déterminer le statut d'occupation des logements vendus, ceux-ci pouvant être occupés en propriété, à titre de résidence secondaire ou loués. En tant que tel, le pourcentage de logements "mis en vente" traduit toutefois l'existence, voire la prédominance, d'un marché de la promotion privée.

## FICHE N° 5 L'ENQUÊTE SUR LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS (ECLN)

### 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

#### Enjeux

Suivi trimestriel du marché du logement neuf offert à la vente.

#### Statut de la source d'information

Cette enquête est effectuée auprès des promoteurs. Tous les permis de construire autorisés contenant au moins 5 logements et destinés à la vente aux particuliers (vente simple à 1 acheteur) donnent lieu à l'enquête.

Celle-ci couvre l'ensemble des régions métropolitaines (les DOM ne sont pas couverts par l'enquête).

Elle est réalisée par les cellules statistiques des DRE. Les résultats régionaux sont centralisés au SES (Ministère de l'Équipement, DAEI). Cette enquête est inscrite au programme d'enquêtes obligatoires arrêté par le Conseil National de l'Information Statistique (CNIS).

#### Description du fichier

Les données sont disponibles à l'échelle nationale, régionale et communale sous réserve du respect du secret statistique. Aucune information n'est diffusée si elle concerne moins de trois promoteurs ou si un promoteur réalise plus de 85 % des ventes dans le territoire concerné.

Une série d'informations statistiques est récoltée pour chaque programme de construction :

- le nombre de logements ;
- le type de constructions (nombre de pièces et répartition entre individuel et collectif) ;
- les prix de réservation par logement pour les maisons individuelles et au m<sup>2</sup> pour les logements en immeubles collectifs ;
- le mode de financement (aidé, réglementé, secteur libre) ;
- la localisation (adresse).

Les informations relatives aux promoteurs ne sont pas traitées statistiquement.

Les informations sont diffusées chaque trimestre.

La forme actuelle de l'enquête a été mise en place en 1993 mais elle existe depuis 1976. Elle est effectuée par toutes les cellules statistiques des DRE depuis 1985.

#### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

Au niveau national, les résultats trimestriels de l'enquête sont publiés dans la collection SES Infos Rapides (Thèmes Construction). Des tableaux (séries longues, tableaux détaillés, série annuelle région par région) sont disponibles gratuitement sur le site Internet.

Par ailleurs, une publication trimestrielle est éditée dans certaines régions, disponibles auprès des DRE.

Les publications éditées trimestriellement par les régions et les publications du ministère sont payantes.

Des tableaux statistiques sont intégrés dans la banque de données communales GéoKit2. Pour les pages standards, le droit d'accès est de 1,5 € par page.

Des tableaux spécifiques peuvent être édités ou réalisés sur demande auprès des cellules statistiques des DRE. Tous les croisements de variable sont possibles sous réserve du respect des règles du secret statistique. Il n'est pas possible d'avoir accès au fichier nominatif. Les tarifs et les délais de livraison des tableaux statistiques varient selon la commande.

Le prix fixé<sup>31</sup> est composé de deux parties :

- un droit d'accès incluant :
  - un montant forfaitaire de 50 € (nombre de données inférieur à 10 000) à 700 € (nombre de données supérieur à 100 000) ;
  - une partie proportionnelle au nombre de données demandées (de 0,02 € à 0,002 € par donnée demandée).
- un coût de mise à disposition incluant :

<sup>31</sup> Tarif 2004. Pour plus de renseignements, consulter le J.O n° 202 du 2 septembre 2003, page 14 973, arrêté du 7 août 2003 fixant le prix des exploitations des bases de données statistiques du ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme, et de la Mer (DAEI-SES).

- le temps passé à traiter la demande (27 € par demi-heure à compter de la seconde demi-heure) ;
- les frais de support (2 €) ;
- les frais d'envoi.

### Où s'adresser ?

Pour l'accès aux données régionales, départementales, communales, contacter les cellules statistiques des DRE.

Pour des données supra-régionales, contacter :  
Ministère de l'Équipement, DAEI-SES,  
Tour Pascal B, 92055 Paris La Défense Cedex 04  
Tél. : 01 40 81 28 25

Site Internet :

<http://www.equipement.gouv.fr/statistiques/>

dominante d'un promoteur ou d'un trop faible nombre d'acteurs (cf. supra) ;

- ce sont les réservations qui sont prises en compte et non les ventes. Or il n'existe pas, pour le moment, de série corrigée des annulations de réservations. Un logement pouvant être réservé plusieurs fois avant d'être vendu, le nombre de réservations n'est pas égal à celui des ventes ;
- le mode de financement pris en compte est celui du promoteur et non de l'acheteur.

### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Suivi trimestriel du logement neuf offert à la vente
Organisme responsable de la diffusion locale	Cellule statistique des DRE
Unité statistique de base	Programme de construction
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Echelle communale
Périodicité	Trimestrielle

### ② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

Dans un contexte de dynamisme du secteur de la promotion privée (forte progression des ventes), l'enquête constitue un bon outil de suivi du marché du neuf qui permet de conjuguer analyse des stocks et des flux de commercialisation en volumes, mais aussi analyse des prix de vente, et ce par type de biens (individuels et collectifs) et taille des logements.

Quoique l'enquête existe depuis 1985, les séries homogènes n'existent qu'à partir de 1992.

À noter, trois précautions d'usage importantes :

- les données de l'enquête ECLN ne couvrent pas l'ensemble de la promotion privée à l'échelle communale notamment (le champ de l'enquête est limité aux permis de 5 logements et plus, et l'information n'est pas diffusée en cas de présence

## FICHE N° 6 L'ENQUÊTE SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL (PLS)

### 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Suivi de l'évolution du parc locatif social et de ses principales caractéristiques : structure du parc, taille des logements, conventionnement, réhabilitation, taux d'occupation et de rotation, loyers.

#### Statut de la source d'information

Chaque année, le Service Économique et Statistique (SES) de la DAEI réalise un recensement du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier. Cette enquête statistique est effectuée auprès de tous les organismes qui gèrent le parc locatif social (offices publics HLM, SA HLM, SEM, associations, fondations...). Elle ne couvre pas les logements foyers, les résidences pour personnes âgées, les casernes, les gendarmeries et les logements de fonction.

L'enquête PLS a une double assise :

- d'une part un protocole d'accord élaboré en 1998 entre le SES, l'Union Sociale pour l'Habitat (USH, anciennement UNFOHLM) et la Fédération Nationale des Sociétés d'Économie Mixte (FNSEM) permettant de réaliser l'enquête auprès des adhérents de ces deux instances ;
- d'autre part une enquête identique de statistique publique, dite "d'intérêt général", dans le cadre de la loi du 7 juin 1951 sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques, pour les autres gestionnaires de logements sociaux.

Le protocole d'accord définit la nature des données collectées, les conditions d'utilisation et de cession des données. Une charte de diffusion est annexée à ce protocole.

L'enquête couvre le territoire métropolitain depuis 1987. Rénovée en 1998, elle a été étendue aux quatre départements d'outre-mer.

#### Description du fichier

L'enquête est réalisée par voie postale ou télématique chaque année (au premier semestre) par les cellules statistiques des DRE.

Les bailleurs sociaux remplissent un questionnaire pour chacun de leurs programmes de gestion<sup>32</sup>, ce dernier pouvant compter quelques logements ou

plusieurs centaines. Certains organismes répondent à l'échelle du bâtiment.

Les principales informations de l'enquête sont les suivantes : le nombre de logements, la répartition du parc par type (nombre de pièces), la date de construction, le financement initial et la réhabilitation, le conventionnement, le montant moyen des loyers par programme, le taux de mobilité, les nouvelles mises en location, le taux de vacance au 1<sup>er</sup> janvier.

#### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

Au niveau national, le SES réalise chaque année une synthèse sur la base des données régionales et les résultats sont publiés dans la collection SES Infos Rapides. Cette publication présente la croissance du parc, le loyer moyen, le taux de vacance, le taux de rotation selon les régions. Le prix de cette publication est de 6,10 €<sup>33</sup> et elle est également disponible gratuitement sur le site Internet du ministère.

Au niveau régional, les résultats sont disponibles auprès des DRE :

- des publications annuelles présentent les principales données de l'enquête à l'échelle régionale. Elles sont éditées et distribuées gratuitement dans la plupart des régions ;
- les données statistiques sont disponibles sur commande dans les DRE à partir du milieu d'année (pour la situation au 1<sup>er</sup> janvier).

Depuis 1988, les fichiers de l'enquête PLS sont intégrés dans la banque de données communales GéoKit2 (les données sont alors agrégées au niveau de la commune).

Les tarifs et les délais de livraison des tableaux de données tirées de l'enquête varient selon la commande. Les délais sont courts pour l'édition de pages standards.

Les demandes spécifiques doivent s'inscrire dans le cadre de la loi sur le secret statistique et de la charte de diffusion annexée au protocole entre le SES, l'USH et la FNSEM. Cette charte décrit les conditions d'accès aux données élémentaires du fichier détaillé pour tout cession-

<sup>32</sup> Ensemble des logements locatifs sociaux homogènes par leur localisation, leur année de mise en location, leur financement initial, leur type de construction, leur conventionnement et leur gestion.

<sup>33</sup> Tarif 2004.

naire (destinataire des données) non signataire du protocole. Les données élémentaires, propres à chaque organisme bailleur, sont assimilées à des données individuelles.

Les conditions d'accès au fichier détaillé relèvent toujours d'une convention particulière et sont établies en fonction de la qualité du cessionnaire, du type de demande (accès à tout ou partie des données individuelles, rendues anonymes ou non), de la nature des informations cédées selon leur degré de sensibilité, et de l'usage des informations.

Le cédant informe du contenu de la convention chaque organisme concerné par les données individuelles transmises.

Cette convention tient compte des dispositions de la charte de diffusion et notamment de la nature des données qui sont classées en plusieurs catégories :

- les données d'identification et de localisation ;
- les données peu sensibles, dites de catégorie 1 (nombre de logements, nombre de logements selon le nombre de pièces...);
- les données sensibles, dites de catégorie 2 (nombre de logements vacants, nombre total d'emménagements...);
- les données non communicables, dites de catégorie 3 (ce sont soit des données de gestion réservées au service enquêteur, soit des données qui doivent être soumises à une expertise de qualité).

Les communications des données peu sensibles et sensibles sont soumises à des règles d'accès (articles 11 à 16 de la charte de diffusion) restrictives :

- l'accès à des informations agrégées à un niveau géographique donné (communal, infra-communal...) diffère selon la catégorie des données : les informations peu sensibles peuvent être communiquées sans restriction quel que soit le niveau géographique.

En revanche, pour les données sensibles, la règle des trois unités sera appliquée (aucune donnée ne pourra être communiquée lorsqu'elle concerne moins de trois bailleurs ou qu'un bailleur concourt pour plus de 85 % à sa valeur), sauf dans deux cas :

- d'une part, dans le cadre de GéoKit2, les données sensibles peuvent être communiquées mais elles doivent apparaître alors sous forme de ratios, moyenne ou tranche de valeur ;
- d'autre part, à l'échelle communale ou pluri-

communale, l'information élémentaire ne peut être communiquée que sous forme de tranches de valeurs (déterminées par le service enquêteur).

- l'accès à des données par organisme, est possible dans le cadre d'une convention.

Dans deux cas particuliers, une convention particulière n'est pas nécessaire :

- à l'échelle départementale, les informations résultant de croisement entre elles de données peu sensibles peuvent être utilisées sans restriction ;
- à l'échelle de zones opérationnelles infra-départementales, les informations résultant de croisements entre elles de données peu sensibles peuvent être également utilisées sans restriction par les collectivités territoriales, dans le cadre de la mise en œuvre de leur politique de l'habitat (ou de l'application de la loi d'orientation contre l'exclusion).

Chaque convention particulière ne peut contenir des dispositions contraires à la charte et rappelle les conditions de diffusion des informations communiquées par le cessionnaire.

### Où s'adresser ?

Pour des données régionales, départementales, communales, contacter la cellule statistique des DRE.

Pour des données supra-régionales :  
Ministère de l'Équipement, DAEI- SES,  
Tour Pascal B, 92055 Paris La Défense Cedex 04  
Tél. : (standard) : 01 40 81 21 22  
e-mail : [pls.ses.daei@equipement.gouv.fr](mailto:pls.ses.daei@equipement.gouv.fr)

Site Internet :  
<http://www.equipement.gouv.fr/statistiques/>

### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Suivi du parc de logements locatifs sociaux
Organisme responsable de la diffusion locale	Cellule statistique des DRE
Unité statistique de base	Programme de logements
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Échelle communale (voire infra-communale pour certaines données et dans le cadre des règles du secret statistique)
Périodicité	Annuelle

## ② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

Grâce aux résultats de l'enquête PLS, actualisés annuellement, on peut obtenir des éléments de cadrage pertinents du parc social et de son évolution sous plusieurs angles :

- importance du parc sur un périmètre donné et caractéristiques (type, taille, nature du bailleur) ;
- difficultés, spécificités et dysfonctionnements éventuels (appréhendés via les taux de vacance, taux de mobilité, diversité du parc, poids du parc en ZUS, part du parc à bas loyer dans l'ensemble du parc locatif social) ;
- évolutions intervenues (poids du parc neuf, évolutions des catégories de loyers, taux de vacance, de mobilité notamment).

En dépit de tout leur intérêt, certaines données soulèvent plus de questions qu'elles n'apportent de réponses. ainsi en est-il encore du taux de mobilité (un taux de mobilité élevé peut traduire une qualité du parc insatisfaisante ou un environnement peu attractif mais aussi par exemple la présence de jeunes ménages plus mobiles).

En outre, les données de l'enquête PLS ne renseignent ni sur l'occupation du parc (à l'exception du taux de mobilité et du taux de vacance), ni sur la demande.

Les données agrégées à l'échelle communale ne permettent ni de différencier les quartiers, ni les organismes bailleurs. Cependant, il est possible d'accéder aux données individuelles dans le cadre d'une convention respectant les dispositions particulières de la charte de diffusion et les règles du secret statistique.

Ce type de convention définissant le cadre déontologique d'utilisation et de communication des données permet d'associer les bailleurs sociaux au fonctionnement des observatoires et de surmonter ainsi d'éventuelles réticences de fourniture des informations.

### L'exemple de l'Observatoire du Logement Social en Ile-de-France

Structure informelle créée en juin 2000, l'Observatoire du Logement Social en Île-de-France regroupe dans sa configuration actuelle, les représentants régionaux des services du ministère de l'Équipement, des organismes HLM (AORIF), des SEM et de la Caisse des Dépôts, ainsi

que l'IAURIF comme représentant de la région. L'observatoire reçoit les données des enquêtes par programme et par bailleur. Dans le respect des règles du secret statistique, les acteurs locaux ont accès à ces données, dans le cadre notamment de leurs études et observatoires locaux (PLH, conférences intercommunales du logement) – Source : bilan d'activité de l'observatoire depuis sa création et présentation de l'observatoire et bilan de l'année 2003 (disponibles sur le site Internet de la DRE Ile-de-France :) <http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr> rubriques "observatoires", "Observatoire du Logement Social" (OLS).

### Possibilités de comparaisons avec d'autres sources et d'appariements

Les résultats de l'enquête PLS complètent les informations issues du recensement de l'INSEE qui renseignent peu sur la structure et les caractéristiques du parc locatif social.

Les données du RGP peuvent être utilisées en parallèle avec les données de l'enquête PLS pour appréhender la spécificité du parc locatif social au regard de la structure et de l'évolution de l'ensemble du parc de logements.

Au titre du programme statistique 2005 dans le domaine de l'urbanisme, de l'équipement et du logement (document publié par le CNIS le 26 octobre 2004), la DAEI précise que l'objectif pour 2005 serait, s'agissant du parc social, "de concevoir un véritable système d'information à partir des opérations PLS, OPS, SLS et inventaire du parc réalisé dans le cadre de la loi SRU, en partenariat avec la DGUHC".

L'objectif poursuivi étant "de simplifier le dispositif, pour une meilleure efficacité et un allègement de la charge d'enquête pour les organismes gestionnaires".

Ce nouveau système ne devrait toutefois voir le jour qu'au début 2007, l'année 2005 étant consacrée à l'analyse détaillée et 2006 aux développements (maîtrise d'ouvrage partagée DGUHC / SES ; des représentants des organismes bailleurs de logements sociaux sont membres du comité de pilotage d'ores et déjà mis en place).

## FICHE N°7 LE FICHER STATISTIQUE D'EDF

### 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Mesure de la vacance dans le parc des logements et des locaux existants.

#### Statut de la source d'information

Chaque trimestre, EDF transmet une extraction de son fichier de quittancement national au SES (ministère de l'Équipement, DAEI) qui l'exploite.

#### Description du fichier

Les données collectées portent sur l'occupation des logements et locaux des abonnés au réseau électrique (basse tension).

Selon le fichier EDF, un logement est un local à usage d'habitation, utilisé en résidence principale ou secondaire. Les informations suivantes sont disponibles sur les logements :

- le nombre de logements actifs (le parc de référence des abonnés EDF, soit tous les branchements EDF qui font l'objet d'un abonnement actif) ;
- le nombre de logements vacants suivant la durée de la vacance (moins de 3 mois, de 3 à 6 mois, de 6 à 9 mois, de 9 à 12 mois, de 1 à 2 ans, de 2 à 3 ans, de 3 à 5 ans, de 5 ans ou plus).

Dans le fichier EDF, un logement vacant se définit comme un logement pour lequel tous les contrats, aussi bien gaz qu'électricité, ont été résiliés, ou n'ont pas été mis en service.

De manière générale, les bâtiments neufs et terminés, mais pas encore occupés ne sont pas comptés comme logements vacants ;

- le nombre de réabonnements au trimestre précédent. Un réabonnement est soit un logement faisant l'objet d'une première mise en service, soit une remise en service après résiliation ;
- le nombre de branchements de logements abandonnés. Un abandon correspond à une suppression des raccordements électriques (la dépose du compteur) ;
- le nombre de créations de branchements dans les logements neufs. Une création est une première mise en service d'un branchement dans un logement neuf.

Les locaux et les logements sont différenciés car ils font l'objet de tarifications différentes (domestique pour les logements, professionnelle pour les locaux).

Pour les locaux, les informations suivantes sont disponibles :

- le parc de référence des abonnés EDF ;
- le nombre de réabonnements ;
- le nombre de locaux vacants suivant la durée de la vacance (moins de 3 ans, de 3 à 5 ans et plus de 5 ans).

Les informations statistiques peuvent être délivrées à différentes échelles géographiques, le niveau le plus fin étant celui de la commune (voir par arrondissement pour Paris, Lyon et Marseille).

Ces données sont disponibles pour tous les trimestres depuis l'année 1991.

#### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

Ce fichier est intégré dans la base de données GéoKit2.

Les données sont disponibles au niveau communal et supra-communal.

Pour des données supra-régionales, contacter le Service Économie et Statistiques (SES) de la DAEI. Le tarif est composé d'un droit d'accès variable selon le nombre d'unités statistiques et le nombre d'informations demandées et de frais de mise à disposition (facturation du temps passé à hauteur de 27 € par demi-heure à compter de la seconde demi-heure, des frais de support de 0,30 € par feuille ou de 2 € par CD-Rom, et des frais d'envois de 2 €).

Pour des détails plus précis sur la tarification, se reporter au JO du 2 septembre 2003.

#### Où s'adresser ?

Pour des demandes concernant une région spécifique, contacter la cellule statistique de la DRE concernée. Les pages prédéfinies de GéoKit2 sont éditées sur commande dans les DDE et les DRE.



Pour des données supra-régionales :  
Ministère de l'Équipement, DAEI - SES  
Tour Pascal B, 92055 La Défense Cedex  
Tél. (standard) : 01 40 81 21 22  
e-mail : [geokit2.ses.daei@equipement.gouv.fr](mailto:geokit2.ses.daei@equipement.gouv.fr)

### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Suivi de la vacance
Organisme responsable de la diffusion locale	Cellule statistique des DRE
Unité statistique de base	Logement, local
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Échelle communale
Périodicité	Trimestrielle

les logements dont la vacance est inférieure à 3 mois (cette vacance peut s'expliquer par des travaux ou un délai de remise en location ou en vente).

D'une manière générale, il est préférable, lorsque c'est possible, d'étudier la vacance à l'aide de FILOCOM qui permet notamment de disposer d'une vision de la vacance de longue durée.

## ② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

Les informations délivrées permettent de renseigner sur le phénomène de la vacance. La disponibilité trimestrielle des données permet d'avoir des informations récentes.

Il existe des problèmes de disponibilité des informations dans les communes non desservies en électricité par EDF, notamment en Alsace.

Les principales limites d'interprétation des données sont liées au fichier et à sa nature : ce fichier est un fichier de clients et non un fichier de logements. Par exemple, plusieurs références (compteurs) peuvent correspondre à un même logement ou bien un logement peut ne pas avoir de référence (pour les chambres de bonne par exemple, il s'agit le plus souvent d'un compteur collectif ou relié à celui d'un autre appartement). Les mouvements déclarés dans le fichier ne sont pas toujours réels mais peuvent correspondre, par exemple, à un changement de contrat.

Concernant une étude sur la vacance des logements, les données sont à interpréter avec précaution :

- les chiffres ne reflètent pas l'ensemble des logements vacants. Certains logements peuvent être vacants même si un abonnement EDF est associé à leur adresse ;
- le nombre de logements vacants inscrit dans le fichier est généralement surestimé, notamment

## FICHE N° 8

## LE FICHIER DU PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

**1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES****Enjeux, utilisation**

Suivi de la consommation des prêts à taux zéro.

**Statut de la source d'information**

Le fichier fournit des informations sur la consommation des Prêts à Taux Zéro (PTZ) par les primo-accédants.

Les informations sont transmises par la SGFGAS et la DGUHC au SES (ministère de l'Équipement, DAEI). Les données relatives aux PTZ émis dans chaque région sont mises par le SES à la disposition de chaque cellule statistique des DRE et DDE.

Cette information est disponible pour l'ensemble du territoire (Métropole et DOM).

**Description du fichier**

Les principales informations du fichier sont les suivantes :

- les caractéristiques des ménages emprunteurs (nombre de personnes du ménage, situation professionnelle de l'emprunteur, statut d'occupation du logement actuel) ;
- les caractéristiques des logements (achat en ancien ou en neuf, surface habitable, code commune du futur logement, nombre de pièces principales) ;
- le montant et le type d'emprunt.

Le fichier est mis à jour annuellement.

Les données sont accessibles à l'échelle nationale, régionale, départementale, communale et infra-communale sous réserve du respect des règles du secret statistique.

**Formes de mise à disposition et modalités de diffusion**

Des statistiques trimestrielles sont disponibles auprès du SES, des DRE et des DDE. Ces statistiques permettent d'avoir des informations à l'échelle nationale (caractéristiques du prêt à taux zéro, du financement, du ménage, etc.) et à l'échelle régionale et départementale (montant des prêts, effectif en ancien et neuf).

Les données relatives aux PTZ de chaque région sont mises à disposition par le SES dans chaque DRE. Ces données constituent le fichier départemental annuel et elles alimentent la banque de données communales GéoKit2.

Les informations transmises via GéoKit2 portent sur le nombre de prêt, le montant des prêts à taux zéro, le montant de l'opération et le montant des autres prêts ventilés par tranche de revenus, par type d'opération (achat neuf, acquisition amélioration, etc.) et par type de prêts.

L'accès aux données à une échelle supra-communale ne nécessite pas de protocole particulier : tout demandeur qui justifie que les données fournies par GéoKit2 ne répondent pas aux besoins de son étude peut disposer du fichier annuel départemental.

Le fichier départemental comporte plus de variables que les tableaux prédéfinis de GéoKit2 concernant les caractéristiques des ménages emprunteurs (nombre total de personnes dans le ménage, code CSP, statut d'occupation du logement actuel) et les caractéristiques de l'opération (type d'immeuble, nombre de pièces).

L'accès au fichier communal est possible via une convention entre le statisticien régional de la DRE (départemental pour les DOM) et le cessionnaire.

Pour garantir la confidentialité (secret statistique), la DRE procède à une agrégation préalable des dossiers individuels pour les communes où le nombre de dossiers est inférieur à 11 (les dossiers sont alors agrégés dans une commune codifiée "dd999").

La convention relative à l'utilisation des données de ce fichier définit le protocole d'utilisation : les modalités concernant l'utilisation des résultats (l'usage des données par le cessionnaire), l'application du secret statistique et les conditions de cession.

Seules des données agrégées, présentées sous la forme de dénombrements, ratios, moyennes ou tranches de valeurs pourront faire l'objet de diffusion.

Aucun tableau ne peut être publié si une case élémentaire concerne un nombre de prêts inférieur à onze. Un exemplaire des documents produits doit être fourni à la DGUHC.

Le fichier communal permet d'avoir des informations sur l'opération, les caractéristiques du ménage emprunteur, les caractéristiques globales du financement du prêt, le code postal de l'adresse actuelle du demandeur et celui du logement acquis. Cependant, pour le fichier communal, il faut noter que l'année exacte du prêt n'est pas identifiée : les données sont cumulées depuis 1997.

Les données sont diffusées gratuitement. Les données sont disponibles sur un support papier ou électronique (format "Texte"). La source doit être mentionnée ainsi : "statistiques sur le prêt à taux zéro - SGFGAS".

### Où s'adresser ?

Pour l'accès aux données de GéoKit2, au fichier départemental annuel, au fichier communal et aux données régionales, contacter la cellule statistique des DRE (ou le statisticien départemental de la DDE pour les DOM).

Pour des données supra-régionales :  
Ministère de l'Équipement, DAEI - SES  
Sous-direction de l'observation statistique de la construction, Division "Logement social"  
Tour Pascal B  
92055 La Défense Cedex  
Tél. : 01 40 81 28 25  
Site Internet :

### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Suivi de la consommation des prêts à taux zéro
Organisme responsable de la diffusion locale	Cellule statistique des DRE
Unité statistique de base	Ménage emprunteur
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Échelle Communale (voir échelle infra-communale via une convention)
Périodicité	Annuelle

## ② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

Le fichier PTZ fournit des informations sur les primo-accédants et leurs logements. S'agissant d'une avance remboursable sans intérêt destinée aux ménages modestes, son principal intérêt est de mettre en lumière l'existence d'une accession sociale, et ce principalement au sein du marché de l'accession neuve, la majorité des PTZ participant au financement de maisons individuelles construites en secteur diffus.

Jusqu'en 2004, dans certains secteurs, la mobilisation de nombreux prêts à taux zéro "dans le parc d'occasion" traduit quant à elle l'existence d'un marché de l'ancien inconfortable (biens nécessitant de nombreux travaux).

A compter de l'année 2005, l'ouverture aux opérations d'accession dans l'ancien, avec ou sans travaux et sans qualité minimale de travaux rend cette remarque caduque.

Si les données afférentes au calcul de la subvention font l'objet de vérifications, le protocole de transmission du fichier PTZ par une DRE souligne que "certaines variables sont renseignées facultativement par les établissements de crédits" et de fait d'une fiabilité limitée.

Le fichier communal devrait, par exemple, permettre d'avoir des informations sur la mobilité résidentielle (via le code postal du logement actuel et le code postal du futur logement), mais ces informations se révèlent souvent partielles et rendent donc impossible l'établissement de statistiques.

L'agrégation des données du fichier du PTZ depuis 1997 à l'échelle communale (on ne peut pas connaître l'année exacte du prêt) nuit considérablement à l'appréhension des dynamiques d'évolution de l'accession sociale à une échelle fine.

À noter que les données du fichier PTZ accessibles via GéoKit2 ne sont pas disponibles dans l'ensemble des DDE.

### Possibilités de comparaison et d'appariements avec d'autres sources publications

Si le fichier FILOCOM permet de dénombrer les propriétaires emménagés récents (de 1997 à 2001 pour FILOCOM 2001), par tranche d'âge,

revenus, et type de bien, il ne peut être mis directement en perspective avec le fichier PTZ (dans FILOCOM, sont dénombrés comme emménagés récents des propriétaires qui ont pu hériter d'un bien, occuper en propriété une résidence secondaire, acheter sans emprunter...).

Comparer les données du fichier des prêts à taux zéro "logements neufs" et les données sur la construction de logements neufs (notamment le nombre et le type de logements commencés selon le fichier SITADEL) permet de mieux appréhender le poids de l'accession sociale dans le marché de l'accession à la propriété (attention toutefois, SITADEL ne permet pas de connaître le statut d'occupation des logements "mis en vente", cf. fiche n° 6).

Plusieurs rapports afférents au PTZ sont disponibles sur le site du ministère de l'Équipement :

- "Effets du prêt à taux zéro sur le développement des territoires périurbains et ruraux", Les rapports du Conseil général des Ponts et Chaussées, février 2004 (François Wellhoff) ;
- "Rapport d'évaluation sur le prêt à taux zéro", Inspection Générale des Finances, Conseil général des Ponts et Chaussées, Agence Nationale d'Information pour le Logement, janvier 2002 (Messieurs Chapulut, Laprevote, Muet, Pequeux, et Vorms).

Différentes ADIL publient (consulter leur site Internet) des études sur le PTZ :

Exemples :

- "Six ans d'accession aidée à la propriété en Ile-et-Villaine (1997/2002) ou le parcours résidentiel de quelque 18 000 ménages", ADIL 35, avril 2004, Jack Dupé ;
- "Évolution des PTZ en Vendée de 1999 à 2002", ADIL 85, septembre 2003.

## FICHE N° 9 L'OUTIL DE PILOTAGE ET D'ÉCHANGE SUR LE RÉSEAU ANAH (OPERA)

### 1 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Suivi de l'activité d'amélioration de l'habitat privé via les dossiers de la demande de subvention.

#### Statut de la source d'information

OPERA (Outil de Pilotage et d'Échange sur le Réseau ANAH) est le système de gestion informatisée des dossiers de demande de subvention de l'ANAH. Il permet d'instruire et de gérer les dossiers du dépôt de la demande jusqu'au règlement de la subvention.

Ce système est installé dans chaque délégation départementale de l'ANAH.

Les données locales remontent quotidiennement pour alimenter une base de données centrale permettant l'établissement de tableaux de bord financiers et statistiques.

#### Description du fichier

La base de données OPERA existe depuis 1992 et a été actualisée au fur et à mesure des évolutions réglementaires notamment en 2002 lors de la mise en place de la gestion conjointe des aides aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. La jonction avec les données antérieures à 1992 est difficile puisque la structure des données et leurs définitions ont été modifiées cette année-là.

Dans le cadre de travaux de connaissance sur les marchés locaux, les principales informations qui peuvent être retenues sont les suivantes :

- la description du bénéficiaire de la subvention (type de propriétaire, nom et adresse, statut, adresse de l'immeuble ou du logement réhabilité) ;
- le mode d'acquisition du bien ;
- la description du logement (ou de l'immeuble) : date de fin de la construction (plus de 15 ans), type de logement, éléments de confort avant et après réhabilitation (toilettes, salle de bains, chauffage), nature de l'occupation du logement avant et après travaux (vacant, loué, occupé, hôtel meublé, commerce...), surface, statut loca-

tif (conventionné, intermédiaire...), loyer après travaux ;

- le montant des travaux subventionnés répartis en fonction du type de travaux (travaux sur partie privative ou d'aménagement du logement (L) et travaux sur partie commune ou de remise en état de l'immeuble (M)), le type d'intervention (travaux classiques, d'insalubrité, de saturnisme, d'accessibilité et d'adaptation au handicap...);
- le montant des travaux par corps d'état (selon les départements) ;
- le montant de la subvention calculé en fonction du secteur d'intervention (OPAH, PST, etc.).

Une analyse à l'échelle infra-communale est possible. Les informations peuvent être accessibles par dossier quel que soit le département considéré, dans la limite des règles du secret statistique.

#### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

Chaque délégation départementale dispose d'un outil d'interrogation permettant la production de statistiques locales (tableaux de bord financiers, logements et travaux, indicateurs d'activité...). Ces différents éléments sont ventilés par :

- type de propriétaire ;
- secteur d'intervention : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Programmes Sociaux Thématiques (PST) – Logements d'Insertion Prioritaires (LIP), et diffus ;
- type d'intervention : travaux classiques, travaux en copropriété dégradée, travaux en sortie d'insalubrité et de péril, interventions spécifiques à caractère social.

Des tableaux sont édités pour les Commissions d'amélioration de l'habitat qui décident de l'attribution des subventions.

Un tableau de bord national consolide l'ensemble de ces informations en comparant les réalisations aux objectifs par type d'intervention.

Depuis 1995, les données locales de l'ANAH sont intégrées dans la banque de données commu-

nales GéoKit. Des tableaux spécifiques peuvent être édités sur demande.

### Où s'adresser ?

Délégations locales de l'ANAH dans les DDE  
 Direction générale de l'ANAH  
 8, avenue de l'Opéra  
 75002 Paris  
 Tél. : 01 44 77 39 39  
 Site Internet : [www.anah.fr](http://www.anah.fr)

### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Suivi de l'activité d'amélioration de l'habitat
Organisme responsable de la diffusion locale	Délégation locale de l'ANAH (DDE)
Unité statistique de base	Dossier de demande d'aide
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Échelle communale
Périodicité	Mensuelle

### ② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

OPERA est un outil qui peut offrir une bonne image de l'activité d'amélioration de l'habitat, pour les propriétaires et locataires ayant fait une demande de subvention pour les travaux qu'il faut effectuer.

Il est possible d'identifier sur un territoire et sur une période donnée : les logements améliorés par les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants et les locataires, les logements remis sur le marché, et les logements à loyer maîtrisé (conventionné, à loyer intermédiaire et loi de 1948 pour les propriétaires bailleurs).

### Fiabilité

Les données nécessaires au calcul de la subvention sont fiables : coordonnées du demandeur et localisation de l'immeuble, descriptif, montant des travaux subventionnés, en fonction de leur type et de leur nature, montant de la subvention et secteur d'intervention. La quantité ou le détail des informations non nécessaires à l'instruction administrative des dossiers peut différer d'un département à l'autre (par exemple, le montant du loyer). La surface des logements

n'existe pas pour tous les dossiers puisqu'elle n'est pas renseignée pour les propriétaires occupants et pour les dossiers simplifiés des propriétaires bailleurs.

### Limites des données produites

Avant toute chose, il est nécessaire de préciser que la saisie des travaux se fait au dossier (dossier de demande de subvention) et non au logement. Il n'est ainsi pas possible de croiser toutes les données.

À titre d'exemple, un dossier peut correspondre à un immeuble de 10 logements pouvant bénéficier de types de travaux différents et donc de taux d'intervention différents. Il sera alors difficile d'identifier quelle est la part de travaux afférente à un logement particulier.

C'est l'inconvénient classique des bases de données calées sur une aide et non sur les opérations aidées en elles-mêmes, l'unité de compte étant celle retenue pour l'octroi de l'aide.

De plus, le champ est par nature limité aux opérations effectivement aidées par l'ANAH et ne peut donc pas traiter de l'ensemble des travaux menés sur des logements.

## FICHE N°10 LE FICHER DES CAISSES D'ALLOCATIONS FAMILIALES

### 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Part et profil des ménages à bas revenus au sein des ménages, nombre et profil des allocataires d'aides au logement, nombre, profil et perception d'une aide au logement par les allocataires de minima sociaux.

L'action sociale familiale et développent en outre une politique d'action sociale adaptée au contexte local.

Les fichiers des CAF délivrent des informations sur les personnes percevant une prestation, versée au regard de critères familiaux, sociaux ou économiques fixés par la réglementation et parfois sous conditions de ressources, un même

DOMAINE	PRESTATIONS
Entretien des enfants	Allocations Familiales (AF) et leurs majorations, Complément Familial (CF), Allocation de Rentrée Scolaire (ARS).
Naissance jeune enfant	Allocation Pour Jeune Enfant (APJE), Allocation Parentale d'Éducation (APE), Allocation de Garde d'Enfant à Domicile (AGED), Aide à la Famille pour l'Emploi d'une Assistance Maternelle Agréée (AFEAMA), Allocation d'Adoption (AAD), Prestation d'Accueil du Jeune Enfant (PAJE).
Monoparentalité	Allocation de Parent Isolé (API), Allocation de Soutien Familial (ASF).
Logement	Allocation de Logement Familiale (ALF), Aide Personnalisée au Logement (APL), Allocation de Logement Sociale (ALS), Prime de déménagement ALF ou APL versées au cours de l'année.
Invalidité	Allocation Adultes Handicapés (AAH), Complément AAH (CAAH), Allocation d'Éducation Spéciale (AES), Allocation de Présence Parentale (APP).
Précarité	Revenu Minimum d'Insertion (RMI), Revenu de SOLidarité (RSO) pour les DOM.

#### Statut de la source d'information

La Caisse Nationale d'Allocations Familiales (CNAF), gestionnaire du fonds national d'action sociale, s'appuie sur un réseau de 123 Caisses d'Allocations Familiales (CAF)<sup>34</sup> réparties sur l'ensemble du territoire national. Fonctionnant de manière autonome, les CAF disposent de services régionaux communs, notamment pour la gestion et le traitement des données réalisés par huit centres régionaux de traitement informatique.

Les CAF sont habilitées à attribuer les prestations de la branche "Famille" de la sécurité sociale : elles sont en charge du service des prestations légales, familiales et sociales et de

allocataire pouvant bénéficier de plusieurs prestations. Ces prestations peuvent être déclinées par domaine :

A noter que trois des huit minima sociaux sont versés par les CAF : l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH), l'Allocation de Parent Isolé (API) et le Revenu Minimum d'Insertion (RMI)<sup>35</sup>.

#### Description du fichier

Les fichiers de gestion des CAF se révélant impropres à tout traitement statistique étant donné la complexité des architectures informatiques et du traitement des données concernant les prestations, un fichier spécifique appelé Fichier des Prestations Légales et d'Action

<sup>34</sup> Le nombre de CAF est supérieur au nombre de département français ; certains départements ont plusieurs organismes.

<sup>35</sup> Outre l'AAH, l'API et le RMI, il existe cinq autres minima sociaux : le Minimum Vieillesse (MV) versé par les caisses de retraite et le service de l'allocation spéciale vieillesse, le Minimum Invalidité (MI) versé par les caisses d'assurance maladie/invalidité, l'Allocation d'assurance Veuvage (AV) versée par les caisses du régime général et des régimes agricoles, l'Allocation de Solidarité Spécifique (ASS), et l'Allocation d'Insertion (AI) versées par les ASSEDIC.

Sociale des CAF (FILEASC) a été bâti pour permettre la réalisation de traitements statistiques spécifiques.

Ce fichier contient des variables décrivant le profil de l'allocataire et le cas échéant de son conjoint et enfant(s), les prestations légales perçues et les aides individuelles d'action sociale dont l'allocataire a bénéficié.

Les informations retenues dans le fichier portent sur :

- la fiche signalétique de l'allocataire ;
- l'adresse de l'allocataire (code commune INSEE code îlot) ;
- l'état civil ;
- le régime d'aide ;
- l'activité ;
- la présence de prestations ;
- les allocations de logement ;
- des variables transversales concernant le revenu et le montant des prestations ;
- des variables concernant le RMI.

À partir du FILEASC, différents croisements de données statistiques peuvent être réalisés. Une base communale d'allocataires comportant environ 450 informations a ainsi été extraite et permet aux CAF d'éditer différentes pages d'informations standards.

Les travaux statistiques sont réalisés à différents niveaux géographiques, le plus fin étant généralement celui de la commune. Néanmoins, des travaux ponctuels peuvent être réalisés à un niveau infra-communal (tel les quartiers de la politique de la ville) dans la mesure où l'anonymat des allocataires est respecté (cf. CNIL).

### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

**Au niveau national**, la CNAF diffuse plusieurs types d'informations sur son site Internet ([www.cnaf.fr](http://www.cnaf.fr)) :

- une note de synthèse mensuelle, L'e-ssentiel (4 pages) qui présente les principales données et les travaux d'études de la branche "Famille" de la Sécurité sociale. L'abonnement est gratuit avec une diffusion uniquement électronique ;
- des dossiers d'études (synthèses de rapports de recherches, résultats d'enquêtes par sondage, travaux statistiques, des synthèses documentaires) ;
- une revue Recherches et Prévisions regroupant des articles scientifiques sur les politiques

familiales et sociales (3 numéros par an en mars, juin et septembre) ;

- une revue "Informations sociales", construite sur des dossiers thématiques (8 numéros par an, prix du numéro 5 €, abonnement 1 an 33 €) ;

- un bulletin électronique mensuel "Horizon 2015" réalisé dans le cadre d'une démarche prospective sur la politique familiale à l'horizon 2015 (publication qui s'achèvera en décembre 2005, au terme de cet exercice de prospective à 10 ans).

**Au niveau local**, chaque CAF produit régulièrement des statistiques :

- les statistiques internes au réseau CAF se présentent sous la forme de tableaux standards développés sur chaque zone CAF, de rapports d'activités annuels (dont la présentation diffère selon chaque CAF) ;

- un cadre d'échange des données existe entre les CAF et la DDE. La CNAF et le ministère de l'Équipement ont développé leur propre système d'information : EPICAF pour les CAF et GéoKit pour le ministère de l'Équipement. Des convergences entre les deux institutions pour la définition de la mise en œuvre des politiques d'habitat ont abouti à la réalisation d'un système d'échanges de données entre les CAF et les DDE.

Un produit CAF spécifique pour les DDE a été bâti, nommé CAF-ÉQUIPEMENT. Ce fichier, intégré à GéoKit2 (voir la fiche du chapitre introductif), comprend deux modules : un module communal (dénombrement) et un module intercommunal (données croisées). Il est négocié à l'échelle locale (car les CAF sont autonomes) et formalisé dans une convention-type.

Des règles de diffusion ont été édictées afin de respecter le secret statistique :

- aucune zone infra-communale ou sous-population ne peut être étudiée si elle ne comprend pas au moins 100 allocataires, ce qui correspond environ à 500 habitants ;

- aucune donnée statistique n'est fournie si elle ne concerne pas au moins 5 allocataires, faute de quoi la valeur sera mise en blanc ;

- un accord de la CAF est nécessaire pour toute communication de données en dehors du ministère de l'Équipement.

Les CAF acceptent très facilement, dans le cadre de Politiques Locales de l'Habitat (PLH), de signer des conventions avec des collectivités locales ou



bureaux d'études liés à une collectivité locale dans le cadre d'une mission précise (PLH notamment), par lesquelles elles fournissent des tableaux normalisés provenant du système d'information des CAF. Ces tableaux portent sur 3 thèmes : le logement, la précarité, les bas revenus. Ils permettent de connaître le nombre de ménages allocataires et leurs profils (cf. tableau ci-après).

Outre les statistiques régulières, des traitements spécifiques des données CAF sont envisageables. Les conditions de délivrance des informations varient selon les CAF et les demandes. Chaque organisme ayant ses propres pratiques, l'accès aux informations varie selon les accords locaux pouvant être conclus entre la CAF et l'organisme demandeur. Les CAF restent les maîtres d'œuvre dans l'exploitation de leur fichier et sont en mesure de produire des agrégats,

notamment communaux, nécessaires aux différents acteurs locaux du logement. Certains types d'investigations peuvent nécessiter l'accord de la CNIL<sup>36</sup>.

### Où s'adresser ?

Pour des données locales :  
contacter la CAF locale.  
Pour la liste des CAF, voir le site Internet :  
[www.cnaf.fr](http://www.cnaf.fr) ou la DDE.

Pour des données nationales ou régionales :  
CNAF, Direction des statistiques, des études et de la recherche,  
32, avenue de la Sibelle 75685 Paris Cedex 14  
Tél. standard : 01 45 65 52 52  
Tél. Direction des statistiques, des études et de la recherche : 01 45 65 57 14

**36 Toute utilisation des données à d'autres fins que celles qui ont été déclarées lors de la constitution du fichier, représente un détournement de finalité. À défaut d'un fondement juridique et d'une autorisation particulière de la CNIL ou faute de prévenir tous les individus concernés, le fichier informatisé nominatif des CAF ne doit être utilisé que pour la seule gestion des prestations. Les CAF ne peuvent donc mettre à disposition de tiers des données individuelles.**

## LES PRINCIPALES VARIABLES DE PERSPICAF

THÈMES	PRESTATIONS	PRINCIPALES VARIABLES
Habitat - Logement	ALF, ALS, APL	<p>Selon le statut d'occupation (accession, parc privé, parc public, établissement), les principales variables disponibles sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre d'allocataires/bénéficiaires.</li> <li>• Le taux de couverture (nombre de personnes couvertes par rapport à la population totale de l'INSEE).</li> <li>• La répartition des aides perçues selon le type d'aide (ALF, ALS, APL).</li> <li>• La répartition des allocataires selon la structure familiale* du ménage et la répartition par âge.</li> </ul> <p>Un tableau intitulé "Précarité et aides au logement" permet de connaître, selon le statut d'occupation, le nombre de titulaires d'une aide au logement qui sont également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allocataires de minima sociaux de la CAF (RMI, API, AAH),</li> <li>• Allocataires au chômage,</li> <li>• Allocataires à bas revenus,</li> <li>• Allocataires au-dessus du seuil de bas revenus** grâce aux prestations.</li> </ul>
Pauvreté	AAH, API, RMI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'allocataires et population couverte.</li> <li>• Profil des ménages allocataires (répartition par groupe d'âges, par situation de famille, en fonction des prestations obtenues, en fonction du montant du revenu mensuel par unité de consommation***).</li> </ul>
Bas revenus		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Population allocataire à bas-revenus**** et population couverte.</li> <li>• Structure familiale des allocataires et population totale couverte (âge, composition familiale, nombre d'enfants).</li> </ul>

\* Personne isolée, famille monoparentale avec moins de 3 enfants, famille monoparentale de 3 enfants ou plus, familles couples sans enfant, familles couples avec 1 ou 2 enfants, familles couples avec 3 enfants ou plus.

\*\* Le seuil des bas revenus est égal à la demi-médiane des revenus mensuels par unité de consommation. La médiane est la valeur au-dessus de laquelle il y a 50 % des personnes. En 2002, ce seuil de bas revenus s'élevait à 698,22 €.

\*\*\* Le revenu mensuel par unité de consommation rapporte le revenu disponible (revenu-prestations) de la famille (hors étudiants, personnes de 65 ans ou plus et allocataires des régimes spéciaux) au nombre d'unité de consommation (1 unité pour l'allocataire, 0,5 par adulte et enfant de 14 ans ou plus, 0,3 par enfant de moins de 14 ans. On ajoute 0,2 pour les familles monoparentales).

\*\*\*\* La population à bas revenus comprend l'ensemble des allocataires hors étudiants, personnes de plus de 65 ans ou plus et allocataires des régimes spéciaux, dont le Revenu par Unité de Consommation est inférieur à la demi-médiane.

TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Population percevant des aides des CAF
Organisme responsable de la diffusion locale	CAF
Unité statistique de base	Allocataire - Bénéficiaire
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Échelle Communale
Périodicité	Annuelle

### 📍 INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

Les fichiers des CAF représentent une source d'information particulièrement intéressante dans le cadre de travaux de connaissance sur les marchés locaux de l'habitat, puisqu'ils permettent de mesurer le rôle social joué par chacun des parcs (locatif social, locatif privé, parc en accession à la propriété) et d'appréhender les situations de pauvreté et précarité sur un territoire. Disponibles annuellement, les données CAF permettent en outre de mesurer l'évolution des situations de pauvreté et de précarité, ainsi que l'évolution des bénéficiaires d'aides à la personne.

Enfin, une cartographie des données CAF permet d'identifier les spécificités des différents secteurs concernant le type de logement (secteur comptant une forte proportion de logements conventionnés par exemple) et concernant les caractéristiques des ménages (secteur comptant une forte proportion de ménages allocataires de minima-sociaux par exemple).

Toutes les informations de gestion permettant le calcul des prestations sont réputées fiables.

Le fichier FILEASC est exhaustif (il comprend tous les allocataires bénéficiant d'un droit payant au moment de l'observation) et standard (chaque variable a la même signification pour tous les modèles de système de gestion).

Il faut souligner que d'autres organismes, les caisses agricoles et les caisses des régimes miniers peuvent aussi verser les mêmes minima sociaux que les CAF<sup>37</sup>, ce qui dans certains contextes (secteur agricole, pays minier) limite considérablement l'intérêt des données. Globalement, toutefois, les CAF versent la grande majorité des prestations, puisque leurs allo-

cataires représentent 7 bénéficiaires de minima sociaux sur 10 (sans tenir compte des bénéficiaires de minimum vieillesse)<sup>38</sup>.

La principale limite des données des CAF est que celles-ci décrivent les situations des seuls allocataires. Concernant l'utilisation du fichier, la richesse des informations implique la recherche d'indicateurs synthétiques résumant le mieux possible l'information. Une collaboration étroite avec les services de la CAF est souhaitable pour interpréter les résultats statistiques en tenant compte de la législation qui lui est propre.

### Possibilités de comparaisons et d'appariements, publications

Les CAF adoptent des découpages géographiques particuliers (circonscriptions d'action sociale, commissions locales d'insertion pour le RMI...) et il est souvent nécessaire d'effectuer des réajustements pour pouvoir rapprocher les résultats des traitements statistiques des données CAF de ceux issus d'autres fichiers statistiques.

Le fichier des CAF ne renseignant que sur les allocataires de la CAF, l'appréhension des situations de pauvreté ou précarité des ménages peut être complétée par le fichier FILOCOM.

Dans toute étude locale, on se renseignera sur d'éventuelles publications CAF/Directions régionales de l'INSEE.

<sup>37</sup> Cependant le RMI ne peut pas être versé par les caisses des régimes miniers.

<sup>38</sup> Les allocataires des CAF représentent respectivement environ 93 % des bénéficiaires de l'AAH, 99 % des bénéficiaires de l'API et 98 % des bénéficiaires du RMI.

Source : Guide méthodologique pour les acteurs des politiques locales de l'habitat, DGUHC, 2004.

## FICHE N°11 LE SUIVI STATISTIQUE DES AIDES À LA PIERRE CONCERNANT LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

### Enjeux, utilisation

Suivi des aides à la pierre concernant les logements locatifs sociaux.

### Statut de la source d'information

Les données relatives aux opérations financées sont instruites dans les DDE. Celles-ci procèdent à leur saisie informatique. Elles disposent pour cela d'une application statistique, GALION (Gestion des Aides au Logement et Impact des Orientations Nationales). Cependant, cette application statistique ne permet pas de faire des traitements statistiques.

Ces données sont stockées dans un info-centre national de la DGUHC. Cet info-centre est un système informatique permettant de stocker l'information et de procéder à des traitements statistiques. Il contient les données relatives aux opérations PLUS<sup>39</sup>, PLUS-CD, PLA-I<sup>40</sup>, PLS<sup>41</sup> (avec une distinction neuf et acquisition), PALULOS<sup>42</sup> et démolitions.

En 2005, toutes les opérations financées par les aides à la pierre seront disponibles dans cet info-centre. Les informations les plus anciennes seront celles de 2002.

Au moment de la rédaction de cette fiche, la mise en place de l'info-centre est en cours, les informations suivantes sont sujettes à des modifications et des évolutions.

Jusqu'en 2000, les applications nommées TRIAL (Traitement Informatisé des Aides au Logement, pour les PAP<sup>43</sup> et les PLA-CFF) et PRE-TRIAL (pour les PALULOS et PLA-CDC) permettaient de renseigner sur les aides à la pierre attribuées. Toutefois, selon le niveau d'équipement des DDE, ces informations restaient plus ou moins partielles ; les remontées d'informations étaient parfois incomplètes.

### Description du fichier

Pour chaque opération, le fichier comporte des données concernant la localisation, le maître d'ouvrage, la nature de l'opération, le plan de financement complet ainsi que les caractéris-

tiques techniques et économiques (nombre de logements, montant des prêts, etc.) plus ou moins détaillées selon la nature de l'opération.

L'info-centre est mis à jour après saisie de chaque opération par les DDE. Il permettra en 2005 de disposer de statistiques au niveau communal, départemental et régional.

### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

La DGUHC procède à des remontées mensuelles des données dans l'info-centre pour assurer un traitement statistique de la consommation de subventions et la production de logements et éditer la note mensuelle "logements aidés" diffusée à l'ensemble des partenaires internes au ministère (DRE, DDE...) et externes (CDC, ANAH...) concernés par la problématique du logement social. Cette note présente le suivi de la consommation des aides à la pierre :

- le montant des subventions en € selon le type de produits et le nombre total de logements financés ;
- la répartition par région du montant des subventions (part de la consommation en logements locatifs sociaux et en PALULOS) ;
- le nombre de logements locatifs sociaux financés par région,
- la consommation par article budgétaire et par région ;
- le montant des subventions pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs par région.

Pour toute demande particulière, s'adresser au service habitat des DRE.

### Où s'adresser ?

Contactez en priorité le service habitat des DRE. Si nécessaire, des demandes peuvent être formulées auprès de :

DGUHC

La Grande Arche Paroi Sud

92055 La Défense Cedex 04

e-mail : [fb5.dguhcc@equipement.gouv.fr](mailto:fb5.dguhcc@equipement.gouv.fr)

<sup>39</sup> Prêt Locatif à Usage Social (mis en place en 2000).

<sup>40</sup> Prêt locatif Aidé - Intégration.

<sup>41</sup> Prêt Locatif Social.

<sup>42</sup> Primes à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale.

<sup>43</sup> Prêt à l'Accession à la Propriété.

### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Suivi des aides concernant les logements locatifs sociaux
Organisme responsable de la diffusion locale	DRE
Unité statistique de base	Dossier
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Échelle Communale
Périodicité	Trimestrielle

### 📍 INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

L'info-centre permet de recenser toutes les opérations financées par les aides à la pierre. C'est potentiellement une bonne source pour une approche financière des aides à la pierre destinées au parc social. C'est le seul moyen de mesurer l'effort d'amélioration du parc social et de mesurer la production de logements sociaux.

Les données renseignées sont celles à la date de la décision de financement et non celles à la date de l'achèvement des travaux. Des modifications peuvent avoir lieu dans la phase opérationnelle.

Ce sont des données essentiellement financières qui offrent peu de renseignements sur la consistance des opérations.

Les données introduites dans l'info-centre reflètent les informations fournies au stade du financement des opérations par les services instructeurs. D'un point de vue financier, les informations sont fiables.

## FICHE N°12 L'ENQUÊTE SUR L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL (OPS)

### 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Suivi de l'occupation du parc social et de son évolution.

#### Statut de la source d'information

L'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) et son évolution a été instaurée par la loi du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité. Par la suite, elle a été modifiée par la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002 afin de la rendre cohérente avec l'inventaire annuel des logements sociaux instauré pour l'application de l'article 55 de la loi SRU.

Pour répondre à une obligation légale (alimenter un rapport national sur l'occupation du parc et son évolution transmis au Parlement) et pour constituer une base nationale à des fins d'analyse statistique, l'application OPS a été développée.

Tous les trois ans, les organismes bailleurs réalisent une enquête auprès de leurs ménages locataires, et transmettent les renseignements statistiques au Préfet. La DGUHC réalise l'agrégation au niveau national.

L'enquête couvre la France métropolitaine et les DOM. Jusqu'en 2000, elle était limitée aux organismes d'HLM et SEM. Depuis 2003, elle intègre les logements conventionnés appartenant aux organismes agréés par le Préfet dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées. Les organismes qui ont vocation à promouvoir une offre de logements diversifiée favorisant la satisfaction des besoins en logement ; les UES (Union d'Économie Sociale) ; les sociétés immobilières de la CDC, les collectivités publiques, les sociétés filiales des organismes de la contribution des employeurs à l'effort de construction, les autres personnes morales, notamment les entreprises d'assurances et les établissements de crédit et leurs filiales.

Les modalités de réalisation de l'enquête et le contenu des renseignements transmis par les bailleurs sont définis dans un arrêté publié au JO.

#### Description du fichier

Trois enquêtes ont été réalisées en 1997, 2000 et 2003.

Les informations de cette enquête portent sur :

- la composition des ménages (la répartition des ménages par âge du titulaire du contrat de location, l'effectif et l'âge des occupants des logements) ;
- la nature de l'activité professionnelle des occupants ;
- les ressources des ménages (en pourcentage des plafonds PLUS) ;
- les aides au logements perçues, les minima sociaux perçus.

Un formulaire identique est transmis à l'ensemble des organismes.

Les ménages qui ont emménagé au cours des trois années qui précèdent la date de l'enquête font l'objet d'un traitement spécifique permettant d'apprécier la tendance de l'évolution du parc.

Les unités statistiques utilisées dans l'enquête sont différenciées selon :

- les zones de prix définies pour le calcul du plafond de loyer PLUS ;
- les unités urbaines de 50 000 habitants et plus.

On distingue les données correspondant aux Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et aux Zones de Revitalisation Rurale (ZRR).

L'application comprend un peu plus de 250 champs. Elle n'intègre pas de base de données autre que des fichiers Texte. L'application OPS ne permet pas pour l'instant de générer un fichier Excel.

#### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Suivi de l'occupation du parc social
Organisme responsable de la diffusion locale	DRE en cas de protocoles locaux
Unité statistique de base	Logement - ménage
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Variable selon les accords et les protocoles
Périodicité	Tous les 3 ans

### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

Les résultats globaux de l'enquête triennale sont publiés dans un rapport disponible à la DGUHC. Ce rapport détaille les résultats par région et par département.

Des fiches de synthèse nationales, régionales et départementales seront communiquées aux DDE pour l'enquête 2003 selon la DGUHC. Les données de l'enquête OPS ne sont pas accessibles à des organismes externes (collectivités locales, bureaux d'étude, etc.).

Un dispositif spécifique a été mis en place sur l'Île-de-France, dans le cadre d'un protocole local autorisant la transmission des données à une échelle plus fine que sur le reste du territoire. Deux modules ont donc été conçus spécialement pour intégrer les données à la commune de cette région.

### Où s'adresser ?

Contactez les DRE dans le cas de protocoles locaux.

Pour se procurer le rapport présentant les résultats des enquêtes triennales :

DGUHC

La Grande Arche Paroi Sud

92055 La Défense Cedex 04

Tél. : 01 40 81 21 22

### ② INTERET ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

L'enquête OPS est la principale source pour connaître l'occupation du parc locatif social et son évolution. Cette enquête comporte notamment des indicateurs sur la précarité et sur la mobilité. La comparaison du profil des ménages récemment emménagés avec l'ensemble des ménages ou les ménages présents de plus longue date permet d'appréhender l'évolution du peuplement (vieillesse, paupérisation ou au contraire arrivée de ménages aux ressources plus élevées que les sortants, etc.).

Les informations récoltées étant essentiellement déclaratives, les taux de réponses ne sont pas homogènes entre programmes et entre communes. Un moindre taux de réponse en ZUS est souvent observé.

Les données ne sont en outre pas disponibles à une échelle fine (communale, infra-communale) sur l'ensemble du territoire. En raison de l'échelle d'agrégation des données, l'enquête est généralement peu exploitée au niveau local.

Néanmoins, lorsque des protocoles locaux sont établis entre les DRE et les bailleurs, les données peuvent être disponibles à une échelle communale, voire infra-communale. Ainsi peut-on voir des "porter à connaissance" de PLH faisant état du profil des ménages en ZUS et hors ZUS en 2003, ainsi que du profil des emménagés récents.

### Possibilités de comparaisons et d'appariements avec d'autres sources

Les organismes d'HLM et les SEM dont le patrimoine locatif est soumis en partie ou en totalité à l'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) effectuent chaque année une enquête auprès de leurs locataires afin de connaître la composition de la famille (au premier janvier) et les revenus imposables (de l'année n-2) pour chaque logement occupé. Ces informations sont utilisées pour calculer le dépassement éventuel du plafond de ressources et déterminer si les locataires sont redevables du supplément de loyer de solidarité.

À partir des renseignements statistiques transmis par les bailleurs sociaux au représentant de l'État dans le département, un rapport annuel sur l'application du SLS dans le département est établi. Dans les études locales, il est rare que cette source soit utilisée, d'une part parce que les ZUS sont exclues du champ d'application du SLS, d'autre part parce que le caractère triennal de l'enquête OPS correspond mieux à la mesure d'une évolution.

## FICHE N°13 LES DÉCLARATIONS D'INTENTION D'ALIÉNER (DIA)

### 1 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Suivi des prix de vente du marché et des mutations.

#### Statut de la source d'information

Une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) est un document administratif attaché à une règle de droit de l'urbanisme. Une DIA correspond à l'obligation de notification de la mise en vente d'un bien (terrains non bâtis et immeubles) situé dans un périmètre spécifique (cf. infra) par son propriétaire.

Les biens concernés par une DIA sont les biens situés :

- dans des territoires soumis au Droit de Préemption Urbain (DPU). Les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé (ou d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public) et les EPCI compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme peuvent instituer un DPU (Droit de Préemption Urbain)<sup>44</sup> sur tout ou partie des zones urbaines, des zones d'urbanisation future ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ;
- dans une Zone d'Aménagement Différé (ZAD)<sup>45</sup> ;
- dans les zones de préemption créées par le Conseil général<sup>46</sup> dans le cadre de l'élaboration ou la mise en œuvre de la politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non<sup>47</sup>.

Toute aliénation d'un bien situé dans un de ces périmètres est subordonnée à une déclaration préalable, la DIA, faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée, ou en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix. Si le document est complet, la mairie doit transmettre un exemplaire à la Direction Départementale des Services Fiscaux (DDSF) (même si la commune ne demande pas d'avis sur la valeur notifiée du bien concerné). Après un délai de 2 mois, le titulaire doit donner sa réponse au propriétaire.

#### Description du fichier

Le droit de préemption urbain est entré en vigueur en juin 1987. Le fichier des DDSF est mis à jour en permanence.

Les informations contenues dans la DIA concernent :

- l'indication de la procédure dans laquelle se situe l'opération envisagée : DPU, ZAD, zone de préemption dans les espaces naturels sensibles des départements, droit de délaissement ;
- l'indication du propriétaire (nom, adresse) ;
- la situation du bien (adresse, références cadastrales) ;
- la description physique du bien (non bâti, bâti sur terrain propre, bâti sur terrain d'autrui ; surface au sol, utile ou habitable ; nombre de niveaux, d'appartements, autres locaux ; renseignements spécifiques pour les locaux dans un bâtiment en copropriété) et sa description juridique (usage et occupation) ;
- le mode d'aliénation (vente amiable, adjudication, vente moyennant contrepartie en nature, rente viagère etc.) ;
- les conditions de l'aliénation et l'indication du prix et des conditions de paiement du prix (honoraires de négociation si ceux-ci sont à la charge de l'acquéreur, estimation de la valeur vénale si aliénation autre que vente de gré à gré) ;
- le nom et adresse de l'acquéreur.

#### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

Les DIA sont consultables en mairie après en avoir fait la demande.

Aucune exploitation systématique n'est faite de ces données. Il est possible d'effectuer des traitements statistiques des DIA à partir du fichier, le plus souvent manuel.

Pour tout traitement informatique, chaque demandeur doit prendre un engagement de confidentialité et solliciter l'accord de la CNIL. La collecte d'informations tirées des DIA ne doit pas donner suite à la diffusion d'informations nominatives.

<sup>44</sup> Articles L 211. et suivants du Code de l'Urbanisme.

<sup>45</sup> Articles L 212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

<sup>46</sup> Ou dans certains cas particuliers, par le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (voir l'article L 142-3 du Code de l'Urbanisme).

<sup>47</sup> Articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### Où s'adresser ?

- Mairies
- Directions Départementales des Services Fiscaux

sur les mutations réelles ou lorsqu'il est nécessaire de disposer d'informations à l'échelle infra-communale et que les données sur les mutations ne le permettent pas.

### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Suivi des mutations et des prix de vente du marché
Organisme responsable de la diffusion locale	Commune
Unité statistique de base	DIA
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Échelle infra-communale (par DIA)
Périodicité	Mise à jour en continu

### 📍 INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

L'analyse des DIA permet de connaître les tendances concernant les prix de vente du marché immobilier et foncier.

Seules les données sur l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée (ou en cas d'adjudication, l'estimation du bien et sa mise à prix) sont obligatoires<sup>48</sup>. Ce qui signifie que les autres variables, comme par exemple, la description physique du bien (nombre de pièces, surface) peuvent ne pas être renseignées.

Les DIA ne font pas l'objet d'un traitement statistique systématique et l'exploitation est généralement lourde. En effet, les DIA étant traitées par les services municipaux ou communautaires en fonction de leurs besoins, elles ne font pas toujours l'objet d'un enregistrement informatique.

L'exploitation des DIA ne permet pas d'évaluer le nombre exact de mutations effectuées dans une zone donnée :

- seuls les immeubles de plus de 10 ans et les territoires où un droit de préemption est institué sont concernés<sup>49</sup> ;
- les DIA ne correspondent pas à des ventes effectives et un même bien peut faire l'objet de plusieurs DIA.

La description du logement est relativement limitée.

L'utilisation des DIA est donc réservée aux cas dans lesquels on ne dispose pas d'informations

<sup>48</sup> Article L 213-2 du Code de l'Urbanisme.

<sup>49</sup> Sauf dans le cas d'une délibération motivée de la commune (voir article L 211-4).



## FICHE N°14 LES EXTRAITS D'ACTES NOTARIÉS

### 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Évolution du marché de l'immobilier et du foncier : mutations de terrains, d'immeubles et d'appartements.

#### Statut de la source d'information

Un extrait d'acte de mutation est une partie de l'acte de mutation de propriété. Ce dernier document est établi par le notaire au moment de toute mutation, qu'elle qu'en soit la nature.

Une mutation n'équivaut pas à une transaction, c'est le constat qu'un bien change de mains (un héritage ou une donation est aussi sanctionné par un acte de mutation par exemple). On distingue les mutations onéreuses qui donnent lieu à un échange marchand et les mutations non onéreuses.

Les actes de mutation établis par les notaires sont transmis à la conservation des hypothèques (centre de duplication) de chaque département qui fait alors parvenir un extrait d'acte au service du cadastre et qui, après exploitation, le transmet au service des domaines. C'est au service des domaines que l'information est la plus accessible. Les extraits sont triés en distinguant le "bâti" et le "non bâti".

Les centres des impôts disposent aussi du logiciel OEIL fourni par la DGI (logiciel d'informatisation des données en matière de mutations). Une nouvelle base de données va remplacer à moyen terme OEIL : la base de données FIDGI. Cette base est mise en place dans les services de conservations des hypothèques (alors qu'OEIL est disponible au service des domaines). L'objectif est ici de créer un sous-produit explicitement statistique à partir des bases de données exhaustives des actes de mutation.

La substitution de FIDGI à OEIL devrait être effective d'ici 2006. Il est possible que cette substitution entraîne des modifications des conditions d'accès aux fichiers papier pour les institutions qui peuvent actuellement les utiliser.

#### Description du fichier

L'extrait d'acte contient les informations suivantes :

- la nature juridique de la mutation et sa date précise ;
- les noms, âges, professions, domiciles et lieux de naissance des vendeurs et acquéreurs ;
- l'adresse précise du bien (la saisie de cette information est interdite, mais on peut saisir les références de la parcelle) ;
- la description du bien (plus ou moins bien renseignée) ;
- l'origine de propriété ;
- le degré de disponibilité du bien ;
- le prix et éventuellement le financement de l'acquisition ;
- diverses déclarations et mentions des droits à acquitter.

Le fichier des extraits d'actes notariés est manuel et mis à jour en permanence.

#### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

Les extraits d'actes ne peuvent être exploités que par les services de l'État, les collectivités locales, les organismes parapublics (mandatés par les collectivités locales) et les établissements publics à caractère administratif, qui ont des compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Les conditions d'accès au fichier sont définies par l'article L 135-B du livre des procédures fiscales.

Les informations sont délivrées pour chaque mutation immobilière ou foncière. Seules les mutations intervenues dans les cinq dernières années sont consultables. Il faut compter six mois à un an de décalage entre la date réelle de mutation et la date à laquelle l'information est disponible au service des domaines.

Dans la version informatisée mise en forme par le logiciel OEIL, les informations disponibles sont limitées à la description des biens et aux prix. En effet, l'objectif initial de l'informatisation était

<sup>50</sup> Selon l'Agence de développement et d'urbanisme du Pays de Brest qui procède chaque année à la retranscription exhaustive sur l'ensemble du Pays de Brest dans le cadre de son observatoire de l'habitat.

seulement de contribuer à l'évaluation des biens par les inspecteurs de domaines, il ne leur était pas nécessaire de connaître les caractéristiques des acheteurs et des vendeurs.

Pour disposer d'une information détaillée, il est donc nécessaire de travailler, dans les locaux des services fiscaux, sur les documents papier. Les extraits d'actes peuvent être exploités par une retranscription acte par acte. La collecte d'informations tirées d'extraits d'actes notariés ne doit pas donner suite à la diffusion d'informations nominatives.

Pour tout traitement informatique, chaque demandeur doit alors prendre un engagement de confidentialité et solliciter l'accord de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL).

### Conditions de délivrance

Une demande de consultation doit être effectuée auprès du directeur des services fiscaux du département qui doit vérifier si cette consultation rentre dans le cadre de celles autorisées par les textes applicables.

### Où s'adresser ?

Directions départementales des services fiscaux

### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Suivi des mutations des terrains, d'immeubles et d'appartements
Organisme responsable de la diffusion locale	DDSF
Unité statistique de base	Extrait d'acte
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Échelle infracommunale : parcelle
Périodicité	Mise à jour en continu

## ② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

Les extraits d'actes notariés sont une source de connaissance exhaustive du marché immobilier (en distinguant le neuf et l'ancien) et du marché foncier (terrains à bâtir, non bâti). C'est la seule source exhaustive qui permette d'approcher conjointement le marché du neuf et celui de l'occasion.

Le fichier des actes notariés n'est pas fait dans un but statistique, l'exploitation manuelle est assez lourde (à titre indicatif, il faut compter une moyenne de 20 actes par heure pour la retranscription pour des personnes expérimentées<sup>50</sup>) et réservée à des agents de la fonction publique ou du secteur parapublic (agences d'urbanisme par exemple), mandatés par une collectivité. La retranscription des extraits d'actes sur papier (fiche de retranscription) avant la saisie informatique est obligatoire.

### Fiabilité des informations

Les analyses menées à partir du fichier ŒIL ne permettent pas des études aussi détaillées et homogènes que celles tirées des fichiers manuels. En effet :

- le logiciel ne permet pas de distinguer la vente d'un logement ou d'un immeuble en entier ;
- il n'y a pas de règles précises pour intégrer ou non les logements qui sont composés également d'un commerce.

Par ailleurs, la fiabilité du fichier ŒIL varie d'un département à un autre selon le soin apporté à la saisie des données.

Certaines informations sont à prendre en considération avec précaution, notamment :

- La catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur et du vendeur n'est ni toujours indiquée, ni toujours précise,
- Certains prix ne concernent qu'une fraction d'un bien décrit (cession d'usufruit par exemple) ou englobe d'autres éléments (immeuble incluant commerces par exemple),
- Les interprétations des données sur la mobilité des acheteurs (par exemple, si l'on étudie le lien entre la commune d'origine de l'acheteur et la commune de l'achat) sont limitées, car les informations ne permettent pas de savoir si l'acheteur va occuper ou louer le logement,
- Quelques rubriques sont parfois mal renseignées : la surface est absente dans environ 10 % des cas, ce qui reste acceptable.

En revanche, l'information sur la date d'achèvement du bâti doit être traitée avec prudence.

Il est donc généralement conseillé de ne retenir que les informations suivantes pour le bâti et le foncier :

- le lieu de mutation (commune, références

- cadastrales) ;
- le type de transaction (vente/cession/autres) ;
  - la date de la mutation antérieure ;
  - le type de logement (maison, appartement, immeuble) ;
  - la distinction entre logement neuf/ancien ;
  - le prix du bien (montant de la transaction hors taxes et TTC) ;
  - la surface du logement ou du terrain ;
  - les principales caractéristiques du vendeur et de l'acheteur :
    - type (particulier, collectivité, société),
    - la commune d'origine,
    - l'âge,
    - la catégorie socioprofessionnelle (à condition de faire de grands regroupements de types de catégories par exemple pour différencier les cadres, les employés, les ouvriers, les retraités, etc.).

### Possibilités de comparaisons et d'appariements avec d'autres sources

Les extraits d'actes notariés ne renseignent pas sur l'occupation du bien. Il est nécessaire pour connaître les statuts d'occupation de faire une enquête complémentaire : en effet, il n'y a pas toujours adéquation entre l'acheteur d'un terrain, d'une maison, d'un immeuble et son réel occupant. FILOCOM permet, à titre complémentaire, d'approcher cette relation entre la mutation et l'occupation pour les logements neufs et pour ceux ayant donné lieu à une mutation au cours des quatre années précédentes (voir fiche n°3).

Les extraits d'actes représentent une source exhaustive sur le marché immobilier, contrairement aux fichiers issus de la base de données des notaires, comme PERVAL et le CD-BIEN (voir fiches 16 et 17) dont la collecte des informations est basée sur le volontariat des professionnels (en conséquence, la couverture des transactions peut varier sur l'ensemble du territoire).

## FICHE N° 15

## L'OBSERVATION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE ET DES ATTRIBUTIONS

## 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

## Enjeux, utilisation

Suivi de la demande locative sociale et des attributions.

## Statut de la source d'information

## Le numéro unique d'enregistrement départemental

Sans enregistrement de la demande garantissant la prise en compte de toutes les demandes, l'observation de la demande en logement social ne peut être satisfaisante. Depuis la loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, l'obligation d'enregistrement, au niveau départemental, de toute demande de logement locatif social est effective et la mise en place du numéro unique opérationnelle depuis le 31 mai 2001 (cf. décret et arrêté en date du 7 novembre 2000 précisant les conditions de mise en œuvre de la loi et circulaire du 30 novembre 2000 sur le numéro départemental d'enregistrement).

Sont habilités à procéder à l'enregistrement départemental tous les organismes HLM ou SEM gérant des logements sociaux dans le département, les services de l'État désignés par le Préfet et les communes ou groupements de communes qui le souhaitent. Auprès d'eux, toute personne souhaitant obtenir un logement locatif social doit recevoir un numéro départemental d'enregistrement, dit unique car restant attribué au demandeur même si celui-ci formule plusieurs demandes successives ou plusieurs demandes simultanées auprès de différents bailleurs.

Ainsi, outre la prise en compte de toutes les demandes, le numéro unique départemental permet un examen prioritaire en cas d'attribution anormalement longue et une meilleure transparence dans les attributions. (Les conditions de radiation des demandes sont de quatre ordres : attribution d'un logement au demandeur, renonciation écrite à la demande, non renouvellement de la demande dans un délai d'un an, rejet de la demande par le bailleur compétent, pour un motif réglementaire incontestable).

La circulaire du 30 novembre 2000 souligne bien les principaux avantages du numéro unique en matière de suivi et de connaissance de la demande. Le numéro départemental apporte aux différents acteurs que sont les bailleurs, les communes ou les services de l'État, une connaissance et un suivi de la demande en logement social dans son ensemble, dont ils étaient jusqu'ici, la plupart du temps dépourvus. Le système d'enregistrement centralisé par département permet en effet de disposer d'une connaissance à la fois exhaustive et précise, [...] donne une approche de positionnement géographique de cette demande à l'intérieur du département et permet des tris par taille de ménages, par lieux de dépôt et naturellement par délais d'attente des demandes.

L'enregistrement départemental ainsi conçu ne peut constituer par lui-même un observatoire de la demande. En revanche, il peut contribuer par ses fonctions à l'émergence d'un tel apport.

**Les fichiers locaux de la demande en logement social, les observatoires statistiques locaux de la demande et des attributions**

Nombreux en 1997<sup>51</sup>, les dispositifs locaux de suivi de la demande et des attributions peuvent être appelés "fichiers centralisés de la demande locative sociale" ou "observatoire de la demande locative sociale", etc. avec une maîtrise d'ouvrage le plus souvent partenariale (DRE, AROHLM, Agence d'Urbanisme, etc.). Ces observatoires ont pour objet de proposer une évaluation synthétique et anonyme de la demande d'un point de vue quantitatif et qualitatif pour un territoire défini. La base de données regroupe alors des extractions des fichiers (après élimination des doubles comptes) de gestion des différentes structures habilitées à recueillir la demande locative sociale.

Les communautés urbaines ou communautés d'agglomération sont nombreuses à développer un observatoire de la demande en logement social. Dans ce cas, la collectivité, habilitée comme lieu d'enregistrement du numéro unique, collabore avec les bailleurs sociaux pour rensei-

<sup>51</sup> Au terme de l'année 1997, des dispositifs de gestion et/ou d'observation étaient recensés dans 55 départements ; 19 avaient indiqué avoir une démarche en cours pour mettre en œuvre à terme un dispositif d'observation (cf. Enquête nationale sur les dispositifs d'observation de la demande locative sociale), MELT, CETE-DHC, novembre 1997)

gner les radiations intervenues et enrichir ainsi sa propre base de données "demandeurs". Les traitements statistiques réalisés sont généralement présentés et débattus dans le cadre d'une conférence communale ou intercommunale du logement mais aussi dans le cadre plus large de politiques intercommunales de l'habitat (type PLH) ou de politique de la ville pour ne citer que quelques exemples.

### Description du fichier

De manière générale, les données recueillies par le biais des différents formulaires de demande de logements couvrent les volets suivants :

- un volet demandeur : état civil, statut matrimonial, activité et profession... pour le demandeur lui-même et son conjoint, composition du ménage à loger,
- un volet ressource : nature, montant pour toutes les personnes du ménage demandeur.
- un volet logement actuel : statut d'occupation, conditions de logement, budget logement, perception d'aide au logement.
- un volet spécifique sur la demande : type, taille, étage, aménagement particulier, motifs, communes souhaitées, parfois quartiers souhaités ou refusés.

Selon les contextes, l'ensemble des données recueillies ou seulement une partie de ces dernières peuvent être intégrées dans le système de gestion et, lorsqu'elle existe, dans la base de données statistiques.

### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

Selon les systèmes de gestion mis en place et les possibilités des outils informatiques utilisés, les informations des fichiers de gestion de la demande tenus par les organismes HLM, les DDE, les collectivités locales sont plus ou moins accessibles (possibilité de réalisation de sous-produits statistiques ou non).

Concernant les dispositifs d'observation de la demande ou des attributions pouvant exister, des traitements statistiques standards sont généralement réalisés de manière régulière et présentent le plus souvent les caractéristiques générales de la demande sociale et des demandeurs. Des traitements de données spécifiques, voire des croisements de données, peuvent être réalisés.

La diffusion des informations collectées fait en général l'objet d'une contractualisation entre les différents partenaires de la maîtrise d'ouvrage du dispositif d'observation mis en place.

Les informations transmises par l'organisme gestionnaire ne doivent pas être directement ou indirectement nominatives (ce qui oblige à la réalisation de traitements statistiques et à la transmission de données à une certaine échelle géographique) sauf accord particulier de la CNIL.

## Les principales caractéristiques des fichiers de gestion et fichiers statistiques

TABLEAU DE PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE <sup>52</sup>

	FICHER DE GESTION	FICHER STATISTIQUE
Informations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caractéristiques de chaque demandeur</li> <li>• Ensemble des demandes émises</li> <li>• Critères de gestion</li> <li>• Caractéristiques du logement attribué</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caractéristiques globales de la demande sociale</li> <li>• Une seule des demandes émises (élimination ou repérage des demandes multiples)</li> <li>• Caractéristiques du logement attribué lorsque l'observation est étendue aux attributions</li> </ul>
Mise à jour	Au fur et à mesure de l'arrivée des demandes et attributions	Le plus souvent semestrielle
Utilisateur principal	Le gestionnaire des logements sociaux	L'animateur du dispositif d'observation
Traitements réalisés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enregistrement des actes de gestion</li> <li>• Eventuellement sous-produits statistiques</li> </ul>	Croisements de données restituées de façon anonyme (non nominatives) à des niveaux géographiques choisis (commune, bassin d'habitat, département)
Caractéristiques	Gestion des flux	Comparaison de stocks

<sup>52</sup> Extrait du rapport "Enquête nationale sur les dispositifs d'observation de la demande locative sociale", CETE-DHC, novembre 1997.

## ② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

Les informations sur la demande locative sociale et les attributions de logements représentent des indicateurs importants du fonctionnement du marché local de l'habitat. Le nombre de demandes de logement social et la capacité de réponse à ces dernières (délai d'attente, nombre d'attributions, etc.) révèlent l'acuité des problèmes de logement sur un territoire.

Les "exclus" du marché du logement, à savoir les ménages se trouvant actuellement dans une situation de logement difficile et n'ayant pas accès au parc social (demande de logement déjà ancienne) peuvent par exemple être identifiés. La mise en place du numéro unique permet généralement une connaissance correcte de ce type de données.

Les observatoires locaux fournissent indéniablement des informations intéressantes, plus qualitatives et plus détaillées que les informations issues du numéro unique, comme en attestent les exemples suivants :

- caractéristiques actuelles des situations de logement des demandeurs et caractéristiques des logements demandés mettant au jour des facteurs d'inadéquation de l'offre et de la demande de logements : loyers privés trop élevés, logements trop exigus, inconfortables, etc ;
- profil des ménages de moins de 30 ans demandeurs d'un logement social (difficultés rencontrées dans le privé, part des décohabitants, profil socio-économique de ces jeunes, quartiers privilégiés ou refusés ;
- profil des ménages rencontrant des difficultés d'obtention d'un logement par taille de logement demandé.

Toutefois, les principales limites d'une utilisation des fichiers tiennent à la diversité des systèmes mis en place au niveau local (qu'il s'agisse des fichiers de gestion ou des dispositifs d'observation) et, de fait, à la difficulté de comparer différents territoires entre eux. Le taux de couverture<sup>53</sup> de la connaissance de la demande et la richesse des informations disponibles sur les demandeurs et leurs situations de logement varient selon les options prises au moment de la mise en place des systèmes statistiques.

Enfin, on soulignera que les demandes de mutations sont très imparfaitement prises en compte dans les observatoires locaux, ceux-ci s'attachant plutôt à appréhender les "nouvelles" demandes.

### Expériences, exemples de publications

Le présentation de ces quelques exemples souligne la diversité des approches et invite à interroger les partenaires de toute politique de l'habitat dans le cadre d'une étude locale (communication de documents déjà publiés ou traitements statistiques ad hoc le cas échéant). Certaines associations régionales HLM ont par exemple mis en place des observatoires régionaux de la demande et transmettent des informations semestrielles aux collectivités locales (EPCI, communautés urbaines notamment).

**Observatoire de la DEMande en Logement Social du Rhône (ODELOS)** : opérationnel depuis 1995, l'observatoire collecte des informations auprès de 23 bailleurs ainsi qu'auprès du service Inter Administratif du Logement et représente 95 % du parc social du département. C'est une photographie statique à un instant "t" de chaque année. Les données collectées sont transmises aux observatoires locaux de la demande (16 en 2002 sur la Communauté Urbaine de Lyon) et à l'observatoire régional de l'habitat.

[consulter [www.rhone-alpes.equipement.gouv.fr](http://www.rhone-alpes.equipement.gouv.fr) pour la présentation de l'observatoire et le bilan de l'année 2003].

Fichiers de la demande locative sociale dans les cinq départements des Pays de la Loire créés par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) des Pays de la Loire (le fichier de Loire-Atlantique fonctionne depuis mars 1988, celui de la Sarthe depuis juin 2000, ceux de Maine-et-Loire, de la Mayenne et de la Vendée depuis juin 2001).

**Observatoire de la Demande en Logement Social (ODLS)** mis en place en 1994 par Grenoble Alpes Métropole en partenariat avec les communes de l'agglomération, l'État, le Conseil général de l'Isère et les bailleurs sociaux.

"Les demandes de logements sociaux dans le Bas Rhin au 1<sup>er</sup> janvier 2003", Notes de l'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomé-

<sup>53</sup> Dans certains cas, seule une partie des organismes recueillant la demande de logement social fournit des informations pour alimenter le système d'observation, etc.

ration strasbourgeoise, septembre 2003. Données  
fournies par 11 bailleurs sociaux qui comptent  
parmi les plus importants du département.  
Document consultable sur le site Internet :  
[www.adeus.org](http://www.adeus.org).

## FICHE N°16

### LA BASE DE DONNÉES IMMOBILIÈRES DES NOTAIRES PERVAL (FRANCE HORS ILE-DE-FRANCE)

#### 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

##### Enjeux, utilisation

Suivi des transactions et des prix sur le marché immobilier hors de l'Ile-de-France (voir fiche consacrée au CD-BIEN).

##### Statut de la source d'information

La société PERVAL (dont le capital est à 100 % détenu par le notariat) conçoit, produit et gère des outils d'aide à l'évaluation immobilière. Elle collecte des informations sur les biens immobiliers ayant donné lieu à vente, telles qu'elles lui sont transmises par les notaires. La base de données qui en résulte contient plus de cinq millions de références immobilières.

Les notaires participent à l'élaboration de la base PERVAL depuis 1990. La base leur est accessible sur abonnement ; c'est donc avant tout un outil interne destiné aux professions notariales.

Les données sont disponibles pour la France métropolitaine et pour les DOM (pour ces derniers, à partir de 2003).

##### Description du fichier

Le fichier permet de disposer de prix moyens pour les différents types de biens : les terrains à bâtir (prix moyens au m<sup>2</sup> selon la surface), les maisons neuves et anciennes, les appartements neufs et anciens (pour ces quatre derniers types de biens, les informations renseignent sur le prix moyen en €, le prix moyen en €/m<sup>2</sup>, le nombre de pièces, la surface habitable) et des informations socio-économiques sur le vendeur et l'acquéreur (âge et catégorie socioprofessionnelle).

Ces données sont disponibles à différentes échelles (région, département, arrondissement, commune, voire quartier pour les grandes villes).

##### Formes de mises à disposition et modalités de diffusion

Le site Internet en accès libre de PERVAL permet d'obtenir des informations succinctes sur les prix moyens, à différentes échelles (région, départe-

ment, arrondissement, commune pour les villes principales, voire quartiers pour les grandes villes) et pour divers types de biens (terrains à bâtir, maisons neuves ou anciennes et appartements neufs ou anciens).

Il est également possible de faire une demande spécifique pour les données portant sur les caractéristiques propres des biens, les prix, les profils des acquéreurs et des vendeurs et pour différents regroupements géographiques. Un devis est alors établi par la société PERVAL.

Le tarif d'une étude statistique est fonction de plusieurs critères (le nombre de niveaux géographiques, le nombre de types de bien, les périodes étudiées, etc.). Un devis personnalisé est réalisé pour chacune des demandes reçues. Plus la restitution d'informations sera importante et détaillée, plus le montant sera élevé. Des restitutions cartographiques et/ou commentées génèrent une majoration de coût.

##### Où s'adresser ?

- Pour obtenir des informations sur les prix moyens au m<sup>2</sup>, consulter le site Internet : [www.perval.fr](http://www.perval.fr), rubrique "immoprix".

- Pour obtenir un devis dans le cas d'une demande spécifique,  
Perval - 44, rue Lafayette - 75009 Paris  
Tél. : 01 49 70 86 70 - Fax : 01 49 95 96 61  
Envoyer votre demande de devis à [stats@perval.fr](mailto:stats@perval.fr)

#### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Suivi des transactions, des prix sur le marché immobilier et du profil des acquéreurs hors Ile-de France
Organisme responsable de la diffusion locale	Société Perval
Unité statistique de base	Transaction immobilière
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Rue
Périodicité	Mensuelle



## ② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

La base de données PERVAL renseigne sur les prix moyens du marché pour différents types de biens (maisons-appartements, neuf-ancien) et par secteurs géographiques (par exemple : départements, communes, quartiers...).

Concernant les mutations et les prix moyens, la base de données PERVAL est une source fiable, et la seule de ce type sur le marché français. Toutefois, son alimentation se faisant sur la base du volontariat des notaires, le fichier n'est pas exhaustif et les taux de couverture peuvent varier assez fortement d'un département à l'autre. Le taux de couverture moyen de 70 % recouvre de grandes disparités.

Ainsi, dans son rapport d'activité 2003 (n° 88, mars 2004), le Conseil National de l'Information Statistique souligne, au titre de l'examen des orientations à moyen terme 2004-2008 et des avant-projets de programmes statistiques pour 2004 (urbanisme, équipement, logement) que le suivi finement localisé et efficace du marché du logement ancien à partir des bases de données notariées (nombre de transactions et principales caractéristiques) suppose un bon taux d'exhaustivité en termes d'actes notariés, les taux de couverture variant actuellement, selon le département de 10 à 95 %.

## FICHE N°17 LA BASE D'INFORMATIONS ÉCONOMIQUES NOTARIALES (CD-BIEN)

### 1 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Suivi des transactions, des profils des acquéreurs, de la mobilité résidentielle en Ile-de-France.

#### Statut de la source d'information

Cette base de données a été mise en place en 1990 à l'attention des professions notariales. Les informations extraites des actes de ventes immobilières sont collectées par la Chambre des Notaires d'Ile-de-France. Elle constitue aujourd'hui un outil d'aide à l'expertise immobilière en fournissant un grand nombre de références et un outil d'analyse du marché immobilier en permettant de suivre l'évolution des ventes.

La base de données est commercialisée, pour le compte des notaires, par la société Bureau Van Dijk – Éditions Électroniques, sous la forme d'un CD-Rom mensuel acquis par abonnement annuel pour les niveaux géographiques souhaités.

Environ 1 500 000 transactions sont aujourd'hui recensées. Le CD-BIEN est disponible à ce jour sur l'ensemble de l'Ile-de-France à savoir Paris (75), les départements de la Petite Couronne, les Hauts-de-Seine (92), la Seine-Saint-Denis (93), et le Val-de-Marne (94) ainsi que la Grande Couronne, la Seine-et-Marne (77), Yvelines (78), Essonne (91) et Val-d'Oise (95).

#### Description du fichier

Une centaine d'informations sont extraites des actes de vente. On dispose ainsi, pour chaque acte de vente, de différentes informations concernant :

- le type du bien : appartement, chambre de service, garage, immeuble entier, local d'activité, maison, terrain ;
- le mois et l'année de mutation<sup>54</sup> ;
- la localisation du bien : département, commune, quartier, voie (le nom de la voie et le côté pair ou impair de la rue)<sup>55</sup> ;
- les caractéristiques de la vente : type de propriété, type de mutation, usage, état d'occupation, origine et durée de propriété, caractère neuf et ancien ;

- les variables économiques : prix au m<sup>2</sup>, montant de la transaction, etc ;
- les variables de description ;
- pour les logements, les locaux professionnels et les immeubles : époque de construction, catégorie, nombre de pièces, surface ;
- pour les garages : époque de construction, type de garage, nombre de places ;
- pour les terrains : viabilité, zonage du POS (PLU), état d'encombrement et surface ;
- les profils socio-économiques des vendeurs et acquéreurs : qualité (pour les particuliers, leur CSP, l'âge et le statut matrimonial), l'origine géographique et l'origine de la propriété du bien.

L'actualisation est mensuelle (avec deux mois de décalage par rapport au marché). Les données relatives aux transactions sont reprises depuis 1990 pour Paris et la "Petite Couronne" (92, 93, 94) et depuis 1996, pour la "Grande Couronne" (77, 78, 91 et 95).

#### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

Le prix de CD-BIEN varie selon la zone géographique souhaitée. Il faut ainsi compter de 440 € HT l'unité (voir grille tarifaire), 880 € HT pour une petite commune de banlieue, 12 880 € HT pour la ville de Paris et 31 580 € HT pour l'intégralité de l'Ile-de-France.

La base de données (CD-BIEN), proposée sur CD-Rom et Internet a fait l'objet d'une déclaration auprès de la CNIL. Pour des raisons de confidentialité, le nom de l'acquéreur et le numéro exact dans la rue ne sont pas communiqués.

Le CD-BIEN est vendu avec un logiciel d'analyse statistique qui permet de faire des tableaux, des graphiques et des cartes prédéfinis à l'échelle de la commune et même d'une rue. Les données brutes peuvent également être importées sous les principaux formats de tableurs ainsi que les images vers des logiciels de bureautique (graphiques et cartographies).

<sup>54</sup> Le jour de la mutation étant présent uniquement sur la version destinée aux seuls offices notariaux.

<sup>55</sup> Le numéro de la voie étant présent uniquement sur la version destinée aux seuls offices notariaux.

## Où s'adresser ?

Bureau Van Dijk - Éditions Électroniques  
92, rue de Richelieu  
75002 Paris  
Tél : 01 53 45 46 00 - Fax : 01 53 45 46 28  
Site Internet : [www.bien.bvdep.com](http://www.bien.bvdep.com)  
e-mail : [info.france@bvdep.com](mailto:info.france@bvdep.com)

### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Suivi des transactions, des profils des acquéreurs en Ile-de-France
Organisme responsable de la diffusion locale	Bureau Van Dijk
Unité statistique de base	Transaction immobilière
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Rue
Périodicité	Mensuelle

La couverture des transactions est devenue très bonne dans les départements où le système existe depuis 1990, mais les années les plus anciennes sont parfois moins complètes (avec des taux d'environ 60 %).

Toutes les transactions présentes dans la base ne sont pas intégralement renseignées. C'est ainsi, par exemple, que la surface ne figure pas sur toutes les fiches, ce qui fragilise l'information sur les prix au m<sup>2</sup>, surtout si on s'intéresse à des territoires ayant connu un faible nombre de transactions.

## ② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

La base couvre environ 90 % du marché des transactions pour Paris et la Petite Couronne. Le logiciel permet la recherche d'un ensemble de références de vente par une sélection portant sur un ou plusieurs critères (type du bien, période de mutation par exemple, etc.). Il représente un outil d'analyse micro et macro-économique des marchés immobiliers locaux.

### Limites des données produites

Les actes communiqués à la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris ne représentent pas le volume total d'actes de ventes de biens situés dans les départements étudiés. La totalité des actes n'est pas transmise car l'alimentation de la base n'est pas obligatoire. Par ailleurs, le vendeur ou l'acquéreur peut s'opposer à la communication de l'acte. Enfin, les notaires de province peuvent effectuer des actes concernant des biens situés dans un département d'Ile-de-France.

Pour tenir compte de cette couverture incomplète, la base est redressée à partir du dénombrement des actes inscrits au répertoire des offices de Paris et de Petite Couronne depuis 1990. Ce dénombrement a été progressivement étendu à la Grande Couronne.

## FICHE N°18

# LES ENQUÊTES SUR LES LOYERS MENÉES OU COORDONNÉES PAR L'OBSERVATOIRE DES LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

### ① PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Suivi des loyers du parc locatif privé pour l'agglomération parisienne (au sens de l'INSEE) et pour onze agglomérations : Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse.

#### Statut de la source d'information

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) est né suite à la loi Méhaignerie (23 décembre 1986) qui prévoit que lorsqu'un bail expire et que le locataire se voit proposer un renouvellement, le nouveau loyer doit être fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour les logements comparables.

La loi du 6 juillet 1989, dite loi Mermaz-Malandain, a étendu le champ des loyers réglementés aux logements vacants répondant à certaines caractéristiques.

La responsabilité de la fourniture des références incombant au bailleur, la création d'un fichier de références constitue un précieux outil d'aide à la fixation du nouveau loyer. C'est aussi une information utile pour les locataires qui peuvent ainsi, le cas échéant, contester l'augmentation proposée.

La mission première de l'OLAP est de constituer cette base de données de références pour l'agglomération parisienne. D'autres observatoires de même type ont été créés dans d'autres agglomérations.

Par ailleurs, dans le cadre d'une mission plus générale de contribution à la connaissance des loyers et de leur évolution, l'OLAP réalise chaque année, depuis 1988, une enquête sur panel afin de mesurer l'évolution annuelle des loyers du parc privé sur un échantillon stable.

À l'origine cette enquête était réalisée uniquement pour l'agglomération parisienne (au sens de l'INSEE). Elle s'est élargie depuis 1995 à onze

autres agglomérations : Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse, mais sur des bases un peu différentes.

Dans le cas parisien, il existe une relation forte entre la base des données de références et l'enquête annuelle. Les gestionnaires de logements (agents immobiliers, administrateurs de biens) alimentent la base de données, en échange d'un accès général et gratuit à la base.

Afin de donner une représentativité statistique au fichier ainsi constitué, il est complété par une série d'enquêtes ménages réalisées auprès d'un panel de logements locatifs, notamment parmi les locataires de logements gérés directement par leur propriétaire.

Pour les autres villes, il s'agit exclusivement d'une enquête-ménage sur panel. Le dispositif a été mis au point à la demande de la DGUHC. Les enquêtes de terrains sont effectuées soit par des agences d'urbanisme, soit par des ADIL. La conception, la coordination et l'exploitation de l'ensemble des résultats ont été confiées à l'OLAP, pour assurer l'homogénéité des méthodes et des résultats obtenus. L'exploitation détaillée est assurée par les agences d'urbanisme de chaque agglomération ou les ADIL.

#### Description du fichier

Le principe des enquêtes panel est d'interroger les mêmes logements à douze mois d'écart, afin de suivre les évolutions. Le questionnaire comprend des rubriques permettant de décrire les logements et les ménages qui les occupent, de repérer les événements locatifs qui ont touché le logement au cours de l'année (changements de locataires, renouvellement de baux, travaux, etc.) et de connaître le niveau du loyer au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de l'enquête (celle-ci est généralement menée en février-mars).

Pour sa part, le fichier de références offre une série d'informations sur chaque logement : adresse (n° réduit à la dizaine pour l'anonymat),

époque de construction, étage, disponibilité d'ascenseur, surface et nombre de pièces, confort, agrément, standing, environnement (appréciation), date d'installation du locataire, historique du bail, annexes (parkings, chambres de bonnes ...), loyer mensuel (au total et au m<sup>2</sup>) et enfin date de recueil de l'information.

Pour tenir compte de la disparité des niveaux de loyers selon les caractéristiques propres à chaque logement (indépendamment de la localisation et du nombre de pièces), les tableaux publiés indiquent, en plus du niveau moyen, une fourchette de valeurs hautes et basses.

Les statistiques sont établies à différentes échelles géographiques : par exemple pour l'agglomération parisienne, on dispose d'une ventilation par arrondissement et, pour la petite et la grande couronne, par zones de loyers homogènes. Ces zones sont établies par l'OLAP à partir d'un travail économétrique de mesure de l'effet "commune" sur le niveau des loyers, indépendamment de la structure du parc<sup>56</sup>. Pour les autres villes, la taille de l'échantillon d'enquête (entre 600 et 800 ménages) rend difficile d'opérer des découpages internes trop sophistiqués.

### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

Chaque année, les données de l'OLAP contribuent à la rédaction du rapport annuel du Gouvernement sur l'évolution des loyers du secteur locatif privé. Ce dossier contient également des tableaux statistiques, des résumés d'études faites par l'OLAP (études sur des thèmes spécifiques), des données détaillées sur le niveau de loyer, l'évolution des loyers pendant l'année précédente, les niveaux de loyer en janvier de l'année donnée.

Les rapports et dossiers sont disponibles sur le site Internet du Ministère chargé du logement : ([www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)).

Certains de ces documents sont payants (de 7,60 € à 25 € suivant les dossiers). Toutes les données publiées sont des valeurs moyennes par agglomération, type et taille des logements et événement locatif, réunies dans une perspective nationale de suivi des tendances et de comparaison des villes entre elles.

Pour l'agglomération parisienne, l'OLAP publie

chaque année un rapport spécifique. Pour les autres villes, les organismes ayant pris en charge l'enquête (agences d'urbanisme ou ADIL) publient généralement un document comportant des résultats plus détaillés.

Parallèlement, il est possible d'accéder aux fichiers de données de références, lesquelles n'étant pas le fruit d'un échantillon construit, ne sont pas statistiquement représentatives :

- les services publics y ont accès gratuitement ;
  - les acteurs privés (y compris les particuliers) ayant besoin de références peuvent aussi accéder à la base de données mais, s'ils ne sont pas fournisseurs d'informations, ce droit est payant.
- Les agences d'urbanisme et ADIL impliquées dans les enquêtes d'agglomération (ainsi que l'IAURIF pour l'agglomération parisienne) publient généralement une note annuelle tirée des résultats de l'enquête. La plupart de ces notes sont disponibles sur les sites Internet correspondants.

### Où s'adresser ?

#### Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

21, rue Miollis - 75015 Paris  
Tél. : 01 40 56 01 47 Fax 01 40 61 89 89  
e-mail : [olap.dreif@i-carre.net](mailto:olap.dreif@i-carre.net)  
Site Internet : [www.olap.asso.fr](http://www.olap.asso.fr)

- Les publications de l'OLAP sont disponibles à la page suivante : [http://www.olap.asso.fr/index\\_publi.htm](http://www.olap.asso.fr/index_publi.htm)
- Le rapport annuel sur l'évolution des loyers est disponible à la page suivante : <http://www.logement.equipement.gouv.fr/publi/etudes/default.htm>

#### Agence d'Urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine

Hangar G2 - Quai Armand Lalande - BP 71  
33041 Bordeaux Cedex  
Tél. : 05 56 99 86 33  
e-mail : [contact@aurba.org](mailto:contact@aurba.org)

#### Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest

24, rue Coat-ar-Guéven Hôtel de Communauté  
29200 Brest  
Tél. : 02 98 33 51 71  
e-mail : [adeupa-de-brest@adeupa-brest.com](mailto:adeupa-de-brest@adeupa-brest.com)

<sup>56</sup> OLAP, les loyers d'habitation dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne, dossier n°16, septembre 2003.

**Agence d'Urbanisme de la Région grenobloise**

21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble

Tél. : 04 76 28 86 00

e-mail : [accueil@aurg.asso.fr](mailto:accueil@aurg.asso.fr)**Agence de Développement et Urbanisme de Lille Métropole**

2, place du Concert - 59043 Lille cedex

Tél. : 03 20 63 33 50

e-mail : [agence@lille-metropole-2015.org](mailto:agence@lille-metropole-2015.org)**Agence d'Urbanisme pour le Développement de l'Agglomération lyonnaise**

18, rue du Lac - BP 3129 - 69402 Lyon cedex 3

Tél. : 04 78 63 43 70

e-mail : [agence@urbalyon.org](mailto:agence@urbalyon.org)**Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Aire Urbaine nancéienne**

Espace Corbin

10, rue Poirel - BP 516 - 54008

Nancy Cedex

Tél. : 03 83 17 42 00

e-mail : [aduan@aduan-nancy.asso.fr](mailto:aduan@aduan-nancy.asso.fr)**Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération strasbourgeoise**

9, rue Brûlée - BP 47R2 - 67002 Strasbourg Cedex

Tél. : 03 88 21 49 00

e-mail : [adeus@adeus.org](mailto:adeus@adeus.org)**Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire Urbaine**

11, boulevard des Récollets

31078 Toulouse Cedex 4

Tél. : 05 62 26 86 26

e-mail : [auat@auat-toulouse.org](mailto:auat@auat-toulouse.org)**ADIL du Doubs**

37, rue Battant - BP 66327

25017 Besançon Cedex 6

Tél. : 03 81 61 92 41

e-mail : [adil25@wanadoo.fr](mailto:adil25@wanadoo.fr)**ADIL de L'Ille-et-Villaine**

22, rue Poullain-Duparc

35000 Rennes

Tél. : 02 99 78 27 27

e-mail : [adil35@wanadoo.fr](mailto:adil35@wanadoo.fr)

<sup>57</sup> OLAP, Les loyers d'habitation dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne, dossier n°16, septembre 2003.

**TABLEAU SYNTHÉTIQUE**

Champ d'application	Suivi des loyers du parc locatif privé pour l'Île-de-France et onze agglomérations : Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse
Organisme responsable de la diffusion locale	OLAP, Agence d'urbanisme, ADIL
Unité statistique de base	Logement
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Commune, arrondissement (seulement pour Paris)
Périodicité	Annuelle

**② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION**

Les enquêtes menées ou coordonnées par l'OLAP offrent annuellement une photographie assez précise de la situation des loyers du parc privé pour l'agglomération parisienne et pour les onze autres agglomérations étudiées. La comparaison des données d'une année à l'autre permet d'étudier l'évolution de ces loyers.

Pour l'agglomération parisienne, l'OLAP élabore des typologies de communes appelées "zones de prix", qui peuvent être discontinues, mais qui rendent bien compte des disparités spatiales internes aux départements de l'agglomération.

**Limites des données produites**

Les prix de location sont présentés en différenciant studios, deux pièces, trois pièces et les logements de quatre pièces et plus. Pour cette dernière catégorie concernant les grands appartements, les logements peuvent être très disparates. Cependant, à Paris par exemple, les grands logements représentent une faible part du parc, et ils accueillent peu de ménages mobiles<sup>57</sup>.

Pour les autres agglomérations, la taille des échantillons d'enquête rend difficile des exploitations détaillées, notamment par zone géographique ou par commune.

**Degré de fiabilité**

Une fraction du patrimoine locatif reste mal appréhendée : les logements gérés directement par leur propriétaire (le contact est difficile à établir) et les zones où le locatif est clairsemé sont

peu étudiées, faute de professionnels et en raison des coûts élevés de collecte des informations.

### **Comparaison avec d'autres sources, possibilités d'appariements**

Comparée aux autres modes de collecte d'information sur les loyers, soit auprès des professionnels (CNAB, FNAIM), soit auprès des propriétaires (UNPI), les enquêtes coordonnées par l'OLAP, hors de l'agglomération parisienne, présentent l'avantage d'être menées auprès des ménages, ce qui permet de disposer d'informations sur les occupants des logements. Celles-ci sont cependant rarement exploitées.

En revanche, la faible taille des échantillons ne permet pas d'aller aussi loin dans la décomposition des données à l'échelle locale.

## FICHE N° 19

LE RAPPORT DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE  
SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER**1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES****Enjeux, utilisation**

Suivi de l'évolution du marché immobilier : dans les secteurs des ventes et des locations, des appartements et des maisons, des secteurs neuf et ancien, et des prix des terrains.

Suivi des transactions et des locations pour les bureaux, locaux et commerces.

**Statut de la source d'information**

Chaque année, les experts du Crédit Foncier publient un rapport sur le marché immobilier français. Cette étude porte sur les prix de vente et de location des appartements et des maisons dans les secteurs du neuf et de l'ancien, sur les prix des terrains, ainsi que sur les transactions et les locations des bureaux, des locaux d'activités et des commerces.

Ces informations sont destinées aux professionnels de l'immobilier et à toute personne désirant suivre l'évolution des marchés.

L'étude est rédigée par les experts du Crédit Foncier qui au travers de sa filiale Foncier Expertise, réalisent des prestations d'expertise, d'étude et d'ingénierie immobilière pour le compte d'investisseurs institutionnels, de banques, de collectivités locales, de sociétés industrielles et commerciales ainsi que pour les particuliers.

Les informations contenues dans le rapport portent sur l'ensemble des régions (métropole).

**Description de la source**

Le rapport se présente sous la forme d'un dossier comprenant une note de synthèse sur l'état et l'évolution du marché ainsi que des analyses pour chacune des régions métropolitaines sauf la Corse (une dizaine de pages par région). Il ne s'agit pas de résultats issus d'un traitement statistique de données mais d'avis d'experts du Crédit Foncier.

Les dossiers régionaux présentent des données de cadrage (territoire, habitants, économie et

logement) et une analyse rapide du marché immobilier pour un ensemble d'agglomérations de plus de 100 000 habitants (52 jusqu'en 1999 et 74 à partir de 1999) : immobilier d'habitation, immobilier d'entreprise. Un tableau synthétique délivre des informations concernant les prix et les loyers pratiqués dans chaque grande agglomération.

Cinq catégories de biens sont distinguées :

- les terrains (charges foncières pour le collectif / lots individuels) ;
- les appartements (neufs / récents et anciens état courant / récents et anciens bas de gamme) ;
- les maisons-T5 (neuves / récentes ou anciennes de bon standing / anciennes à rénover ou récentes dépréciées) ;
- les logements locatifs neufs ou récents (studios / 4 pièces) ;
- les bureaux neufs ou rénovés (à la vente / à la location).

Pour chacune des sous-catégories, la localisation est prise en compte à travers le clivage centre / périphérie. Les experts donnent des fourchettes de prix et de loyers.

Cette étude sur le marché immobilier est publiée tous les ans depuis le début des années 1990.

**Formes de mise à disposition et modalités de diffusion**

Le rapport sur le marché immobilier 2004 est disponible sur le site :

<http://www.marche-immo.com>

Le site Internet du Crédit Foncier permet de consulter des données sur l'évolution du marché immobilier à Paris (par arrondissement pour les 5 dernières années) et dans les régions françaises. Sur ce site, divers indices et taux sont aussi disponibles (indices monétaires, indices des prix à la consommation, taux d'intérêts, taux d'usure, etc.).

Par ailleurs, une revue est éditée tous les trimestres, "L'observateur de l'immobilier" (avec le



concours de l'Union Sociale pour l'Habitat). Elle traite de dossiers thématiques et de sujets d'actualité.

Le prix d'un numéro est de 8 € (abonnement : 32 € pour quatre numéros).

### Où s'adresser ?

Pour avoir l'intégralité des études annuelles sur le marché immobilier, il faut prendre contact avec le centre d'études et de documentation ou envoyer une demande après avoir rempli un bulletin sur le site Internet du Crédit Foncier.

Crédit Foncier  
Expertise - Documentation immobilière  
4, Quai de Bercy - 94224 Charenton Cedex  
Tél. : 01 57 44 86 61

Pour toute information (sur les statistiques sur le site Internet du Crédit Foncier, ou pour s'abonner à la revue "L'observateur de l'immobilier" contacter :

Crédit Foncier  
19, rue des Capucines - Paris 1<sup>er</sup>  
Adresse postale : 4, quai de Bercy -  
94 224 Charenton Cedex  
Tél. : 01 57 44 89 93

Site Internet : [www.creditfoncier.fr](http://www.creditfoncier.fr)

(rubrique : le marché immobilier)

Site Internet : [www.foncierexpertise.fr](http://www.foncierexpertise.fr)

### TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Champ d'application	Suivi de l'évolution du marché immobilier dans les secteurs des ventes et des locations, des appartements et des maisons, des secteurs neuf et ancien, et des prix des terrains. Suivi des transactions et des locations pour les bureaux, locaux et commerces
Organisme responsable de la diffusion locale	Crédit Foncier
Unité statistique de base	Terrain, appartement, local, bureau
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Commune, voir arrondissement (Paris)
Périodicité	Annuelle

## 2 INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

Les données du Rapport sur le marché immobilier du Crédit Foncier constituent de bons indicateurs de prix et loyers qui permettent notamment d'opérer des comparaisons rapides entre des agglomérations de taille comparable. Le recul temporel permet aussi de mener des analyses rétrospectives. C'est aussi la seule source qui fournit, dans une même base, des données sur les prix de vente et sur les loyers, permettant ainsi une approche conjointe des différentes composantes des marchés d'agglomération.

Ces indicateurs ne sont disponibles qu'à l'échelle des régions et des grandes villes et ne permettent pas de mener des analyses en profondeur de chacune des agglomérations traitées. La description des contrastes internes à ces agglomérations est sommaire. Cette source est donc surtout destinée à alimenter des études nationales.

C'est la qualité de l'expertise des auteurs des données qui en définit la fiabilité. On peut donc supposer que celle-ci n'échappe pas à une certaine hétérogénéité.

La source étant construite à base de dires d'experts, les données qui y figurent sont des ordres de grandeur qui ne peuvent être considérés de la même façon que des statistiques reposant sur un recueil d'informations réelles sur les transactions ou les loyers pratiqués. Ce n'est donc pas à proprement parler une source statistique.

## FICHE N° 20

## LES OBSERVATOIRES DES LOYERS DU SECTEUR PRIVÉ MIS AU POINT PAR LES PROFESSIONNELS DU SECTEUR ET LES PROPRIÉTAIRES :

- Observatoires de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB)
- Observatoire national du marché locatif de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)
- Suivi National des Observatoires de l'Union de la Propriété Immobilière (SNOUPI)

### 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Suivi des loyers de marché dans le secteur privé, caractéristiques des biens loués et intensité de l'activité locative.

#### Statut de la source d'information

La question des loyers est l'un des domaines les plus mal connus à l'échelle locale. L'enquête trimestrielle "loyers et charges" de l'INSEE fournit un cadrage fiable de l'évolution globale des loyers au niveau national, afin d'intégrer cette dépense dans l'indice des prix à la consommation. Au niveau local, deux types de sources sont potentiellement disponibles :

- les enquêtes menées par l'OLAP (voir fiche n°18) qui ne concernent qu'un nombre limité d'agglomérations et portent sur des échantillons de petite taille ;
- les observatoires mis au point par les réseaux de professionnels de l'immobilier (CNAB et FNAIM) ou l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI).

Le premier point commun entre ces observatoires est qu'ils s'appuient sur des données produites par des offreurs de logements et traitent principalement des montants des loyers, mis en relation avec les caractéristiques principales des logements concernés et des modalités de leur mise en location.

Le principe de collecte des données est le recueil de références auprès des professionnels, des chambres syndicales de propriétaires ou des propriétaires eux-mêmes, sur la base du volontariat. Le degré de fiabilité des résultats dépend essentiellement du nombre de références recueillies localement.

Par ailleurs, chacune des sources évoquées ici correspond au domaine d'activité propre de l'or-

ganisation qui l'a produit. Les informations qu'elles contiennent rendent compte de la part de marché de chacun d'eux : réseau CNAB, réseau FNAIM, biens gérés directement par leur propriétaire.

Depuis 2003, l'observatoire de l'UNPI s'est considérablement enrichi par l'apport des données exhaustives du patrimoine géré par FONCIA et des références de l'ANAH. Chacun de ces réseaux a ses particularités qui doivent être connues de l'utilisateur des données ainsi produites.

Enfin, ces sources sont élaborées par des acteurs relevant du secteur privé ; elles ont généralement une double vocation : l'information des adhérents de chacun des réseaux concernés et la communication institutionnelle de ces réseaux. Leur utilisation dans le cadre de dispositifs publics d'observation des marchés du logement ne va pas de soi ; elle impose que les pilotes des observatoires prennent soin d'associer les réseaux professionnels aux partenariats qu'ils suscitent.

#### Description des données

##### LES OBSERVATOIRES DE LA CNAB

Les observatoires de la CNAB sont constitués en réseau national et fonctionnent selon une méthode homogène consistant à réaliser chaque trimestre une extraction exhaustive dans les fichiers de gestion des professionnels volontaires, des informations portant sur l'activité locative. Un prestataire extérieur à la CNAB traite et met en forme les données qui sont ensuite diffusées aux professionnels du réseau et à ses partenaires locaux.

Les trois premiers observatoires créés dans ce cadre sont celui de Lyon (depuis 1990), de Marseille (depuis 1993) et de Paris (créé en 2000, donnant lieu à diffusion depuis 2003).

Le principe d'exhaustivité de l'extraction permet de disposer d'un nombre très important de références qui rendent compte de façon complète de l'activité locative des adhérents du réseau CNAB des agglomérations couvertes par le système, ce qui fournit, par extension, une vision fiable de l'activité locative pour les biens gérés par les professionnels.

Ces outils de suivi conjoncturel du marché permettent d'isoler les loyers de marché c'est-à-dire les locations nouvelles du trimestre. Outre les loyers, les informations publiées portent sur :

- la localisation par arrondissement ;
- le nombre de pièces des logements loués ;
- leur surface ;
- leur type (individuel ou collectif) ;
- la présence ou l'absence d'équipements jugés significatifs pour la formation des loyers (ascenseur, parking, digicode, interphone, gardien) ;
- la réalisation ou non de travaux avant la relocation ;
- le délai de relocation.

Ce suivi permet, outre l'élaboration d'indicateurs de dispersion, la publication d'indices divers comme l'indice d'évolution des loyers moyens de relocation et de locations nouvelles et l'indice d'évolution des loyers des seules relocations permettant de mesurer les écarts de loyers entre deux locataires.

De plus, l'information provenant des professionnels permet une évaluation de l'intensité du marché, dans des conditions assez comparables avec les indications dont on dispose par ailleurs sur le marché de la promotion (avec l'Enquête de Commercialisation des Logements Neufs – ECLN). En effet, les observatoires fournissent des indications trimestrielles sur :

- le nombre de locations présentées par les professionnels ;
- le nombre de locations réalisées ;
- le nombre de locations disponibles ;
- les taux de mobilité résidentielle par type de logement et localisation.

Ces données permettent aussi de mesurer des délais de location des logements offerts. Confrontées au nombre de demandes de logements enregistrées par les professionnels, elles

permettent aussi d'opérer un suivi conjoncturel de la pression de la demande locative.

Pour 2004, l'observatoire lyonnais disposait de 6 000 références de marché (c'est-à-dire mises en location au cours de l'année), celui de Marseille de 2 500 références et celui de Paris de 2 500 références (cet observatoire est en montée progressive et on peut prévoir un doublement du nombre de références à brève échéance).

### L'observatoire national du marché locatif de la FNAIM

L'observatoire de la FNAIM est fondé sur la collecte, à l'échelle nationale, d'environ 11 000 références de logements mis en location au cours d'une année. Il existe depuis 1992 et propose, chaque année en septembre, une publication qui fournit une photographie de la conjoncture du marché locatif. Les données fournies concernent :

- 35 villes de province ;
- un échantillon de secteurs de la région parisienne ;
- la ville de Paris, par arrondissement.

Pour chacun de ces secteurs géographiques, la publication fournit :

- des loyers moyens (totaux et en euros par m<sup>2</sup>) décomposés par taille des logements (nombre de pièces) ;
- des surfaces moyennes selon le nombre de pièces ;
- des taux de variation annuelle, pour l'année écoulée et en moyenne annuelle sur huit ans.

Les données statistiques sont accompagnées d'un bref commentaire qualitatif tiré d'une enquête auprès des professionnels de chacune des zones géographiques traitées.

### SNOUPI

L'observatoire SNOUPI est né du double constat d'une connaissance très lacunaire :

- du parc locatif privé géré directement par les personnes physiques ;
- des marchés locatifs des villes petites et moyennes, ainsi que des secteurs ruraux.

Créé en 1999 sur une base strictement interne à l'UNPI, SNOUPI s'est considérablement développé à partir de 2002, grâce à des conventions pas-

sées avec FONCIA et l'ANAH qui permettent d'intégrer au système un nombre beaucoup plus important de références.

C'est ainsi que, pour 2004, le nombre total de références recueillies devrait dépasser les 45 000. Ces conventions permettent aussi de développer des approches spécifiques et comparatives des marchés locatifs correspondant aux acteurs qui alimentent le fichier : celui des personnes physiques, celui des logements améliorés avec l'aide de l'ANAH, celui des professionnels du réseau FONCIA.

Les références concernant la gestion en direct sont recueillies auprès des propriétaires, par le biais d'un questionnaire joint chaque année lors du renouvellement de cotisation. Dix chambres départementales de l'UNPI ont informatisé la gestion des références, soixante autres transmettent des fichiers manuels.

Les références ANAH et FONCIA sont extraites directement sur les sites informatiques de professionnels (pour l'ANAH, les données sont extraites d'OPERA).

Les références collectées décrivent :

- la localisation des biens (commune – code INSEE – localisation dans la ville pour les plus importantes) ;
- les principales caractéristiques des biens (type, nombre de pièces, surface, ancienneté...) ;
- les équipements de l'immeuble et du logement (ascenseur, chauffage central, équipement sanitaire) ;
- le montant du loyer pratiqué ;
- la date d'entrée du locataire (ce qui permet de différencier les loyers des baux en cours des loyers dits "de marché" qui ne concernent que les baux signés ou renouvelés au cours de l'année) ;
- dans les cas de relocation dans l'année, la référence contient également :
  - le loyer précédent,
  - les informations sur les travaux réalisés à l'occasion de la relocation,
  - la durée d'occupation par le précédent locataire et la durée éventuelle de la vacance entre les deux locataires.

L'UNPI publie chaque année un rapport qui contient une synthèse nationale des résultats,

une analyse des spécificités régionales et des développements consacrés à un échantillon restreint de villes illustrant la diversité des situations locales (le rapport d'août 2004 traite ainsi les villes d'Agen, Angers, Bar-le-Duc et Nice). Cette dernière partie fournit une bonne illustration des types d'informations et d'indicateurs que l'on peut construire localement lorsqu'on dispose d'un nombre suffisant de références (les gestionnaires de SNOUPI estiment pouvoir entreprendre une analyse pertinente d'un marché local à partir de 150 nouvelles références par an pour une unité géographique donnée).

### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

Sauf exception dans le cadre de partenariats locaux particulièrement avancés, les données tirées de ces observatoires des loyers sont disponibles sous la forme de publications annuelles. Les utilisateurs n'appartenant pas aux réseaux producteurs de l'information n'ont pas accès aux bases de données elles-mêmes.

Les observatoires FNAIM et SNOUPI sont principalement consacrés à des publications nationales, alors que les observatoires CNAB donnent lieu à des publications locales. L'ensemble du rapport annuel de SNOUPI est disponible en ligne sur le site de l'UNPI, une fiche résumée du rapport annuel de la FNAIM est disponible sur le site de la fédération.

### Où s'adresser ?

- Pour les observatoires de la CNAB :  
CNAB Marseille-Provence-Corse  
48, rue de Breteuil – 13006 Marseille  
Tél. : 04 91 37 72 28  
e-mail : [www.cnab-provence.com](http://www.cnab-provence.com)

CNAB Lyon  
4, rue de la République – 69001 Lyon  
Tél. : 04 78 27 15 21  
e-mail : [www.cnab-lyon.fr](http://www.cnab-lyon.fr)

CNAB Paris - Ile-de-France  
53, rue du Rocher – 75008 Paris  
Tél. : 01 42 93 60 55  
e-mail :

[www.cnab.net/regionref/iledefrance.asp?table=vente&region=10](http://www.cnab.net/regionref/iledefrance.asp?table=vente&region=10)

• Pour l'observatoire national des loyers de la FNAIM :  
FNAIM  
129, faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris  
Tél. : 01 44 20 77 32  
e-mail : [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

• Pour SNOUPI :  
UNPI  
11, quai Anatole-France – 75007 Paris  
Tél. : 01 44 11 32 42  
e-mail : [www.unpi.org](http://www.unpi.org)

### CNAB

Champ d'application	Suivi des loyers et de l'activité locative des logements gérés par les professionnels CNAB Lyon (6 000 références) Marseille (2 500 références) Paris (2 500 références en croissance)
Organisme responsable de la diffusion locale	Chambres locales de la CNAB
Unité statistique de base	Logement (unités de gestion des professionnels)
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Communes et arrondissements
Périodicité	Trimestrielle

### FNAIM

Champ d'application	Suivi des loyers et de l'activité locative des logements gérés par les professionnels FNAIM 11 000 références nationales
Organisme responsable de la diffusion locale	Pas de diffusion locale. Siège national de la FNAIM
Unité statistique de base	Logement (unités de gestion des professionnels)
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Agglomérations et arrondissements pour Paris
Périodicité	Annuelle

### SNOUPI

Champ d'application	Suivi des loyers et de l'activité locative, principalement pour les biens gérés directement par leur propriétaire
Organisme responsable de la diffusion locale	Pas de diffusion locale systématique. Siège national de l'UNPI
Unité statistique de base	Logement
Niveau géographique minimal d'exploitation des données	Agglomérations / Villes / Départements / Région. Potentiellement : communes
Périodicité	Annuelle

## 2 INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

La connaissance des loyers et des modalités de fonctionnement des marchés locatifs à l'échelle locale étant généralement très lacunaire, les observatoires mis au point par les professionnels et les propriétaires bailleurs peuvent s'avérer extrêmement utiles aux analyses et observatoires locaux.

Lorsqu'elles reposent sur un recueil de références en grandes quantités, ces sources apportent des données fiables sur les niveaux de loyers, permettant une mise en parallèle des loyers de marché avec ceux du stock de logements habités, des mesures de la mobilité résidentielle dans le secteur locatif privé et de la tension qui y règne.

Cette fiabilité et les possibilités de spatialisation de l'information à l'intérieur des villes couvertes dépendent donc du nombre de références accumulées.

- Elles ne font pas de doute pour les observatoires mis en place dans les grandes villes par la CNAB.
- Elles sont plus hétérogènes pour l'observatoire SNOUPI qui autorise des comparaisons entre les villes, départements et régions figurant dans les publications nationales, mais plus rarement des analyses détaillées de leurs dynamiques internes.
- Elles doivent être limitées à des analyses nationales pour l'observatoire de la FNAIM.

Il est important, par ailleurs, de disposer d'une bonne connaissance locale du champ couvert par ces données : quelle est la part de marché des fournisseurs de données concernés (CNAB, FONCIA, ANAH, propriétaires personnes physiques) et quelles sont les particularités du parc géré ?

Il est intéressant, à ce titre, de tenter de comprendre, là où c'est possible, les différences qui peuvent apparaître entre les données tirées de l'une ou l'autre source, ou avec les résultats obtenus dans les villes disposant d'une enquête coordonnée par l'OLAP (fiche 18). Dans la plupart des cas, ces différences s'expliquent plus par les champs couverts (et sont donc intéressantes à analyser en tant que telles) que par les erreurs ou approximations dues à la méthode de collecte.

## FICHE N° 21 LES DONNÉES DU "1% LOGEMENT"

### 1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

#### Enjeux, utilisation

Suivi des aides du 1% aux ménages propriétaires, aux ménages locataires et des actions prioritaires pour les populations ayant des difficultés particulières d'accès au logement.

#### Statut de la source d'information

Les entreprises de plus de 10 salariés du secteur privé non agricole sont concernées par la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), versée à des collecteurs agréés. L'Agence Nationale Pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC) est l'organisme chargé de garantir le bon emploi des fonds du "1 % logement".

Elle élabore les règles régissant les conditions d'activité de ces collecteurs financiers que sont les Comités Interprofessionnels du Logement (CIL), les Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI), la Société Immobilière des Chemins de Fer français (SICF) ainsi que des sociétés HLM et des SEM de construction, ces dernières n'ayant pas toutefois d'activité financière.

Depuis quelques années, avec la création de l'Union d'Économie Sociale pour le Logement (UESL), la fédération nationale des organismes gestionnaires du "1 % logement", l'usage des fonds du "1 % logement" a considérablement évolué, cette évolution se traduisant notamment par la signature de conventions successives intervenues pour les plus récentes en 1998, 2001, 2003 et 2004 (création de nouvelles aides avec la gamme des produits PASS en droits ouverts aux personnes physiques et les nouveaux services CIL-PASS assistance et CIL-PASS mobilité réservés aux salariés des entreprises cotisantes, implication du "1 % logement" dans la politique de renouvellement urbain et de développement de l'offre de logements locatifs sociaux).

À ce jour, les aides du "1 % logement" s'adressent aux personnes physiques (propriétaires ou locataires) et morales et couvrent un vaste domaine d'intervention, allant de l'aide à l'accession à la propriété à l'aide à la construction de logements locatifs, sans oublier les aides aux travaux, à l'accès au logement, à la mobilité, aux ménages en difficulté :

- aides aux ménages propriétaires : prêt 1% pour l'accession à la propriété, prêt PASS-TRAVAUX<sup>58</sup>

accordé aux propriétaires et locataires, prêt SECURI-PASS<sup>59</sup>, sécurisation des accédants PAS, refinancement des prêts plus onéreux, et depuis juillet 2004, participation au dispositif de location accession<sup>60</sup> ;

- aides aux bailleurs et locataires : financement de la construction ou de la réhabilitation des logements sociaux en contrepartie de réservations locatives, contribution à la remise en état des logements HLM (prêt PASS-TRAVAUX), prêts aux bailleurs privés acceptant un conventionnement avec plafonnement des loyers<sup>61</sup>, aide à l'accès au logement locatif (avance et garantie LOCA-PASS<sup>62</sup>), aide MOBILI-PASS accordée aux salariés en mobilité professionnelle, aides à la production de logements loués à des salariés saisonniers<sup>63</sup> ;
- intervention dans le cadre du renouvellement urbain : financement de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU) et sur le champ d'intervention de celle-ci, financements complémentaires pour la construction et la réhabilitation de logements locatifs sociaux ;
- intervention par l'Association Foncière Logement : financement de la construction de logements locatifs, à loyers plafonnés dans les communes où l'offre locative sociale est insuffisante, et à loyers libres dans les quartiers de la politique de la ville en vue de reconstituer une offre nouvelle de logements locatifs privés destinés en priorité aux salariés des entreprises, et de contribuer ainsi aux objectifs globaux de mixité sociale ;
- intervention pour accompagner le Plan de Cohésion Sociale, avec le concours "1 % relance", destiné à favoriser le développement de l'offre de logements locatifs sociaux sur 5 ans.

Les produits les plus anciens sont les réservations locatives dans le parc social et les prêts pour accession à la propriété. D'autres aides sont plus récentes (1998) comme les produits PASS et le financement du logement conventionné. D'autres encore sont récentes comme les deux services en réseau CIL-PASS assistance et CIL-PASS mobilité (fin 2003).

De plus, une part de 10 % des ressources des collecteurs est consacrée à des actions prioritaires pour les populations ayant des difficultés particulières d'accès au logement (missions très

<sup>58</sup> Prêts pour travaux d'aménagement des résidences principales.

<sup>59</sup> Avance gratuite permettant d'alléger temporairement les mensualités des accédants en difficulté.

<sup>60</sup> Prêt location accession mis en place en mars 2004.

<sup>61</sup> Aides réservées pour partie aux bailleurs personnes physiques.

<sup>62</sup> Financement du dépôt de garantie et garantie de loyers et de charges en cas d'impayés.

<sup>63</sup> Conditions privilégiées de prêts aux bailleurs, avec location des logements à des structures dont l'objet est de les sous louer meublés à des salariés saisonniers.

sociales, logements des travailleurs saisonniers, plans de rénovation des foyers de travailleurs migrants, actions spécifiques dans les DOM).

### Description des principales statistiques disponibles

- Nombre et montant moyen des prêts à l'accession ou à l'amélioration (prêts pour acquisition dans l'ancien, PASS-TRAVAUX) selon la nature du parc considéré (neuf / ancien sans travaux, ancien avec travaux) ainsi que selon le type de fonds (réglementés ou non), coûts moyens des opérations.
- Nombre et typologie des aides accordées au locataire bénéficiaire d'un LOCA-PASS : nombre d'avances et de garanties selon le parc (public, privé, privé conventionné hors Besson, privé Besson); nombre de personnes bénéficiaires selon leur profil (moins de 30 ans ou non dans le privé d'une part, le parc public d'autre part).
- Nombre de prêts SECURI-PASS, d'aides MOBILI-PASS.
- Nombre de réservations de logements locatifs dans le parc social et dans le parc privé conventionné, avec distinction première attribution ou réattribution en droit de suite.
- Concours à long terme accordés par filière de financement principal (prêts PLUS, PLA-I, PLI ou PLS, crédits PALULOS, ANAH) et selon la nature de l'opération (construction neuve, acquisition amélioration, acquisition sans travaux, réhabilitation).

### Formes de mise à disposition et modalités de diffusion

L'ANPEEC établit un rapport statistique annuel sur l'évolution de l'ensemble des sommes investies au titre de la participation des employeurs et édite une plaquette annuelle de présentation à l'échelle nationale, du nombre et du volume d'aides accordées, ainsi que des résultats d'études spécifiques destinées à mieux connaître le profil des bénéficiaires de tel ou tel dispositif (à titre d'exemple, l'édition 2004 présente une typologie des bénéficiaires de prêts PASS-TRAVAUX issus d'un sondage auprès de 2 000 personnes). En outre, l'ANPEEC publie chaque trimestre des statistiques nationales sur les différentes aides accordées, consultables par internet sous la rubrique "données chiffrées et analyses".

Si l'ANPEEC édite, en sus des statistiques nationales, des analyses départementales et des analyses par collecteurs, également disponibles sur le site

internet, l'obtention de données locales dépend des contacts noués avec les collecteurs concernés et suppose un traitement statistique ad hoc.

L'UESL publie également chaque trimestre les données nationales sur les différentes aides accordées ainsi que sur les deux services CIL-PASS, consultables notamment dans La Lettre du "1 % logement", dans la rubrique documentation du site internet.

### Où s'adresser ?

ANPEEC  
10, rue Desaix - 75015 Paris  
Tél. : 01 45 66 23 00  
Fax : 01.43.06.34.68  
e-mail : [www.anpeec.fr](http://www.anpeec.fr)

UESL  
110, rue Lemer cier - 75848 Paris Cedex 17  
Tél. : 01 44 85 81 00  
Fax : 01 46 27 21 97

### ② INTÉRÊT ET LIMITES DE LA SOURCE D'INFORMATION

Rarement présentées dans les bilans annuels des Conseils départementaux de l'habitat ou dans les "portés à connaissance" des PLH, les données du 1% logement apportent indéniablement des éléments de connaissance des marchés locaux, de par le public concerné (ménages jeunes et/ou mobiles pour une large part), ces données permettent de cerner l'attractivité d'un territoire (mobilité résidentielle notamment) et d'appréhender le profil socio-économique des bénéficiaires, dès lors que les ressources discriminent l'octroi de l'aide (prêts PASS-TRAVAUX, mise en jeu de la garantie LOCA-PASS). Elles offrent également un éclairage sur le rôle joué par le parc d'occasion en matière d'accession à la propriété.

La montée en puissance des nouveaux usages du "1 % logement" souligne l'intérêt d'obtention de ces informations (près de 106 000 PASS-TRAVAUX accordés en 2003 et 522 000 LOCA-PASS distribués à quelque 400 000 ménages). Les collecteurs n'ayant pas pour finalité l'observation des marchés locaux, il est toutefois difficile d'obtenir des données statistiques à l'échelle souhaitée, les données disponibles se limitant parfois à un cadrage départemental.

À travers trois exemples, consacrés respectivement à la vacance, à la qualité du parc et au secteur locatif privé, il s'agit de montrer comment recourir aux différentes sources d'information, tout en soulignant les précautions d'usage ad hoc et les limites des fichiers disponibles.

À titre informatif, une brève synthèse des publications les plus récentes est présentée, accompagnée d'éléments bibliographiques.

## 1 LA VACANCE

### BIEN CONNAÎTRE LA VACANCE POUR LA RÉSORBER

Le guide sur la vacance des logements dans le parc privé publié en 1996 par l'ANAH<sup>64</sup> soulignait que "le stock annoncé de logements vacants paraît socialement insupportable à l'heure où une part importante de la population a du mal à trouver un logement". Près de 10 ans plus tard, la question de la vacance est toujours d'actualité, l'ANAH poursuivant sa politique en faveur de l'amélioration de logements actuellement désaffectés. Pour résorber la vacance, il faut la connaître, d'où la nécessité de **dénombrer et d'identifier les logements vacants**, ce qui n'est pas nécessairement une tâche facile.

### LES DÉFINITIONS DE LA VACANCE : UN PREALABLE INDISPENSABLE À L'ANALYSE DES DONNÉES

#### Logement vacant et logement disponible

Contrairement à ce qui est fréquemment annoncé ou sous-entendu, les logements vacants tels qu'ils sont dénombrés dans les statistiques existantes ne sont pas toujours des logements disponibles, c'est-à-dire susceptibles d'être occupés sans délai. Derrière un même statut d'inoccupation constaté à un moment donné, se cachent en effet des natures de vacance très différentes : le logement vient d'être libéré par son locataire et attend preneur, le logement ne répond pas aux normes de confort minimum et est inoccupé depuis plusieurs années, le logement est en situation d'indivision, le logement est réservé par les enfants du propriétaire, etc. **Le parc vacant au sens de parc de logements inoccupés est donc très hétérogène et ne peut être assimilé à un parc de logements disponibles.**

#### Durée de vacance : vacance conjoncturelle et vacance structurelle

La vacance dans le logement peut correspondre

à une situation provisoire et de courte durée : le logement est inoccupé pendant quelques jours ou quelques semaines en attendant un nouveau locataire ou un acheteur. Il s'agit alors d'une vacance conjoncturelle (ou frictionnelle) dont le taux peut varier selon le type de logements considérés et selon le dynamisme du marché. Mais un logement peut aussi rester vide pendant des années, soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus "dans le marché" pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique...). Il s'agit alors de vacance structurelle. **Si la vacance conjoncturelle est reconnue nécessaire pour assurer une bonne fluidité du marché, la vacance structurelle, autrement dit la vacance de longue durée suscite l'intérêt et/ou l'inquiétude des acteurs locaux.**

#### Les propriétaires : le logement, un bien immobilier privé

Le propriétaire de ce bien est libre de l'utiliser comme il l'entend. Reste qu'il peut paraître étrange de se priver d'un revenu que pourrait lui procurer la location ou la mise en vente de ce bien. À moins d'un désintéret envers ce bien immobilier, (propriétaires âgés ou ayant d'importants revenus par exemple), **la vacance correspond à une situation d'attente (cette attente pouvant être plus ou moins longue), plus ou moins maîtrisée par le propriétaire ou à une situation de rejet du bien par le marché immobilier local.**

#### Le marché immobilier

En situation de marché détendu, les demandeurs de logements peuvent être exigeants et exclure du marché des logements inconfortables, mal situés, etc., mais des logements "de qualité" peuvent aussi rester inoccupés faute de demandeurs. A contrario, on peut supposer que lorsque le marché est "tendu", la vacance des logements est limitée. Les exigences des demandeurs peuvent être moins élevées et des

<sup>64</sup> La vacance des logements dans le parc privé : Bilan des connaissances et méthodologies d'études (1996).



logements dits “obsolètes” ailleurs être occupés. Il faut également prendre en compte l'intérêt des propriétaires à remettre leur logement sur le marché (politique fiscale, politique d'aide à la gestion locative, etc.), l'insolvabilité des demandeurs, etc.

**Dans le contexte du marché immobilier local, les caractéristiques de la vacance sont liées à la structure de l'ensemble du parc de logements.**

Les types de logements (taille/ancienneté/confort) tout comme les statuts d'occupation (locataires ou propriétaires) entretiennent des liens différents avec la vacance. Ainsi les petits logements locatifs enregistrent de nombreux mouvements (changements de locataires) et présentent généralement de forts taux de vacance. En revanche, les grands logements occupés par leurs propriétaires sont plus stables et affichent des taux de vacance faibles. Un territoire présentant un parc important de petits loge-

ments locatifs, pour peu qu'ils soient par ailleurs anciens, n'affichera pas le même taux de vacance qu'un territoire dominé par des pavillons occupés en propriété.

### APPRÉHENDER LA VACANCE À L'ÉCHELLE LOCALE

Le recours à une source d'information unique ne suffit pas à appréhender la vacance dans toute sa complexité ; mise en perspective de plusieurs sources d'information et inscription de la vacance dans un marché immobilier précis sont dès lors incontournables.

#### Les sources à privilégier

Les principales sources statistiques d'analyse de la vacance sont **le RGP de l'INSEE et le fichier FILOCOM**, le fichier EDF surestimant la vacance de longue durée et n'offrant que très peu d'informations sur les caractéristiques des logements et de leurs propriétaires.

### Nature des informations sur la vacance disponibles à l'échelle locale (communale notamment) dans des tableaux “standards”

	RGP INSEE	FILOCOM
<b>Mode de consultation et de diffusion. Précisions sur les tableaux à consulter</b>	<b>Tableaux standards du RGP</b> (thème logement) Ces tableaux sont accessibles gratuitement sur le site de l'INSEE (RGP 1999, choix de l'échelle géographique ; tableaux LOGT1, et LOGT2). On peut également consulter la cartographie départementale du taux de vacance 1999 (voir fiche cartographie “Logement”, part des logements vacants par commune : téléchargeable)	Fiche FILOCOM <b>GéoKit2</b> pour FILOCOM 2001 <b>Tableaux de bord 2004 de l'habitat privé ANAH/DAEI/DGUHC</b> : 3 tableaux : • structure du parc en 2001 et principales évolutions depuis 1997, caractéristiques des logements vacants et de leurs propriétaires ; • précisions concernant les parcs privés et publics vacants ; • le parc privé de plus de 15 ans. Attention : conditions de diffusion particulières à respecter
<b>Dénombrement</b>	En 1982, en 1990, en 1999	1997, 1999, 2001 et bientôt 2003
<b>Caractéristiques physiques des logements</b>	Maison individuelle ou collectif nombre de logements de l'immeuble : 1 logement ; 2 à 9 ; 10 ou plus date de construction du logement : avant 1915 ; 1915 à 1948 ; 1949 à 1967 ; 1968 à 1974 ; 1975 à 1981 ; 1982 à 1989 ; 1990 ou + nombre de pièces : 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 5 ; 6 ou +	Individuel ou collectif date de construction du logement : avant 1915 ; 1915 à 1948 ; 1949 à 1967 ; 1968 à 1974 ; 1975 à 1981 ; 1982 à 1989 ; 1990 surface habitable : moins 35 m <sup>2</sup> ; 35 à 54 m <sup>2</sup> ; 55 à 74 m <sup>2</sup> ; 75 à 94 m <sup>2</sup> ; 95 m <sup>2</sup> confort : sans confort ; confort partiel ; tout confort
<b>Nature de la propriété et valeur locative</b>	Néant	Nature du propriétaire : personne morale HLM, autre personne morale ; personne physique pour les personnes physiques, âge du propriétaire : moins de 40 ans ; 40 à 74 ans ; 75 ans et + lieu de résidence du propriétaire : même commune, même département ; même région ; autre classement cadastral : 1 à 4 ; 5 et 6 ; 7 et 8 valeur locative en euros : moins de 1 220 € ; 1 220 à 1 828 € ; 1 829 à 2 438 € ; 2 349 à 3 048 € ; plus de 3 049 €
<b>Durée de vacance et mutations</b>	Néant	Durée de vacance : moins d'1 an ; de 1 à 3 ans ; plus de 3 ans nombre de mutations : 1995 et 1996 ; 1997 et 1998 ; 1999 et 2000 pour l'ensemble des vacants ; 1998 à 2000 pour les logements privés vacants d'une part, publics d'autre part

Pour le parc social, que FILOCOM distingue du parc privé, on peut en outre utiliser **l'enquête PLS** annuelle (disponible dans GéoKit2) qui permet de connaître le nombre de logements vacants selon leur durée de vacance (plus de 3 mois) et précise le nombre de vacants par absence de candidats. La récente publication par l'ANAH des "tableaux de bord 2004 de l'habitat privé et des marchés immobiliers locaux" sous forme de CD-Rom régionaux comportant des données statistiques et des cartes élaborés à partir du RGP 1999 de l'INSEE, du logiciel OPERA de l'ANAH et du fichier FILOCOM 2001 du Ministère de l'Équipement d'après la Direction Générale des Impôts (DGI) va contribuer à une meilleure connaissance de la vacance. À noter toutefois que ces CD-Roms sont la pro-

nombreux propriétaires peut être un frein à la politique de réhabilitation, leur éloignement peut en être un autre...

En dépit de l'amélioration des données sur la vacance grâce à FILOCOM, le motif de la vacance demeure toujours inconnu, et le recours à une enquête locale peut se révéler indispensable.<sup>65</sup>

### Les "précautions d'emploi"

#### Ne pas mesurer l'évolution de la vacance à partir de sources statistiques différentes

La publication en décembre 2003, par le Service économie et statistique de la DAEI d'une analyse comparative du RGP 1999 et de FILOCOM 1999<sup>66</sup> rappelle les différentes définitions de la vacance selon la source considérée et les écarts

<sup>65</sup> On pourra consulter à titre d'exemple le rapport d'étude de l'atelier parisien d'urbanisme en date d'octobre 1997, intitulé "Enquête auprès des propriétaires de logements vacants à Paris, méthodes, résultats, propositions".

<sup>66</sup> "Connaître les logements et leurs occupants" à partir des sources FILOCOM et du Recensement, DAEI - SES, décembre 2003.

DÉFINITION INSEE	DÉFINITION DGI	DÉFINITION EDF
Un logement vacant est un logement déclaré non occupé par la personne interrogée, ou constaté sans occupant à la date du recensement (début mars 99) ; ce logement peut être disponible à la vente ou la location (donc parc neuf non encore commercialisé) ; ou réservé par le propriétaire ou sans affectation (vétusté, règlement de succession, etc). ou encore destiné à disparaître	Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1 <sup>er</sup> janvier : pour cette raison, il n'est pas assujéti à la taxe d'habitation	Les données proviennent des fichiers de quittancement d'EDF ; elles sont mises à jour lors de l'établissement des factures. À partir des compteurs inactifs moyenne, on peut suivre les effectifs de parc vacant ventilés selon l'ancienneté de la vacance ou de l'inactivité par trimestre. La vacance de longue durée est surévaluée (1/4 de fausse vacance parmi les vacants de plus de 3 ans d'après une enquête effectuée en 1986 auprès des centres de collecte EDF) - non prise en compte de démolition de logements notamment

priété exclusive de l'ANAH, de la DAEI et de la DGUHC. Les données statistiques extraites du CD-Rom ne pourront donc être utilisées que dans le cadre défini par l'ANAH (réalisation d'études qui doivent avoir pour finalité exclusive l'aide à la définition de politiques locales de l'habitat, l'aide à la programmation du logement social, l'aide à l'observation et à la programmation du logement social, l'évaluation des politiques publiques.).

Alors que le RGP fournit essentiellement des données sur les caractéristiques physiques du parc vacant, FILOCOM offre des éléments de connaissance particulièrement intéressants, notamment dans le cadre de réflexions préalables à l'élaboration d'une politique publique de résorption de la vacance. La durée de la vacance, le fait que le logement ait fait l'objet d'une mutation récente (moins de 3 ans), à titre onéreux ou non, et les caractéristiques des propriétaires (poids des personnes physiques, lieu de résidence et âge de ces dernières) contribuent à mettre en lumière des difficultés ou atouts et soulèvent des questions. L'âge élevé de très

qui en découlent. Ainsi un logement ancien et obsolète depuis longtemps est considéré comme en voie de démolition et non habitable par le RGP alors que la DGI comptabilise ce logement (cas du milieu rural) ; la DGI considère comme vacant des logements qui peuvent être utilisés de manière occasionnelle comme résidence secondaire et dénombrés comme tels dans le RGP. En outre, depuis peu, certains logements étudiants gérés par les CROUS ont cessé d'être soumis à la taxe d'habitation ; ainsi sont-ils pour partie classés en vacants par la DGI.

In fine, au niveau national, le nombre de logements vacants dénombrés par FILOCOM est supérieur de 33,3% au volume du RGP, avec de très gros écarts régionaux ou départementaux (de +9% à +155%). FILOCOM détient en outre un parc nettement plus important que l'effectif EDF, sans atteindre l'écart avec le RGP. (+22,3%).

#### Analyser le taux de vacance selon la date de construction du parc, sa nature (privé/public) et la typologie des logements

- Le taux de vacance à l'échelle de l'ensemble du

parc est souvent moins pertinent que **le taux de vacance dans le parc ancien** (ou le parc privé de plus de 15 ans). Dans des marchés immobiliers actifs, le taux de vacance dans le parc neuf (en attente d'occupation ou de location) peut parfois être élevé. De la même manière, des opérations de reconstruction ou de démolition HLM peuvent augmenter temporairement le taux de vacance, et il est important de distinguer parc public et parc privé.

- **Attention : une diminution du taux de vacance n'est pas nécessairement synonyme de remise sur le marché de logements :** démolition et désaffectation peuvent en être la cause (mesurer dans ce cas, le renouvellement du parc).

- **Le taux de vacance est d'autant plus important que le logement est petit :** les logements de 1 et 2 pièces, principalement à destination locative sont occupés par beaucoup de jeunes ménages mobiles, d'où un taux de rotation des locataires élevé se traduisant par une vacance frictionnelle importante.

### QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE

Les tensions sur le marché du logement ont pour conséquence logique la baisse du nombre de logements vacants. C'est le constat dressé par l'INSEE<sup>67</sup>, qui met en évidence la proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans, le taux de vacance le plus faible s'observant dans la région parisienne, là où les tensions sont les plus vives.

Ainsi en 2002, d'après l'ENL, 2 millions de logements sont vacants. Ils ne représentent plus que 6,8 % du parc, soit le taux le plus bas depuis la fin des années soixante. Parmi les logements inoccupés, 51% sont des appartements, alors que l'habitat collectif ne représente que 43 % du parc. C'est dans l'agglomération parisienne que le taux de vacance reste le plus faible (6,2 %), mais c'est dans les communes rurales qu'il a le plus baissé, passant de 9,8 % à 6,8 %. L'institution, à partir de 1999 d'une taxe sur les logements vacants dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants n'expliquerait donc que très partiellement ce résultat.

### ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE DE 1984 À 2002

	octobre 1984	octobre 1988	novembre 1992	décembre 1996	janvier 2002
taux de vacance	7,8 %	8,4 %	7,4 %	7,9 %	6,8 %

Source : enquêtes logement, INSEE

L'INSEE note également que les logements vacants sont anciens et appartiennent pour partie à un parc vétuste inadapté aux besoins et qui ne trouve plus preneur. Ainsi plus de la moitié du parc vacant (54,5 %) a été construite avant la Seconde Guerre mondiale contre un tiers seulement des résidences principales.

Début 2002, seulement 4,5 % des logements neufs (construits depuis moins de quatre ans) étaient vacants. Cette proportion atteignait 8,6 % fin 1992 et 5,5 % fin 1996. Avec le retournement des marchés immobiliers, les logements neufs trouvent acquéreurs plus rapidement qu'au cours des années quatre-vingt-dix.

Sachant que le taux de vacance issu de l'ENL 2002 intègre parc privé et parc social, il est important de mentionner l'augmentation du taux de vacance dans le parc locatif HLM. À la lumière des statistiques publiées par l'Union Sociale pour l'Habitat, le taux de vacance global du parc a progressé de plus d'un point en 10 ans, passant de 2 % en 1994 à 3,3 % en 2003, le taux de vacance de plus de 3 mois augmentant également d'un point (de 1,3 % à 2,3 %)<sup>68</sup>.

<sup>67</sup> INSEE Première n° 880, janvier 2003. "La proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans".

<sup>68</sup> Données statistiques de l'UESL, septembre 2004 (congrès de Montpellier).

## 2 LA QUALITÉ DU PARC

<sup>69</sup> Voir "La qualité des logements : l'humidité est le défaut le plus fréquent", INSEE-Première n° 971, juin 2004.

La connaissance de la qualité du parc revêt un caractère indispensable, aussi bien dans des études locales de définition de politiques publiques (PLH notamment), qu'a fortiori dans le cadre d'études à connotation opérationnelle (OPAH, Plan de sauvegarde...).

Face aux transformations du parc (amélioration continue du confort dit normé - toilettes, salle de bains, chauffage central - mais obsolescence parfois des éléments de confort) et à l'évolution des textes réglementaires (apparition de la notion de logement décent, l'appareil statistique manque toutefois de précision pour appréhender la qualité du parc. En outre, certaines données ne sont disponibles qu'à l'échelle nationale ou régionale.

### LES DÉFINITIONS DE LA QUALITÉ DU PARC DANS LES SOURCES STATISTIQUES

#### Le confort normé dans le RGP INSEE

Le recensement de la population, disponible à l'échelle communale et infra communale, permet d'appréhender la question du confort des logements à travers la présence ou non des trois éléments de confort suivants : **chauffage central ou fixe, douche ou baignoire intérieure, toilettes intérieures**. La question de la mauvaise qualité des logements ne saurait se réduire toutefois à la présence de ces trois éléments de confort.

#### L'approche "multicritères" de la qualité de l'habitat dans l'Enquête Nationale sur le Logement (INSEE)

Pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale, l'ENL est beaucoup plus complète et précise que les RGP. Source statistique majeure, elle présente toutefois l'inconvénient de n'être disponible qu'à l'échelle nationale et régionale pour l'Île-de-France et le Nord-Pas-de-Calais.

En matière de qualité de l'habitat, les principaux thèmes abordés sont : **l'état du logement et de l'immeuble, le fonctionnement de leurs équipements, le bruit, l'exposition, la localisation, l'environnement, le voisinage, la sécurité...**

En outre, les ménages donnent leur opinion sur la qualité de leur logement.

Les critères de définition d'un logement décent (voir le décret du 30 janvier 2002 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain peuvent dans une large mesure être rapprochés des questions posées lors de l'ENL<sup>69</sup>.

Les 15 indicateurs issus de l'ENL :

- présence d'infiltrations d'eau au cours des douze derniers mois provenant de l'extérieur du logement, dues à un problème d'étanchéité ou d'isolation ;
- présence d'inondations dans le logement au cours des douze derniers mois à cause de fuites d'eau dans la plomberie du logement ;
- fissures ouvertes ou trous dans les planchers (dans lesquels quelqu'un pourrait trébucher) ;
- état du revêtement et aspect extérieur de la façade extérieure : mauvais (immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines) ;
- panne de l'installation de chauffage qui a causé un froid dans le logement de plus de 24 heures au cours des douze derniers mois ;
- une partie des fils électriques n'est pas protégée par des baguettes ;
- absence d'équipements en prise de terre ;
- présence de signes d'humidité sur certains murs
- exposition du logement médiocre selon l'opinion du ménage ;
- installation de chauffage insuffisante qui a causé un froid dans le logement de plus de 24 heures ;
- absence d'eau courante ;
- problème de toilettes au cours des trois derniers mois dus à un problème d'évacuation ;
- pas de cuisine ni d'installation pour faire la cuisine ;
- dans un logement de plus d'une pièce, absence de toilettes à l'intérieur du logement, ou dans un logement d'une pièce, pas de toilettes du tout ;
- dans un logement de plus d'une pièce, absence de salle d'eau, ou dans un logement d'une pièce d'eau chaude.

#### La qualité de l'habitat et de l'environnement dans l'enquête permanente sur les conditions de vie (INSEE)

L'enquête permanente sur les conditions de vie des ménages, dont l'échantillon est beaucoup plus réduit que celui de l'ENL (8 500 logements enquêtés annuellement) comporte une série de questions afférentes à la qualité de l'habitat et de l'environnement dont les objectifs sont de mesurer les nuisances liées aux bruits, la qualité de l'environnement social du logement, son degré de confort, la situation financière du

ménage, la sécurité du logement, du véhicule et le comportement des individus en termes de transports et de sécurité. L'approche de la qualité de l'habitat est alors proche de celle du "cadre de vie".

### FILOCOM (DGI) : confort et catégorie cadastrale

FILOCOM comporte deux variables afférentes à la qualité du logement : le confort et la catégorie cadastrale qui traduit la qualité globale du logement, établie à partir de critères de caractère architectural de l'immeuble, qualité de la

construction, distribution du local (conception générale, pièces de réception, locaux d'hygiène) et équipement (toilettes, eau, chauffage central, ascenseur, tapis d'escalier et escalier de service).

L'amélioration du confort intérieur n'étant pas soumise à déclaration obligatoire, contrairement aux constructions nouvelles, aux additions de construction et aux changements d'affectation, FILOCOM sous-estime les améliorations apportées au confort des logements ; ipso facto, les catégories cadastrales 7 ou 8 (médiocre et très médiocre) peuvent être surestimées.

### Nature des informations disponibles sur la qualité du parc à l'échelle locale (communale notamment) dans des tableaux "standards"

	RGP INSEE	FILOCOM
<b>Mode de consultation et de diffusion. Précisions sur les tableaux à consulter</b>	<p><b>Tableaux standards du RGP</b> (thème logement résidence principale) Ces tableaux sont accessibles gratuitement sur le site de l'INSEE (RGP 1999, choix de l'échelle géographique ; tableaux RP1, RP2, RP3, RP4) Tableaux de bord 2004 de l'habitat privé ANAH/DAEI/DGUHC : traitement ANAH du RGP 1999 : 2 tableaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• confort du parc privé (propriétaires occupants et locatifs) ;</li> <li>• quelques caractéristiques des ménages qui résident dans un logement très inconfortable (logement dénué de chauffage central et d'un autre élément de confort au moins)</li> </ul>	<p>Fiche FILOCOM GéoKit 2 pour FILOCOM 2001 <b>Tableaux de bord 2004 de l'habitat privé ANAH/DAEI/DGUHC :</b> 3 tableaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le parc locatif privé "ancien" (âgé de plus de 15 ans, soit construit avant 1989) ;</li> <li>• caractéristiques des ménages propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH et de leur résidence principale ;</li> <li>• caractéristiques des locataires à faibles revenus dans un logement en classement cadastral 7 et 8.</li> </ul> <p>Attention : conditions de diffusion particulières à respecter</p>
<b>Dénombrement</b>	En 1982, en 1990, en 1999	1997, 1999, 2001 et bientôt 2003
<b>Caractéristiques physiques des logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• confort du logement : aucun confort sanitaire ; toilettes sans baignoire ou douche ; baignoire ou douche sans toilettes ; toilettes et douche ou baignoire sans chauffage central ; tout confort normé ;</li> <li>• confort du logement selon la date de construction du parc : avant 1915 ; 1915 à 1948 ; 1949 à 1967 ; 1968 à 1974 ; 1975 à 1981 ; 1982 à 1989 ; 1990 ou + ;</li> <li>• équipement sanitaire selon le nombre de pièces : ni baignoire ni douche ; baignoire ou douche sans salle d'eau ; 1 salle d'eau ; 2 salles d'eau, toilettes intérieures ou extérieures selon le nombre de pièces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• classement cadastral des logements selon leur statut d'occupation : catégories 1 à 3 ; 4 ; 5 ; 6 ; 7 ; 8 ;</li> <li>• confort des logements selon le statut d'occupation : sans confort, confort partiel, tout confort ;</li> <li>• classement cadastral du parc locatif privé "ancien" (plus de 15 ans)</li> </ul>
<b>Profil des occupants de logements inconfortables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• équipement sanitaire selon l'âge de la personne de référence : moins de 30 ans ; 30 à 39 ans ; 40 à 49 ans ; 50 à 59 ans ; 60 à 74 ans ; 75 ans ou + ;</li> <li>• toilettes intérieures ou extérieures selon l'âge de la personne de référence ;</li> <li>• équipement sanitaire selon la nationalité de la personne de référence (étranger ou non) ;</li> <li>• toilettes intérieures ou extérieures selon la nationalité de la personne de référence</li> <li>• équipement sanitaire selon l'activité et la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence : agriculteurs ; artisans, commerçants ; cadres ; professions intermédiaires ; employés ; ouvriers ; retraités ; autres inactifs ;</li> <li>• toilettes intérieures ou extérieures selon l'activité et la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence.</li> </ul>	<p>Propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• confort des logements : sans confort ; confort partiel ; tout confort ;</li> <li>• classement cadastral : catégories 1 à 4 ; 5 ; 6 ; 7 et 8 ;</li> <li>• sur-occupation lourde (moins de 9 m<sup>2</sup> par personne) et légère (moins de 16 m<sup>2</sup> par personne) ;</li> <li>• surface moyenne par type.</li> </ul> <p>locataires à faibles revenus (moins de 50 % du plafond d'éligibilité au parc social) résidant dans un logement de catégorie cadastrale 7 ou 8.</p>

## APPRÉHENDER LA QUALITÉ DU PARC À L'ÉCHELLE LOCALE

### Le RGP INSEE, une source incontournable

Comme l'écrit l'ANAH dans l'Atlas de l'habitat privé, "en l'absence de source statistique fiable ou territorialisée analysant la qualité du bâti, la présence ou non des trois éléments de confort [toilettes, salle de bains et chauffage central] reste sans doute le meilleur moyen disponible statistiquement pour appréhender la question de l'état des logements".

Il est important de préciser que le niveau de confort étant disponible selon la date de construction du parc, il est beaucoup plus intéressant de s'attacher à l'analyse de l'inconfort du parc ancien que du parc dans son ensemble.

### FILOCOM

FILOCOM offre la possibilité d'appréhender le parc de mauvaise qualité sous plusieurs angles : le décompte des logements de catégories 7 ou 8 (nonobstant les réserves émises ci-dessus), mais aussi des ménages à faibles ressources selon leur statut d'occupation et la catégorie cadastrale considérée. En outre la présence de logements sur-occupés (moins de 9 m<sup>2</sup> par personne en cas de sur-occupation lourde) est fréquemment corrélée à une qualité insuffisante du logement.

Certains tableaux "standards" établis par l'ANAH dans le cadre des "Tableaux de bord 2004 de l'habitat privé et des marchés immobiliers locaux" (CD-Roms régionaux comportant des données statistiques et des cartes élaborées à partir du RGP 1999 de l'INSEE, du logiciel OPERA de l'ANAH et du fichier FILOCOM 2001 du METATM d'après la DGI) sont à cet égard particulièrement intéressants (cf. tableau de synthèse)<sup>70</sup>.

Ainsi, les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH et les locataires à faibles ressources (moins de 50 % du plafond d'éligibilité au parc social) occupant un logement de catégorie cadastrale 7 ou 8 sont les plus susceptibles d'occuper un logement de mauvaise qualité ou nécessitant une amélioration.

### Les données locales

Dans le cadre d'une étude locale, des éléments partiels de connaissance sont souvent disponibles.

Ainsi certaines villes relèvent-elles les adresses des logements locatifs privés dont les locataires déposent une demande de logement social pour des raisons d'inconfort ou d'insalubrité, à des fins de contrôle de décence par exemple.

Enfin, les enquêtes directes dans le cadre des procédures opérationnelles peuvent être le meilleur moyen de connaître la qualité du parc et ses conditions d'occupation.

## QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE ET ÉLÉMENTS BIBLIOGRAPHIQUES

### Inconfort sanitaire et déficit de qualité (RGP 1999 et ENL 2002)

D'après le RGP 1999 de l'INSEE, plus d'un million de logements en France métropolitaine ne disposent pas de l'ensemble des équipements de confort sanitaire, cette notion regroupant la présence de toilettes et de salle de bains ou douche à l'intérieur d'un logement (4,6 % du parc). L'inconfort sanitaire touche 5,6 % du parc locatif privé et 4,1 % du parc occupé en propriété. La région Nord-Pas-de-Calais est particulièrement défavorisée (12,4 % d'inconfort sanitaire pour le parc locatif et 9 % pour le parc occupé en propriété).

Interrogés sur les défauts de leur logement (ENL 2002), les ménages signalent le plus souvent l'humidité et les infiltrations d'eau (25 % des foyers). Les équipements sanitaires ou électriques défaillants et les problèmes structurels sont plus rares. Quant aux défauts occasionnels, 8 % des ménages en subissent un au cours de l'année.

En moyenne, les ménages signalent davantage de difficultés dans les logements en location du secteur privé et dans le parc ancien. Plus le logement est ancien, plus les ménages y habitant sont nombreux à signaler des défauts de qualité, notamment en termes d'équipements. Ainsi la moitié des logements construits avant 1948 présentent au moins un défaut. Les régions du Nord sont celles où les problèmes sont les plus marqués.

Les plus jeunes ménages sont dans une situation nettement plus défavorable que leurs aînés. "Les familles nombreuses et monoparentales sont sur-représentées parmi les ménages déclarant au moins une difficulté, ce qui est sans

<sup>70</sup> Rappelons que ces CD-Roms sont la propriété exclusive de l'ANAH, de la DAEI et de la DGUHC ; les données statistiques extraites du CD-Rom ne pourront donc être utilisées que dans le cadre défini par l'ANAH (réalisation d'études qui doivent avoir pour finalité exclusive l'aide à la définition de politiques locales de l'habitat, l'aide à la programmation du logement social, l'aide à l'observation et à la programmation du logement social, l'évaluation des politiques publiques).

doute à relier à leur niveau de vie plus faible". Les ménages les plus modestes déclarent également plus de défauts dans leur logement. "À l'exception des retraités dans une situation assez favorable, les personnes sans emploi sont les plus nombreuses à habiter un logement de qualité médiocre : les chômeurs d'abord qui déclarent plus d'une fois sur deux des difficultés, mais aussi les personnes en foyer, les étudiants et autres inactifs. Parmi les personnes ayant un emploi, ce sont les ouvriers et les employés qui rencontrent le plus souvent des problèmes."

### Éléments bibliographiques

- "Les conditions de logement des allocataires du RMI", INSEE-Première, n° 685, décembre 1999 ;
- "Confort de l'habitat et cycle de vie", INSEE-Première, n° 727, juillet 2000 ;
- "Une approche de la qualité des logements", INSEE Nord-Pas-de-Calais, Les cahiers de l'ORAH, n° 11, décembre 2002 ;
- "Les habitants des quartiers modestes critiquent davantage leur cadre de vie", INSEE Ile-de-France, Regards sur les disparités sociales et territoriales, juillet 2003 ;
- "Atlas de l'habitat privé : fonctions, enjeux, évolutions", ANAH, février 2004 ;
- "Les conditions de logement des ménages à bas revenus", INSEE-Première, n° 950, février 2004 ;
- "La qualité des logements : l'humidité est le défaut le plus fréquent", INSEE-Première n° 971, juin 2004 ;
- "Qu'est-ce qu'un logement décent", guide d'évaluation publié par la DGUHC, Secrétariat d'État au Logement, octobre 2004.

### 3 LE SECTEUR LOCATIF PRIVÉ

<sup>71</sup> "Atlas de l'habitat privé : fonctions, enjeux, évolutions", ANAH, février 2004.

<sup>72</sup> "Le parc locatif récent : davantage de maisons et de petits immeubles", INSEE-Première n° 957, avril 2004.

Comme le souligne l'ANAH<sup>71</sup>, le parc locatif privé occupe une place particulière dans les parcours résidentiels. En accueillant près de 40 % des ménages ayant emménagé depuis 1997, il est le parc privilégié d'accueil des ménages mobiles (ménages déjà constitués qui ont déménagé) et des nouveaux ménages. Ainsi ce parc est-il par excellence celui qui permet d'accéder à un territoire lors d'une mutation professionnelle. Il permet également aux jeunes de quitter le foyer familial et est majoritairement le parc d'accueil des ménages en situation de rupture (divorce). C'est pourquoi la présence d'un parc locatif suffisant est une condition souvent nécessaire à l'accueil de nouveaux ménages.

Compte tenu notamment de ce rôle très particulier, le parc locatif privé fait l'objet d'une grande attention de la part des collectivités locales. Les questions afférentes à son évolution, son rôle, ses défauts (qualité du parc), son accessibilité (niveau des loyers) sont systématiquement abordées, tant dans des études de définition de politiques publiques du logement que dans le cadre d'études plus opérationnelles.

Au regard de l'étendue des publications sur le sujet, cet exemple se limite à aborder les thématiques d'analyse du parc locatif privé, et à

décrire pour chacune d'entre elles les principales sources mobilisables.

#### ÉTUDIER LE SECTEUR LOCATIF PRIVÉ : APPROCHE THÉMATIQUE SYNTHÉTIQUE

##### Évolutions du parc locatif et évolutions comparées des autres statuts

Évolution du poids du locatif privé au sein des résidences principales.

Les transformations du parc existant : divisions, restructurations, désaffectations, réaffectations, changements de statut.

La répartition des secteurs locatifs.

La production neuve et l'investissement locatif.

L'amélioration de l'habitat.

##### Le profil des propriétaires bailleurs

Personnes physiques ou morales, âge et lieu de résidence, nouveau propriétaire ou non

##### Le parc locatif et ses occupants, ses conditions d'occupation

La localisation du parc locatif et les caractéristiques physiques du parc : individuel/collectif, nombre de pièces et surface, date de construction. Le profil socio-économique des locataires : âge, composition familiale, catégorie socioprofessionnelle, revenus.

#### Éléments de cadrage : le parc locatif d'après l'ENL 2002

Parmi les nombreuses publications consacrées au logement locatif, signalons le récent numéro d'INSEE-Première issu du traitement de l'ENL 2002, qui met bien en lumière les caractéristiques et spécificités de ce parc<sup>72</sup>.

"En 2002, 38 % des ménages sont locataires de leur résidence principale (9,3 millions de logements loués vides) : 20 % dans le secteur libre, 17 % dans le secteur social et 1 % qui relèvent de la loi de 1948. Dans le parc privé, les bailleurs sont dans leur très grande majorité des particuliers, les personnes morales n'en représentant qu'une faible part (6 %). Le parc locatif est essentiellement urbain et collectif. Néanmoins, les maisons individuelles représentent un tiers

des logements locatifs construits entre 1998 et 2001 (23 % de l'ensemble du parc locatif).

Les logements offerts à la location dans le secteur social sont majoritairement de taille moyenne alors que le secteur libre propose beaucoup de petits logements. Ces derniers accueillant des ménages plus petits, chaque personne dispose cependant en moyenne d'une surface plus grande que dans les logements sociaux. Les loyers dans le secteur social sont en moyenne inférieurs de 30 % à ceux du secteur libre. Un locataire du parc social dépense ainsi pour son loyer 135 € de moins par mois qu'un locataire du secteur libre."



Les conditions d'occupation du parc logement : qualité et confort, surpeuplement.

Les locataires désireux de louer un logement social.

### Le rôle d'accueil du parc locatif privé et la mobilité résidentielle

Le taux de mobilité des locataires.  
L'accueil de nouveaux ménages, non titulaires précédemment d'un logement.

### Les loyers et les dépenses de logement des ménages

Le parc conventionné et le parc à loyers libres.  
Les loyers et charges : évolution et niveaux.

### Le rôle social du parc locatif privé

L'occupation sociale du parc : nombre et profil des allocataires d'une aide au logement.  
Profils des emménagés récents mobilisant une aide à l'accès.

## LES SOURCES D'INFORMATION SELON LE THÈME CONSIDÉRÉ

### Évolutions du parc locatif et évolutions comparées des autres statuts

NATURE DE L'INVESTIGATION	SOURCES	REMARQUES
Évolution du poids du locatif privé au sein des résidences principales	RGP 1990 et 1999	Outre l'analyse de l'évolution globale, s'attacher à l'évolution de la typologie des logements
Les transformations du parc existant : divisions, restructurations, désaffectations, réaffectations, changements de statut	RGP 1990 et 1999 (évolution du parc selon sa date de construction) FILOCOM (mutations 1995 et 1996, 1997 et 1998, 1999 et 2000)	Attention, FILOCOM comptabilise les mutations à titre onéreux ou non
La répartition des secteurs locatifs : secteur libre, secteur conventionné, loi de 1948	ANAH : OPERA pour le nombre de logements conventionnés	Difficile à obtenir à l'échelle locale. Pas de données notamment sur les logements loi de 1948
La production neuve et l'investissement locatif	RGP 1999 : logements construits après 1990, SITADEL	Attention, SITADEL indique seulement les "logements mis en vente" sans préciser le statut (investigations auprès des promoteurs nécessaires)
L'amélioration de l'habitat	RGP 1990 et 1999 (évolution du parc inconfortable), ANAH : OPERA	

Nota : pour FILOCOM, on aura recours selon les cas aux données GeoKit2, ou aux tableaux de bord de l'ANAH (voir conditions d'accès aux données).

### Le profil des propriétaires bailleurs

NATURE DE L'INVESTIGATION	SOURCES	REMARQUES
Personnes physiques âge et lieu de résidence	FILOCOM	

### Le parc locatif et ses occupants, ses conditions d'occupation

NATURE DE L'INVESTIGATION	SOURCES	REMARQUES
La localisation du parc locatif et les caractéristiques physiques du parc : individuel/collectif, nombre de pièces et surface, date de construction	RGP 1990 et 1999 FILOCOM	
Le profil socio-économique des locataires : âge, composition familiale, catégorie socioprofessionnelle, revenus	RGP 1990 et 1999 FILOCOM (seule source qui permet de connaître les revenus des locataires)	Les données de la CAF offrent un portrait du profil des allocataires d'une aide au logement. Mise en perspective du profil des locataires du parc privé et du parc social souhaitable
Les conditions d'occupation du parc de logements : qualité et confort, surpeuplement	RGP 1990 et 1999 FILOCOM Fichier de la demande HLM (local)	cf. fiche qualité du parc

Nota : pour FILOCOM, on aura recours selon les cas aux données GéoKit2, ou aux Tableaux de bord de l'ANAH (voir conditions d'accès aux données).

### Le rôle d'accueil du parc locatif privé et la mobilité résidentielle

NATURE DE L'INVESTIGATION	SOURCES	REMARQUES
Ménages récemment emménagés Nombre, âge, profil	RGP 1999 FILOCOM (profils des emménagés récents y compris en termes de revenus)	Depuis le RGP 1999, les emménagements récents (1997 et 1998) apparaissent dans les tableaux standards

### Le rôle social du parc locatif privé

NATURE DE L'INVESTIGATION	SOURCES	REMARQUES
L'occupation sociale du parc : nombre et profil des allocataires d'une aide au logement	RGP 1999 (CSP des locataires) FILOCOM (revenus des locataires selon leur plafond d'éligibilité au parc social) CAF : allocataires d'une aide au logement (nombre, profil, titulaire de minima sociaux)	Mise en perspective du profil des locataires du parc privé avec celui des locataires du parc social souhaitable
Profils des emménagés récents mobilisant une aide à l'accès	1 % Logement : bénéficiaires aides LOCAPASS	Données souvent difficiles à obtenir à l'échelle de territoires précis. (Les aides accordées par le Fonds de solidarité Logement (FSL) peuvent également être analysées)
Les locataires désireux de louer un logement social	Fichier de la demande HLM : locataires du privé candidats à un logement social (nombre, profil et motif)	

### Les loyers et les dépenses de logement des ménages

NATURE DE L'INVESTIGATION	SOURCES	REMARQUES
Les loyers et charges : évolution et niveaux	Observatoire des loyers si disponible localement	De nombreuses communes et EPCI ne disposent pas de données sur les loyers privés. Outre les sources évoquées dans le guide, certaines ADIL disposent d'indicateurs des loyers ; en l'absence de source statistique, "dires d'experts" des professionnels de l'immobilier. Mise en perspective des loyers du parc privé avec ceux du parc social souhaitable

## 1 QUELQUES DÉFINITIONS DE CONCEPTS STATISTIQUES D'USAGE COURANT

Les définitions qui suivent reprennent, pour l'essentiel, les termes des définitions officielles de l'INSEE. On en trouve un ensemble plus vaste sur le site Internet de l'INSEE : [http://www.insee.fr/fr/nom\\_def\\_met/accueil.htm](http://www.insee.fr/fr/nom_def_met/accueil.htm)

<b>Médiane</b>	La médiane est la valeur qui partage la distribution en deux sous-ensembles d'égal effectif : 50 % des valeurs lui sont supérieures, 50 % des valeurs lui sont inférieures	<b>Indice de Gini</b>	Indice de concentration d'une distribution (par exemple de la distribution des revenus). Il varie de 0 (cas limite d'égalité des revenus) à 1 (cas limite de concentration totale).
<b>Moyenne</b>	La moyenne arithmétique est le quotient de la somme de plusieurs valeurs par leur nombre. Sa significativité dépend beaucoup de la dispersion des valeurs de la distribution (voir écart-type et quantiles).	<b>Quantiles</b>	On appelle quantiles les mesures qui permettent de diviser l'étendue des données d'une distribution statistique en un certain nombre d'intervalles qui ne sont pas nécessairement de longueurs égales mais qui contiennent le même nombre ou le même pourcentage de données. Une répartition en quatre intervalles est une répartition en quartiles, une répartition en dix intervalles est une répartition en déciles.
<b>Écart-type</b>	L'écart-type permet de mesurer la dispersion d'une distribution ; il est fondé sur une mesure des écarts à la moyenne. Il est souvent utile, pour rendre compte de l'amplitude de la dispersion d'une distribution, d'accompagner la moyenne par l'écart type. L'écart type est la racine carré positive de la variance.	<b>Quartiles</b>	On appelle quartiles les trois valeurs qui permettent de partager une distribution en quatre parties de même effectif.
<b>Déciles</b>	On appelle déciles les neuf valeurs qui permettent de partager une distribution en dix parties de même effectif. On les utilise notamment pour décrire la distribution des revenus.	<b>Variance</b>	La variance est la moyenne arithmétique des carrés des écarts des valeurs à leur moyenne arithmétique. C'est un intermédiaire de calcul sans valeur descriptive propre de l'écart type.

## 2 LE LOGEMENT ET SES OCCUPANTS

**Collectivité (habitation en) (au sens de l'INSEE)** Mode de résidence différent du "logement ordinaire" (voir cette rubrique) ; c'est-à-dire : foyers de travailleurs et d'étudiants, centres d'hébergement, internats, casernes et camps militaires, établissements pénitentiaires, maisons de retraite et hospices.

**Confort / Inconfort (au sens de l'INSEE)**

- Un logement est dit "confortable", lorsqu'il dispose d'une installation sanitaire complète (baignoire ou douche et toilettes intérieures), mais pas du chauffage central ou assimilé.
- Un logement est dit "tout confort", lorsqu'il dispose de l'installation sani-

	<p>taire complète et du chauffage central ou assimilé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un logement est dit "inconfortable" lorsqu'il ne dispose pas de l'un des deux éléments de l'installation sanitaire (sans toilettes intérieures ou sans baignoire ou douche).</li> <li>• Un logement est dit "très inconfortable" lorsqu'il ne dispose ni de toilettes intérieures, ni d'une baignoire, ni d'une douche.</li> </ul>		
<b>Emménagé récent (ENL)</b>	Au sens de l'ENL, un emménagé récent est un ménage dont la personne de référence est entrée dans les lieux dans les quatre années civiles précédant l'année de l'enquête (c'est-à-dire, par exemple, à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 1998 pour l'ENL de 2002).		
<b>Famille (au sens de l'INSEE)</b>	Cadre susceptible d'accueillir un, ou plusieurs, enfants (couple avec ou sans enfants, personne sans conjoint, mais avec un ou plusieurs de ses enfants).		
<b>Immeuble collectif (RGP)</b>	Au sens du recensement, l'immeuble collectif (c'est-à-dire comportant au moins deux logements) est assimilé à la cage d'escalier (par exemple, une "barre" comportant cinq cages d'escaliers est, au sens du RGP, comptabilisée comme cinq immeubles).		
<b>Logement occasionnel</b>	Logement utilisé une partie de l'année pour des raisons professionnelles. Cette catégorie a été introduite lors du recensement de 1990 et de l'ENL de 1992.		
<b>Logement ordinaire (au sens de l'INSEE)</b>	Local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une chambre, séparée du logement principal, et disposant d'un accès indépendant et direct sur l'extérieur, est considérée comme un logement ordinaire si elle est louée, sous-louée ou prêtée à une ou plusieurs personnes vivant indépendamment du ménage principal.</li> <li>• Les habitations mobiles sont exclues de cette définition, ainsi que toutes les formes d'habitat en collectivité (foyers de travailleurs et d'étudiants, centres d'hé-</li> </ul>		
		<b>Logement vacant (au sens de l'INSEE)</b>	Logement sans occupant au moment de l'enquête (RGP ou ENL). Cette catégorie regroupe les logements disponibles pour la vente ou la location, les logements déjà attribués, mais non encore occupés par leur nouveau titulaire et les logements dits "hors marché", c'est-à-dire réservés par leur propriétaire ou sans affectation définie, ou encore destinés à disparaître.
		<b>Maison individuelle</b>	Construction homogène comportant un seul logement.
		<b>Ménage</b>	Ensemble des occupants d'une résidence principale.
		<b>Ménage fiscal</b>	Un ménage fiscal est un ménage ordinaire constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement (voir à ce sujet la fiche n°2 concernant les données sur les revenus fiscaux des ménages).
		<b>Personne de référence</b>	Cette notion a remplacé, à partir du recensement de 1982, la notion de "chef de ménage". L'INSEE définit la personne de référence selon une règle basée sur la prédominance donnée aux familles, aux pères, à l'activité et à l'âge : <ul style="list-style-type: none"> <li>• si le ménage comprend au moins un couple, la personne de référence est l'homme du couple ; s'il y a plusieurs couples, on choisit le plus âgé des actifs ou, à défaut d'actif, le plus âgé des hommes du couple ;</li> <li>• sinon, si le ménage comprend au moins une famille monoparentale, la personne de référence est, parmi les parents de ces familles monoparentales, le plus âgé des actifs ou à défaut le plus âgé ;</li> <li>• si le ménage ne comprend aucune famille, la personne de référence est le plus âgé des actifs ou, à défaut, le plus âgé. Voir "taux de personnes de référence".</li> </ul>

**Pièce principale (au sens de l'INSEE)**

Pour le recensement et l'ENL, le nombre de pièces comptabilise :

- les pièces principales "classiques" (salon, salle à manger, chambres...);
- les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement ;
- la cuisine, lorsqu'elle mesure plus de 12 m<sup>2</sup>.

Sont donc exclues :

- les pièces à usage exclusivement professionnel ;
- les entrées, couloirs, salles de bains, penderies, alcôves, toilettes, offices, vérandas et la cuisine, lorsque sa surface est inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

**Résidence principale**

Logement ou pièce indépendante où un ménage habite la plus grande partie de l'année.

**Résidence secondaire**

Logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Cette catégorie comprend également les logements loués pour ces usages, ainsi que les logements en multipropriété.

**Surface habitable**

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embase-

ment de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie de combles non aménagés, caves, sous-sol, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, locaux communs et autres dépendances du logement, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m (CCH, art. R. 111-2).

**Taux d'effort**

Rapport entre la charge financière liée au logement et le revenu du ménage qui l'habite. Le taux d'effort est net si on impute les aides à la personne en déduction de la charge financière liée au logement. Hors aide à la personne, on parle de taux d'effort brut.

**Unité de consommation (UC)**

Pour obtenir le nombre d'unités de consommation d'un ménage (on parle aussi de "niveau de vie"), on affecte à chaque individu un coefficient de consommation et on en fait la somme.

- la personne de référence compte pour 1 UC ;
- chaque adulte supplémentaire (toute personne de 14 ans ou plus) pour 0,5 UC ;
- chaque enfant (moins de 14 ans) pour 0,3 UC.

Un couple avec deux enfants de moins de 14 ans compte ainsi 2,1 UC.

### 3 LES CATÉGORIES SPATIALES

**Agglomération multicom-munale (INSE)**

Une agglomération multicom-munale est une unité urbaine (voir cette rubrique) composée de plusieurs communes. On dit couramment "agglomération".

**Aire urbaine (INSEE)**

Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le

pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

**Commune multipolarisée (INSEE)**

Commune rurale ou unité urbaine située hors d'une aire urbaine dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

<b>Commune rurale (INSEE)</b>	Une commune est dite "rurale" lorsqu'elle n'appartient pas à une unité urbaine (voir cette rubrique).	<b>Unité urbaine (INSEE)</b>	On entend par unité urbaine une ou plusieurs communes sur le territoire desquelles se trouve un ensemble d'habitations qui représentent entre elles une continuité (aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres) et comportent au moins 2 000 habitants (voir "agglomération", "banlieue", "ville centre", "ville isolée" et "commune urbaine").
<b>Commune urbaine (INSEE)</b>	Une commune est dite "urbaine" lorsqu'elle appartient à une unité urbaine (voir cette rubrique).	<b>Ville centre (INSEE)</b>	Au sein d'une agglomération multi-communale : <ul style="list-style-type: none"> <li>• si une commune abrite plus de 50 % de la population de l'unité urbaine, elle est seule ville centre ;</li> <li>• Sinon, toutes les communes qui ont une population supérieure à 50 % de la commune la plus peuplée, ainsi que cette dernière, sont des villes centres.</li> </ul>
<b>Couronne périurbaine</b>	La couronne périurbaine recouvre l'ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain.	<b>Ville isolée (INSEE)</b>	Une ville isolée est une unité urbaine (voir cette rubrique) composée d'une seule commune.
<b>Banlieue (au sens de l'INSEE)</b>	Les communes urbaines qui ne sont pas des villes centres (voir cette rubrique) constituent la banlieue de l'agglomération multicommunale.	<b>Zone d'emploi (INSEE)</b>	Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Effectué conjointement par l'INSEE et les Services Statistiques du ministère du Travail, le découpage en zones d'emploi constitue une partition du territoire adaptée aux études locales sur l'emploi et son environnement. <p>Les déplacements domicile-travail constituent la variable de base pour la détermination de ce zonage. Le découpage respecte nécessairement les limites régionales, et le plus souvent les limites cantonales (et donc a fortiori départementales). Il était recommandé de ne pas créer de zones réunissant moins de 25 000 actifs. Défini pour la France métropolitaine. Ce découpage comporte actuellement 348 zones.</p> <p>Ce zonage est rarement utilisé pour les études sur l'habitat.</p>
<b>IRIS 2000</b>	Ilots contigus regroupés pour l'information statistique. Ce sont les briques de base en matière de diffusion de données locales par l'INSEE. La France en compte environ 50 800 (50 100 en métropole et 700 dans les DOM). L'IRIS correspond à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'IRIS 2000 pour toutes les communes urbaines d'au moins 10 000 habitants et la plupart des communes de 5 000 à 10 000 (16 000 IRIS 2000 en France, dont 15 400 en métropole) ;</li> <li>• la commune pour les petites communes non découpées (34 800 communes).</li> </ul> <p>Les IRIS 2000 se déclinent en trois types de zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IRIS d'habitat : IRIS 2000 dont la population se situe entre 1 800 et 5 000 habitants ; ils sont homogènes quant au type d'habitat,</li> <li>• IRIS d'activité : IRIS 2000 qui regroupent plus de 1 000 salariés et comptent deux fois plus d'emplois salariés que de population résidente ;</li> <li>• IRIS divers : IRIS 2000 de superficie importante à usage particulier (bois, parcs, zones portuaires...).</li> </ul>		
<b>Pôle urbain (INSEE)</b>	Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 5 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain de taille supérieure.		

## LES DÉCOUPAGES GÉOGRAPHIQUES DE L'INSEE (UNITES URBAINES, AIRES URBAINES) ET LES BASSINS D'HABITAT

Au-delà des périmètres induits par les configurations institutionnelles et politiques (communes, cantons, établissements publics de coopération intercommunale, pays, départements, régions), les analyses portant sur l'habitat utilisent généralement deux types de découpages de l'espace :

- celui, généralisé et standardisé, des aires urbaines de l'INSEE ;
- les bassins d'habitat réalisés aux fins d'analyse locale par les services de l'Équipement.

### Les aires urbaines et les territoires vécus

L'approche du fonctionnement des territoires en France a été considérablement enrichie au cours de la seconde moitié des années quatre-vingt-dix par l'élaboration de nouveaux modes de découpage (et de typologie) des espaces. Les concepts d'aire urbaine et de territoire vécu, étroitement liés, sont au cœur de ce renouvellement des approches spatiales. Le zonage en aires urbaines a été élaboré par

## LES DÉFINITIONS DU ZONAGE

### LES AIRES URBAINES

Pour l'INSEE, "un pôle urbain est une unité urbaine qui offre au moins 5 000 emplois sur son territoire, sous réserve qu'elle ne soit pas sous la dépendance directe d'un pôle voisin plus important". Les 354 pôles urbains identifiés avec le recensement de 1999 comprennent 3 100 communes.

L'aire urbaine est constituée d'un pôle urbain auquel on a agrégé les communes rurales ou unités urbaines qui y envoient au moins 40 % de leurs actifs ayant un emploi. L'ensemble constitué par les communes ainsi agrégées sont appelées la "couronne périurbaine".

Par ailleurs, les communes rurales et les petites unités urbaines qui envoient 40 % de leurs actifs ayant un emploi vers plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles sont dites "multipolarisées".

L'espace à dominante urbaine est constitué de l'ensemble des aires urbaines et des communes multipolarisées.

L'espace à dominante rurale est l'ensemble des communes n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine.

### L'ESPACE À DOMINANTE RURALE

Les communes de l'espace à dominante rurale sont classées en trois groupes, dont les deux premiers définissent des "aires d'emploi de l'espace rural" :

- les pôles ruraux (communes ou unités urbaines n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1 500 emplois ou plus) ;
- la périphérie des pôles ruraux (communes ou unités urbaines n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine et dont 40 % ou plus des actifs occupés vont travailler hors de la commune, mais dans l'aire d'emploi de l'espace rural) ;
- le rural isolé (communes ou unités urbaines hors de l'espace à dominante urbaine et n'étant ni sous faible influence urbaine, ni des pôles ruraux, ni à la périphérie des pôles ruraux).

Pour l'analyse des territoires vécus, la typologie de l'espace est complétée par l'approche des services. Le principe consiste à identifier les communes disposant d'un nombre étoffé de services appartenant à la gamme intermédiaire<sup>79</sup>. Autour de ces pôles, les communes ne disposant pas d'un certain nombre de ces services intermédiaires sont reliées par un trait au pôle des services fréquenté habituellement.

La gamme des services intermédiaires comprend :

- des commerces de taille importante (hypermarchés et supermarchés, librairies, drogueries, électroménagers, vêtements, chaussures, meubles),
- des services financiers (banques ou caisses d'épargne, études de notaires)
- des services locaux de l'État (collèges, perceptions, commissariats ou gendarmeries),
- certaines professions de santé (dentistes, masseurs, vétérinaires, ambulanciers).

l'INSEE en 1995 et présenté en 1996 ; il s'est donc appliqué successivement aux recensements de 1990 et de 1999. Il remplace le découpage en Zones de Peuplement Industriel ou Urbain (ZPIU) instauré en 1962 et considéré comme obsolète.

#### **Le nouveau zonage :**

- Adopte une acception sélective des pôles urbains, puisque ne sont considérées comme telles que les unités urbaines de plus de 5 000 emplois au recensement. C'est ainsi que la plupart des unités urbaines ne sont pas considérées comme pôles et qu'elles se trouvent intégrées à l'espace périurbain, voire à l'espace "à dominante rurale". C'est donc une acception discriminante du fait urbain ;
- Spécifie les interrelations entre les communes, puisque l'analyse statistique précise vers quelle unité urbaine les communes polarisées envoient leurs actifs ;
- Crée un type de communes dites "multipolarisées". L'élaboration des aires urbaines ayant été menée, puis publiée, au moment où la loi du 4 février 1995 pour l'aménagement et le développement du territoire entrainait en vigueur, il est rapidement apparu nécessaire de mieux spécifier les caractéristiques et le fonctionnement de l'espace à dominante rurale dont le développement constituait l'un des objectifs du nouveau texte. C'est dans ce cadre que la DATAR a entrepris, avec l'INSEE, l'INRA et le ministère de l'Agriculture, un travail plus approfondi visant :
  - à améliorer l'approche de l'espace à dominante rurale en y instaurant une typologie des communes et des unités urbaines ;
  - à préciser cette typologie en y adjoignant une information sur "l'organisation territoriale des services" à partir des données de l'inventaire communal de 1998.

Les découpages de l'INSEE permettent notamment de différencier les espaces en fonction de l'intensité de l'influence urbaine sur leur population active. C'est le fondement de la définition des aires urbaines qui délimitent un "dedans", comprenant des agglomérations et leurs aires d'influence, et un "dehors", ou "espace à dominante rurale", composé de communes où l'attraction urbaine est plus faible.

Outre le fait que ce mode de découpage permet de traiter en tant que tels les espaces ruraux, sous influence urbaine plus ou moins forte, souvent

délaissés par des logiques politiques de plus en plus souvent formulées en termes d'agglomération, la notion d'aire urbaine (et son évolution) permet aussi de travailler sur les limites et les franges des zonages et leurs déplacements dans le temps.

Ce découpage a aussi l'avantage de l'homogénéité de sa méthode, qui permet d'opérer à volonté des comparaisons, dans des termes identiques, pour l'ensemble du territoire national. Cette homogénéité peut cependant aussi constituer un inconvénient, dans la mesure où elle masque la spécificité de certaines réalités locales non réductibles à l'analyse de la relation domicile-travail, notamment dans les communes rurales où la population active est devenue fortement minoritaire sous l'effet du vieillissement.

Pour cet ensemble de raisons, et malgré ces limites, l'aire urbaine est aujourd'hui le découpage de référence pour une bonne part des politiques territoriales.

#### **Les bassins d'habitat**

Les services de l'Équipement ont, dès les années soixante-dix, développé un outil d'analyse des territoires au service des politiques de l'habitat, qui fut longtemps la référence la plus utilisée pour rendre compte de la réalité du fonctionnement du système et des marchés résidentiels. Cette unité spatiale, nommée "bassin d'habitat" reste dans de nombreuses régions et la plupart des départements, le fondement territorial de la programmation des aides à la pierre. Il présente, par rapport aux aires urbaines, la caractéristique d'être fondé sur un découpage de l'ensemble de l'espace, ne laissant aucune commune hors des périmètres.

#### **Trois inconvénients principaux limitent la portée des bassins d'habitat :**

- ils sont généralement ignorés des acteurs travaillant sur d'autres domaines que l'habitat, ce qui limite leur utilisation dans des démarches territoriales transversales. Ils sont d'ailleurs rarement utilisés hors des services de l'État car ils sont trop éloignés des cadres de références des autres acteurs, tels que les collectivités territoriales ;
- leurs modes de découpages sont disparates d'une région à l'autre (et même parfois entre départements dans une même région) ;
- l'entrée du terme dans la loi de juillet 1998 de



lutte contre les exclusions conduit à des confusions entre ce qui relève de découpages destinés à l'analyse du territoire et ce qui relève de pratiques intercommunales plus ou moins imposées par l'État pour la gestion de l'attribution des logements sociaux.

Ces deux catégories de découpages de l'espace ont pour point commun d'être fondées sur des approches quantitatives visant soit à mettre en relief des interdépendances, soit à qualifier les

espaces les uns par rapport aux autres et à en tirer des typologies de communes.

À de rares exceptions près, ces démarches prennent comme point de départ le niveau communal et couvrent l'ensemble du territoire, permettant ainsi de positionner toutes les communes comme appartenant à tel ou tel bassin d'habitat, telle ou telle aire urbaine, et/ou telle ou telle catégorie de commune.

## TABLEAU DE BORD, CD-ROM ET ATLAS DE L'HABITAT PRIVÉ

L'ANAH, en collaboration avec la DAEI et la DGUHC, produit un observatoire de l'habitat privé décrivant ses caractéristiques physiques (niveau de confort), son rôle dans le fonctionnement des marchés locaux. Plus généralement, il contient des indicateurs sur les contextes locaux du logement : dynamique des résidences principales, des résidences secondaires, des logements vacants, dynamiques démographiques, profils et conditions de logement des emménagés récents, etc

Il se présente :

- sous la forme de CD-Rom à la disposition des services locaux du Ministère de l'Équipement et de l'ANAH, ils contiennent des cartes et don-

nées statistiques jusqu'à l'échelle de la commune ou de l'IRIS 2000, permettant d'alimenter des données pour des études locales ;

- 2 synthèses de ce travail se présentent sous la forme d'un Atlas national de l'habitat privé ainsi que d'Atlas régionaux. Ces documents sont disponibles pour tous les acteurs locaux dans les services de l'Équipement et de l'ANAH. Ces outils de connaissance sont produits à partir de 3 sources : FILOCOM du METATM d'après la DGI, le recensement général de la population de l'INSEE et OPERA de l'ANAH.

Où s'adresser ?

Dans les DDE et DRE ainsi que dans les Délégations régionales et locales de l'ANAH.

