

Observatoire de l'Habitat

Présentation des données conjoncturelles de cadrage utilisées pour l'élaboration des fiches communales

Note Méthodologique

La diversité des sources de données conjoncturelles mobilisables sur la Métropole, constitue un enrichissement de la connaissance de sa population et des marchés locaux de l'habitat.

Dans les fiches communales du Programme Local de l'Habitat, les sources de données les plus pertinentes pour observer un marché immobilier ont été retenues, la plupart sont transmises à la Métropole par les services de l'Etat. Ces différentes données ne sont toutefois pas comparables entre elles car elles ne sont pas issues de mêmes sources ou de mêmes millésimes¹.

1. Le recensement de la population (Insee)

Les données utilisées sont issues du recensement l'Insee (cf. Partie sur la Démographie – graphiques « Population » et « Taux de variation annuel »).

Cependant, la méthode de sondage en vigueur depuis 2006 ne permet pas d'obtenir de données exhaustives à une date, mais des extrapolations de données recensées à différentes dates. Par ailleurs, le mode de collecte des données et l'auto-administration du questionnaire peuvent également entraîner des biais dans l'évaluation de certains indicateurs.

Recensement de la population de l'Insee

Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année. Les communes de 10 000 habitants ou plus, réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements.

En cumulant cinq enquêtes, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % environ de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte.

¹ Toutes les sources utilisées apparaissent sur le côté droit des fiches communales.

2. Le Fichier du logement communal (Filocom)

Le fichier Filocom est un fichier établi par la Direction Générale des Impôts (DGI). Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR).

Filocom est la seule source de données exhaustive (à la commune ou à la section cadastrale) qui permette d'établir un état des lieux du parc de logement existant selon son occupation fiscale au 1^{er} janvier de chaque millésime. Il permet de croiser les caractéristiques de chaque logement et de leurs occupants : la structure familiale, les revenus, les statuts d'occupation et d'ancienneté des logements, les surfaces de logements etc.

Il permet également d'extraire des indicateurs stratégiques, notamment sur la vacance du parc.

Précisions sur quelques indicateurs :

- Contrairement à l'Insee, Filocom distingue **les ménages fiscaux** des résidences principales. Seuls les ménages fiscaux étant décomptés, le nombre de résidences principales n'équivaut donc pas exactement au nombre de ménages. Un ménage fiscal est constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement, que les personnes qui composent ce ménage habitent ou non le logement. Ainsi, les personnes qui ne sont pas indépendantes fiscalement sont comptabilisées dans le ménage où elles sont déclarées à charge et non dans leur résidence principale. C'est notamment le cas des étudiants rattachés au foyer fiscal de leurs parents.
- **La répartition par âge de la personne de référence des ménages** correspond au pourcentage de ménages dont la personne de référence (ou chef de famille) est comprise dans une tranche d'âge et non au pourcentage de la population totale de cette tranche d'âge sur la commune. Dans le domaine de l'habitat, la référence est le ménage et non la population globale car le besoin en logements correspond au nombre de ménages et non à chaque membre de ce ménage.
- **Les ménages sous le seuil de pauvreté** correspondent à 50% du revenu net médian par an et par unité de consommation, soit 846€ par mois en 2015. Dans Filocom, le revenu médian est calculé sur les revenus fiscaux déclarés qui ne comprennent pas les aides sociales.
- **La vacance** est en général surestimée dans Filocom (d'1 ou 2 points), pour des raisons de mise à jour des fichiers qui contiennent des logements promis à la destruction (ruines destinées à la destruction et rayées des listes lorsqu'elles sont détruites), mais également en raison de l'exonération à la taxe d'habitation si le logement est inoccupé au 1^{er} janvier de l'année. Toutefois, Filocom constitue la seule source pouvant nous fournir des indicateurs sur la durée de la vacance et donc de la tension du marché de logement. Un taux de vacance de l'ordre de 7% correspond à un marché fluide (ni tendu, ni détendu).

3. Les fichiers de pré-repérage de l'habitat indigne de l'Anah

L'Anah produit des supports de diffusion d'indicateurs statistiques relatifs au parc privé potentiellement indigne (PPPI) et aux copropriétés potentiellement fragiles construits à partir du fichier Filocom. Ces indicateurs, purement statistiques, ne permettent pas d'identifier précisément les logements concernés mais seulement de donner des grandes tendances qu'il convient d'approfondir par un repérage physique de terrain incontournable.

- **Le repérage du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)** de l'Anah permet de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du Parc Privé Potentiellement Indigne de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne (cette notion recouvre les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé).
Depuis 2010, le PPPI comprend les résidences principales privées de catégorie cadastrale 6 (occupée par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté), 7 et 8 (occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté).
- **Le repérage des copropriétés potentiellement fragiles** de l'Anah permet de classer les copropriétés en 4 catégories selon le degré de leur fragilité. Chaque copropriété est notée sur chacun des indicateurs choisis (la situation socio-économique des occupants, l'état du bâti, le positionnement de la copropriété dans le marché, la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien, l'éventuelle présomption de présence de « marchands de sommeil ») puis obtient une note moyenne globale permettant leur classement en 4 familles : A, B, C et D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité. Ainsi, les copropriétés potentiellement fragiles indiquées dans les fiches communales sont celles appartenant à la famille D.

4. L'Inventaire des logements locatifs sociaux au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

Les sources sur le parc locatif social sont multiples. Comme pour le PLH de 2012-2017, les fiches communales présentent le nombre de logements locatifs sociaux et le taux de logement social calculé et transmis par les services de l'Etat. Celui-ci est une donnée officielle relative à l'article 55 de la loi SRU fixant aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

Cet inventaire annuel permet une connaissance exhaustive de l'ensemble du parc conventionné public, privé et des structures d'hébergement. Sont comptabilisés dans l'inventaire de l'Etat, les logements sociaux du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) auxquels sont retirés les Prêts Locatifs Intermédiaires (qui ne sont pas comptabilisés comme du logement social) et auxquels sont ajoutés les logements foyers et les logements conventionnés ANAH ou les Prêts Locatifs Sociaux privés. La Métropole a la chance que l'Etat réalise cet inventaire pour presque toutes les communes de la Métropole et non pas uniquement pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.