

METHODOLOGIE

1. Construction neuve

Les statistiques de construction de logements sont élaborées à partir de Sit@del2, base de données qui rassemble des informations contenues dans les formulaires de permis de construire. Les séries retracent le nombre de logements et leur surface pour les différents types de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence) et leur statut (permis autorisés et les permis mis en chantier).

Les chiffres utilisés dans l'observatoire 2018 sont relatifs **aux logements commencés** dans l'année de référence.

L'indice de construction (IC) représente le nombre de logements commencés pour 1000 habitants.

Pour un territoire donné, $IC = \text{nombre de logements commencés} / \text{nombre d'habitants} \times 1000$

2. Le prêt à taux zéro

Les données sont issues de la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS).

La SGFGAS est une société de prestations de services pour les établissements de crédit. Des organismes d'information (Anil, Anah...) et les banques partenaires participent à alimenter la base de données.

3. Le parc global

Les données sont issues du fichier des logements par communes (FILOCOM).

Ce fichier est construit par la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques) pour les besoins du ministère en charge du logement. Filocom est géré au niveau central par le Service observations et statistiques du Commissariat général au développement durable (CGDD/SOeS). Il ne concerne actuellement que la France métropolitaine (à l'exclusion des DOM).

Il est constitué à partir du fichier de la taxe d'habitation (TH) auquel sont rapprochés : le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP). Le rapprochement entre le fichier de la taxe d'habitation et le fichier foncier est valide à 99%. Environ 1% des informations foncières sont donc absentes.

Les données utilisées pour l'observatoire sont issues du dernier millésime disponible de FILOCOM (2015), le même qui a servi à l'édition de l'observatoire du logement précédent (version 2016). Une actualisation du fichier est en cours et devrait être disponible en 2020.

3.1 Parc de logement et nombre de ménages

Les données sur l'évolution annuelle moyenne du nombre de logements sont issues des millésimes disponibles de FILOCOM, tous en année impaire (2009 et 2015).

Les données sur l'évolution annuelle moyenne du nombre de ménages sont issues des recensements de la population de l'INSEE. Il s'agit des populations municipales, populations de référence pour la population légale au recensement annuel et sommable à tous les niveaux géographiques. Les recensements sont ceux de 2010 et 2015

3.2 La vacance

Deux sources principales d'informations statistiques permettent d'appréhender le parc de logements vacants :

- FILOCOM (la plus fournie)
- INSEE (données issues de recensement sur les logements)

Source Filocom : un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier. Cette définition inclut toutes les formes de vacance, y compris celles correspondant à des logements neufs qui ne sont pas encore occupés ou à des logements vides en attente de démolition. Le nombre de logements vacants est probablement un peu surestimé pour plusieurs raisons : les délais de mise à jour du fichier de la taxe d'habitation en cas de changement d'occupant, les stratégies particulières d'occupants qui emménagent

après le 1er janvier pour éviter de payer la taxe d'habitation (ce qui crée une vacance artificielle résorbée dans les quelques jours qui suivent), et peut être aussi plus marginalement la subsistance dans le fichier de la DGFIP de locaux inoccupés dits à usage de logement mais obsolètes

Source Insee : un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste...). Jusqu'en 1999, les données étaient exhaustives et correspondaient strictement aux dates des recensements. Depuis la rénovation de 2004 et la mise en place d'un cycle quinquennal d'enquêtes tournantes, elles correspondent selon les cas à des données collectées durant l'année de référence ou à des données estimées, extrapolées ou interpolées des années précédentes ou suivantes. La date du recensement n'est donc qu'une référence qui couvre une collecte étalée sur plusieurs années. Outre celle liée à l'organisation de la collecte et malgré les redressements, le recensement présente une marge d'approximation due au fait qu'il s'agit d'une enquête et non d'un fichier exhaustif (logements difficiles à identifier dans certains immeubles anciens, information obtenue auprès des voisins ou du gardien, distinction parfois difficile à établir entre logement vacant, absence de longue durée et résidence secondaire ou logement occasionnel).

Extrait de « Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat – Fiche méthode : vacance » CETE Nord-Picardie/DGALN

3.4 Le parc privé

La répartition parc privé / parc public issue de Filocom (2015) est faite de la façon suivante :

- parc privé : logements de personnes physiques et autres personnes morales
- parc public : logements HLM, de SEM et de collectivités territoriales

4. Le parc locatif social

Les données proviennent du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS). Ce répertoire a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier de chaque année (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement). Il succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) qui a été réalisée entre 1987 et 2010. Mis en place au 1er janvier 2011, ce répertoire est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux. Les bailleurs déclarent l'ensemble des logements ordinaires, conventionnés ou non à l'APL, dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente. Les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales sont exclus du répertoire. Le Service des données et études statistiques (SDES), rattaché au Commissariat général au développement durable (CGDD), au sein du ministère de la Transition écologique et solidaire, est chargé de sa tenue.

4.3 La fluidité du parc

Le taux de mobilité est le rapport entre le nombre de logements ayant changé d'occupant au 1^{er} janvier de l'année en cours et le nombre de logements en location depuis un an ou plus au 1^{er} janvier de l'année en cours. Cet indicateur permet d'évaluer la fluidité et la pression du parc.

4.7 La demande en logements locatifs sociaux

Les données sont issues du Système National d'Enregistrement (SNE). Cet outil, opérationnel depuis mars 2011, est le système national pour l'enregistrement des demandes de logement social. Il est hébergé par le ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

5. Le parc privé

5.5 Les loyers

Cette étude sur le niveau des loyers du marché de l'immobilier dans la Marne est réalisée depuis 2017 pour la cellule Habitat Privé du Service Habitat et Ville Durables de la DDT 51 pour lui permettre de fixer le niveau des loyers conventionnés avec l'Anah (loyer intermédiaire, conventionné social et conventionné très social). Les données proviennent d'une étude réalisée chaque année par la cellule Stratégie et Développement en charge de l'Habitat au sein du Service Territorialité et Portage des Politiques de la DDT 51.

5.7 Les aides de l'Anah

Les données sont issues de l'infocentre de l'Anah. L'infocentre est un outil de requête très complet qui permet d'établir des statistiques et de suivre l'évolution de l'action de l'Anah sur les territoires.

LES ZOOMS TERRITORIAUX

Par rapport à l'édition précédente de 2016, l'observatoire du logement développe des domaines qui ont été identifiés comme des enjeux dans le département de la Marne.

Ces enjeux départementaux ont été sélectionnés :

- à partir de l'analyse des enjeux nationaux et des politiques publiques prioritaires en matière d'habitat
- après examen d'études dans le domaine réalisées au niveau de la région Grand Est
- en s'intéressant aux champs d'intervention des acteurs du logement dans le département

Une première analyse à partir des données statistiques disponibles a permis de retenir 3 enjeux principaux :

- la lutte contre l'habitat indigne
- la lutte contre la précarité énergétique
- la prise en compte du vieillissement de la population.

6. L'habitat indigne

6.2 Les données statistiques

Les données statistiques sont tirées du CD rom « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPI) édition 2013 réalisé par l'Anah, en partenariat avec la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal), le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), le Commissariat général au développement durable (CGDD) et la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN).

La méthode de constitution des données PPPI a été mise au point en 2001 par le bureau d'étude SQUARE suite à une commande du ministère de l'Équipement (Pôle LHI, DGUHC, Anah).

Les données contenues dans ce CD-rom sont extraites du fichier des logements par commune (Filocom). Elles sont présentées sous forme de tableaux et bases statistiques, et de cartes départementales. Elles permettent de repérer à fine échelle, c'est-à-dire jusqu'à la section cadastrale, le parc privé potentiellement indigne de votre territoire. A partir de données mises à jour en 2013, cet outil permet de caractériser ce parc à risque par la taille et le type de logements concernés, le type de ménages qui y habitent..., afin de décider des modalités d'intervention pour lutter contre ce phénomène.

7. La précarité énergétique

7.1 Les données statistiques

Les données statistiques proviennent du croisement de différentes sources :

- les fichiers démographiques sur les logements et les individus (**Fideli**), source fournissant les principales caractéristiques des ménages et de leur logement
- les fichiers des revenus localisés sociaux et fiscaux (Filosofi) permettant d'avoir des informations sur le revenu disponible des ménages.
- les modes de chauffage du logement, qui ne sont pas disponibles dans les sources fiscales, sont estimées à partir du recensement de la population.

Les dépenses énergétiques liées au logement des ménages mettent en œuvre le modèle basé sur les résultats de l'enquête Performance de l'Habitat, Équipements, Besoins et Usages de l'énergie (Phébus) du Service de la donnée et des études statistiques (SDES) du ministère de la Transition écologique et solidaire, fournissant des diagnostics de performance énergétique selon différentes caractéristiques des logements et des ménages.

Le modèle permet de déterminer la consommation unitaire des logements. Les dépenses énergétiques des ménages sont ensuite déduites à l'aide de la surface de leur logement et des prix des combustibles issus de la source Pétrole, Électricité, Gaz et Autres Statistiques de l'Énergie (Pégase) du SDES. Le modèle utilisé dans cette étude ne couvre pas les dépenses énergétiques liées aux déplacements contraints (déplacements domicile travail, achats, soins médicaux ou personnels, démarches administratives) des ménages.

La notion de **vulnérabilité énergétique** ne correspond pas stricto sensu à la **précarité énergétique** telle qu'elle est définie dans la loi du 12 juillet 2010 : « est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

Un ménage est considéré en situation de **vulnérabilité énergétique** si son taux d'effort énergétique est supérieur à un seuil correspondant au double du taux d'effort médian national: 8,2 % pour les dépenses énergétiques liées au logement.

Les ménages dont le revenu disponible par unité de consommation (UC) dépasse le double du revenu national médian (41 100 euros en 2015) sont toutefois par principe exclus du champ de la population potentiellement vulnérable, quelle que soit par ailleurs l'ampleur de leurs dépenses énergétiques.

7.2 L'éco-prêt à taux zéro

Les données statistiques sont issues de la base des éco-prêts à taux zéro qui recense depuis 2009 les données relatives aux opérations financées par ce type de prêt. Ces données, obtenues dans le cadre de la distribution de ces prêts subventionnés par l'État, sont transmises par les organismes de crédits qui le distribuent dans le cadre d'une convention avec l'État et la SGFGAS (Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété). La base liste en particulier l'année d'émission de l'éco-prêt, le type d'éco-prêt, sa localisation géographique, le montant total des travaux, la durée et le montant de l'éco-prêt.

8. Le vieillissement de la population

8.2 Les données statistiques

Les données utilisées sont extraites de l'Insee (2010 et 2015) pour les analyses sur la population et de Filocom 2015 pour les analyses sur le parc de logements des personnes âgées de plus de 60 ans.