RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Documentation des Données foncières

Extrait de la documentation en ligne

DOCUMENTATION

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport. Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Site web : www.cerema.fr

Avertissement

Ce document est extrait de la documentation en ligne, disponible sur le site https://doc-datafoncier.cerema.fr/, qui est mise à jour en continu. Ce document n'est donc valable qu'à un instant t, et le lecteur est invité à aller consulter la documentation en ligne pour bénéficier des dernières nouveautés.

Ce guide est un guide technique renseignant sur le contenu, les limites et la manière d'utiliser la base de données « Fichiers fonciers ». Pour d'autres questions (modalités d'accès, études réalisées…), le lecteur est invité à consulter le site https://datafoncier.cerema.fr

Cette documentation, évolutive, peut cependant encore contenir des erreurs ou coquilles. Si vous relevez une erreur dans celle-ci, n'hésitez pas à nous en faire part par mail via la boite datafoncier@cerema.fr

Table des matières

- Glossaire pour les indicateurs de marchés
  - Aire de marché local
  - Aire d’attraction des villes
  - Neutralisation des effets de structure

Glossaire pour les indicateurs de marchés

Aire de marché local

Une aire de marché local (aussi appelée bassin d'habitat) est l'espace à l'intérieur duquel les ménages effectuent leurs:

- déplacements quotidiens,
- parcours résidentiels : migrations de courte distance (par exemple la recherche d'un logement plus adapté à l'évolution d'une composition familiale). Il ne s'agit pas des changements de résidence de longue distance liés à des facteurs tels que la mobilité professionnelle, le rapprochement familial ou une mobilité géographique à l'occasion du départ en retraite.

L'aire locale de marché est l'espace où s'effectuent la rencontre et l'ajustement de l'offre et de la demande de logements.

Il n'existe malheureusement en France aucun zonage élaboré de manière homogène sur l'ensemble du territoire correspondant à ces aires de marché. De ce fait, dans la construction des indicateurs DV3F, nous avons choisi, comme zonage d'aires locales de marché, le zonage des **aires d'attraction des villes de l'INSEE** (zonage 2020).

Il s'agit, en effet, des espaces, définis nationalement de façon homogène, se rapprochant le plus des aires locales de marché. La correspondance aires d'attraction des villes/aires locales des marchés n'est néanmoins pas parfaite car les aires d'attraction des villes sont largement déterminées par les migrations domicile-travail, tandis que le contour des aires locales de marché devrait plutôt être dessiné à partir des migrations résidentielles.

Aire d'attraction des villes

Ce zonage de l'INSEE définit l'aire d'attraction de ville comme un territoire composé :

- d'un ou plusieurs pôles. Les pôles sont définis principalement à partir d'un seuil de densité. Un seuil d'emplois minimum est, en outre, ajouté. La commune la plus peuplée du pôle est considérée comme la commune centre.
- d'une couronne regroupant des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le ou les pôles.

Cet espace est retenu pour servir de zonage des aires locales de marché pour les indicateurs de marchés issus de DV3F. Une exception est constituée par l'aire d'attraction de Paris qui, par sa taille, recouvre, en effet, plusieurs aires locales de marché. Aussi, pour atténuer le

phénomène, nous l'avons divisé en deux territoires : la commune de Paris et le reste de l'aire d'attraction de la ville.

Neutralisation des effets de structure

Les caractéristiques physiques des biens influent sur les prix immobiliers. Ainsi, toutes choses égales par ailleurs, un petit logement aura des prix au mètre carré plus élevés qu'un grand. De même, toutes choses égales par ailleurs toujours, un logement récent aura souvent un prix plus élevé qu'un ancien.

Or, cette incidence de la structure du parc sur les prix peut gêner l'analyse des comparaisons de prix entre territoires.

Pour illustrer, prenons le cas d'école d'une commune au parc immobilier largement composé de logements anciens de grande taille dont l'environnement comporterait surtout des petits logements récents. Quelle interprétation faire si nous constatons des prix au mètre carré plus faibles dans la commune que dans son environnement ?

Cette faiblesse s'explique-t-elle par :

- Une dévalorisation de la commune ?
- La structure de parc (logements plus grands et plus anciens dans la commune qu'aux alentours) ?
- une combinaison des deux éléments précédents ?

Aussi, pour faciliter l'analyse d'une comparaison de prix entre territoires, il est recommandé de neutraliser autant que possible les effets de structure en comparant, dans ces différents territoires des biens aux caractéristiques physiques (taille et ancienneté) proches.