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

Accessibilité financière des logements d'une commune pour les ménages habitant l'aire de marché local

- Préambule
- Indicateurs proposés
- Construction des indicateurs

Accessibilité financière des logements d'une commune pour les ménages habitant l'aire de marché local

Préambule

Des **indicateurs d'accessibilité financière des logements** aux habitants de l'aire locale de marché sont proposés à la commune en complément de la livraison des données DV3F. Ces données sont disponibles en open-data sur Datafoncier.

Ces indicateurs visent à comparer les prix communaux des logements aux revenus des ménages de l'aire locale de marché dans laquelle ils se trouvent. Dans quelle mesure les logements d'une commune sont-ils accessibles aux ménages résidant sur le territoire ?

La présente fiche détaille la méthodologie employée pour les constituer.

Indicateurs proposés

Unités d'agrégation

Les résultats sont agrégés à la commune pour l'ensemble de la France à l'exception des communes :

- des départements 57 (Moselle), 67 (Bas-Rhin), 68 (Haut-Rhin) et 976 (Mayotte),
- situées à l'extérieur des aires d'attraction des villes.

Les prix médians communaux des logements (objet de la comparaison avec les revenus des ménages de l'aire locale de marché) sont ceux figurant dans les tables d'indicateurs de prix triannuels 2020-2022. Ils prennent donc en compte les mêmes mutations, avec les mêmes hypothèses.

Indicateurs retenus

Pour chaque commune dans son AAV, on détermine :

- les 3ème, 5ème (revenu médian) et 7ème déciles de revenu par équivalent adulte de l'AAV,

- le prix médian par bien-type observé dans la commune (issu des indicateurs de prix et de volumes) pour les mutations entre 2020 et 2022,
- le nombre d'années de revenu nécessaires à l'acquisition de ce bien en fonction du décile de revenu (division du prix médian par le revenu associé au décile.

Règles de nommage des tables et des champs

Règles de nommage des tables

Les indicateurs sont générés sous forme d'un tableur au format *.xlsx (Excel, Calc...) nommé dv3f_accessibilite_aav_2020_2022.

Règles de nommage des champs

Nom de variable	Description
d3	3è décile du revenu par équivalent adulte dans l'AAV
d5	Médiane du revenu par équivalent adulte dans l'AAV
d7	7è décile de revenu par équivalent adulte dans l'AAV
pxmed_xxx	Prix médian pour ce type de bien dans la commune
d3_xxx	Nombre d'années de revenu nécessaires à l'acquisition de ce bien dans la commune pour un habitant de l'AAV touchant le 3è décile du revenu par équivalent adulte
d5_xxx	Nombre d'années de revenu nécessaires à l'acquisition de ce bien dans la commune pour un habitant de l'AAV touchant le revenu par équivalent adulte médian
d7_xxx	Nombre d'années de revenu nécessaires à l'acquisition de ce bien dans la commune pour un habitant de l'AAV touchant le 7è décile du revenu par équivalent adulte

Construction des indicateurs

Principe général

L'indicateur calcule le nombre d'années de revenus nécessaires pour l'achat d'un bien type sur une commune pour trois catégories de ménages définies par le niveau de revenus :

- les ménages du 3ème décile de revenus de l'aire locale de marché (30 % des ménages de l'aire locale de marché ont des revenus inférieurs, 70 % des revenus supérieurs),
- les ménages aux revenus médians de l'aire locale de marché (la moitié des ménages de l'aire locale de marché ont des revenus supérieurs, l'autre des revenus inférieurs),
- les ménages du 7ème décile de revenus de l'aire locale de marché (70 % des ménages de l'aire locale de marché du logement ont des revenus supérieurs, 30 % des revenus inférieurs).

Aucune hypothèse relative aux taux et durées d'emprunt n'a été introduite. En effet, ces taux et durées évoluant vite, les hypothèses sur lesquelles seraient construits les indicateurs pourraient se trouver dépassées, ce qui diminuerait la pertinence des résultats.

Des revenus des ménages issus de Filosofi (Fichier localisé social et fiscal, millésime 2020, INSEE)

Quels ménages ?

Il s'agit des ménages fiscaux ayant au moins rempli une déclaration de revenus et imposables au titre de la taxe d'habitation. Ne sont pas, de ce fait, dans ce périmètre :

- les personnes vivant dans des structures collectives (maisons de retraite, cités universitaires…),
- les sans domicile fixe.

Des revenus disponibles après redistribution

Filosofi provient du rapprochement de fichiers fiscaux et sociaux. Le revenu disponible des ménages qui en est issu, est le revenu demeurant à disposition du ménage pour consommer et/ou épargner. Il comprend :

- le revenu déclaré : revenus d'activité, pensions de retraite, indemnités de chômage, certains revenus du patrimoine…,
- certains revenus d'épargne (livrets d'épargne réglementée, produits d'assurance vie…),

- les prestations sociales,
- la prime d'activité, le cas échéant.

Au total de ces ressources, on déduit, pour obtenir le revenu disponible après redistribution, les impôts directs : impôt sur le revenu, taxe d'habitation, contribution sociale généralisée (CSG), contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) et autres prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine.

Des revenus par unité de consommation (UC)

Afin de prendre en compte les diverses compositions des ménages et les économies d'échelle liées à la vie en groupe, le revenu des ménages est divisé par un coefficient dénommé unités de consommation. A chaque personne est attribué un poids en rapport avec sa part supposée dans la consommation du ménage. Ainsi est calculé un revenu par équivalent adulte permettant la comparaison de ménages de compositions différentes. Tous les membres du ménage ont le même revenu disponible par unité de consommation.

L'échelle actuellement utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- une unité de consommation pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 unité de consommation pour les autres personnes du ménage âgées de 14 ans et plus,
- 0,3 unité de consommation pour les enfants de moins de 14 ans.