



**HAL**  
open science

## Comment peut-on qualifier l'offre en logement suivant les territoires ? Approche de la question et proposition d'indicateurs

F. Le Hellaye, M. Gadais, M.N. Mille, C. Noël, G. Roche

### ► To cite this version:

F. Le Hellaye, M. Gadais, M.N. Mille, C. Noël, G. Roche. Comment peut-on qualifier l'offre en logement suivant les territoires ? Approche de la question et proposition d'indicateurs. [Rapport de recherche] Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU). 2002, 117 p., figures, tableaux, 7 références bibliographiques. hal-02163357

**HAL Id: hal-02163357**

<https://hal-lara.archives-ouvertes.fr/hal-02163357>

Submitted on 24 Jun 2019

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

*Les dossiers techniques du programme ACTEUR*

## Comment peut-on qualifier l'offre en logement suivant les territoires ?

*Approche de la question et propositions d'indicateurs*

AMENAGEMENT ET URBANISME



# acteur



*Le programme ACTEUR regroupe sous son logo plusieurs partenaires nationaux qui participent à la définition des orientations du programme.*

*Les partenaires locaux sont ceux qui ont directement participé aux opérations de production de ce document.*

## Partenaires nationaux



CERTU, DAEI, DGUHC, DRAST



## Partenaires locaux



AGENCE D'URBANISME  
ET DE DÉVELOPPEMENT  
DE LA RÉGION FLANDRE-DUNKERQUE



**UNIVERSITE MICHEL MONTAIGNE -  
BORDEAUX III**

**CETE de Lyon, de l'Ouest, du Sud-  
Ouest et Nord-Picardie**



**NOTICE ANALYTIQUE**

<b>Organisme commanditaire :</b> CERTU – Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques. 9, Rue Juliette Récamier – 69456 LYON Cedex 06 – Tél : 04.72.74.58.00 Fax : 04.72.74.59.10			
<b>Titre :</b> Comment peut-on qualifier l'offre en logement suivant les territoires ?			
<b>Sous-titre :</b> Approche de la question et proposition d'indicateurs	<b>Date d'achèvement :</b> Mai 2002	<b>Langue :</b> Français	
<b>Organismes auteur :</b> CERTU - AURA - AUAT - a'URBA - AGUR - EPIDA - Université Michel Montaigne Bordeaux III - CETE du Nord-Picardie, de l'Ouest, du Sud-Ouest et de Lyon	<b>Rédacteurs ou coordonnateurs :</b> F. Le Hellaye, M. Gadais, M.N. Mille, C. Noël, G. Roche	<b>Relecteur assurance qualité :</b> Michel ROUSSET, Jean-Charles CASTEL	
<b>Résumé :</b> La problématique de l'étalement et du renouvellement urbain est au cœur des préoccupations actuelles en matière de planification et d'aménagement du territoire. Elle entretient une relation étroite avec l'évaluation de l'attractivité et de l'offre urbaine et la thématique de l'habitat. La multiplicité des indicateurs et des données existantes sur ce thème, nécessite une réflexion préalable importante pour « problématiser » l'observation et sélectionner des indicateurs pertinents pour répondre aux questions sous-jacentes à l'étude de ces phénomènes. Ce document vise donc à proposer une approche possible pour évaluer et qualifier l'offre en logement selon les territoires dans le contexte exposé ci-dessus. L'approche repose sur un découpage de la question selon différents objets d'observation, et présente de façon détaillée les indicateurs qu'il est possible d'utiliser pour y répondre. Chacun d'eux est documenté de façon très précise : liens entretenus avec la question, modes de calculs et sources utilisables, illustrations issues de tests réalisés sur cinq sites expérimentaux, sans oublier les extensions possibles, ainsi que les limites et précautions à prendre en compte pour leur utilisation. Les professionnels de l'observation y trouveront tous les éléments leur permettant de mettre en œuvre les indicateurs proposés sur leurs territoires pour procéder à leurs propres analyses, dès lors qu'ils possèdent localement les données nécessaires.			
<b>Remarques complémentaires éventuelles (rubrique facultative) :</b> Ce document s'inscrit dans le cadre des productions du programme d'Analyse Concertée des Transformations et des Equilibres Urbains (ACTEUR). Ce programme vise à fournir des méthodes et des outils permettant d'alimenter et d'améliorer les pratiques en matière d'observation des mutations urbaines. Il propose en particulier une méthode permettant une approche transversale des phénomènes au travers d'une grille d'analyse par problématiques et par questions. Cette méthode a fait l'objet d'un précédent rapport paru en 2001 intitulé « Méthode d'analyse transversale pour l'observation des mutations urbaines ». Certaines des questions identifiées lors de l'élaboration de cette grille d'analyse ont fait l'objet d'un travail plus approfondi visant à sélectionner et expérimenter des indicateurs comparatifs, dans le but d'apporter des éléments de réponse aux questions étudiées. Ce rapport présente les résultats des travaux liés à l'une de ces questions. Il est le produit d'un travail collégial fourni par des professionnels issus de différentes instances locales impliquées dans le programme ACTEUR, principalement : les agences d'urbanisme des agglomérations d'Angers, Dunkerque, Bordeaux et Toulouse, l'EPIDA, l'Université Michel Montaigne à Bordeaux, les CETE de l'Ouest, du Sud-Ouest, du Nord-Picardie, de Lyon et l'équipe en charge du programme au CERTU. Le programme prévoit de produire d'autres documents du même type sur de nouvelles questions. Les produits du programme, et en particulier les indicateurs proposés, sont publiés sur un site Internet hébergé par le CERTU.			
<b>Mots clés :</b> logement, habitat, indicateurs, mutations urbaine, diversité, occupation du sol, offre urbaine, attractivité		<b>Diffusion :</b> libre	
<b>Nombre de pages :</b>	<b>117</b>	<b>Confidentialité :</b> non	<b>Bibliographie :</b> non



# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>Introduction</b>	<b>5</b>
<b>1. Entrée en matière</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Approche retenue</b>	<b>9</b>
1.1.1 Structuration de la question	9
1.1.2 Eléments méthodologiques utilisés	10
<b>1.2 Sources et données mobilisées</b>	<b>11</b>
<b>1.3 Échelles d'observation</b>	<b>11</b>
<b>1.4 Lot d'indicateurs sélectionnés pour l'expérimentation</b>	<b>12</b>
<b>1.5 Indicateurs non retenus et justificatifs des choix</b>	<b>13</b>
1.5.1 Les indicateurs abandonnés	13
1.5.2 L'analyse du parc HLM	14
1.5.3 Les indices d'entropie ou de diversité	14
<b>2. Cadrage de l'observation</b>	<b>17</b>
<b>2.1 Population et territoires observés</b>	<b>19</b>
<b>2.2 Composition du parc de logement</b>	<b>21</b>
2.2.1 Composition du parc de logement par mode d'occupation	21
2.2.2 Composition du parc des résidences principales selon le statut d'occupation des logements	22
<b>3. Indicateurs de qualification du stock de logements</b>	<b>25</b>
<b>3.1 Diversité du parc des résidences principales vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages (I3_300)</b>	<b>27</b>
3.1.1 Présentation et apports de l'indicateur	27
3.1.2 Sources et données utilisées	28
3.1.3 Calcul de l'indicateur	28
3.1.4 Exemples de mise en oeuvre	29
3.1.5 Extensions possibles	34
3.1.6 Limites et précautions d'utilisation	34
<b>3.2 Diversité du parc des logements vis-à-vis de la surface habitable (I3_301)</b>	<b>36</b>
3.2.1 Présentation et apports de l'indicateur	36
3.2.2 Données et sources utilisées	36
3.2.3 Calcul de l'indicateur	37
3.2.4 Exemples de mise en oeuvre	38
3.2.5 Extensions possibles	44
3.2.6 Limites et précautions d'utilisation	45
<b>3.3 Qualité des logements (I1_117, I1_118)</b>	<b>46</b>
3.3.1 Présentation et apports de l'indicateur	46
3.3.2 Données et sources utilisées	47
3.3.3 Calcul des indicateurs	47
3.3.4 Exemples de mise en oeuvre	48
3.3.5 Extensions possibles	53
3.3.6 Limites et précautions d'utilisation	54
<b>3.4 Importance des maisons individuelles dans le parc des logements (I1_116)</b>	<b>55</b>
3.4.1 Présentation et apports de l'indicateur	55
3.4.2 Données et sources utilisées	55
3.4.3 Calcul de l'indicateur	55

3.4.4 Exemples de mise en oeuvre	56
3.4.5 Extensions possibles	59
3.4.6 Limites et précautions d'utilisation	59
<b>3.5 Diversification ou spécialisation du territoire vis-à-vis de la maison individuelle (I1_121)</b>	<b>60</b>
3.5.1 Présentation et apports de l'indicateur	60
3.5.2 Données et sources utilisées	60
3.5.3 Calcul de l'indicateur	60
3.5.4 Exemples de mise en oeuvre	61
3.5.5 Extensions possibles	65
3.5.6 Limites et précautions d'utilisation	65
<b>3.6 Importance des logements récents dans l'ensemble du parc des logements (I3_302)</b>	<b>66</b>
3.6.1 Présentation et apports de l'indicateur	66
3.6.2 Données et sources utilisées	66
3.6.3 Calcul de l'indicateur	66
3.6.4 Exemples de mise en oeuvre	67
3.6.5 Extensions possibles	70
3.6.6 Limites et précautions d'utilisation	70
<b>4. Indicateurs de qualification des logements mis ou remis sur le marché</b>	<b>71</b>
<b>4.1 Taux de rotation dans les logements sur les 5 dernières années (I3_303)</b>	<b>73</b>
4.1.1 Présentation et apports de l'indicateur	73
4.1.2 Données et sources utilisées	73
4.1.3 Calcul de l'indicateur	74
4.1.4 Exemple de mise en oeuvre	75
4.1.5 Extensions possibles	75
4.1.6 Limites et précautions d'utilisation	76
<b>4.2 Diversité du parc récemment emménagé vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages (I3_314)</b>	<b>77</b>
4.2.1 Présentation et apports de l'indicateur	77
4.2.2 Sources et données utilisées	78
4.2.3 Calcul de l'indicateur	78
4.2.4 Exemples de mise en oeuvre	80
4.2.5 Extensions possibles	84
4.2.6 Limites et précautions d'utilisation	85
<b>4.3 Diversité du parc des logements récents vis-à-vis de la surface habitable (I3_311)</b>	<b>86</b>
4.3.1 Présentation et apports de l'indicateur	86
4.3.2 Données et sources utilisées	86
4.3.3 Calcul de l'indicateur	86
4.3.4 Exemples de mise en oeuvre	88
4.3.5 Extensions possibles	93
<b>4.4 Importance des maisons individuelles dans le parc des logements récents (I3_312)</b>	<b>95</b>
4.4.1 Présentation et apports de l'indicateur	95
4.4.2 Données et sources utilisées	95
4.4.3 Calcul de l'indicateur	95
4.4.4 Exemples de mise en oeuvre	96
4.4.5 Extensions possibles	99
4.4.6 Limites et précautions d'utilisation	99
<b>ANNEXES</b>	<b>101</b>

## Préambule

*Ce document s'inscrit dans le cadre des productions du programme d'Analyse Concertée des Transformations et des Equilibres Urbains (ACTEUR). Ce programme multipartenarial vise à produire des méthodes et des outils permettant d'alimenter et d'améliorer les pratiques en matière d'observation des mutations urbaines. Il propose en particulier une méthode permettant une approche transversale de ces phénomènes au travers d'une grille d'analyse par problématiques et par question. Cette méthode a fait l'objet d'un précédent rapport paru en 2001 et intitulé « Méthode d'analyse transversale pour l'observation des mutations urbaines ».*

*Certaines des questions identifiées lors de l'élaboration de cette grille d'analyse ont fait l'objet d'un travail plus approfondi visant à sélectionner et expérimenter des indicateurs comparatifs, dans le but d'apporter des éléments de réponse objectifs aux questions étudiées. Ce rapport présente les résultats des travaux liés à l'une de ces questions.*

*L'ouvrage est le produit d'un travail collégial fourni par des professionnels issus de différentes instances locales impliquées dans le programme ACTEUR, principalement : les agences d'urbanisme des agglomérations d'Angers, Dunkerque, Bordeaux et Toulouse, l'EPIDA, l'Université Michel Montaigne à Bordeaux, les CETE de l'Ouest, du Sud-Ouest, du Nord-Picardie, de Lyon et l'équipe en charge du programme au CERTU.*

*Le programme prévoit de produire d'autres documents du même type sur de nouvelles questions. Les produits du programme, et en particulier les indicateurs proposés, seront publiés sur un site Internet hébergé par le CERTU ([http : www.certu.fr](http://www.certu.fr) ) au fur et à mesure de leur production.*



# Introduction

L'organisation des fonctions urbaines évolue en permanence au sein de la ville traditionnelle et entre ses territoires périphériques. L'offre urbaine et l'attractivité des espaces se modifient. L'ensemble des équipements, le cadre de vie, les services ou « savoir-faire » participent à l'offre urbaine d'une agglomération pour ses habitants, ses entreprises, ses visiteurs. Tous ces facteurs contribuent progressivement à des changements profonds et sont en relation étroite avec les phénomènes de recomposition de l'occupation du sol et de ségrégation socio-spatiale.

L'habitat est au cœur de ces transformations et son évolution illustre à la fois le processus d'étalement urbain et la recomposition de la fonction résidentielle à l'intérieur des tissus urbains constitués. L'offre en logements présente des caractéristiques différentes selon les territoires. Elle répond aux attentes d'un public plus ou moins large, et peut aussi être le reflet de certaines politiques publiques, en particulier en matière de construction de logement social. Certains espaces se spécialisent sur des segments de parc particuliers, tandis que d'autres présentent une offre plus diversifiée.

La qualification de l'offre en logement et de son évolution permet d'appréhender, au moins en partie, le potentiel d'attractivité des territoires vis-à-vis de différentes catégories de population. Les éléments proposés ici permettent d'alimenter la réflexion à partir d'un ensemble d'observations nécessaires à la mise en œuvre et au suivi des nouvelles politiques publiques en matière d'urbanisme. En particulier, la loi SRU affiche un objectif de plus grande mixité sociale qui nécessite de comprendre les processus de développement et de recomposition des tissus urbains. La connaissance des caractéristiques du parc de logements, sa diversité ou sa spécialisation locale, de même que sa transformation dans le temps constituent autant d'éléments susceptibles de faire ressortir l'importance des disparités de forme urbaine.

Le premier chapitre de ce document propose une approche possible pour structurer l'observation et qualifier l'offre en logements selon différents critères. Les chapitres suivants présentent de façon détaillée une batterie d'indicateurs utilisables pour observer les phénomènes : Quels sont leurs apports à la question posée ? Comment les calcule-t-on ? Comment présenter les résultats pour faciliter le dialogue et l'interprétation ? Comment peut-on aller plus loin pour affiner les analyses ? Quelles sont les limites et précaution d'utilisation à respecter ?

Les indicateurs présentés ici ont été expérimentés sur plusieurs territoires, en général des aires urbaines au sens de l'Insee. Leur mise en œuvre autorise les comparaisons entre aires, l'analyse des disparités spatiales à l'intérieur de chaque aire et, en outre, le suivi des évolutions dans le temps.

L'objectif de l'ouvrage n'est pas de fournir un exemple d'analyse ou de diagnostic d'un territoire donné. Il s'attache à proposer des indicateurs testés et validés, et à expliquer les modalités de leur mise en œuvre tout en montrant leurs limites. La liste des descripteurs est donc volontairement sélective en se limitant à ceux qui peuvent le mieux qualifier l'offre des territoires en matière de logement, et en prenant en compte, les contraintes liées aux sources de données utilisables. Par ailleurs, l'analyse des indicateurs proposés ici, suppose que soit connue en amont la cartographie d'ensemble décrivant l'occupation physique de l'espace (espaces urbanisés, formes urbaines dominantes, parc de logement...), ainsi que les divers éléments de la composition des agglomérations (géographie des sites, systèmes d'équipements et de services, réseau de transport...).

L'ouvrage est conçu de façon à ce que chaque indicateur puisse être utilisé indépendamment les uns des autres. On y trouvera donc un certain nombre de redondances volontaires dans les modes de calcul et les précautions d'usage qui sont systématiquement rappelés pour chaque indicateur. Tous les indicateurs de cet ouvrage sont répertoriés et décrits dans le catalogue des sources et des indicateurs, appelé couramment base CAIA (Catalogue Automatisé des Indicateurs ACTEUR). Chaque indicateur comporte donc un numéro qui permet à la fois de le classer et de s'y référer sans risque d'erreur. Ce catalogue sera ultérieurement mis à disposition des utilisateurs du programme sur un site Internet hébergé par le CERTU

Sans avoir la prétention de balayer l'étendue des caractéristiques de l'offre en logements, ce document vise à apporter des éléments de réponse cohérents et précis à la question : « Comment peut-on qualifier l'offre en logements ? ». Il n'aborde pas les phénomènes de concentration de cette offre, qui est traitée dans un autre document. De même, la qualification de l'offre sur d'autres critères tels que le niveau de services et d'équipements, la desserte des territoires, ou les activités économiques devront être traités par ailleurs.



# 1. Entrée en matière



## 1.1 Approche retenue

La question de la qualification de l'offre en logement s'inscrit dans la problématique de *recomposition de l'occupation du sol*, vue sous l'angle d'analyse « État et évolution de l'attractivité et de l'offre urbaine ». On a dissocié ici les deux dimensions présentes dans l'intitulé, à savoir l'attractivité et l'offre urbaine en prenant pour hypothèse qu'un territoire bien équipé n'est pas forcément attractif (la corrélation entre le niveau de l'offre urbaine et le degré d'attractivité n'est donc pas abordée).

### 1.1.1 Structuration de la question

---

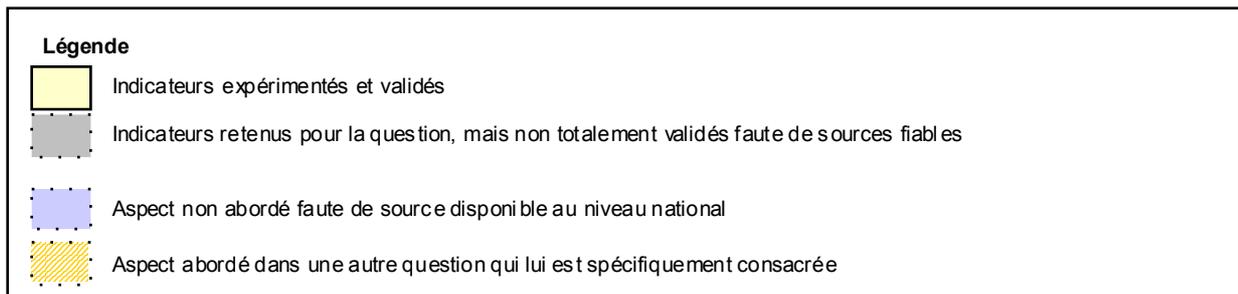
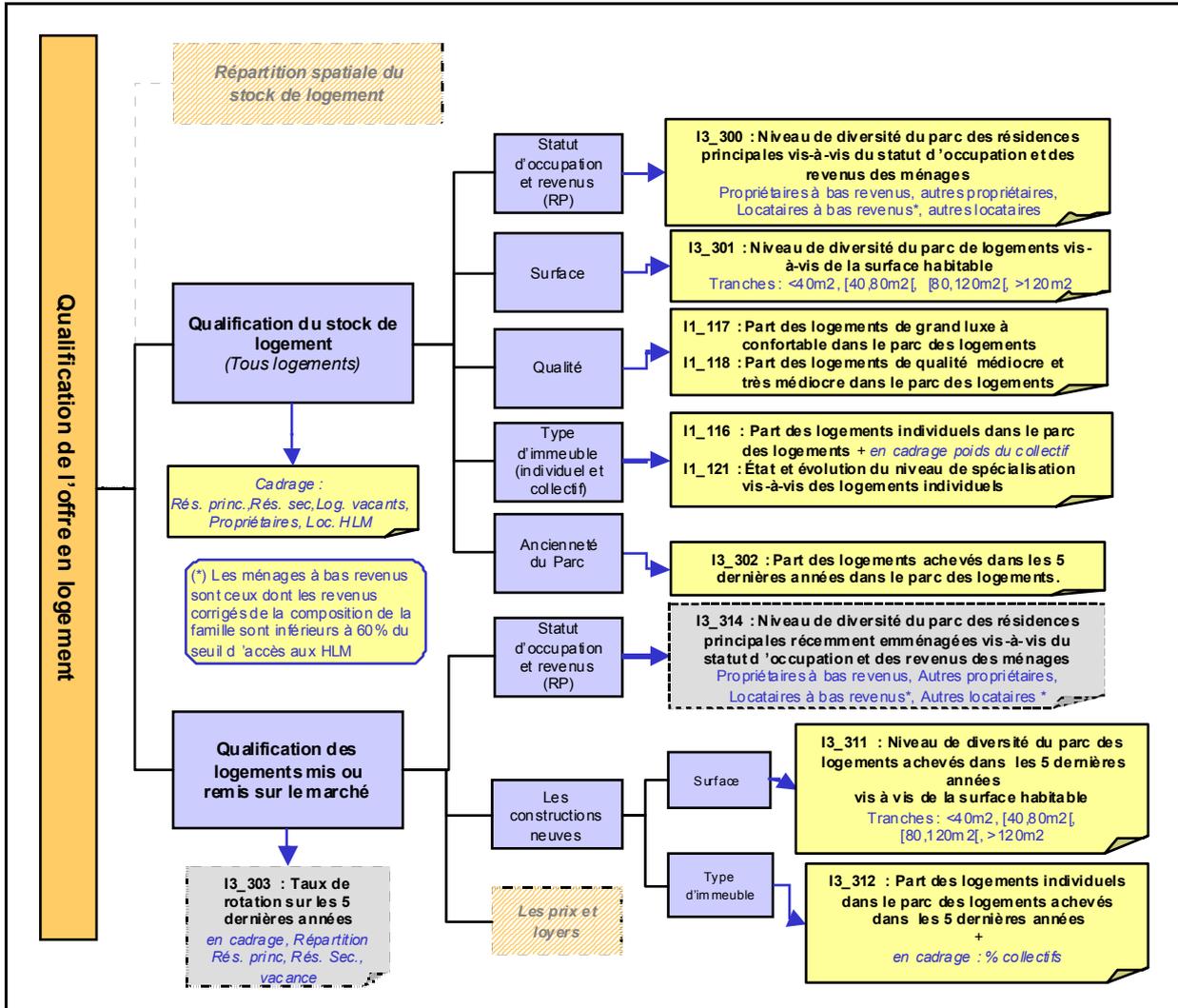
Les indicateurs proposés ici, doivent permettre de qualifier l'offre par rapport à des critères qui peuvent rendre des territoires attractifs ou non pour tel ou tel type de ménages : qualité des logements, taille (accueil des familles par exemple), statut d'occupation (ménage à faible revenu ou mobile)... Outre la qualification du parc existant, on cherche à connaître les évolutions et les dynamiques en cours au travers de l'étude des logements récemment mis ou remis sur le marché.

On peut alors retenir trois grands niveaux d'analyse concernant :

- **La répartition spatiale de l'offre en logement** qui est traitée par ailleurs dans la question « Quelles est la répartition spatiale des différents types de logements et son évolution ? ». et dont les indicateurs constituent des données de cadrage qui viendront en complément des indicateurs proposés ici.
- **L'évaluation et la qualification du stock de logements** qui correspond à un potentiel d'offre, et dont les caractéristiques, comme la diversité, jouent sur l'image des quartiers (valorisés - dévalorisés). On pourra en effet à priori trouver plus facilement un logement d'un type particulier dans un secteur ou le stock est important, que dans un secteur où ce type de logement est peu représenté...
- **La mesure et la qualification du renouvellement de l'offre**, étudiée au travers des stocks de logements mis ou remis sur le marché au cours des 5 dernières années. En effet, le stock ne correspond pas à une offre disponible pour les ménages à la recherche d'un logement. Il nous faut aller plus loin pour approcher le renouvellement de cette offre, en qualifiant ce qui est sur le marché à un moment donné et que l'on peut approcher au travers de l'analyse des logements ayant récemment changé d'occupants ou de propriétaires (ventes ou relocation). On effectuera également un zoom particulier sur la construction neuve qui permet de mettre en évidence certains aspects plus conjoncturels.

La qualification des espaces au travers des critères de prix du marché ne sera pas abordée ici, mais sera traitée par ailleurs dans une autre question dont les indicateurs pourront venir alimenter l'analyse proposée ici. D'autre part, ces prix sont peut-être davantage des indicateurs de tension sur un marché, que des indicateurs de qualification de l'offre (prix en location surtout). A Roubaix par exemple, les logements de très mauvaise qualité et non attractifs ne sont pas forcément loués à bas prix. Au contraire, les pratiques des « marchands de sommeil » consistent à caler le montant du loyer sur la solvabilité des ménages, celle-ci correspondant au montant des allocations logement perçues (d'où d'ailleurs une préférence marquée pour les familles nombreuses).

Figure 1 - Vue d'ensemble sur les indicateurs proposés



### 1.1.2 Éléments méthodologiques utilisés

Le niveau de diversité de l'offre et son taux de renouvellement orientent nécessairement les choix de certains ménages pour des territoires présentant des disponibilités effectives correspondant à leurs attentes ou à leurs possibilités.

Pour qualifier les territoires par rapport à l'offre en logement sur un critère donné, on mesurera la diversité de cette offre grâce au calcul d'un **niveau de diversité** construit de manière à évaluer la distance entre la répartition observée vis à vis du critère retenu et une répartition totalement égalitaire. Ce type d'indicateur est utilisé pour les critères présentant au moins trois modalités (taille et statut d'occupation par exemple). Au-dessous, on utilisera un simple calcul de poids pour repérer les espaces les plus spécialisés.

Pour mesurer le niveau de renouvellement de l'offre, on utilisera des **taux de rotation** qui permettent d'évaluer la part de tel ou tel type de logements mis ou remis sur le marché par rapport au stock. Les valeurs les plus faibles de ces indicateurs permettent de mettre en évidence des espaces *figés*, qui peuvent exprimer un certain niveau de satisfaction, ou au contraire, une relative *captivité* de certains types de ménages.

## **1.2 Sources et données mobilisées**

La source mobilisée pour le calcul de l'ensemble des indicateurs est le fichier du logement communal (FILOCOM). Ce fichier, issu d'une exploitation des données fiscales relatives à la taxe d'habitation, l'IRPP et la taxe foncière, est disponible depuis 1995 pour le compte du Ministère de l'Équipement. Il est mis à jour tous les deux ans.

En ce qui concerne le logement, les données de FILOCOM sont en général assez fiables grâce au caractère quasi exhaustif des données, et aux aspects non déclaratifs de certaines variables.

Le choix de cette source de données comme source principale pour calculer les indicateurs proposés ici répond à plusieurs objectifs :

- Ce fichier permet d'effectuer des croisements entre des données caractéristiques du logement et d'autres relatives à la situation de leurs occupants.
- Les données sont de plus disponibles à la section cadastrale, et autorisent des exploitations infra communales sous réserve du respect du seuil du secret statistique et de la disponibilité d'un cadastre numérisé sur le périmètre d'étude.
- La valorisation de données peu connues ou peu utilisées fait partie des objectifs du programme ACTEUR. Il nous a donc paru intéressant de saisir cette occasion pour valoriser cette source qui offre de nouvelles possibilités en matière d'observation de l'habitat et du logement.

Notons cependant que certains des indicateurs proposés ici pourront être calculés avec les données du recensement de la population qui permet d'avoir un recul plus important dans le temps.

Des détails sur les modalités d'obtention et d'utilisation des données nécessaires au calcul des indicateurs présentés sont fournis en annexe **A2 : Fichier et variables utilisées**.

## **1.3 Échelles d'observation**

L'expérimentation a été réalisée en utilisant la décomposition du territoire selon le Zonage en Aires Urbaines défini par l'Insee à partir des résultats du recensement de la population de 1990 (pôle urbain avec sa ville-centre et sa banlieue, couronne périurbaine) pour les sites de Bordeaux, Toulouse, Angers et Dunkerque.

Le site Nord Isère est une « pseudo-aire urbaine » constituée par l'équipe ayant réalisé l'étude. Il comprend une aire urbaine au sens de l'Insee, celle de Bourgoin-Jallieu, qui recouvre un peu moins de la moitié du territoire d'étude. La partie ouest du territoire, qui pourrait constituer un pôle urbain au regard des nombres d'habitants et d'emplois, est dans l'aire urbaine de Lyon. Cette « pseudo-aire urbaine » a été construite en rattachant les communes dont plus de 40 % des actifs travaillent dans l'ensemble des unités urbaines du territoire d'étude. Elle compte trois villes-centres : Bourgoin-Jallieu, l'Isle d'Abeau et Villefontaine (voir annexe **A1 : Présentation des sites et des zonages utilisés**).

Selon le cas, les indicateurs proposés pourront être mobilisés selon 3 échelles d'observation :

- par grands sous-espaces de l'aire urbaine, pour qualifier globalement ce territoire et autoriser les comparaisons avec d'autres aires ;
- sur une maille communale, au sein de l'aire urbaine, pour pouvoir situer les communes entre elles ;
- sur une maille infra-communale (section cadastrale), pour les communes les plus urbanisées, afin de qualifier différents sous-espaces vis-à-vis de cette question.

## 1.4 Lot d'indicateurs sélectionnés pour l'expérimentation

A la date d'élaboration de ce document, les indicateurs proposés, et extraits de la base de données CAIA (Catalogue Automatisé des Indicateurs ACTEUR) sont les suivants<sup>1</sup> :

### Répartition spatiale des différents types de logements

*L'examen de la répartition spatiale des logements selon leurs caractéristiques et leur concentration selon les territoires relève à la fois du domaine de l'occupation physique de l'espace et de l'attractivité et de l'offre urbaine (angle d'approche privilégié ici). Cet examen nécessite la mobilisation d'indicateurs spécifiques dont les modes de calcul diffèrent sensiblement de ceux proposés ici.*

*Afin de ne pas alourdir le document, les indicateurs proposés pour examiner cet aspect de la question font l'objet de la production d'un document séparé.*

### Qualification du stock de logements

Indicateurs	Libellé	Description, utilisation
I3_300	Niveau de diversité du parc des résidences principales vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages	Mesure de la diversité de l'offre sur une partition des logements en 4 catégories : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locataires à bas revenus*</li> <li>▪ Locataires à revenus* moyens ou élevés</li> <li>▪ Propriétaires à bas revenus*</li> <li>▪ Propriétaires à revenus moyens* ou élevés.</li> </ul> (*) Les ménages à bas revenus sont ceux dont les revenus corrigés de la composition de la famille sont inférieurs à 60% du seuil d'accès aux HLM
I3_301	Niveau de diversité du parc de logements vis-à-vis de la surface habitable	Mesure de la diversité de l'offre sur une partition des logements en 4 catégories selon leur surface habitable: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Logements de moins de 40 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Logements de 40 à moins de 80 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Logements de 80 à moins de 120 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Logements de 120 m<sup>2</sup> et +</li> </ul>
I1_117 I1_118	Part des logements de grand luxe à confortable dans le parc des logements Part des logements de qualité médiocre et très médiocre dans le parc des logements	Mesure de la spécialisation des espaces par rapport à la qualité des logements.
I1_116	Part des logements individuels dans le parc des logements	Mesure de la spécialisation des espaces par rapport au type de logement (maisons individuelles ou logements en immeubles collectifs).
I1_121	État et évolution de la spécialisation vis-à-vis des logements individuels	Mesure la spécialisation des espaces vis à vis du logement individuel et les tendances en cours
I3_302	Part des logements achevés dans les 5 dernières années dans le parc des logements.	Mesure de la spécialisation des espaces par rapport au parc récent, basé sur l'exploitation de la <u>date de construction</u> du logement au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année du fichier FILOCOM.

<sup>1</sup> Les propositions d'indicateurs éliminés lors de l'évaluation préalable des propositions des ateliers ne figurent pas dans ce tableau. Par ailleurs, la base CAIA est régulièrement enrichie par des indicateurs portant sur d'autres questions que celles présentée ici. Certains de ces indicateurs pourront éventuellement compléter la liste fournie ici.

### Qualification des logements mis ou remis sur le marché

Indicateurs	Libellé	Description, utilisation
I3_303	Taux de rotation dans le parc de logement sur les 5 dernières années.	Mesure du renouvellement global de l'offre basée sur l'exploitation de la <u>date d'occupation</u> du logement au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année du fichier FILOCOM. L'indicateur est basé sur l'exploitation de la date d'emménagement dans le logement au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année du fichier FILOCOM.
I3_314	Niveau de diversité du parc des résidences principales récemment emménagées vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages.	Mesure de la diversité du renouvellement de l'offre vis à vis d'une partition des ménages en 4 catégories : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locataires à bas revenus*</li> <li>▪ Locataires à revenus* moyens ou élevés</li> <li>▪ Propriétaires à bas revenus*</li> <li>▪ Propriétaires à revenus moyens* ou élevés.</li> </ul> (*) Les ménages à bas revenus sont ceux dont les revenus corrigés de la composition de la famille sont inférieurs à 60% du seuil d'accès aux HLM L'indicateur est basé sur l'exploitation de la date d'emménagement dans le logement au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année du fichier FILOCOM.
I3_311	Niveau de diversité du parc des logements achevés dans les 5 dernières années vis-à-vis de la surface habitable	Mesure de la diversité de la construction neuve sur les 5 dernières années, par taille de logement. La partition des logements par surface habitable est la suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Logements de moins de 40 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Logements de 40 à moins de 80 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Logements de 80 à moins de 120 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Logements de 120m<sup>2</sup> et +</li> </ul> L'indicateur est basé sur l'exploitation de la date d'achèvement du logement au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année du fichier FILOCOM.
I3_312	Part des logements individuels dans le parc des logements achevés dans les 5 dernières années.	Mesure de la diversité de la construction neuve sur les 5 dernières années par type de logement (logements individuels ou logements en immeubles collectifs). L'indicateur est basé sur l'exploitation de la date d'achèvement du logement au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année du fichier FILOCOM.

## 1.5 Indicateurs non retenus et justificatifs des choix

Les indicateurs présentés dans ce document sont le fruit d'une réflexion collective et d'un processus de maturation progressif basé sur des propositions successives des ateliers ayant participé au 1<sup>er</sup> cycle de production du programme ACTEUR. Ce travail de réflexion et de tri, s'est révélé capital pour apprécier la pertinence et les limites des propositions initialement formulées.

Certaines pistes, pressenties comme intéressantes vis-à-vis de la question posée, ont donc été abandonnées pour différentes raisons qu'il nous paraît important de rappeler ici, afin de mieux comprendre les choix effectués.

### 1.5.1 Les indicateurs abandonnés

**I3\_029 Capacité à attirer la construction privée de logements neufs.** L'indicateur est fondé sur la variable " nombre de logements neufs construits " issu du fichier de la construction neuve SITADEL. L'idée était de prendre en compte la construction neuve résultant d'initiative privée, relevant donc d'une logique de marché. En effet l'étude de la variation du nombre de logements neufs entre différents territoires peut-être le signe d'une disparité entre eux en terme d'attractivité. Cependant pour répondre à la question de l'offre en logements, l'indicateur I3\_302 qui prend en compte l'ensemble des nouveaux logements ( y compris des logements rénovés ) semble préférable. Il permet de rapprocher le parc des nouveaux logements de l'ensemble du parc en utilisant la même source (le fichier FILOCOM) et également de distinguer le parc privé si l'on veut affiner les résultats.

**I3\_026 Etat et évolution de la qualité des logements.** Ce ratio entre les logements de bonne et de mauvaise qualité était redondant avec les indicateurs de qualité des logements I1\_117 et I1\_118. Il présentait, en outre l'inconvénient d'avoir des valeurs très faibles sur un grand nombre de zones et d'occulter l'importance du reste du parc.

**I3\_041 Evolution de la durée moyenne d'occupation des logements.** La variable permettant de calculer la durée d'occupation du logement est la date d'emménagement introduite dans le fichier FILOCOM en 1997. L'indicateur a été abandonné au profit des taux de rotation, calculés à partir de la même variable. En effet il paraît peu intéressant de calculer un indicateur d'évolution sur une période aussi courte et par ailleurs le nombre de logements mis ou remis sur le marché semble plus pertinent pour évaluer le renouvellement de l'offre.

### *1.5.2 L'analyse du parc HLM*

---

L'analyse du parc HLM n'est pas toujours pertinente, ou tout au moins suffisante, pour répondre à la question posée à savoir : qualifier l'offre en logement pour apprécier l'attractivité du parc pour les personnes. En particulier, le parc HLM n'est pas le seul parc dans lequel peuvent se loger les ménages à bas revenus. L'analyse de l'importance de ce parc nous a semblé cependant sortir du cadre de la question posée, mais peut permettre d'approfondir les résultats observés avec certains indicateurs fournis ici, comme les niveaux de diversité vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages (indicateurs I3\_300 et I3\_301.)

Pour cette raison, et pour d'autres liées à la qualité de la source (cf. encadré ci-contre), les données sur le parc HLM n'ont pas fait l'objet d'indicateurs particuliers, et ne figurent qu'en données de cadrage, dans le document présenté ici.

### *1.5.3 Les indices d'entropie ou de diversité*

---

Un certain nombre de travaux statistiques et géographiques ont été menés pour tenter de « mesurer » quantitativement l'égalité, l'exposition, la concentration, le regroupement ou l'agrégation spatiale c'est à dire le niveau de diversité d'une population statistique, et l'équité de sa répartition sur un territoire.

L'indice de diversité de Theil, testé dans le cadre du programme ACTEUR, a montré des limites importantes :

- Il se réfère à une équi-répartition hypothétique ;
- Il occulte une partie importante de l'information, un indice élevé pouvant dissimuler des faiblesses importantes;
- Il est difficile à comprendre et à interpréter en dehors de valeurs très extrêmes qui ne se présentent que rarement ;
- Lorsque la diversité n'est pas présente, il nécessite de revenir aux valeurs de base pour identifier les valeurs dominantes, les catégories les plus et les moins représentées ;
- Il n'est pas forcément adapté à l'étude de populations statistiques réparties sur un nombre restreint de catégories, et pour lesquelles des analyses simples sont encore possibles ;
- Les seuils à retenir pour qualifier les différents niveaux de diversité (entre 0 et 1) sont difficiles à déterminer et varient en fonction du nombre de critères retenus<sup>2</sup>.

Les éléments évoqués ci-dessus ont conduit à réfléchir à d'autres possibilités et à utiliser un **niveau de diversité** (indicateurs I3\_300, I3\_301, I3\_311, I3\_314), plus simple à calculer et à interpréter.

---

<sup>2</sup> Cf. note méthodologique de mars 2002 « Calcul des niveaux de diversité ou de spécialisation » disponible sur le site WEB du CERTU

## Les sources portant sur le parc locatif social

*Pour estimer le parc locatif social, on peut utiliser trois sources différentes : le Recensement de la Population, le fichier FILOCOM et l'enquête sur le parc locatif social (EPLS).*

*Les résultats obtenus à partir des trois sources sont différents, ce qui nécessite quelques explications :*

- *Le logement HLM, comptabilisé via le Recensement de la Population, se base sur les déclarations des occupants qui ne savent pas toujours qu'ils occupent un logement dont le propriétaire est une société HLM ou SEM.*
- *L'enquête EPLS est une enquête annuelle exhaustive auprès de tous les organismes gestionnaires de logements locatifs sociaux, réalisée par les Directions Régionales de l'Équipement. Cette enquête est plus ou moins fiable selon les départements. Il est donc nécessaire d'en vérifier la qualité auprès de l'organisme collecteur de l'information.. Le champ couvert est l'ensemble des logements locatifs faisant l'objet d'un bail à loyer, qui appartiennent à un organisme HLM, une SEM, une collectivité territoriale, un investisseur, une chambre de commerce... , mais gérés par un organisme HLM, une SEM ou un organisme agréé. Les logements gratuits ou de fonction ne sont pas comptabilisés.*
- *Dans le fichier FILOCOM, la typologie est extraite du fichier des propriétaires. Est « locatif HLM ou SEM », tout logement occupé appartenant à un bailleur HLM ou à une SEM, y compris les logements gratuits ou de fonction, et les logements non soumis à la réglementation HLM sur les loyers et les plafonds de revenus. Par ailleurs, les données FILOCOM ne comptent pas les logements appartenant à des collectivités publiques, mais gérés par des organismes HLM.*

*Globalement, le champ de l'enquête EPLS est celui qui semble le mieux convenir à l'analyse du logement social public.*



## **2. Cadrage de l'observation**



## 2.1 Population et territoires observés

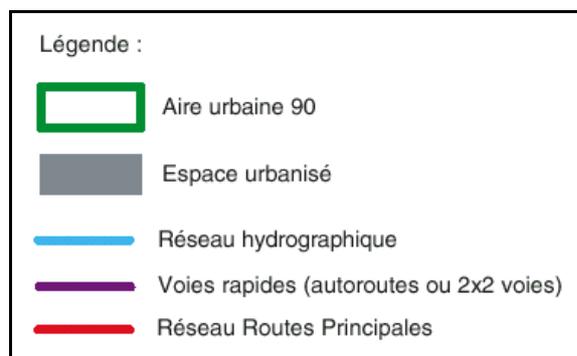
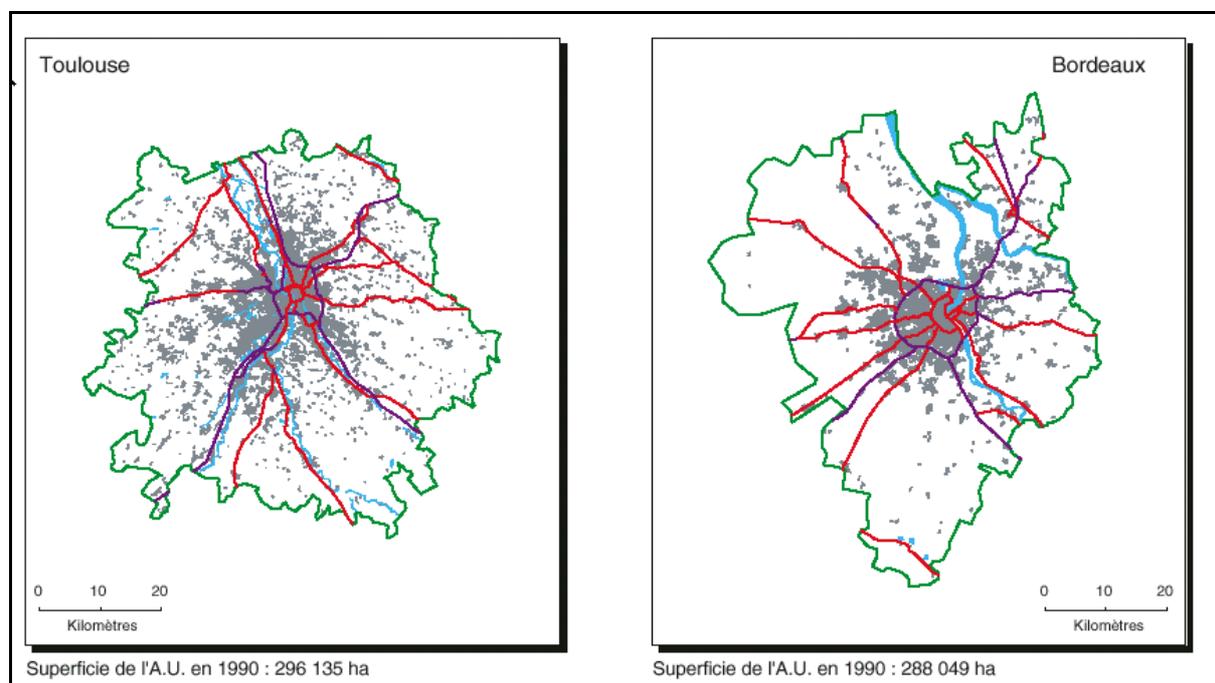
La mobilisation des données décrivant les contours et la population du territoire observé est un préalable indispensable à l'analyse, en particulier dans le cas d'une analyse comparative entre plusieurs sites.

Ces données peuvent être représentées de façon simplifiée sous forme de tableaux et de cartes. Pour mieux comprendre le fonctionnement des territoires, comme par exemple l'extension des zones d'influence des pôles urbains, il est souhaitable de présenter différentes cartes du territoire étudié avec ses principaux axes de circulation (réseau routier, ferroviaire), ses voies naturelles (fleuves, vallées), la forme de la tache urbaine (ou espace urbanisé)...

Les exemples fournis ci-après montrent le type de cartographie et de tableaux qu'il est possible d'utiliser.

### Exemple 1 : Présentation des sites expérimentaux des agglomérations de Toulouse et Bordeaux

Principaux réseaux routiers, tache urbaine\* et voies fluviales.



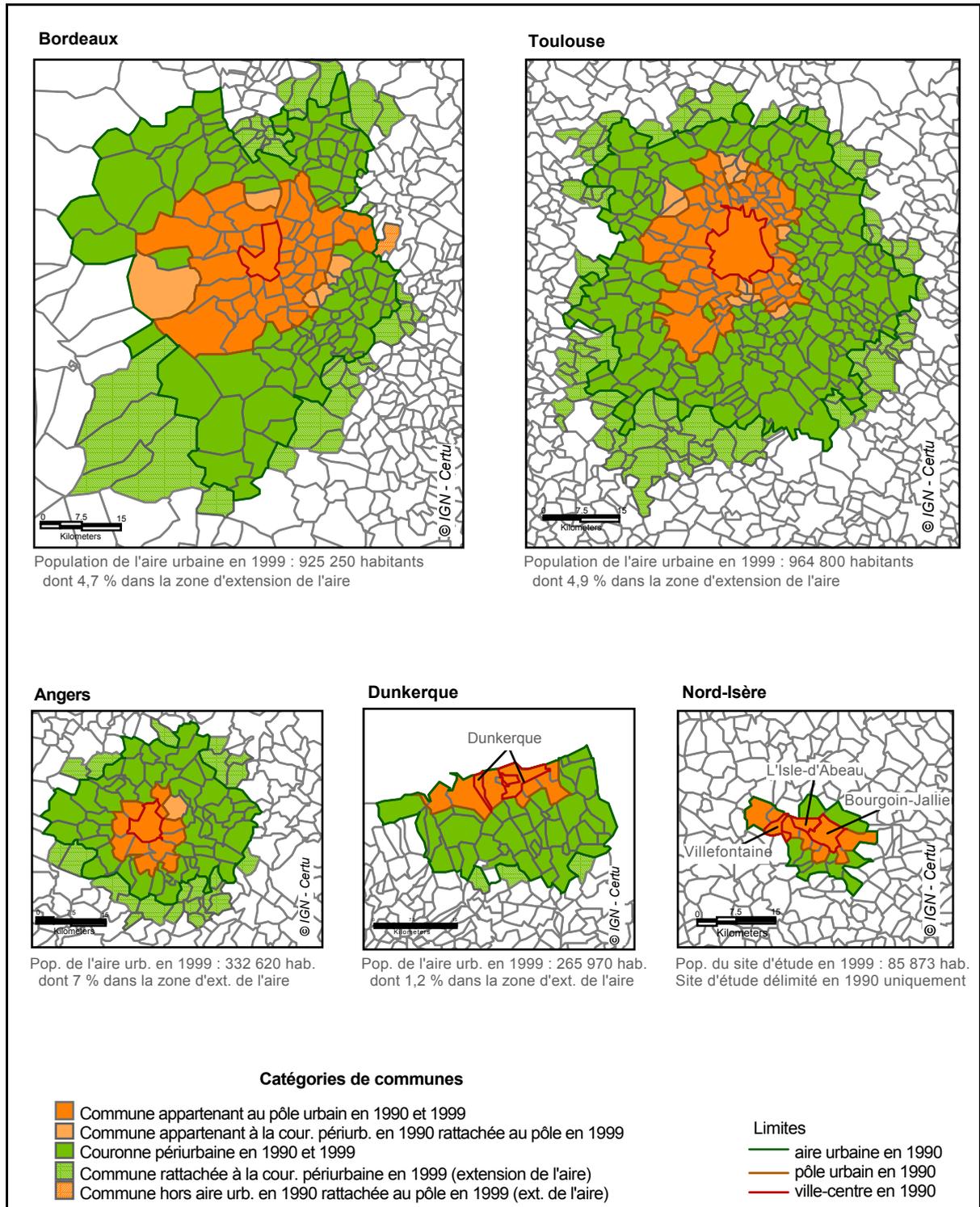
Programme ACTEUR  
Source : IGN Géofla Bd Carto®, Michelin

Cartes extraites du document « Dynamiques territoriales :  
Etude comparative de 6 aires urbaines » - AURA, CETE de  
l'Ouest, CERTU - Avril 2002

\*La tache urbaine désigne l'espace occupé par une urbanisation, quelle qu'en soit sa vocation : résidentielle, activité économique, infrastructure de transport...

**Exemple 2 : Présentation des 5 sites expérimentaux du programme ACTEUR**

**Territoires et population**



Programme ACTEUR  
Source INSEE

**NOTA :** La délimitation des aires urbaines en 1999 n'était pas disponible à la date du lancement des travaux d'expérimentation des indicateurs. Aussi, les territoires d'étude ont-ils été observés dans leurs limites en 1990. A titre d'information, l'extension des aires urbaines au cours de la dernière période intercensitaire a été portée sur les cartes, à la fois géographiquement et en terme de population. Pour les quatre aires urbaines, le gain sur les communes voisines contribue à moins de 10 % de leur croissance au cours de la période 1990-1999 (1,2 % pour Dunkerque, 7 % pour Angers).

*Données de cadrage (dans les limites des aires de 1990)*

Sites	Type de zone	Nombre de communes	Surface en km <sup>2</sup>	Population 1990	Population 1999
Toulouse	Pôle urbain	58	712,9	650 336	741 120
	<i>Ville centre</i>	1	118,3	358 688	390 350
	<i>Banlieue</i>	57	594,6	291 648	350 770
	C. péri-urbaine	197	2 238,0	147 037	176 192
	Ensemble de l'aire urbaine	255	2 950,8	797 373	917 312
Bordeaux	Pôle urbain	44	861,9	696 364	735 337
	<i>Ville centre</i>	1	49,4	210 336	215 363
	<i>Banlieue</i>	43	812,5	486 028	519 974
	C. péri-urbaine	105	2 010,0	134 102	146 819
	Ensemble de l'aire urbaine	149	2 871,8	830 466	882 156
Angers	Pôle urbain	11	205,7	208 282	222 290
	<i>Ville centre</i>	1	42,7	141 404	151 279
	<i>Banlieue</i>	10	163,0	66 878	71 011
	C. péri-urbaine	55	900,8	78 018	87 082
	Ensemble de l'aire urbaine	66	1 106,4	286 300	309 372
Dunkerque	Pôle urbain	11	167,1	190 879	191 173
	<i>Ville centre</i>	1	37,3	70 331	70 850
	<i>Banlieue</i>	10	129,7	120 548	120 323
	C. péri-urbaine	43	562,5	71 545	72 018
	Ensemble de l'aire urbaine	54	729,6	262 424	263 191
Nord-Isère*	Pôle urbain	11	128,2	65 825	76 635
	<i>Ville centre</i>	3	45,1	44 117	52 747
	<i>Banlieue</i>	8	83,1	21 708	23 888
	C. péri-urbaine	10	104,2	8 092	9 238
	Ensemble de l'aire urbaine	21	232,4	73 917	85 873

Source : INSEE RP 99

\* Le site Nord-Isère ne correspond pas à une aire urbaine au sens de l'INSEE (voir annexe page 104)

## 2.2 Composition du parc de logement

Le cadre général de l'observation pour la qualification de l'offre en logements est avant tout donné par la répartition du parc de logements selon les grands segments classiques que constituent le mode d'occupation des logements (résidences principales, secondaires ou logements vacants) et le statut d'occupation (en propriété, en location). Pour mieux répondre à la question de la qualification de l'offre en logements, les indicateurs présentés dans cet ouvrage développent une analyse plus fine. Aussi, est-il souvent nécessaire de cadrer l'approche en resituant les phénomènes observés dans un champ plus vaste, qui nécessite de revenir à quelques données de cadrage au moment de l'analyse des résultats.

### 2.2.1 Composition du parc de logement par mode d'occupation

L'importance des résidences principales dans l'ensemble du parc des logements (I1\_115) peut varier de façon notable d'une commune à l'autre. Ces variations sont souvent dues à l'attraction touristique qui conduit à occuper un second logement pendant de courtes durées (week-end ou période de vacances). Les logements totalement inoccupés (ou vacants) peuvent aussi constituer un segment non négligeable du parc.

Le suivi de cet indicateur dans le temps, et son rapprochement avec les résidences secondaires (I6\_030) et les logements vacants (I6\_031) permet d'observer certains phénomènes de basculement d'une partie du parc dans l'autre. En particulier dans les couronnes périurbaines, on assiste à des transformations d'un nombre non négligeable de résidences secondaires ou de logements vacants en résidences principales. Un important parc de logements vacants conduit à s'interroger sur sa nature et peut nécessiter une investigation complémentaire.

**Répartition du parc de logement selon le mode d'occupation au 1<sup>er</sup> janvier 1999**  
**Zonage en aire urbaine de 1990**

Type de zone	Sites	Nombre de communes	Parc des logements en 1999				Part des RP, RS, LV dans le parc de logements dans l'aire urbaine en 1999 (en %)			
			Résidences Principales	Résidence Secondaires	Logements vacants	Ensemble	Résidences principales I1_115	Résidences Secondaires I6_030	Logements vacants I6_031	Ensemble
Pôle urbain	Toulouse	58	327 814	5 237	36 791	369 842	88,6	1,4	9,9	100,0
	Bordeaux	44	324 707	5 378	34 706	364 791	89,0	1,5	9,5	100,0
	Angers	11	98 113	1 680	5 548	105 341	93,1	1,6	5,3	100,0
	Dunkerque	11	71 156	851	5 133	77 140	92,2	1,1	6,7	100,0
	Nord-Isère*	11	28 740	577	2 490	31 807	90,4	1,8	7,8	100,0
Couronne périurbaine	Toulouse	197	62 119	2 632	4 842	69 593	89,3	3,8	7,0	100,0
	Bordeaux	105	52 073	1 668	4 529	58 270	89,4	2,9	7,8	100,0
	Angers	55	30 226	1 589	1 251	33 066	91,4	4,8	3,8	100,0
	Dunkerque	43	24 729	2 006	1 345	28 080	88,1	7,1	4,8	100,0
	Nord-Isère*	10	3 253	163	259	3 675	88,5	4,4	7,0	100,0
Ensemble de l'aire urbaine	Toulouse	255	389 933	7 869	41 633	439 435	88,7	1,8	9,5	100,0
	Bordeaux	149	376 780	7 046	39 235	423 061	89,1	1,7	9,3	100,0
	Angers	66	128 339	3 269	6 799	138 407	92,7	2,4	4,9	100,0
	Dunkerque	54	95 885	2 857	6 478	105 220	91,1	2,7	6,2	100,0
	Nord-Isère*	21	31 993	740	2 749	35 482	90,2	2,1	7,7	100,0
<b>Décomposition du pôle urbain</b>										
Ville centre	<b>Toulouse</b>	1	198 141	3 857	30 344	232 342	85,3	1,7	13,1	100,0
	<b>Bordeaux</b>	1	115 614	2 901	22 488	141 003	82,0	2,1	15,9	100,0
	<b>Angers</b>	1	71 984	1 210	4 798	77 992	92,3	1,6	6,2	100,0
	<b>Dunkerque</b>	1	29 588	550	2 747	32 885	90,0	1,7	8,4	100,0
	<b>Nord-Isère*</b>	3	20 277	331	1 763	22 371	90,6	1,5	7,9	100,0
Banlieue	<b>Toulouse</b>	57	129 673	1 380	6 447	137 500	94,3	1,0	4,7	100,0
	<b>Bordeaux</b>	43	209 093	2 477	12 218	223 788	93,4	1,1	5,5	100,0
	<b>Angers</b>	10	26 129	470	750	27 349	95,5	1,7	2,7	100,0
	<b>Dunkerque</b>	10	41 568	301	2 386	44 255	93,9	0,7	5,4	100,0
	<b>Nord-Isère*</b>	8	8 463	246	727	9 436	89,7	2,6	7,7	100,0

Source : DGI-FILOCOM 1999

\* Le site Nord-Isère ne correspond pas à une aire urbaine au sens de l'INSEE (voir annexe page 104)

### 2.2.2 Composition du parc des résidences principales selon le statut d'occupation des logements

Le statut d'occupation des logements (en propriété, en location) permet de qualifier le stock de logements et de montrer la diversité du potentiel d'offre dans les différents espaces. On peut penser qu'il représente un premier élément d'approche de la potentialité de renouvellement en matière d'occupation des logements, les propriétaires étant, a priori, moins « mobiles » que les locataires.

Cet aspect est abordé plus finement à l'aide des indicateurs traités dans les chapitres qui suivent, les espaces étant qualifiés selon un croisement du statut d'occupation et des revenus des ménages. Mais il est souvent nécessaire de se référer à ces données de cadrage pour mieux cerner l'impact de l'analyse.

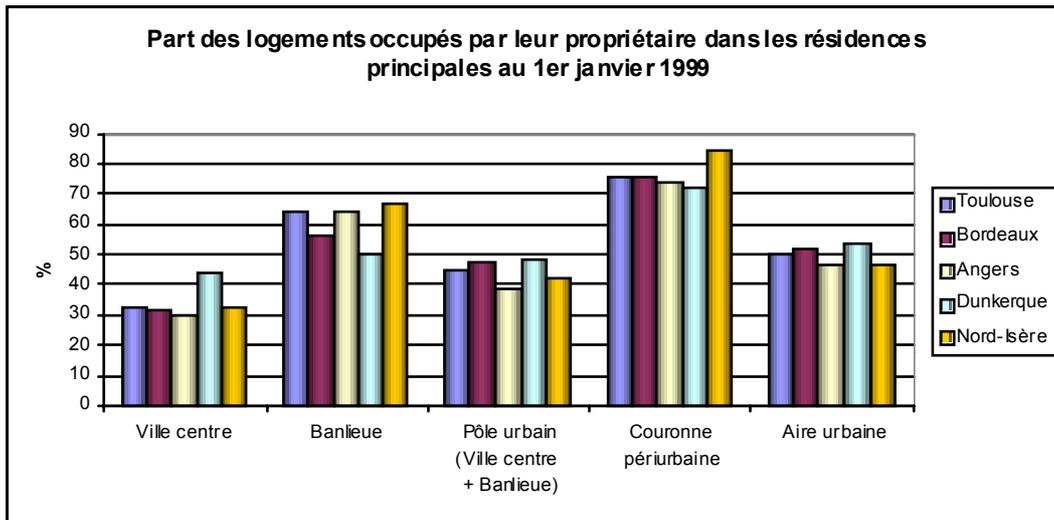
**Part des logements occupés par leur propriétaire dans les résidences principales en 1999**

**Synthèse sites - Zonage en aire urbaine de 1990**

Type de zone	Sites	Nombre de communes	Nombre de résidences principales	Dont : Nombre de logements occupés par leur propriétaire	Dont : Nombre de logements loués par des bailleurs HLM ou SEM	Part des logements occupés par leur propriétaire dans les résidences principales (en %) (I1_033)	Part des logements loués par des bailleurs HLM ou SEM dans les résid. principales (en %)
Pôle urbain	Toulouse	58	327 814	147 403	47 031	45,0	14,3
	Bordeaux	44	324 707	154 233	57 386	47,5	17,7
	Angers	11	98 113	38 162	29 987	38,9	30,6
	Dunkerque	11	71 156	34 149	23 225	48,0	32,6
	Nord-Isère*	11	28 740	12 262	11 991	42,7	41,7
Couronne Péri-urbaine	Toulouse	197	62 119	47 147	1 255	75,9	2,0
	Bordeaux	105	52 073	39 446	1 519	75,8	2,9
	Angers	55	30 226	22 351	3 081	73,9	10,2
	Dunkerque	43	24 729	17 798	2 757	72,0	11,1
	Nord-Isère*	9	3 253	2 753	117	84,6	3,6
Ensemble de l'aire urbaine	Toulouse	255	389 933	194 550	48 286	49,9	12,4
	Bordeaux	149	376 780	193 679	58 905	51,4	15,6
	Angers	66	128 339	60 513	33 068	47,2	25,8
	Dunkerque	54	95 885	51 947	25 982	54,2	27,1
	Nord-Isère*	21	31 993	15 015	12 108	46,9	37,8
<b>Décomposition du pôle urbain</b>							
Ville centre	<b>Toulouse</b>	<b>1</b>	<b>198 141</b>	<b>64 483</b>	<b>31 930</b>	<b>32,5</b>	<b>16,1</b>
	<b>Bordeaux</b>	<b>1</b>	<b>115 614</b>	<b>36 975</b>	<b>15 391</b>	<b>32,0</b>	<b>13,3</b>
	<b>Angers</b>	<b>1</b>	<b>71 984</b>	<b>21 514</b>	<b>23 822</b>	<b>29,9</b>	<b>33,1</b>
	<b>Dunkerque</b>	<b>1</b>	<b>29 588</b>	<b>13 134</b>	<b>7 940</b>	<b>44,4</b>	<b>26,8</b>
	<b>Nord-Isère*</b>	<b>3</b>	<b>20 277</b>	<b>6 597</b>	<b>10 292</b>	<b>32,5</b>	<b>50,8</b>
Banlieue	<b>Toulouse</b>	<b>57</b>	<b>129 673</b>	<b>82 920</b>	<b>15 101</b>	<b>63,9</b>	<b>11,6</b>
	<b>Bordeaux</b>	<b>43</b>	<b>209 093</b>	<b>117 258</b>	<b>41 995</b>	<b>56,1</b>	<b>20,1</b>
	<b>Angers</b>	<b>10</b>	<b>26 129</b>	<b>16 648</b>	<b>6 165</b>	<b>63,7</b>	<b>23,6</b>
	<b>Dunkerque</b>	<b>10</b>	<b>41 568</b>	<b>21 015</b>	<b>15 285</b>	<b>50,6</b>	<b>36,8</b>
	<b>Nord-Isère*</b>	<b>8</b>	<b>8 463</b>	<b>5 665</b>	<b>1 699</b>	<b>66,9</b>	<b>20,1</b>

Source : DGI-FILOCOM 1999

\* Le site Nord-Isère ne correspond pas à une aire urbaine au sens de l'INSEE (voir annexe page 104)



Programme ACTEUR - Indicateur I1\_033

Source : DGI-FILOCOM 1999



### **3. Indicateurs de qualification du stock de logements**



### **3.1 Diversité du parc des résidences principales vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages (I3\_300)**

**Intitulé exact de l'indicateur I3\_300** : Niveau de diversité du parc des résidences principales vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages

#### **3.1.1 Présentation et apports de l'indicateur**

Cet indicateur vise à apprécier la diversité de l'offre en logement selon quelques critères principaux permettant d'orienter ou d'expliquer en partie les choix des ménages :

- niveau de revenus des ménages,
- importance du parc locatif,
- importance du parc non locatif

Il permet de qualifier les territoires, en identifiant ceux qui proposent l'offre la plus diversifiée vis à vis de ces critères, et ceux qui se spécialisent sur une offre particulière.

A l'origine, cet indicateur se basait sur l'observation d'une partition des logements en 3 catégories : ceux occupés par leurs propriétaires, les logements HLM et les résidences principales en locatif privé. La difficulté de mobiliser des données fiables pour le logement HLM, et le caractère limitatif qui conduirait à penser que le logement social se limite à ce seul parc, ont conduit à préférer identifier un parc social dit « de fait » à partir d'un croisement entre le statut d'occupation des logements et la situation des ménages vis-à-vis de leurs revenus.

On observe donc ici la diversité du parc selon une répartition des logements en quatre catégories :

- Logements occupés par des locataires à bas revenus
- Logements occupés par des locataires à revenus moyens ou élevés
- Logements occupés par des propriétaires à bas revenus
- Logements occupés par des propriétaires à revenus moyens ou élevés.

Les ménages dits à *bas revenus* sont ceux dont les revenus corrigés de la composition du ménage sont inférieurs à 60 % du plafond d'accès au logement HLM. La situation des ménages (bas revenus, revenus moyens ou élevés) est calculée à partir du nombre de personnes occupant le logement, de l'ensemble des revenus de ces personnes et de la situation géographique du logement. En effet, les plafonds de revenus pour l'attribution des logements HLM dépendent de ces trois variables. Pour chaque logement, le pourcentage du rapport des revenus des occupants du logement sur le plafond de revenus correspondant à la catégorie du ménage occupant et à la situation géographique du logement est calculé. Un logement social peut être attribué sous la barre des 100 % (ou 120 % pour un petit nombre par réglementation PLUS).

Les données présentées dans les exemples sont issues du fichier FILOCOM 1999 correspondant aux revenus de 1998, en utilisant les seuils d'attribution pour 2000 (revenus de l'année N-2). A titre d'exemple, pour un logement en zone 1 (région parisienne) occupé par une personne seule, le plafond est de 90 973 F.

Une observation à la commune montrera le plus souvent un contraste entre la ville centre et le reste de l'aire urbaine, ces espaces étant respectivement spécialisés sur des logements occupés par des locataires à bas, et des logements occupés par des propriétaires à revenus moyens ou élevés. Cependant, un certain niveau de diversité peut être observé sur des communes ayant mené des politiques visant à accueillir un parc social important, y compris dans le périurbain.

L'indicateur proposé peut être indifféremment utilisé pour des comparaisons entre agglomérations, entre communes au sein d'une même agglomération ou entre quartiers des communes les plus urba-

nisées. En outre, un suivi de cet indicateur dans le temps permettra de voir se confirmer ou au contraire s'infirmes, les tendances à la spécialisation.

### 3.1.2 Sources et données utilisées

La source mobilisée pour le calcul de cet indicateur est le fichier du logement communal (FILOCOM). Ce fichier issu d'une exploitation des données fiscales relatives à la taxe d'habitation, l'IRPP et la taxe foncière est disponible depuis 1995 et mis à jour tous les deux ans pour le compte du Ministère de l'Équipement.

Le fichier permet de croiser les caractéristiques des logements avec celles de leurs occupants (y compris leurs revenus), ce qui autorise des exploitations impossibles à réaliser avec la source Recensement de la population.

En ce qui concerne le logement, les données de FILOCOM sont en général assez fiables du fait du caractère quasi exhaustif des données, et des aspects non déclaratifs de certaines variables.

Les données retenues pour le calcul de l'indicateur I3\_300 sont les suivantes :

- Nombre de résidences principales occupées par des propriétaires à bas revenus (**RPPOSF**)
- Nombre de résidences principales occupées par des propriétaires à revenus moyens ou élevés (**RPPONSF**)
- Nombre de résidences principales occupées par des locataires à bas revenus (**RPLSF**)
- Nombre de résidences principales occupées par des locataires à revenus moyens ou élevés (**RPLNSF**)

### 3.1.3 Calcul de l'indicateur

Le niveau de diversité du parc des résidences principales vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages (I3\_300) est un indicateur qualitatif dont les valeurs sont déterminées par le croisement entre la catégorie des ménages la mieux représentée et l'importance de cette catégorie dominante dans l'ensemble des résidences principales.

On observe donc la répartition des résidences principales entre les quatre catégories déterminées ci-dessus (cf. tableau ci-dessus § 3.1.2)

L'indicateur I3\_300 est alors calculé à partir de la valeur de la catégorie modale sur chaque maille z (taux maximum observé), soit :

$$T_z = \text{MAX}_{i=1 \text{ à } N} \left( \frac{p_z^i}{P_z} \right)$$

avec

$P_z$  = population totale (ici, le nombre de résidences principales) portée par la maille d'observation z, (section, commune, ville centre etc.)

$P_z^i$  = population de la  $i^{\text{ème}}$  catégorie (ici, i varie de 1 à 4) de la maille z (par exemple population des propriétaires à bas revenus),

On observe ensuite la classe d'appartenance de  $T_z$ , définie à partir de seuils dépendants du nombre N de catégories entre lesquelles la population est répartie (ici N=4) pour déterminer le type de spécialisation (variable qualitative **SPEC**).

Tranche d'appartenance de $T_z$	<b>SPEC</b>	Libellé	Mode de calcul des bornes*
$[1/\text{LOG}(N), 1]$	3	Forte spécialisation	$[1/\text{LOG}(N), 1]$
$[7/4N, 1/\text{LOG}(N) [$	2	Spécialisation affir mée	$[1/N + 1/2N + 1/4N, 1/\text{LOG}(N) [$
$[3/2N, 7/4N [$	1	Dominante notable	$[1/N + 1/2N, 1/N + 1/2N + 1/4N [$
$[1/N, 3/2N]$	0	Diversité	$[1/N, 1/N + 1/2N]$

*LOG(N) correspond au logarithme népérien de N*

### Tableau des seuils en fonction du nombre N de catégories

Nombre de catégories	Equi-répartition	Tranche d'ans laquelle se situe la valeur maximale de p <sub>i</sub>			
		Forte Spécialisation	Spécialisation affirmée	Dominante notable	Diversité
3	33,3%	[91,0% - 100,0%[	[58,3% - 91,0%[	[50,0% - 58,3%[	[33,3% - 50,0%[
4	25,0%	[72,1% - 100,0%[	[43,8% - 72,1%[	[37,5% - 43,8%[	[25,0% - 37,5%[
5	20,0%	[62,1% - 100,0%[	[35,0% - 62,1%[	[30,0% - 35,0%[	[20,0% - 30,0%[
6	16,7%	[55,8% - 100,0%[	[29,2% - 55,8%[	[25,0% - 29,2%[	[16,7% - 25,0%[

Les seuils proposés correspondent à une analyse que l'on pourrait faire intuitivement. Ils pourraient d'ailleurs fort bien être fixés à *dire d'expert* plutôt que calculés de façon mathématique...

**Le niveau de diversité est le résultat du croisement entre les catégories observées et la variable qualitative SPEC.**

En effet, on peut généralement préciser sur quelle catégorie opère la spécialisation. Il peut arriver cependant que cette détermination ne soit pas possible. Par exemple, si deux catégories différentes représentent chacune 45 % du parc, on constate le phénomène de spécialisation affirmée, sans pouvoir préciser sur quelle catégorie il porte... On caractérisera ces zones par le terme **zones à dominantes multiples**.

L'indicateur I3\_300 est ensuite construit selon une nomenclature dont le premier chiffre donne la catégorie sur laquelle porte la dominante, et le deuxième la nature de la spécialisation (à l'exception des zones de diversité totale ou à dominantes multiples auxquelles on affecte un code spécifique) :

Dominante	Valeur de l'indicateur	Signification
Non disponible	Vide	Données absentes ou non significatives (par exemple population totale < 50)
Aucune	0	Diversité
Catégories multiples	9	Spécialisation affirmée ou dominante notable portant sur plusieurs catégories
Catégorie 1 Locataires à bas revenu	1.1	Dominante notable sur la catégorie 1
	1.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 1
	1.3	Forte spécialisation sur la catégorie 1
Catégorie 2 Locataires à revenus moyens ou élevés	2.1	Dominante notable sur la catégorie 2
	2.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 2
	2.3	Forte spécialisation sur la catégorie 2
Catégorie 3 Propriétaires à bas revenus	3.1	Dominante notable sur la catégorie 3
	3.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 3
	3.3	Forte spécialisation sur la catégorie 3
Catégorie 4 Propriétaires à revenus moyens ou élevés	4.1	Dominante notable sur la catégorie 4
	4.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 4
	4.3	Forte spécialisation sur la catégorie 4

L'indicateur I3\_300 peut être calculé pour la période disponible la plus récente pour l'ensemble des résidences principales sur les mailles d'observation suivantes :

- Chaque ville-centre
- Ensemble de la banlieue
- Ensemble de la couronne périurbaine
- Chaque commune de l'aire urbaine
- Chaque section cadastrale de la ville-centre

#### 3.1.4 Exemples de mise en oeuvre

Un tableau de synthèse fournit les données de base utiles à l'interprétation des résultats, soit la répartition des quatre catégories de ménages observées dans chaque type de zone pour les 5 sites, et caractérise globalement chacun de ces sous-espaces (valeur de I3\_300).

Des cartes communales, et par section cadastrale, montrent à la fois les disparités internes propres à chaque aire et les différences structurelles entre les aires.

### 3.1.4.1 Tableau de synthèse T3 300

**T3\_300 : Niveau de diversité du parc des résidences principales vis à vis du statut d'occupation et des revenus des ménages au 1<sup>er</sup> janvier 1999**

#### Zonage en aire urbaine de 1990

Type de zone	Sites *	Propriétaires à bas revenus	Propriétaires à revenus moyens ou élevés	Locataires à bas revenus	Locataires à revenus moyens ou élevés	% Propriétaires à bas revenus	% Propriétaires à revenus moyens ou élevés	% Locataires à bas revenus	% Locataires à revenus moyens ou élevés	Niveau de diversité I3_300
Pôle urbain	Toulouse	36 386	111 017	110 901	57 504	11,52%	35,15%	35,12%	18,21%	0
	Bordeaux	38 726	115 507	104 883	55 258	12,32%	36,74%	33,36%	17,58%	0
	Angers	9 075	29 087	39 699	18 214	9,45%	30,28%	41,32%	18,96%	1.1
	Dunkerque	12 148	22 001	24 705	10 931	17,41%	31,53%	35,40%	15,66%	0
	Nord Isère*	3 534	8 728	9 722	6 024	12,62%	31,16%	34,71%	21,51%	0
Couronne péri-urbaine	Toulouse	11 448	35 699	5 934	5 958	19,4%	60,5%	10,1%	10,1%	4.2
	Bordeaux	10 571	28 875	5 419	4 571	21,4%	58,4%	11,0%	9,2%	4.2
	Angers	5 078	17 273	3 391	3 547	17,3%	59,0%	11,6%	12,1%	4.2
	Dunkerque	5 643	12 155	3 506	2 457	23,7%	51,2%	14,8%	10,3%	4.2
	Nord Isère*	836	1 917	192	208	26,5%	60,8%	6,1%	6,6%	4.2
Ensemble de l'aire	Toulouse	47 834	146 716	116 835	63 462	12,8%	39,1%	31,2%	16,9%	4.1
	Bordeaux	49 297	144 382	110 302	59 829	13,6%	39,7%	30,3%	16,4%	4.1
	Angers	14 153	46 360	43 090	21 761	11,3%	37,0%	34,4%	17,4%	0
	Dunkerque	17 791	34 156	28 211	13 388	19,0%	36,5%	30,2%	14,3%	0
	Nord Isère*	4 370	10 645	9 914	6 232	14,0%	34,1%	31,8%	20,0%	0
<b>Décomposition du pôle urbain</b>										
Ville centre	Toulouse	16 578	47 905	86 837	38 479	8,7%	25,2%	45,8%	20,3%	1.2
	Bordeaux	8 933	28 042	50 889	23 826	8,0%	25,1%	45,6%	21,3%	1.2
	Angers	5 052	16 462	33 990	14 979	7,2%	23,4%	48,2%	21,3%	1.2
	Dunkerque	3 993	9 141	10 357	5 527	13,8%	31,5%	35,7%	19,0%	0
	Nord Isère*	1 946	4 651	8 204	4 944	9,9%	23,6%	41,5%	25,0%	1.1
Banlieue	Toulouse	19 808	63 112	24 064	19 025	15,7%	50,1%	19,1%	15,1%	4.2
	Bordeaux	29 793	87 465	53 994	31 432	14,7%	43,2%	26,6%	15,5%	4.1
	Angers	4 023	12 625	5 709	3 235	15,7%	49,3%	22,3%	12,6%	4.2
	Dunkerque	8 155	12 860	14 348	5 404	20,0%	31,5%	35,2%	13,3%	0
	Nord Isère*	1 588	4 077	1 518	1 080	19,2%	49,3%	18,4%	13,1%	4.2

Source DGI - FILOCOM 1999

\* Le site Nord-Isère ne correspond pas à une aire urbaine au sens de l'INSEE (voir annexe page 104)

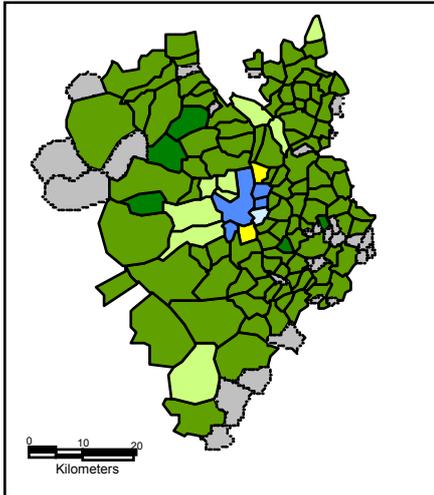
Sur tous les sites sauf sur celui de Dunkerque, on constate un contraste important entre la ville-centre d'une part, et la banlieue et la couronne périurbaine d'autre part. Le premier espace est spécialisé dans un parc locatif occupé par des ménages à bas revenus (valeurs 1.1 et 1.2), le reste de l'aire dans un parc de propriétaires occupants à revenus moyens ou élevés (valeurs 4.1 et 4.2). Les cartes communales et infra-communales permettent d'affiner ce résultat et de repérer notamment des communes à forte spécialisation.

3.1.4.2 Cartes C3 300c : Exploitation communale de l'indicateur

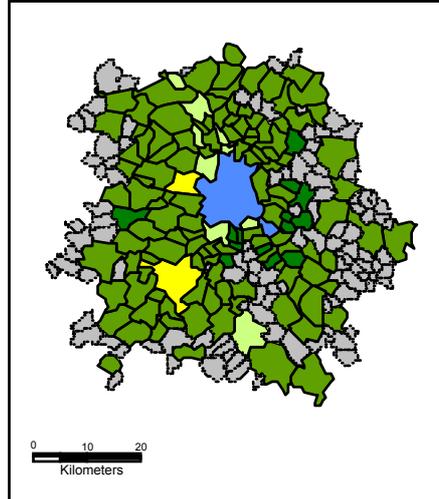
**Niveau de diversité du parc de logements  
vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages  
au 1er janvier 1999**

(par communes de l'aire urbaine - zonage 1990)

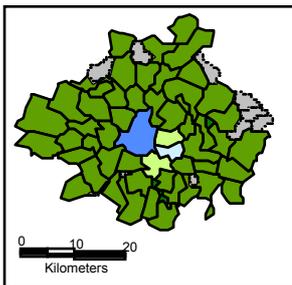
Bordeaux



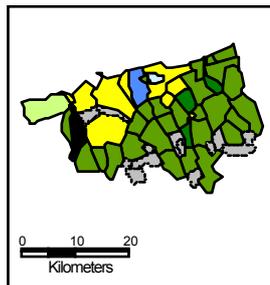
Toulouse



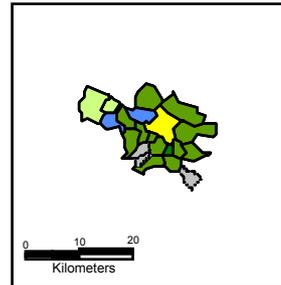
Angers



Dunkerque



Agglomération Nord-Isère



**Niveaux de diversité**

**Locataires à bas revenus\***

- Dominante notable
- Spécialisation affirmée

**Propriétaires à revenus moyens ou élevés\***

- Dominante notable
- Spécialisation affirmée
- Forte spécialisation

**Autres zones**

- Diversité
- Dominantes multiples
- Données absentes ou non significatives (<200 lgts)

**\*Les ménages dits à bas revenus sont les ménages dont les revenus corrigés sont inférieurs à 60% du plafond d'accès aux HLM**

Seuils retenus pour le calcul du niveau de diversité (% détenu par la catégorie dominante)

72% et + ==> Forte spécialisation

[44%, 72%] ==> Spécialisation affirmée

[37%, 44%] ==> Dominante notable

pas de catégorie représentant + de 37% ==> Diversité

Programme ACTEUR  
Indicateur I3\_300 - Juin 2001

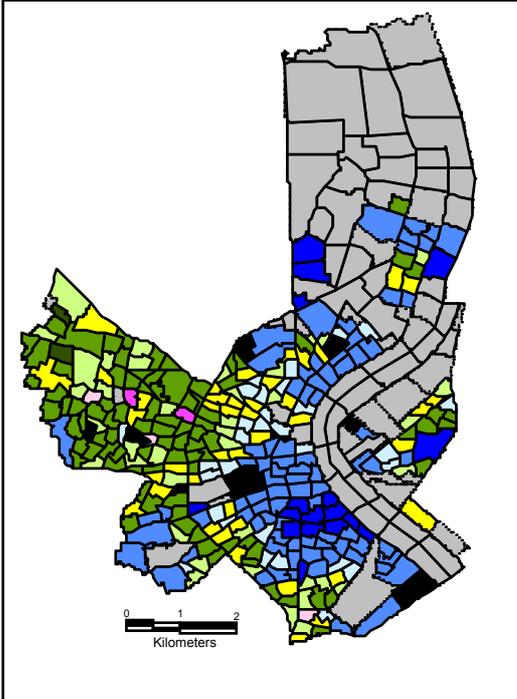
Sources : DGI FILOCOM  
Données Géofla (R) - IGN - (c) IGN Paris 2001

3.1.4.3 *Carte C3 300s : Exploitation infra-communale de l'indicateur (à la section cadastrale)*

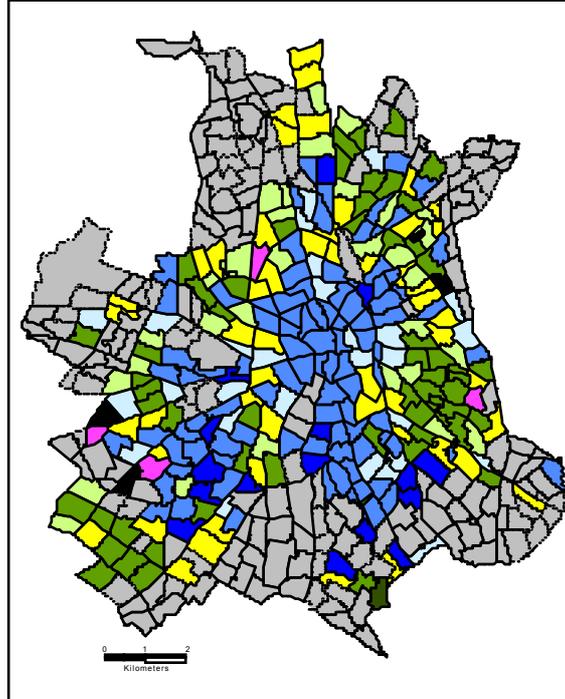
**Niveau de diversité du parc de logements  
vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages  
au 1er janvier 1999**

(par section cadastrale sur la ville centre)

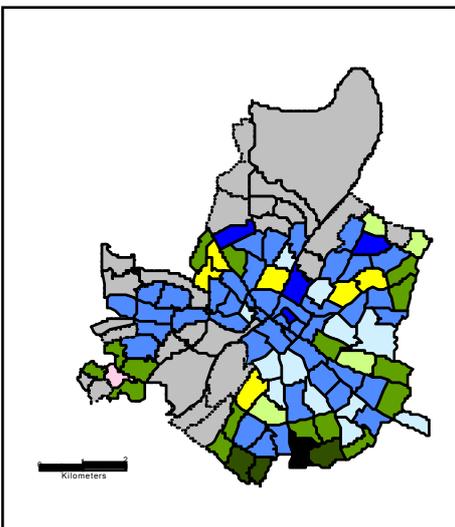
Bordeaux



Toulouse



Angers



**Niveaux de diversité**

**Locataires à revenus moyens ou élevés\***

- Dominante notable
- Spécialisation affirmée

**Locataires à bas revenus\***

- Dominante notable
- Spécialisation affirmée
- Forte spécialisation

**Propriétaires à revenus moyens ou élevés\***

- Dominante notable
- Spécialisation affirmée
- Forte spécialisation

**Autres zones**

- Diversité
- Dominantes multiples
- Données absentes ou non significatives (<50 lgts)

**\*Les ménages dits à bas revenus sont les ménages dont les revenus corrigés sont inférieurs à 60% du plafond d'accès aux HLM**

Seuils retenus pour le calcul du niveau de diversité (% détenu par la catégorie dominante)

72% et + ==> Forte spécialisation

[44%, 72%[ ==> Spécialisation affirmée

[37%, 44%[ ==> Dominante notable

pas de catégorie représentant + de 37% ==> Diversité

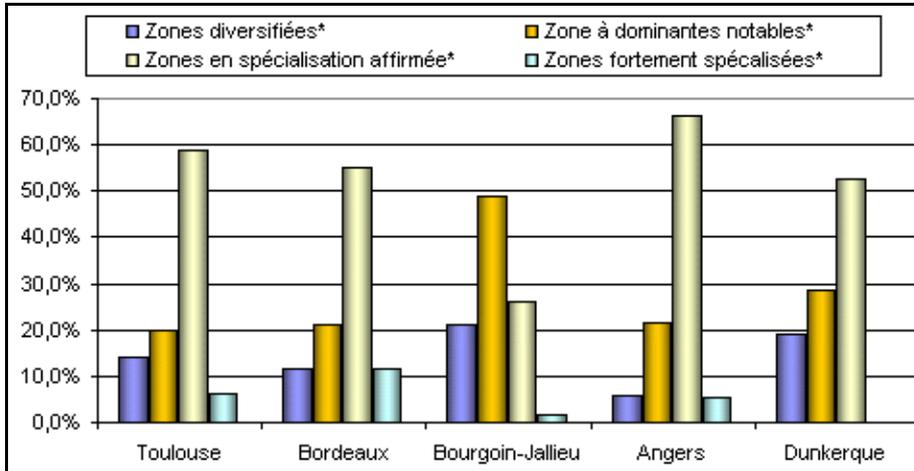
Programme ACTEUR - Indicateur I3\_300

Source : DGI FILOCOM 99 - Cadastre CUB, AUAT, AURA

**3.1.4.4 Histogrammes G3 300s1 et G3 300s2 : Répartition des logements par niveau de diversité des sections cadastrales**

Le graphique ci-dessous permet de relativiser les phénomènes observés sur la carte en fournissant le nombre de logements insérés dans les différents types de zone.

**Répartition des logements par niveau de diversité des sections cadastrales sur les villes centre au 1er janvier 1999**



**Définition des niveaux de spécialisation**

Zones diversifiées : pas de type de logement dominant (chaque type représente environ 1/4 du parc)

Zones à dominante notable : dominées à hauteur de 40% par un type de logement

Zones en spécialisation affirmée : dominées à hauteur de 50% par un type de logement

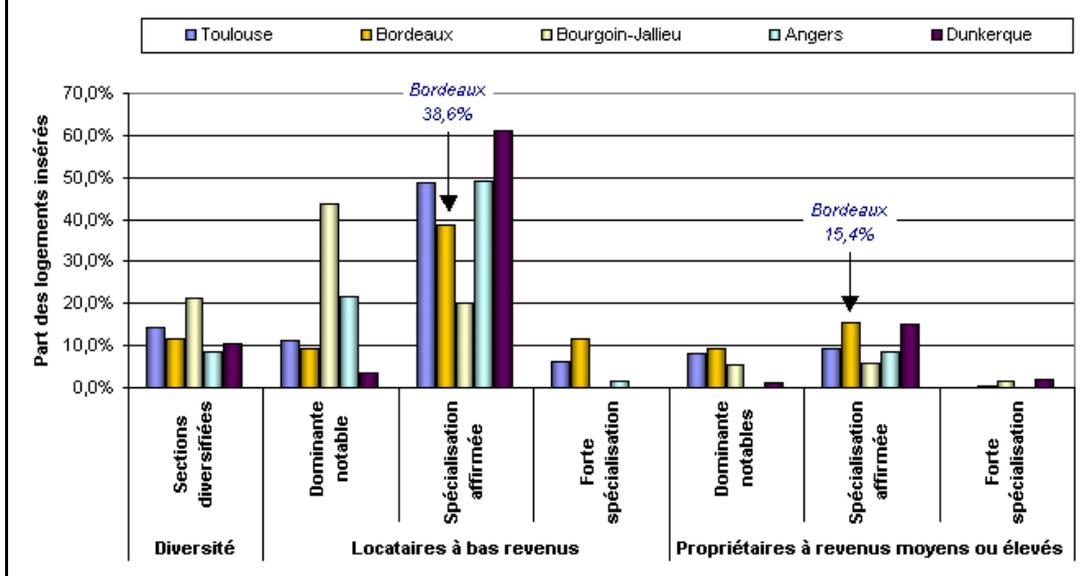
Zones fortement spécialisées : dominées à hauteur de 75% par 1 seul type de logement

Programme ACTEUR - Graphique G3\_300a - Source : DGI-FILOCOM 1999

Note de lecture : à Angers plus de 60% des logements sont localisés dans des sections cadastrales spécialisées.

Ces données doivent être interprétées en gardant à l'esprit la structure du parc sur l'ensemble de la ville, afin de vérifier dans quelle mesure la structure globale observée sur la ville est reproduite dans les différentes sections. On peut également se demander si, dans les sections dites « spécialisées », la spécialisation opère ou non sur le même type de logements que sur l'ensemble de la ville. Il faut donc aller un peu plus loin dans l'exploitation des données en comptant le nombre de logements concernés par les différentes modalités de l'indicateur (ou profil de zones).

**Niveau de diversité par statut d'occupation et revenus des ménages au 01/01/99**  
Part des logements portés par profil des sections cadastrales



**Note de lecture :**

A Bordeaux, 38,6% des logements sont insérés dans des sections en situation de spécialisation affirmée sur un parc occupé par des locataires à bas revenus

Programme ACTEUR - Graphique G3\_300b - Source : DGI-FILOCOM 1999

### 3.1.5 Extensions possibles

Dans le cas d'une observation infra-communale, il est possible de regrouper plusieurs sections cadastrales pour se rapprocher au mieux d'un découpage en « quartiers » existant. Ces manipulations seront particulièrement utiles pour évaluer et suivre l'indicateur sur les quartiers concernés par la politique de la ville et leur situation par rapport à d'autres quartiers de l'agglomération.

Il est aussi possible de calculer un indicateur similaire permettant de qualifier le parc récent pour évaluer les tendances en cours par rapport à celles mesurées ici sur le parc existant (voir indicateur I3\_314).

Enfin, un croisement entre cet indicateur et le poids du logement HLM, peut mettre en évidence un certain nombre de phénomènes qui sortent de la question traitée ici, mais qui peuvent être utiles à la conduite des politiques du logement, en mettant en évidence :

- l'existence et l'importance d'un parc locatif social privé ;
- le niveau de contribution du logement HLM à la diversité.

### 3.1.6 Limites et précautions d'utilisation

#### 3.1.6.1 Limites liées au mode de calcul

L'indicateur est construit de manière à évaluer la distance entre la répartition observée et une répartition totalement équitable. Notons que la répartition équitable ne représente pas ici le modèle vers lequel il faut tendre, dans la mesure où cette répartition peut ne pas correspondre à la demande. L'indicateur pourrait d'ailleurs facilement être aménagé pour calculer une distance entre la répartition observée et celle qui serait la plus adaptée à la demande, la difficulté étant alors de déterminer cette dernière.

De même, dans un souci de comparabilité, l'indicateur pourrait être ramené à des valeurs de référence calculées au niveau national. Ce type de calcul, permettrait un positionnement direct des valeurs par rapport à un zéro correspondant à la référence, mais ne constituerait finalement qu'un glissement d'échelle de lecture pour l'indicateur proposé ici, pour lequel la valeur de référence est fixée à l'équité totale.

Enfin, l'indicateur est bien entendu sensible aux seuils retenus pour qualifier les mailles d'observation, en particulier pour les mailles se situant aux limites des classes. Ces seuils peuvent éventuellement être modifiés localement si besoin est. Ils devront cependant être fixés une fois pour toutes si l'on souhaite effectuer un suivi de l'indicateur dans le temps ou des comparaisons dans l'espace.

#### 3.1.6.2 Limites liées au découpage géographique

La différence de taille des mailles d'observation (en terme de nombre de logements), et le découpage utilisé pour les constituer influe fortement sur la valeur de l'indicateur. Par exemple, et de façon très intuitive, le regroupement de deux zones spécialisées chacune sur un type de logement différent peut conduire à constituer une zone plus diversifiée... On recherchera donc davantage la continuité des phénomènes dans l'espace (qui confirme l'observation au centre), pour analyser les cartes produites.

#### 3.1.6.3 Précautions d'interprétation

Il faudra rester vigilant sur des interprétations trop hâtives des résultats. En particulier :

- Un parc spécialisé n'est pas forcément un parc repoussoir ou attractif. Il doit être vu sur l'ensemble du territoire, comme un indicateur pouvant engendrer des choix de localisation de certains types de ménages. Il peut également être utilisé dans les documents de planification pour fixer quantitativement un objectif sur une zone particulière et en suivre sa réalisation au cours du temps.
- L'offre est appréciée au travers de l'observation de la répartition des ménages dans le stock existant. Cependant, ce stock peut être relativement figé, avec des taux de rotation et de

construction très faible, et donc ne pas correspondre à une offre accessible, c'est à dire régulièrement mise ou remise sur le marché.

- Le stock de logement de certains territoires peut être très faible, notamment dans la couronne périurbaine. Afin de ne pas mettre trop en évidence les épiphénomènes dans l'analyse du territoire global, on fixera un seuil minimal en dessous duquel on ne représentera pas la maille. Ce seuil varie en fonction de l'échelle d'observation. Par exemple, à l'échelle de l'aire urbaine, il ne paraît pas pertinent de qualifier les communes de moins de 200 logements, mais ce seuil peut être abaissé à 50 pour une observation à l'échelle de la ville centre.

## **3.2 Diversité du parc des logements vis-à-vis de la surface habitable (I3\_301)**

Intitulé exact de l'indicateur I3\_301 : Niveau de diversité du parc des logements vis-à-vis de la surface habitable

### *3.2.1 Présentation et apports de l'indicateur*

Cet indicateur vise à apprécier la diversité de l'offre en logement selon leur surface habitable, critère considéré comme susceptible d'orienter ou d'expliquer en partie les choix des ménages. Par exemple, un faible nombre de grands logements en ville-centre risque de faire obstacle au maintien sur place des familles qui s'agrandissent ou à l'accueil de nouvelles familles nombreuses.

On observe ici la diversité du parc selon une répartition des logements en quatre catégories (bornes supérieures exclues) :

- Logements de moins de 40 m<sup>2</sup>
- Logements de 40 à moins de 80 m<sup>2</sup>
- Logements de 80 à moins de 120 m<sup>2</sup>
- Logements de 120 m<sup>2</sup> et +

L'indicateur proposé permet de qualifier les territoires, en identifiant ceux qui proposent l'offre la plus diversifiée sur ces critères, et ceux qui se spécialisent sur un seul de ces types.

Ces niveaux de spécialisation et de diversité peuvent être observés de la même façon, sur des communes ou au sein des quartiers des communes les plus urbanisées. L'indicateur peut donc être indifféremment utilisé pour des comparaisons entre agglomérations, entre communes au sein d'une même agglomération, ou entre quartiers d'une même commune.

Cet indicateur peut également être utilisé dans des documents de planification pour fixer quantitativement un objectif sur une zone particulière et en suivre sa réalisation au cours du temps. En outre, son suivi dans le temps permet de voir se confirmer, ou au contraire s'infirmier, les tendances à la spécialisation.

### *3.2.2 Données et sources utilisées*

La source mobilisée pour le calcul de cet indicateur est le fichier du logement communal (FILOCOM). Ce fichier issu d'une exploitation des données fiscales relatives à la taxe d'habitation, l'IRPP et la taxe foncière est disponible depuis 1995 et mis à jour tous les deux ans pour le compte du Ministère de l'Équipement.

Le fichier fournit la surface de chaque logement. Ces données peuvent donc être exploitées selon des tranches de taille différentes de celles proposées ici.

En ce qui concerne le logement, les données de FILOCOM sont en général assez fiables du fait du caractère quasi exhaustif des données, et des aspects non déclaratifs de certaines variables. Dans le cas présent, les données du recensement pourraient également être utilisées.

Les données retenues pour le calcul de l'indicateur I3\_301 sont les suivantes :

- Nombre de logements de moins de 40 m<sup>2</sup> (**LOGS1**)
- Nombre de logements de 40 à 80 m<sup>2</sup> (**LOGS2**)
- Nombre de logements de 80 à 120 m<sup>2</sup> (**LOGS3**)
- Nombre de logements de 120 m<sup>2</sup> et + (**LOGS4**)

### 3.2.3 Calcul de l'indicateur

Le niveau de diversité du parc des logements vis-à-vis de la surface habitable (I3\_301) est un indicateur qualitatif dont les valeurs sont déterminées par le croisement entre la catégorie des logements la mieux représentée et l'importance de cette catégorie dans l'ensemble des logements.

On observe donc la répartition des logements entre les quatre catégories déterminées selon la surface habitable (voir tableau ci-dessus)

L'indicateur I3\_301 est alors calculé à partir de la valeur de la catégorie modale sur chaque maille z (taux maximum observé), soit :

$$T_z = \text{MAX}_{i=1 \text{ à } N} \left( \frac{p_z^i}{P_z} \right)$$

avec

$P_z$  = population totale (ici, le nombre de logements) portée par la maille d'observation z, (section, commune, ville centre etc.)

$p_z^i$  = population de la  $i^{\text{ème}}$  catégorie (ici, i varie de 1 à 4) de la maille z (par exemple logements de moins de 40 m<sup>2</sup>),

On observe ensuite la classe d'appartenance de  $T_z$ , dont les bornes dépendent du nombre N de catégories entre lesquelles la population est répartie (ici N=4) pour déterminer le type de spécialisation (variable qualitative **SPEC**).

Tranche d'appartenance de $T_z$	SPEC	Libellé	Mode de calcul des bornes*
$[1/\text{LOG}(N), 1]$	3	Forte spécialisation	$[1/\text{LOG}(N), 1]$
$[7/4N, 1/\text{LOG}(N) [$	2	Spécialisation affirmée	$[1/N + 1/2N + 1/4N, 1/\text{LOG}(N) [$
$[3/2N, 7/4N [$	1	Dominante notable	$[1/N + 1/2N, 1/N + 1/2N + 1/4N[$
$[1/N, 3/2N[$	0	Diversité	$[1/N, 1/N + 1/2N[$

\*LOG(N) correspond au logarithme népérien de N

#### Tableau des seuils en fonction du nombre N de catégorie

Nombre de catégories	Equi-répartition	Tranche dans laquelle se situe la valeur maximale de $p_i$			
		Forte Spécialisation	Spécialisation affirmée	Dominante notable	Diversité
3	33,3%	[91,0% - 100,0%[	[58,3% - 91,0%[	[50,0% - 58,3%[	[33,3% - 50,0%[
4	25,0%	[72,1% - 100,0%[	[43,8% - 72,1%[	[37,5% - 43,8%[	[25,0% - 37,5%[
5	20,0%	[62,1% - 100,0%[	[35,0% - 62,1%[	[30,0% - 35,0%[	[20,0% - 30,0%[
6	16,7%	[55,8% - 100,0%[	[29,2% - 55,8%[	[25,0% - 29,2%[	[16,7% - 25,0%[
...	...	...	...	...	...

Les seuils proposés correspondent à une analyse que l'on pourrait faire intuitivement. Ils pourraient d'ailleurs fort bien être fixés à *dire d'expert* plutôt que calculés de façon mathématique...

**Le niveau de diversité est le résultat du croisement entre les catégories observées et la variable qualitative SPEC.**

En effet, on peut généralement préciser sur quelle catégorie opère la spécialisation. Il peut arriver cependant que cette détermination ne soit pas possible. Par exemple, si deux catégories différentes représentent chacune 45 % du parc, on constate le phénomène de spécialisation affirmée, sans pouvoir préciser sur quelle catégorie il porte... On caractérisera ces zones par le terme **zones à dominantes multiples**.

L'indicateur I3\_301 est ensuite construit selon une nomenclature dont le premier chiffre donne la catégorie sur laquelle porte la dominante, et le deuxième la nature de la spécialisation (à l'exception des zones de diversité totale ou à dominantes multiples auxquelles on affecte un code spécifique) :

Dominante	Valeur de l'indicateur	Signification
Non disponible	Vide	Données absentes ou non significatives ( <i>par exemple population totale &lt; 50</i> )
Aucune	0	Diversité
Catégories multiples	9	Spécialisation affirmée ou dominante notable portant sur plusieurs catégories
Catégorie 1 Logements de moins de 40 m <sup>2</sup>	1.1	Dominante notable sur la catégorie 1
	1.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 1
	1.3	Forte spécialisation sur la catégorie 1
Catégorie 2 Logements de 40 m <sup>2</sup> à moins de 80 m <sup>2</sup>	2.1	Dominante notable sur la catégorie 2
	2.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 2
	2.3	Forte spécialisation sur la catégorie 2
Catégorie 3 Logements de 80 m <sup>2</sup> à moins de 120 m <sup>2</sup>	3.1	Dominante notable sur la catégorie 3
	3.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 3
	3.3	Forte spécialisation sur la catégorie 3
Catégorie 4 Logements de plus de 120 m <sup>2</sup>	4.1	Dominante notable sur la catégorie 4
	4.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 4
	4.3	Forte spécialisation sur la catégorie 4

L'indicateur I3\_301 peut être calculé pour la période disponible la plus récente pour l'ensemble des résidences principales sur les mailles d'observation suivantes :

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Chaque ville centre                 | Chaque commune de l'aire urbaine             |
| Ensemble de la banlieue             | Chaque section cadastrale de la ville centre |
| Ensemble de la couronne périurbaine |  |

### 3.2.4 Exemples de mise en oeuvre

Un tableau de synthèse fournit les données de base utiles à l'interprétation des résultats, soit la répartition des quatre catégories de logements retenues dans chaque type de zone pour les 5 sites, et caractérise globalement chacun de ces sous-espaces (valeur de I3\_301).

Des graphiques permettent de visualiser rapidement le type de logement dominant dans chaque sous-espace et d'établir des comparaisons entre agglomérations.

Des cartes communales, et par section cadastrale, montrent à la fois les disparités internes propres à chaque aire et les différences structurelles entre les aires, et des graphiques complètent l'information en précisant le pourcentage de logements regroupés par chaque type de communes ou de sections cadastrales.

3.2.4.1 Tableau de synthèse T3 301**T3\_301 : Niveau de diversité du parc des logements vis-à-vis de leur surface habitable au 1<sup>er</sup> janvier 1999****Zonage en aire urbaine de 1990**

Type de zone	Site	Nombre de logements				% de logements				I3_301
		<40m <sup>2</sup>	[40, 80[	[80, 120[	≥120m <sup>2</sup>	<40m <sup>2</sup>	[40, 80[	[80, 120[	≥120m <sup>2</sup>	
Pôle urbain	Bordeaux	62 753	156 220	108 048	37 770	17,20%	42,82%	29,62%	10,35%	<b>2.1</b>
	Toulouse	72 566	149 836	110 037	37 403	19,62%	40,51%	29,75%	10,11%	<b>2.1</b>
	Angers	20 285	44 195	31 802	9 059	19,26%	41,95%	30,19%	8,60%	<b>2.1</b>
	Dunkerque	5 626	36 368	29 744	5 402	7,29%	47,15%	38,56%	7,00%	<b>2.2</b>
	Nord Isère*	2180	12959	14200	2468	6,85%	40,74%	44,64%	7,76%	<b>3.2</b>
Couronne péri urbaine	Bordeaux	2 469	16 140	27 582	12 079	4,2%	27,7%	47,3%	20,7%	<b>3.2</b>
	Toulouse	2 251	16 576	32 604	18 162	3,2%	23,8%	46,8%	26,1%	<b>3.2</b>
	Angers	1 673	9 340	15 243	6 810	5,1%	28,2%	46,1%	20,6%	<b>3.2</b>
	Dunkerque	1 540	8 519	13 572	4 449	5,5%	30,3%	48,3%	15,8%	<b>3.2</b>
	Nord Isère*	114	799	1893	869	3,8%	24,8%	51,7%	19,7%	<b>3.2</b>
Ensemble de l'aire	Bordeaux	65 222	172 360	135 630	49 849	15,4%	40,7%	32,1%	11,8%	<b>2.1</b>
	Toulouse	74 817	166 412	142 641	55 565	17,0%	37,9%	32,5%	12,6%	<b>2.1</b>
	Angers	21 958	53 535	47 045	15 869	15,9%	38,7%	34,0%	11,5%	<b>2.1</b>
	Dunkerque	7 166	44 887	43 316	9 851	6,8%	42,7%	41,2%	9,4%	<b>2.1</b>
	Nord Isère*	2 294	13 758	16 093	3 337	6,5%	38,8%	45,4%	9,4%	<b>3.2</b>
<b>Décomposition du pôle urbain</b>										
Ville centre	Bordeaux	41 428	63 209	24 355	12 011	29,4%	44,8%	17,3%	8,5%	<b>2.2</b>
	Toulouse	64 551	111 412	43 122	13 257	27,8%	48,0%	18,6%	5,7%	<b>2.2</b>
	Angers	18 395	35 636	19 376	4 585	23,6%	45,7%	24,8%	5,9%	<b>2.2</b>
	Dunkerque	3 484	16 657	10 069	2 675	10,6%	50,7%	30,6%	8,1%	<b>2.2</b>
	Nord Isère*	1 590	9 973	9 576	1 232	7,1%	44,6%	42,8%	5,5%	<b>2.2</b>
Banlieue	Bordeaux	21 325	93 011	83 693	25 759	9,5%	41,6%	37,4%	11,5%	<b>2.1</b>
	Toulouse	8 015	38 424	66 915	24 146	5,8%	27,9%	48,7%	17,6%	<b>3.2</b>
	Angers	1 890	8 559	12 426	4 474	6,9%	31,3%	45,4%	16,4%	<b>3.2</b>
	Dunkerque	2 142	19 711	19 675	2 727	4,8%	44,5%	44,5%	6,2%	<b>9</b>
	Nord Isère*	590	2 986	4 624	1 236	6,3%	31,6%	49,0%	13,1%	<b>3.2</b>

Source : DGI - FILOCOM 1999

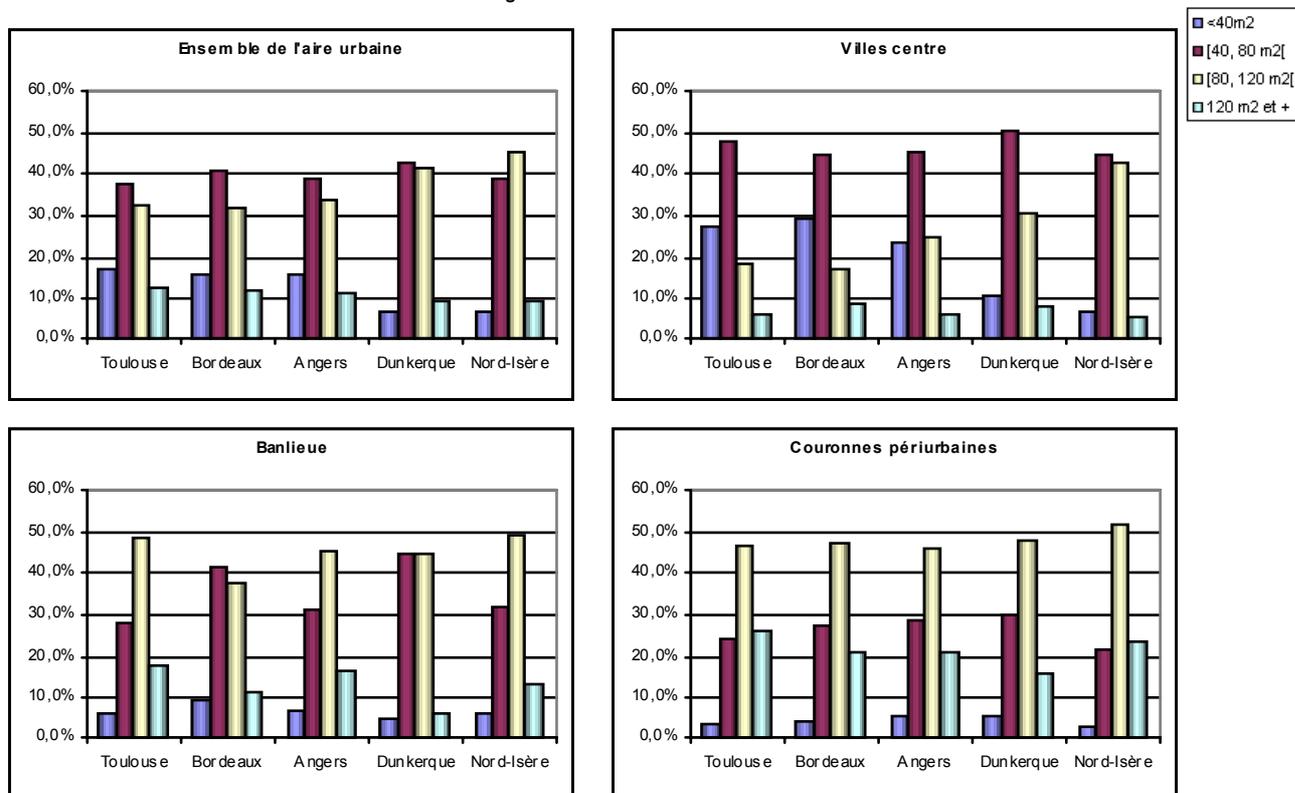
\* Le site Nord-Isère ne correspond pas à une aire urbaine au sens de l'INSEE (voir annexe page 104)

Sur l'ensemble des aires urbaines étudiées, il existe un contraste important entre les villes-centres (et la proche banlieue pour Bordeaux) et le reste de l'aire : spécialisation en logements de taille moyenne sur le centre et en grands logements en banlieue et en périurbain. La représentation cartographique qui suit permet de repérer quelques zones où l'offre est diversifiée et d'autres bien spécialisées. Dans les villes-centres apparaissent souvent des quartiers relativement homogènes en matière de taille des logements (surface habitable).

3.2.4.2 Histogrammes de synthèse : structure générale du parc par sites et zones de l'aire urbaine

Structure du parc par surface habitable des logements au 1<sup>er</sup> janvier 1999

Zonage en aire urbaine de 1990



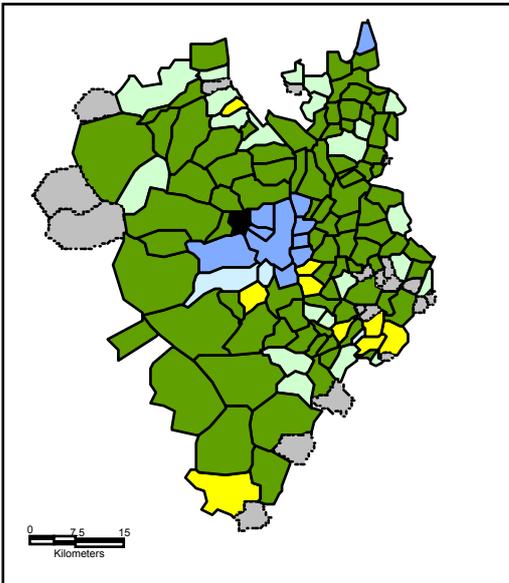
Programme ACTEUR - Source : DGI-FILOCOM 1999

3.2.4.3 Carte C3 301c : Exploitation communale de l'indicateur

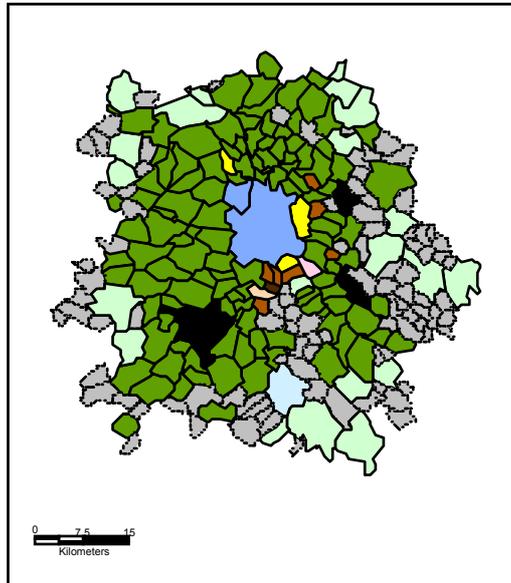
**Niveau de diversité du parc de logements  
vis à vis de la surface habitable  
au 1er janvier 1999**

Zonage en aire urbaine 1990

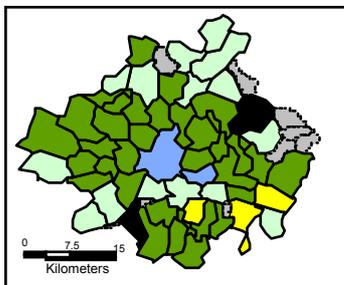
Bordeaux



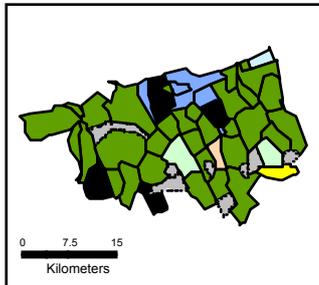
Toulouse



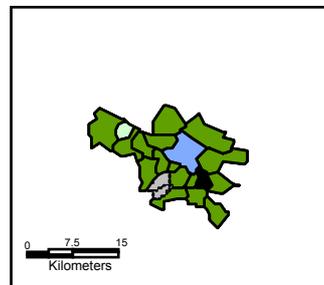
Angers



Dunkerque



Nord-Isère



**Niveau de diversité du parc  
vis à vis de la surface des logements**

- Données absentes ou non significatives (< 200 lgts)
- 0 Diversité
- 9 Dominantes multiples
- 1.2 Petits logements : Spécialisation affirmée
- 2.1 Logements moyens : Dominante notable
- 2.2 Logements moyens : Spécialisation affirmée
- 3.1 Grands logements : Dominante notable
- 3.2 Grands logements : Spécialisation affirmée
- 4.1 Très grands logements : Dominante notable
- 4.2 Très grands logements : Spécialisation affirmée
- 4.3 Très grands logements : Forte spécialisation

Programme ACTEUR

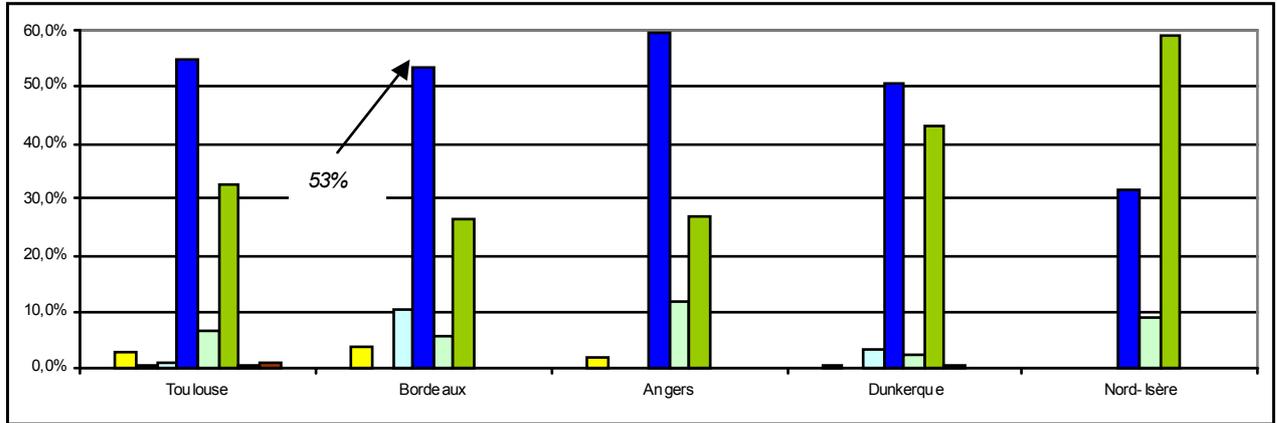
Indicateur I3\_301

Source : DGI - FILOCOM 99

Données GEOFLA (R) - (C) IGN - Paris 2001

3.2.4.4 Histogramme G3 301c : Répartition du logement par niveau de diversité des communes de l'aire urbaine

Répartition des logements par niveau de diversité des communes de l'aire urbaine  
vis à vis de la surface des logements au 1<sup>er</sup> janvier 1999 (zonage 1990)



Programme ACTEUR - Indicateur I3\_301 - Source : DGI-FILOCOM 1999

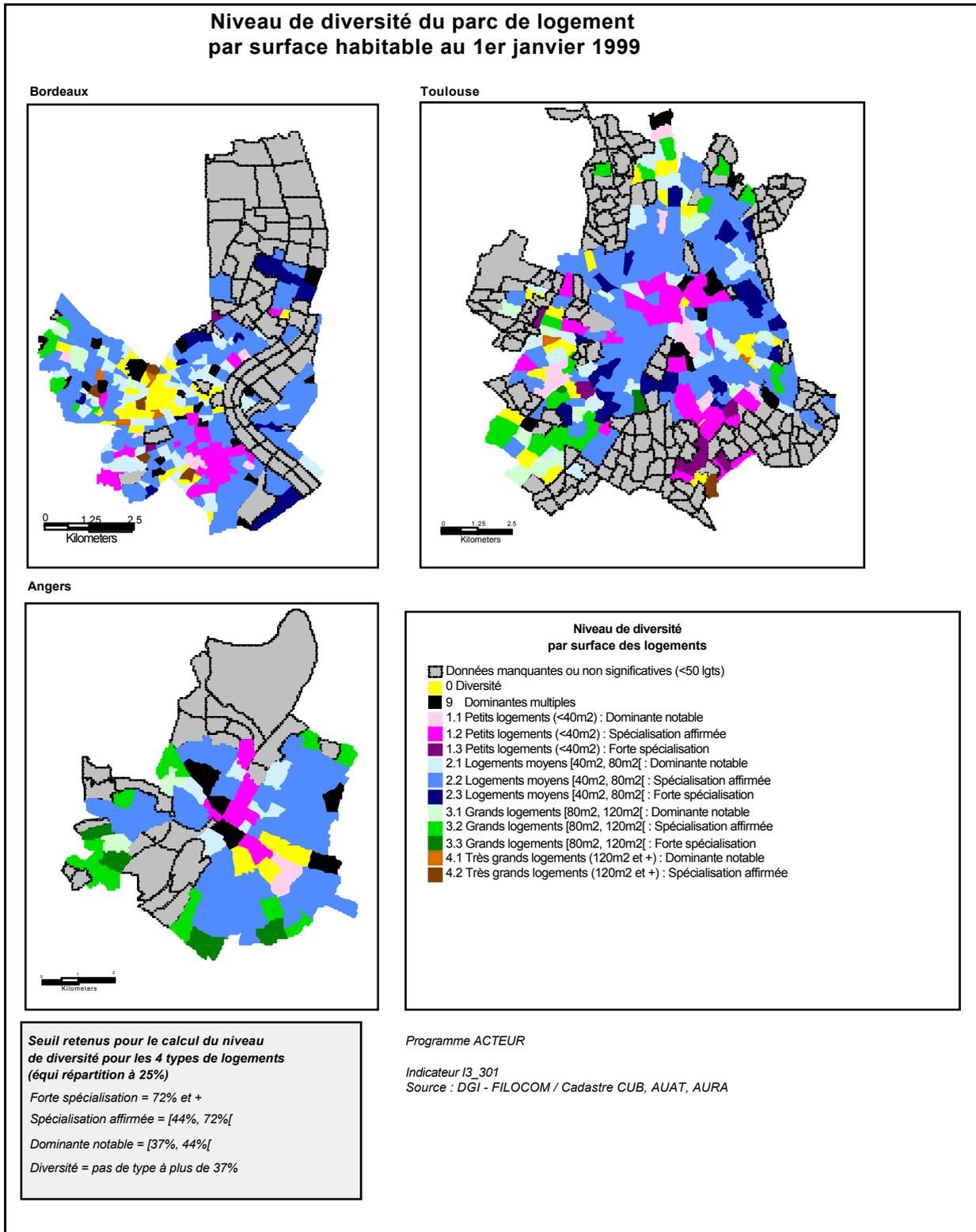
■ Espaces non qualifiés	■ Diversité	■ Petits ++	■ Moyens +	■ Moyens ++
■ Grands +	■ Grands ++	■ Très grands +	■ Très grands ++	■ Très grands +++

+ = dominant notable    ++ = Spécialisation    +++ = Forte spécialisation.

**Grille de lecture :**

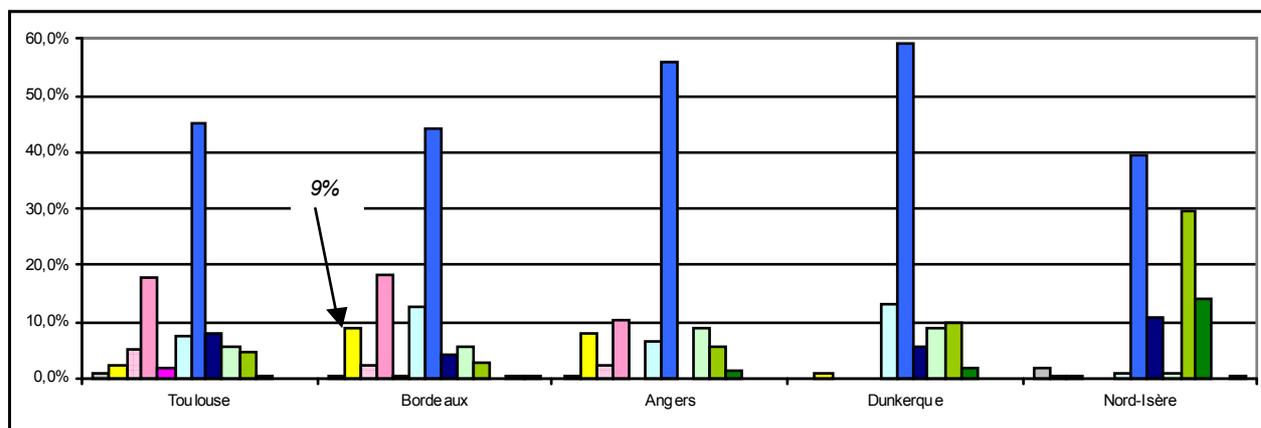
Dans l'aire de Bordeaux, 53% des logements sont insérés dans des communes spécialisées sur des logements de taille moyenne.

3.2.4.5 Carte C3 301s : Exploitation infra-communale de l'indicateur (à la section cadastrale)

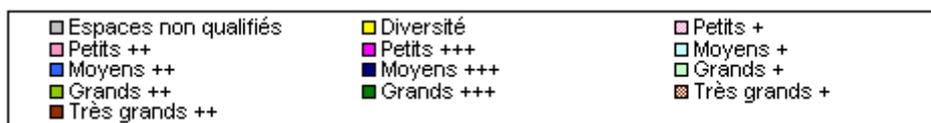


### 3.2.4.6 Histogramme G3 301s : Répartition du logement par niveau de diversité des sections cadastrales des villes centres

Répartition des logements de la ville centre  
par niveau de diversité des sections cadastrales vis à vis de la surface des logements  
au 1<sup>er</sup> janvier 1999



Programme ACTEUR - Indicateur I3\_301 - Source : DGI-FILOCOM 1999



+ = dominant notable    ++ = Spécialisation    +++ = Forte spécialisation.

#### Grille de lecture :

Dans la ville centre de Bordeaux, 9 % des logements sont insérés dans des communes diversifiées vis à vis des 4 tailles de logements.

### 3.2.5 Extensions possibles

Dans le cas d'une observation infra-communale, il est possible de regrouper plusieurs sections cadastrales pour se rapprocher au mieux d'un découpage en « quartiers » existants. Ces manipulations seront particulièrement utiles pour évaluer et suivre l'indicateur sur les quartiers concernés par la politique de la ville et leur situation par rapport à d'autres quartiers de l'agglomération.

Il est également possible de calculer un indicateur similaire permettant de qualifier le parc récent pour évaluer les tendances en cours par rapport à celles mesurées ici sur le parc existant (Cf. indicateur I3\_311 : niveau de diversité du parc récent vis à vis de la surface habitable).

Pour aller plus loin, l'indicateur peut également être calculé sur le seul logement HLM afin d'apprécier la diversité de l'offre sur ce segment de parc.

### *3.2.6 Limites et précautions d'utilisation*

---

#### *3.2.6.1 Limites liées au mode de calcul*

L'indicateur est construit de manière à évaluer la distance entre la répartition observée et une répartition totalement équitable. Notons que la répartition équitable ne représente pas ici le modèle vers lequel il faut tendre, dans la mesure où cette répartition peut ne pas correspondre à la demande. L'indicateur pourrait d'ailleurs facilement être aménagé pour calculer une distance entre la répartition observée et celle qui serait la plus adaptée à la demande, la difficulté étant alors de déterminer cette dernière.

De même, dans un souci de comparabilité, l'indicateur pourrait être ramené à des valeurs de référence calculées au niveau national. Ce type de calcul, permettrait un positionnement direct des valeurs par rapport à un zéro correspondant à la référence, mais ne constituerait finalement qu'un glissement d'échelle de lecture pour l'indicateur proposé ici, pour lequel la valeur de référence est fixée à l'équité totale.

Enfin, l'indicateur est bien entendu sensible aux seuils retenus pour qualifier les mailles d'observation, en particulier pour les mailles se situant aux limites des classes. Ces seuils peuvent éventuellement être modifiés localement si besoin est. Ils devront cependant être fixés une fois pour toutes si l'on souhaite effectuer un suivi de l'indicateur dans le temps ou des comparaisons dans l'espace.

#### *3.2.6.2 Limites liées au découpage géographique*

La différence de taille des mailles d'observation (en terme de nombre de logements), et le découpage utilisé pour les constituer influe fortement sur la valeur de l'indicateur. Par exemple, et de façon très intuitive, le regroupement de deux zones spécialisées chacune sur un type de logement différent peut conduire à constituer une zone plus diversifiée... On recherchera donc davantage la continuité des phénomènes dans l'espace (qui confirme l'observation au centre), pour analyser les cartes produites.

#### *3.2.6.3 Précautions d'interprétation*

Il faudra rester vigilant sur des interprétations trop hâtives des résultats. En particulier :

- Un parc spécialisé n'est pas forcément un parc repoussoir ou attractif. Il doit être vu sur l'ensemble du territoire, comme un indicateur pouvant engendrer des choix de localisation de certains types de ménages : étudiants, familles nombreuses...
- L'offre est appréciée au travers de l'observation de la répartition des ménages dans le stock existant. Cependant, ce stock peut être relativement figé, avec des taux de rotation et de construction très faibles, et donc ne pas correspondre à une offre effective
- Le stock de logement de certains territoires peut être très faible, notamment dans la couronne périurbaine. Afin de ne pas mettre trop en évidence les épiphénomènes dans l'analyse du territoire global, on fixera un seuil minimal en dessous duquel on ne représentera pas la maille. Ce seuil varie en fonction de l'échelle d'observation. Par exemple, à l'échelle de l'aire urbaine, il ne paraît pas pertinent de qualifier les communes de moins de 200 logements, mais ce seuil peut être abaissé à 50 pour une observation à l'échelle de la ville centre.

### 3.3 Qualité des logements (I1\_117, I1\_118)

#### Intitulés exacts des indicateurs :

- Indicateur I1\_117 : Part des logements de grand luxe à confortable dans le parc des logements,

- Indicateur I1\_118 : Part des logements de qualité médiocre et très médiocre dans le parc des logements

#### 3.3.1 Présentation et apports de l'indicateur

Connaître la qualité, le confort des logements, leur poids dans le parc et leur répartition sur le territoire permet de qualifier les espaces et d'appréhender en partie leur spécialisation. Cette qualité, mesurée à partir du classement cadastral de l'immeuble établi par la DGI, est fournie dans le fichier FILOCOM. Ce classement (compris entre 1 et 8) est bâti à partir des critères suivants :

- caractère architectural de l'immeuble
- qualité de la construction
- distribution du local
- équipement

Pour plus de précisions, on trouvera en annexe la grille présentant les caractéristiques correspondant à chaque valeur de la variable « classement cadastral » de FILOCOM.

Les indicateurs de qualité sont bâtis à partir de regroupements de catégories pour réduire les discordances liées à des différences de classement dans les comparaisons entre territoires différents. On ne retient ainsi que deux postes de regroupement, correspondant respectivement aux catégories 1 à 4 qui représentent les logements de grand luxe à confortables, et 7 et 8 qui représentent les logements de qualité médiocre et très médiocre.

Ces deux regroupements peuvent être définis ainsi :

- **Logement de grand luxe à confortable** : logement situé dans un immeuble de belle apparence architecturale, dont les parties communes sont assez spacieuses, de construction de qualité, ayant des pièces de réception, l'ensemble donnant une impression de confort et parfois de luxe
- **Logement de qualité médiocre et très médiocre** : il est situé dans un immeuble sans caractère ou délabré, construit en matériaux bons marchés présentant souvent certains vices, parties communes exigües, WC à l'extérieur ou inexistant, le tout donnant une impression de médiocrité et de vétusté.

Les indicateurs I1\_117 et I1\_118 permettent d'étudier respectivement le niveau de représentation des logements de grand luxe à confortable (catégories 1 à 4) et les logements de qualité médiocre et très médiocre (catégories 7 et 8) au sein de l'aire urbaine. L'objectif est de présenter un état *à plat* du parc existant en terme de qualité des logements, en identifiant les espaces dans lesquels l'un ou l'autre de ces types est sur représenté, et de suivre les évolutions de ces espaces dans le temps.

L'étude conjointe de ces deux indicateurs permet d'approcher une des composantes de l'attractivité des territoires. Ils permettent de mettre en évidence la spécialisation des espaces sur la qualité des logements et leur évolution. Un lien avec la problématique de cohésion sociale est à souligner puisque les différentiels de niveau de qualité des parcs sont des indicateurs de ségrégation, de valorisation / dévalorisation des territoires. Par ailleurs, les recompositions dans l'usage des sols sont approchées indirectement au travers des évolutions de la qualité des logements. Une progression des logements de haute qualité montre dans les espaces périurbains une progression des constructions neuves ou de la réhabilitation de logements existants liés à l'implantation de nouveaux résidents. En milieu urbain constitué, elle montre une dynamique de renouvellement urbain avec une réhabilitation ou des constructions neuves qui apportent une hausse générale du niveau de qualité des logements.

### 3.3.2 Données et sources utilisées

---

La source mobilisée pour le calcul de cet indicateur est le fichier du logement communal (FILOCOM). Ce fichier, issu d'une exploitation des données fiscales relatives à la taxe d'habitation, l'IRPP et la taxe foncière, est disponible depuis 1995 et mis à jour tous les deux ans pour le compte du Ministère de l'Équipement.

Les fichiers employés sont FILOCOM 1995, 1997, et 1999. Les données retenues pour le calcul des indicateurs I1\_117 et I1\_118 sont les suivantes :

<b>LOGCL14</b> Nombre de logements classement cadastral 1 à 4	<b>RS</b> Nombre de résidences secondaires
<b>LOGCL78</b> Nombre de logements classement cadastral 7 et 8	<b>LV</b> Nombre de logements vacants
<b>RP</b> Nombre de résidences principales	

Le parc des logements (**LOG**) s'obtient en additionnant les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants.

### 3.3.3 Calcul des indicateurs

---

Les indicateurs de qualité des logements correspondent au ratio entre le nombre de logements de la qualité considérée dans la maille observée et le nombre total de logements de cette même maille :

$$I1_{117}_i = \text{LOGCL14}_i / \text{LOG}_i * 100$$

$$I1_{118}_i = \text{LOGCL78}_i / \text{LOG}_i * 100$$

où

- ⇒ i est la maille d'observation
- ⇒ LOGCL14<sub>i</sub> est l'effectif de logements de grand luxe à confortable dans la maille i observée
- ⇒ LOGCL78<sub>i</sub> est l'effectif de logements de qualité médiocre et très médiocre dans la maille i observée
- ⇒ LOG<sub>i</sub> est l'effectif total des logements dans la maille i observée (RP<sub>i</sub>+RS<sub>i</sub>+LV<sub>i</sub>)

Les indicateurs peuvent être calculés sur les mailles d'observation suivantes :

- ⇒ Chaque ville-centre
- ⇒ Ensemble de la banlieue
- ⇒ Ensemble de la couronne périurbaine
- ⇒ Chaque commune de l'aire urbaine
- ⇒ Chaque section cadastrale de la ville-centre

**La rétropolation des données (calculs sur les années précédentes) se fera à périmètre constant, soit dans les limites du zonage de 1990.**

### 3.3.4 Exemples de mise en oeuvre

Un tableau de synthèse fournit les données de base utiles à l'interprétation des résultats (données en volume et en pourcentage)

Les cartes communales et infra-communales, montrent les disparités internes propres à chaque aire et à chaque ville-centre.

#### 3.3.4.1 Tableau de synthèse T1 117

**T1\_117 : Part des logements de grand luxe à confortable dans le parc des logements**

**Zonage en Aire urbaine de 1990**

Zone	Site	Nombre de communes	Parc total des logements		Nombre de logements de grand luxe à confortable		Part des logements de grand luxe à confortable dans le parc des log. (en %) Indicateur I1_117	
			1995	1999	1995	1999	1995	1999
Pôle urbain	Toulouse	58	341 162	369 842	16 484	17 960	<b>4,8</b>	<b>4,9</b>
	Bordeaux	44	349 258	364 791	10 500	11 378	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>
	Angers	11	97 760	105 341	13750	17175	<b>14,1</b>	<b>16,3</b>
	Dunkerque	11	75 103	77 140	480	531	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>
	Nord-Isère*	11	29 464	31 807	774	935	<b>2,6</b>	<b>2,9</b>
Couronne périurbaine	Toulouse	197	62 858	69 593	1 997	2 814	<b>3,2</b>	<b>4,0</b>
	Bordeaux	105	54 198	58 270	1 027	1 162	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>
	Angers	55	30 614	33 066	2 418	2 985	<b>7,9</b>	<b>9,0</b>
	Dunkerque	43	26 987	28080	464	516	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>
	Nord-Isère*	9	3 433	3 675	106	143	<b>3,1</b>	<b>3,9</b>
Aire urbaine	Toulouse	255	404 020	439 435	18 481	20 774	<b>4,6</b>	<b>4,7</b>
	Bordeaux	149	403 456	423 061	11 527	12 540	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>
	Angers	66	128 374	138 407	16168	20160	<b>12,6</b>	<b>14,6</b>
	Dunkerque	54	102 090	105 220	944	1 047	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>
	Nord-Isère*	21	32 897	35 482	880	1 078	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>
<b>Décomposition du pôle urbain</b>								
Ville centre	Toulouse	1	219 885	232 342	11 983	11 974	<b>5,5</b>	<b>5,2</b>
	Bordeaux	1	137 210	141003	5 438	5 605	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>
	Angers	1	72 389	77 992	10 970	13 922	<b>15,2</b>	<b>17,9</b>
	Dunkerque	1	31 794	32 885	176	190	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>
	Nord-Isère*	3	20 492	22 371	397	495	<b>1,9</b>	<b>2,2</b>
Banlieue	Toulouse	57	121 277	137 500	4 501	5 986	<b>3,7</b>	<b>4,4</b>
	Bordeaux	43	212 048	223 788	5 062	5 773	<b>2,3</b>	<b>2,6</b>
	Angers	10	25 371	27 349	2 780	3 253	<b>11,0</b>	<b>11,9</b>
	Dunkerque	10	43 309	44 255	304	341	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>
	Nord-Isère*	8	8 972	9 436	377	440	<b>4,2</b>	<b>4,7</b>

Source : DGI - FILOCOM 1995 - 1999

\* Le site Nord-Isère ne correspond pas à une aire urbaine au sens de l'INSEE (voir annexe page 104)

3.3.4.2 Tableau de synthèse T1 118
**T1\_118 : Part des logements de qualité médiocre et très médiocre dans le parc des logements**
**Zonage en Aire urbaine de 1990**

Zone	Site	Nombre de communes	Parc total des logements		Nombre de logements de grand luxe à confortable		Part des logements de qualité médiocre et très médiocre dans le parc des log. (en %) Indicateur I1 118	
			1995	1999	1995	1999	1995	1999
Pôle urbain	Toulouse	58	341 162	369 842	15 218	13 956	4,5	3,8
	Bordeaux	44	349 258	364 791	22 285	21 459	6,4	5,9
	Angers	11	97 760	105 341	4 770	3 758	4,9	3,6
	Dunkerque	11	75 103	77 140	4 340	3 899	5,8	5,1
	Nord-Isère*	11	29 464	31 807	1 643	1 433	5,6	4,5
Couronne périurbaine	Toulouse	197	62 858	69 593	8 472	7 598	13,5	10,9
	Bordeaux	105	54 198	58 270	7 496	7 803	13,8	13,4
	Angers	55	30 614	33 066	3 193	2 630	10,4	8,0
	Dunkerque	43	26 987	28 080	4 126	3 845	15,3	13,7
	Nord-Isère*	9	3 433	3 675	646	586	18,8	15,9
Aire urbaine	Toulouse	255	404 020	439 435	23 690	21 554	5,9	4,9
	Bordeaux	149	403 456	423 061	29 781	29 262	7,3	6,9
	Angers	66	128 374	138 407	7 963	6 388	6,2	4,6
	Dunkerque	54	102 090	105 220	8 466	7 744	8,3	7,4
	Nord-Isère*	21	32 897	35 482	2 289	2 019	7,0	5,7
<b>Décomposition du pôle urbain</b>								
Ville centre	Toulouse	1	219 885	232 342	11 930	10 751	5,4	4,6
	Bordeaux	1	137 210	141 003	13 344	11 255	9,7	8,0
	Angers	1	72 389	77 992	3 833	2 976	5,3	3,8
	Dunkerque	1	31 794	32 885	1 718	1 476	5,4	4,5
	Nord-Isère*	3	20 492	22 371	551	470	2,7	2,1
Banlieue	Toulouse	57	121 277	137 500	3 288	3 205	2,7	2,3
	Bordeaux	43	212 048	223 788	8 941	10 204	4,2	4,6
	Angers	10	25 371	27 349	937	782	3,7	2,9
	Dunkerque	10	43 309	44 255	2 622	2 423	6,1	5,5
	Nord-Isère*	8	8 972	9 436	1 092	963	12,2	10,2

Source : DGI - FILOCOM 1995 et 1999

\* Le site Nord-Isère ne correspond pas à une aire urbaine au sens de l'INSEE (voir annexe page 104)

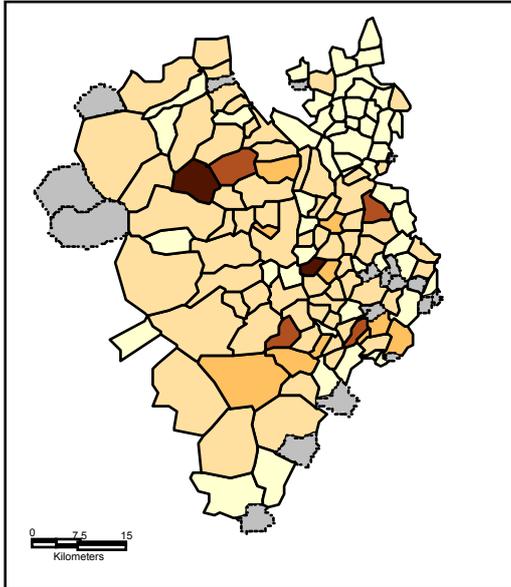
3.3.4.3 Carte C1 117c : exploitation communale

**Parc des logements de grand luxe à confortable dans le parc des logements  
sur les communes des aires urbaines**

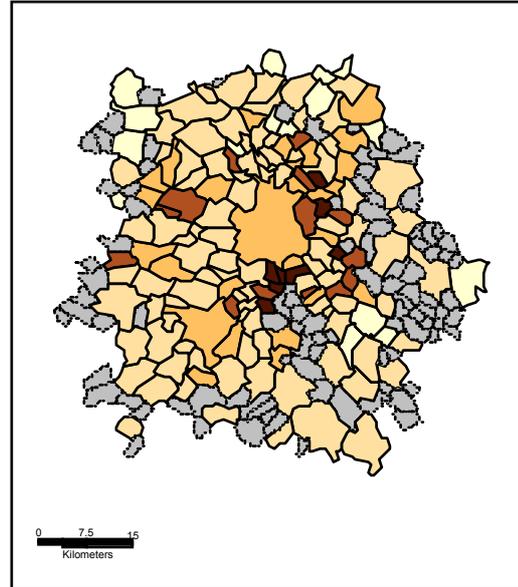
(Zonage 1990)

au 01/01/1999

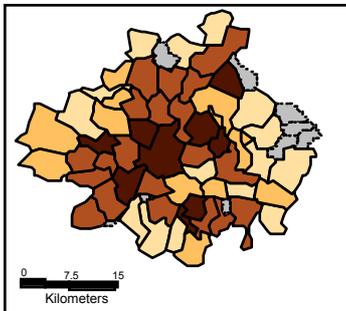
Bordeaux



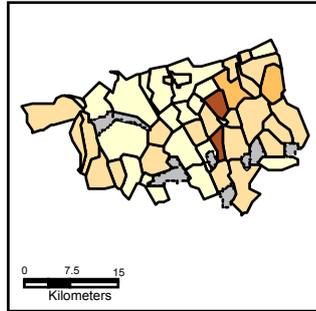
Toulouse



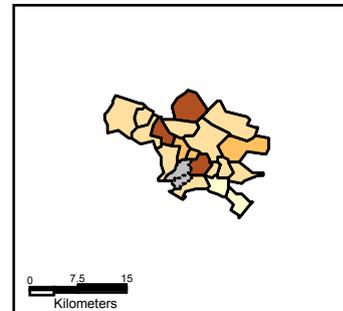
Angers



Dunkerque



Agglomération Nord-Isère



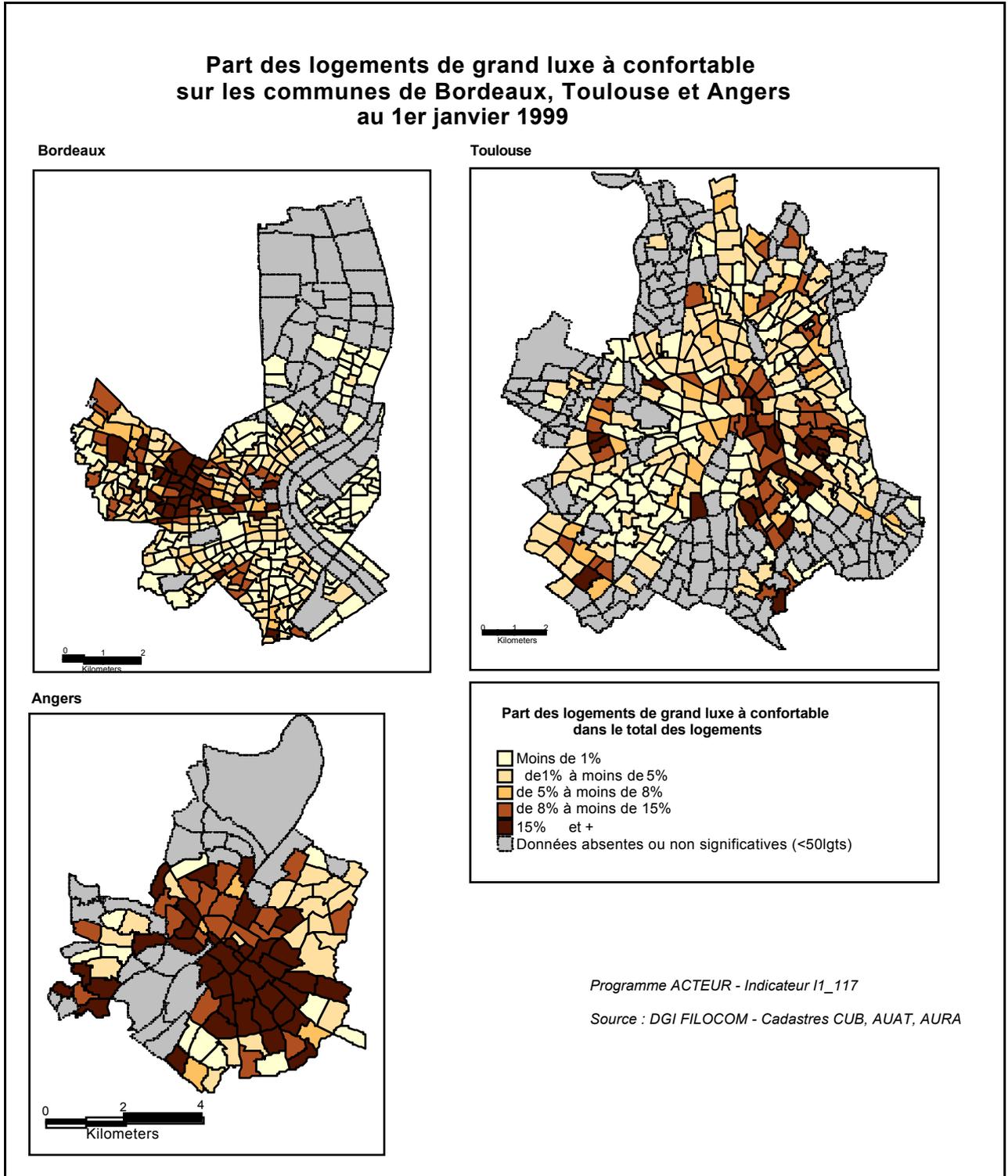
**Part des logements de grand luxe à confortable  
dans le parc des logements**

-  Moins de 1%
-  de 1% à moins de 5%
-  de 5% à moins de 8%
-  de 8% à moins de 15%
-  15% et +
-  Données absentes ou non significatives (<200 lgts)

Programme ACTEUR  
Indicateur I1\_117 - Juin 2001

Source : DGI FILOCOM - Géofla (R)

3.3.4.4 Carte C1 117s : exploitation infra-communale (section cadastrale)



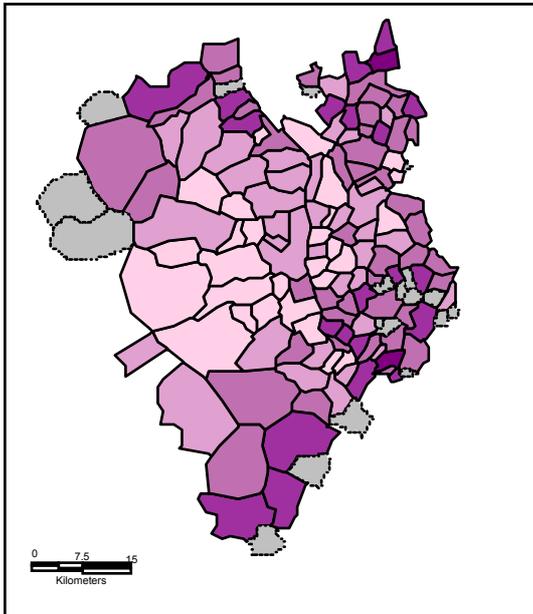
3.3.4.5 Carte C1 118c : exploitation communale

**Part des logements de qualité médiocre et très médiocre  
sur les communes des aires urbaines**

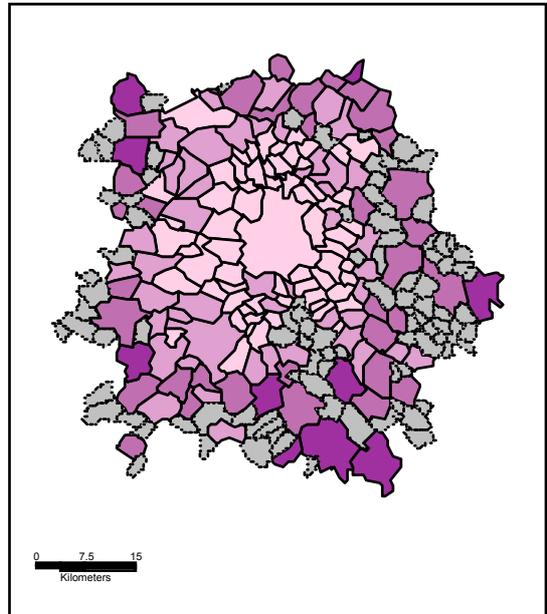
**(Zonage 1990)**

**au 01/01/1999**

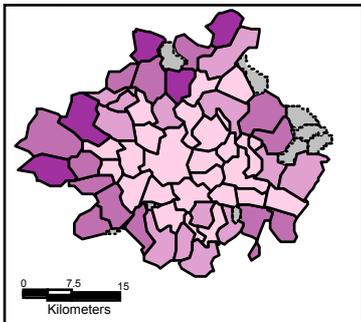
**Bordeaux**



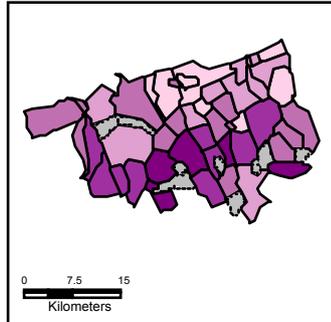
**Toulouse**



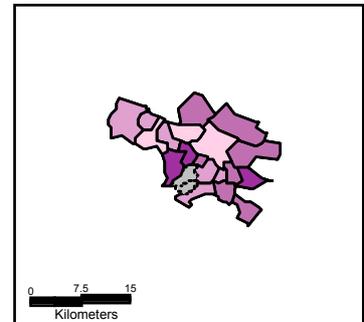
**Angers**



**Dunkerque**



**Agglomération Nord-Isère**



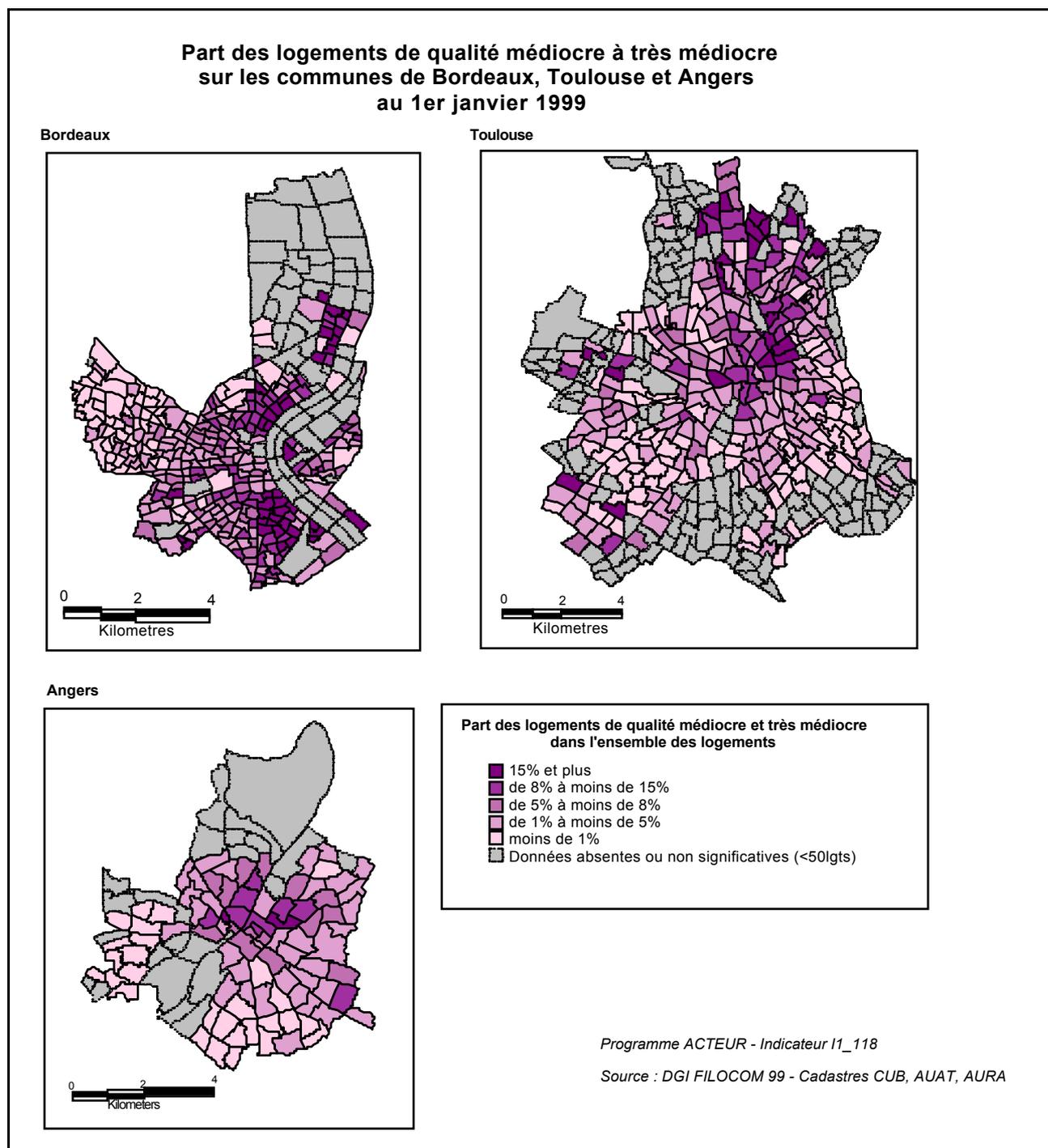
**Part des logements de qualité médiocre et très médiocre  
dans le parc des logements**

- Moins de 5%
- de 5% à moins de 10%
- de 10% à moins de 20%
- de 20% à moins de 30%
- 30% et +
- Données absentes ou non significatives (<200 lgts)

Programme ACTEUR  
Indicateur I1\_118 - Juin 2001

Source : DGI FILOCOM - Géofla (R)

3.3.4.6 Carte C1 118s : exploitation infra-communale (section cadastrale)



3.3.5 *Extensions possibles*

Dans le cas d'une observation infra-communale, il est possible de regrouper plusieurs sections cadastrales pour se rapprocher au mieux d'un découpage en « quartiers » existants. Ces manipulations seront particulièrement utiles pour évaluer et suivre l'indicateur sur les quartiers concernés par la politique de la ville et leur situation par rapport à d'autres quartiers de l'agglomération.

Pour aller plus loin, les indicateurs peuvent également être calculés sur des segments de parcs spécifiques (parc ancien, parc HLM, parc locatif privé) afin d'apprécier l'état de ces différents segments de parc. Cette extension permet en particulier d'approcher l'importance et la sur-représentation du parc des logements dits « indignes ».

### *3.3.6 Limites et précautions d'utilisation*

---

Les limites de cet indicateur sont essentiellement liées à la source de données. En particulier :

- Le classement cadastral est effectué par des enquêteurs dont l'appréciation est guidée par une grille d'évaluation selon des critères parfois relativement subjectifs. Il est donc fortement recommandé de se limiter aux seules catégories retenues ici.
- L'analyse du confort est surtout pertinente pour le parc privé puisque la majeure partie du parc de HLM est classée tout confort.
- Les travaux d'amélioration du confort intérieur sont mal pris en compte puisqu'ils ne sont pas soumis à déclaration, cela conduit à accentuer les disparités entre parc ancien et parc récent.
- L'analyse porte sur la qualification de l'offre en logement (ici la qualité du logement) et non sur sa répartition spatiale. Ainsi l'indicateur renseigne davantage sur l'importance du parc (de luxe ou de très mauvaise qualité) que sur les espaces concentrant ce type de logement, ce dernier aspect étant traité dans une autre question.
- Le stock de logement de certains territoires peut être très faible, notamment dans la couronne périurbaine. Afin de ne pas mettre trop en évidence les épiphénomènes dans l'analyse du territoire global, on fixera un seuil minimal en dessous duquel on ne représentera pas la maille. Ce seuil varie en fonction de l'échelle d'observation. Par exemple, à l'échelle de l'aire urbaine, il ne paraît pas pertinent de qualifier les communes de moins de 200 logements, mais ce seuil peut être abaissé à 50 pour une observation à l'échelle de la ville centre.
- Dans la même idée, on gardera notamment à l'esprit que certains espaces peuvent porter une faible part de logements de luxe ou de très mauvaise qualité par rapport à leur stock, mais que cette part peut représenter un volume important de logements.

### 3.4 Importance des maisons individuelles dans le parc des logements (I1\_116)

Intitulé exact de l'indicateur I1\_116 : Part des logements individuels dans le parc des logements

#### 3.4.1 Présentation et apports de l'indicateur

Le type de logement, maisons individuelles ou logements en immeuble collectif, est une des caractéristiques majeures du parc et donc de l'offre en logements. Il induit la densité mais aussi l'étalement urbain : il entretient donc un lien fort avec la problématique de recomposition de l'occupation du sol.

L'augmentation régulière des maisons individuelles en milieu péri-urbain est fortement corrélée aux préoccupations actuelles visant à maîtriser l'étalement urbain ou à l'accompagner de façon plus construite au travers des plans de déplacements urbains, par exemple.

L'indicateur proposé privilégie un ratio interne à chaque zone de l'aire urbaine, permettant d'apprécier le poids des logements individuels dans le parc total des logements de chaque maille d'observation et éventuellement son renforcement au cours du temps.

Une représentation cartographique de cet indicateur à la commune permet de mettre en évidence les disparités de représentation de ce parc entre les communes d'une même agglomération. La comparaison des valeurs de cet indicateur sur différentes aires urbaines révèle les disparités de représentation de ce parc entre les agglomérations.

#### 3.4.2 Données et sources utilisées

La source mobilisée pour le calcul de cet indicateur est le fichier du logement communal (FILOCOM). Ce fichier issu d'une exploitation des données fiscales relatives à la taxe d'habitation, l'IRPP et la taxe foncière est disponible depuis 1995 et mis à jour tous les deux ans pour le compte du Ministère de l'Équipement.

Le fichier utilisé est FILOCOM 1999 et les données retenues pour le calcul de l'indicateur I1\_116 sont les suivantes :

**LOGM** Nombre de logements individuels

**LOG** Nombre total de logements

#### 3.4.3 Calcul de l'indicateur

L'indicateur I1\_116 mesure la part de la maison individuelle (appelée logement individuel dans les fichiers FILOCOM) dans l'ensemble du parc de logements d'une commune ou d'un ensemble de communes. Il est calculé pour la période disponible la plus récente.

Pour chaque maille d'observation z, il est donné par la formule :

$$I1\_116_z = \text{LOGM}_z / \text{LOG}_z * 100$$

où :

- ⇒ z est la zone étudiée
- ⇒ LOGM<sub>z</sub> est l'effectif des logements individuels dans la zone z observée
- ⇒ LOG<sub>z</sub> est l'effectif total du parc des logements dans la zone z observée

sur les mailles d'observation suivantes :

Chaque ville-centre

Ensemble de la banlieue

Ensemble de la couronne périurbaine

Chaque commune de l'aire urbaine

Chaque section cadastrale de la ville-centre

### 3.4.4 Exemples de mise en oeuvre

Un tableau de synthèse fournit les données de base utiles à l'interprétation des résultats (données en volume et en pourcentage). Le graphique proposé permet de visualiser rapidement ces résultats et d'établir visuellement les comparaisons entre agglomérations. La carte communale, montre à la fois les disparités internes propres à chaque aire et les différences structurelles entre les aires.

#### 3.4.4.1 Tableaux de synthèse T1 116

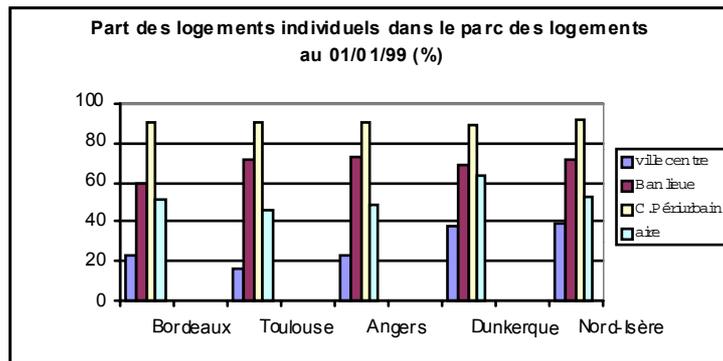
**T1\_116 : Part des logements individuels dans le parc total des logements au 1<sup>er</sup> janvier 1999**

**Zonage en aire urbaine de 1990**

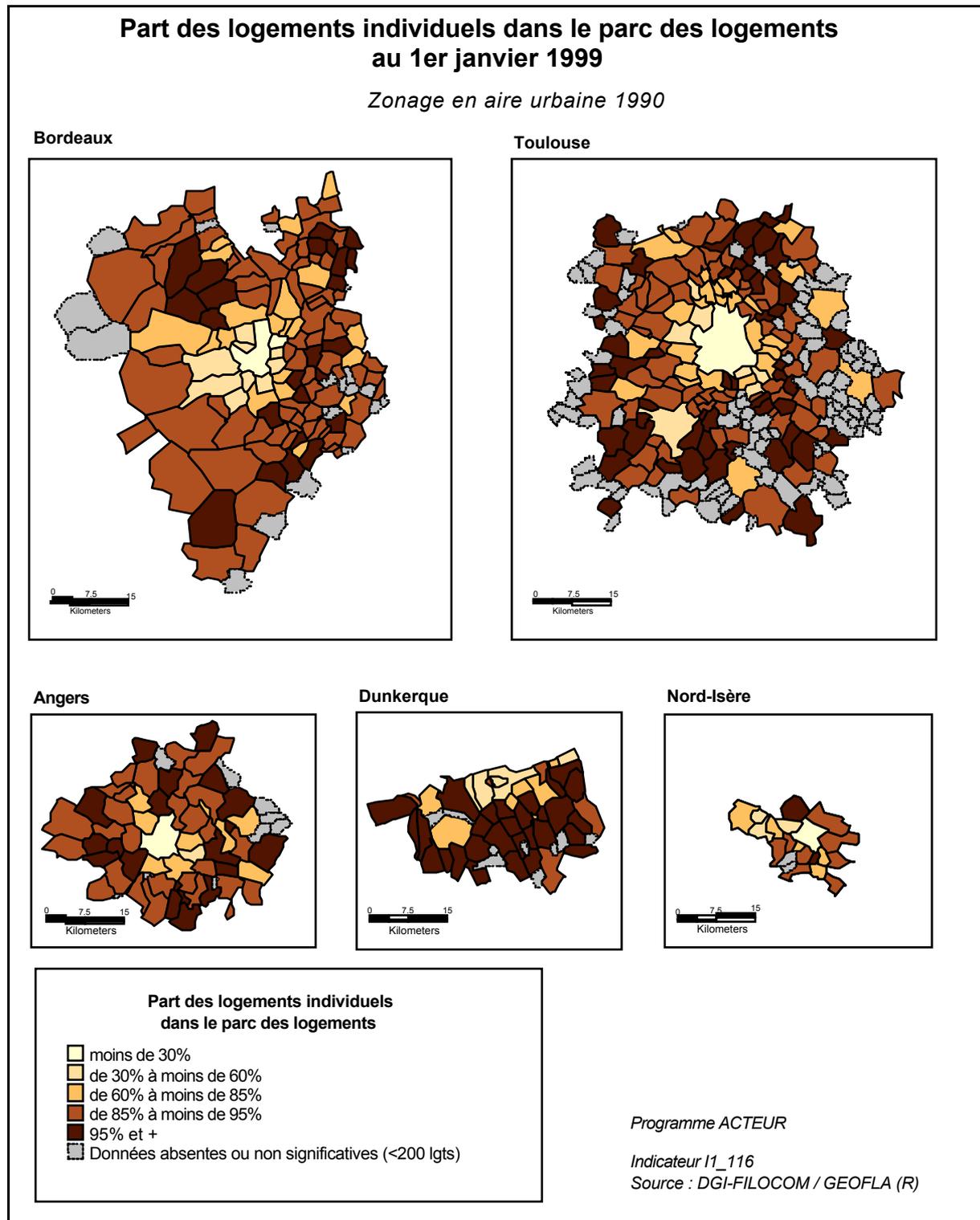
Type de zone	Site	Nombre de communes	Nombre de logements individuels	Parc total des logements	Part des logements individuels dans le parc des logements en %
Pôle urbain	Toulouse	58	134 942	369 842	36,5
	Bordeaux	44	164 384	364 791	45,1
	Angers	11	37 455	105 341	35,6
	Dunkerque	11	42 479	77 140	55,1
	Nord-Isère*	11	15 342	31 807	48,2
Couronne périurbaine	Toulouse	197	63 130	69 593	90,7
	Bordeaux	105	53 109	58 270	91,1
	Angers	55	30 101	33 066	91,0
	Dunkerque	43	25 114	28 080	89,4
	Nord-Isère*	10	3 354	3 675	91,3
Ensemble de l'aire urbaine	Toulouse	255	198 072	439 435	45,1
	Bordeaux	149	217 493	423 061	51,4
	Angers	66	67 556	138 407	48,8
	Dunkerque	54	67 593	105 220	64,2
	Nord-Isère*	21	18 696	35 482	52,7
<b>Décomposition du pôle urbain</b>					
Ville-centre	Toulouse	1	36 875	232 342	15,9
	Bordeaux	1	31 907	141 003	22,6
	Angers	1	17 616	77 992	22,6
	Dunkerque	1	12 449	32 885	37,9
	Nord-Isère*	3	8 604	22 371	38,5
Banlieue	Toulouse	57	98 067	137 500	71,3
	Bordeaux	43	132 477	223 788	59,2
	Angers	10	19 839	27 349	72,5
	Dunkerque	10	30 030	44 255	67,9
	Nord-Isère*	8	6 738	9 436	71,4

\* Le site Nord-Isère ne correspond pas à une aire urbaine au sens de l'INSEE (voir annexe page **Erreur ! Signet non défini.**) - Source : DGI-FILOCOM 1999

3.4.4.2 Histogramme G1 116 : part des logements individuels dans le parc des logements par site et par type de zone de l'aire urbaine



3.4.4.3 Cartes C1 116c : Exploitation communale



### *3.4.5 Extensions possibles*

---

- Cet indicateur peut être complété par l'indicateur I1\_026 qui s'attache à décrire la répartition spatiale du parc de logements individuels au sein de l'aire urbaine
- Le poids important des logements en maison individuelle sur certaines communes péri urbaines masque les tendances en cours et les efforts de diversification qui peuvent être réalisés sur certains territoires. Pour affiner l'analyse, on pourra utiliser l'indicateur I1\_121 qui superpose la tendance récente mesurée dans la construction neuve (I3\_312) avec le niveau de spécialisation du stock observé ici.
- L'indicateur n'a pas été exploité à la section cadastrale compte tenu de la faiblesse de représentation des maisons individuelles sur les villes centres des sites expérimentaux. Cette extension est cependant réalisable et peut être intéressante sur des villes comportant un nombre relativement important de logements de ce type.

### *3.4.6 Limites et précautions d'utilisation*

---

- Cet indicateur caractérise un vecteur important du parc de logement et son évolution dans le temps est précieuse pour la conduite des politiques urbaines. Cependant, la source FILOCOM ne permet pas le recul autorisé par le recensement de la population.
- La notion de « logement individuel » varie selon les sources, voire au fil du temps dans une même source. Il faut donc être attentif lors du suivi de cet indicateur dans le temps.
- L'analyse porte sur la qualification de l'offre en logement (ici le logement individuel) et non sur sa répartition spatiale. Ainsi l'indicateur renseigne davantage sur l'importance de ce parc au sein d'un espace que sur les espaces concentrant ce type de logement, ce dernier aspect étant traité dans une autre question.
- Le stock de logement de certains territoires peut être très faible, notamment dans la couronne périurbaine. Afin de ne pas mettre trop en évidence les épiphénomènes dans l'analyse du territoire global, on fixera un seuil minimal en dessous duquel on ne représentera pas la maille. Par exemple, à l'échelle de l'aire urbaine, il ne paraît pas pertinent de qualifier les communes de moins de 200 logements.
- Dans la même idée, on gardera notamment à l'esprit que certains espaces peuvent porter une part relativement faible de logements individuels par rapport à leur stock, mais que cette part peut représenter un volume important de logements.

### 3.5 Diversification ou spécialisation du territoire vis-à-vis de la maison individuelle (I1\_121)

**Intitulé exact de l'indicateur I1\_121 : Etat et évolution de la spécialisation vis-à-vis du logement individuel**

#### 3.5.1 Présentation et apports de l'indicateur

Le type de logements (maisons individuelles ou logements en immeuble collectif) est une des caractéristiques majeures du parc en lien avec la densité humaine, l'étalement urbain et l'attractivité des territoires pour certains type de ménages. Il est donc important de suivre les évolutions en cours sur l'offre de logement individuel et d'examiner les transformations de la structure du parc.

L'indicateur proposé ici permet de visualiser simultanément l'état de l'offre en logement collectif ou individuel et les tendances en cours. Il vise à affiner l'analyse du stock en déterminant si l'évolution récente concourt à un renforcement des phénomènes de spécialisation ou au contraire à un retour vers plus de diversité.

L'indicateur I1\_121 est basé sur le calcul du solde de toutes les opérations, constructions, démolitions, réhabilitations et réaménagements. La tendance observée n'est donc pas seulement la résultante de choix pour l'individuel ou le collectif dans la construction neuve. De par sa nature, cet indicateur ne sera calculé que sur des zones où le solde de logements est positif.

L'indicateur renseigne sur les évolutions récentes du parc par rapport à un stock existant. En effet, sur les espaces fortement spécialisés, avec des volumes de logements importants, la diversification peut prendre beaucoup de temps, et le seul suivi du stock ne permet pas de visualiser les efforts réalisés pour diversifier l'offre vis-à-vis du logement collectif. Cet indicateur, qui permet de mettre en évidence les tendances récentes, en particulier sur les espaces fortement spécialisés sur de l'individuel, peut être utile dans le cadre de la conduite des politiques urbaines.

#### 3.5.2 Données et sources utilisées

La source mobilisée pour le calcul de cet indicateur est le fichier du logement communal (FILOCOM). Ce fichier issu d'une exploitation des données fiscales relatives à la taxe d'habitation, l'IRPP et la taxe foncière est disponible depuis 1995 et mis à jour tous les deux ans pour le compte du Ministère de l'Équipement.

Les variables retenues pour le calcul de l'indicateur sont les suivantes :

<b>LOGM</b> Nombre de logements individuels	<b>RS</b> Nombre de résidences secondaires
<b>RP</b> Nombre de résidences principales	<b>LV</b> Nombre de logements vacants

Le parc total des logements (LOG) s'obtient en additionnant les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants.

Ces données doivent être mobilisées sur deux années correspondant à l'intervalle d'observation souhaité (FILOCOM 95 et FILOCOM 99 pour notre exemple)

#### 3.5.3 Calcul de l'indicateur

L'indicateur qualitatif I1\_121 est calculé à partir de l'indicateur I1\_116<sup>3</sup> (poids du logement individuel dans le stock) et de deux variables complémentaires :

- $P_{ind\_ev}$ , rapport entre les évolutions brutes du logement individuel et du logement total entre l'année n-4 et l'année n, qui fournit la structure de l'évolution du parc

$$P_{ind\_ev} = 100 * (LOGM_n - LOGM_{n-4}) / (LOG_n - LOG_{n-4})$$

<sup>3</sup> I1\_116 = LOGM / LOG

- R qui donne la tendance en cours en rapportant les caractéristiques de l'évolution à celles du stock en N-4,

$$R = P_{ind\_ev} / I1\_116_{N-4}$$

Une valeur de R proche de 1 montre une stabilité de la structure du parc.

Le croisement entre l'état initial (I1\_116 en N-4) et la tendance (R) permet de construire 9 classes qui définissent l'indicateur I1\_121.

Valeur de l'indicateur I1\_121 en fonction des valeurs de I1\_116 et R

État → (I1_116 en N-4)	Spécialisation collectif I1_116 < 40%	Diversité 40% ≤ I1_116 < 60%	Spécialisation en individuel I1_116 ≥ 60%
<b>Tendance</b> ↓ R			
<b>Tendance à la spécialisation vers le collectif</b> R < 0,90	1.0 Spécialisation en collectif avec renforcement en cours	2.0 Diversité avec tendance à la spécialisation en collectif	3.0 Spécialisation en logement individuel avec diversification en cours
<b>Stabilité relative</b> 0,90 ≤ R < 1,10	1.1 Spécialisation en collectif avec stabilisation	2.1 Diversité avec stabilisation	3.1 Spécialisation en logement individuel avec stabilisation
<b>Tendance à la spécialisation vers l'individuel</b> R ≥ 1,10	1.2 Spécialisation en collectif avec diversification en cours	2.2 Diversité avec tendance à la spécialisation en individuel	3.2 Spécialisation en logement individuel avec renforcement en cours

### 3.5.4 Exemples de mise en oeuvre

Le tableau de synthèse fournit les données de base utiles à l'interprétation des résultats, soit la valeur des variables servant au calcul de l'indicateur pour chaque type de zone dans les 5 sites, et caractérise globalement chacun de ces sous-espaces (valeur de I1\_121).

Les cartes communales montrent à la fois les disparités internes propres à chaque aire et les différences structurelles entre les aires. Les graphiques complètent l'information en précisant le pourcentage de logements que regroupe chaque classe.

3.5.4.1 Tableau de synthèse T1 121

T1-121 : Etat et évolution de la spécialisation vis-à-vis du logement individuel entre 1995 et 1999

## Zonage en aire urbaine 1990

Type de zone	Site	Nombre total de logements		dont logements individuels		Évolution brute		Poids de l'individuel en 1995 (en %)	P <sub>ind_ev</sub> (en %)	Tendance (R)	Etat et évolution de la spécialisation
		1995	1999	1995	1999	Logement total (a)	Logement individuel (b)	I1_116	(b/a)	P <sub>ind_ev</sub> /I1_116	I1_121
Pôle urbain	Toulouse	341 162	369 842	123 817	134 942	28 680	11 125	36,3	38,8	1,1	1.1
	Bordeaux	349 258	364 791	157 279	164 384	15 533	7 105	45,0	45,7	1,0	2.1
	Angers	97 760	105 341	35 520	37 455	7 581	1 935	36,3	25,5	0,7	1.0
	Dunkerque	75 103	77 140	41 576	42 479	2 037	903	55,4	44,3	0,8	2.0
	Nord-Isère*	29 464	31 807	14 117	15 342	2 343	1 225	47,9	52,3	1,1	2.1
Couronne périurbaine	Toulouse	62 858	69 593	57 227	63 130	6 735	5 903	91,0	87,65	1,0	3.1
	Bordeaux	54 198	58 270	49 359	53 109	4 072	3 750	91,1	92,09	1,0	3.1
	Angers	30 614	33 066	27 961	30 101	2 452	2 140	91,3	87,28	1,0	3.1
	Dunkerque	26 987	28 080	24 400	25 114	1 093	714	90,4	65,32	0,7	3.0
	Nord-Isère*	3 433	3 675	3 142	3 354	242	212	91,3	87,60	1,0	3.1
Ensemble de l'aire urbaine	Toulouse	404 020	439 435	181 044	198 072	35 415	17 028	44,8	48,08	1,1	2.1
	Bordeaux	403 456	423 061	206 638	217 493	19 605	10 855	51,2	55,37	1,1	2.1
	Angers	128 374	138 407	63 481	67 556	10 033	4 075	49,5	40,62	0,8	2.0
	Dunkerque	102 090	105 220	65 976	67 593	3 130	1 617	64,6	51,66	0,8	3.0
	Nord-Isère*	32 897	35 482	17 259	18 696	2 585	1 437	52,7	55,58	1,1	2.1
<b>Décomposition du pôle urbain</b>											
Ville centre	Toulouse	219 885	232 342	35 538	36 875	12 457	1 337	16,2	10,73	0,7	1.0
	Bordeaux	137 210	141 003	31 821	31 907	3 793	86	23,2	2,27	0,1	1.0
	Angers	72 389	77 992	16 992	17 616	5 603	624	23,5	11,14	0,5	1.0
	Dunkerque	31 794	32 885	12 151	12 449	1 091	298	38,2	27,31	0,7	1.0
	Nord-Isère*	20 492	22 371	7 651	8 604	1 879	953	37,3	50,72	1,4	1.2
Banlieue	Toulouse	121 277	137 500	88 279	98 067	16 223	9 788	72,8	60,33	0,8	3.0
	Bordeaux	212 048	223 788	125 458	132 477	11 740	7 019	59,2	59,79	1,0	2.1
	Angers	25 371	27 349	18 528	19 839	1 978	1 311	73,0	66,28	0,9	3.1
	Dunkerque	43 309	44 255	29 425	30 030	946	605	67,9	63,95	0,9	3.1
	Nord-Isère*	8 972	9 436	6 466	6 738	464	272	72,1	58,62	0,8	3.0

Source : DGI - FILOCOM

\* Le site Nord-Isère ne correspond pas à une aire urbaine au sens de l'INSEE (voir annexe page 104)

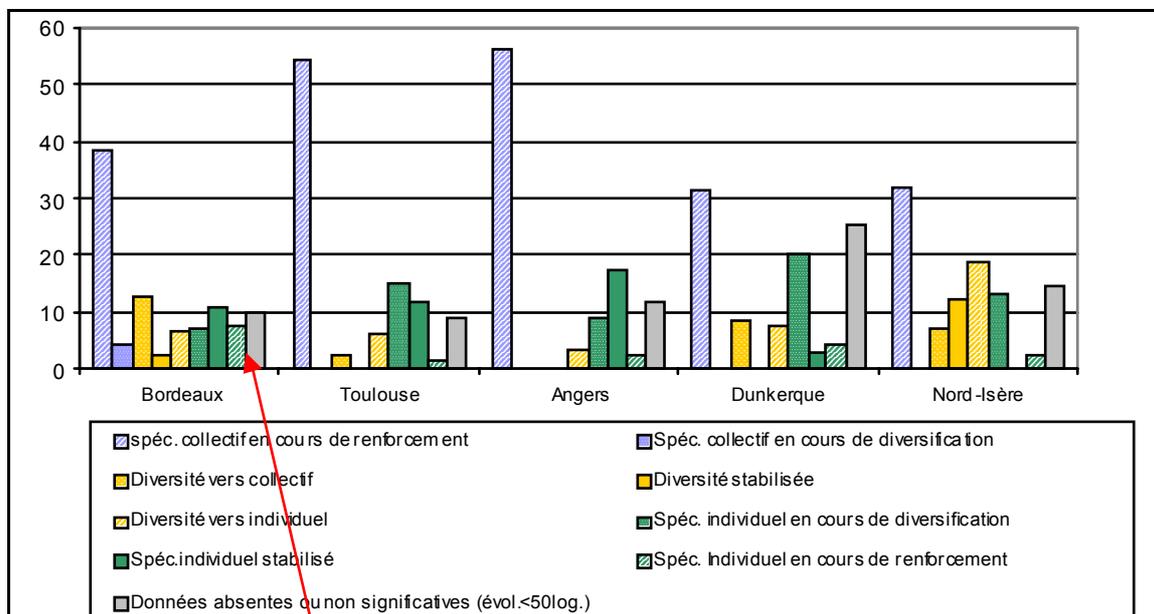
A l'exception de l'aire urbaine de Dunkerque où apparaît une forte spécialisation du parc de logements en individuel, le parc des autres aires est bien diversifié .

Toutefois, les cartes permettent de mettre en évidence des espaces très contrastés : des villes centres où la spécialisation du parc en collectif se renforce et un périurbain où le parc de certaines communes se diversifie (notamment sur l'aire Toulousaine) et d'autres où le logement en maisons individuelles se renforce.

L'histogramme permet d'apprécier le poids de chaque type d'évolution en nombre de logements. On voit par exemple que à Toulouse et Angers, plus de 50 % des logements sont situés dans les communes centres spécialisées sur du logement en immeuble collectif avec renforcement en cours.

**3.5.4.2 Graphique C1 121 : Répartition des logements selon la spécialisation des communes vis-à-vis du logement individuel**

**Répartition des logements selon la spécialisation des communes vis-à-vis du logement individuel**



Programme ACTEUR - Indicateur I1\_121

Source : DGI – FILOCOM 1995 et 1999

**Grille de lecture :**

Sur l'aire urbaine de Bordeaux, 8 % des logements sont insérés dans des communes spécialisées sur du logement individuel, avec une tendance au renforcement sur ce type de logements.

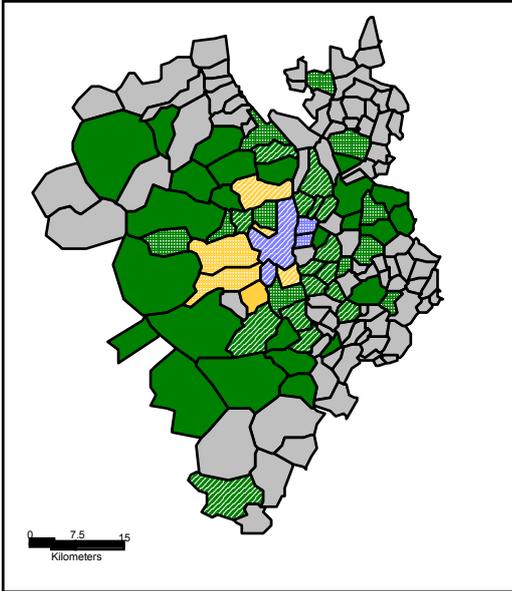
On note l'existence de quelques phénomènes de diversification de l'individuel vers le collectif (en vert avec des points) sur Toulouse, Dunkerque et Nord-Isère. Ce phénomène est moins important à Bordeaux et Angers, mais à l'inverse, seule l'aire urbaine de Bordeaux présente un phénomène d'évolution du collectif vers de l'individuel (en bleu à points).

3.5.4.3 Carte C1 121c : Exploitation communale

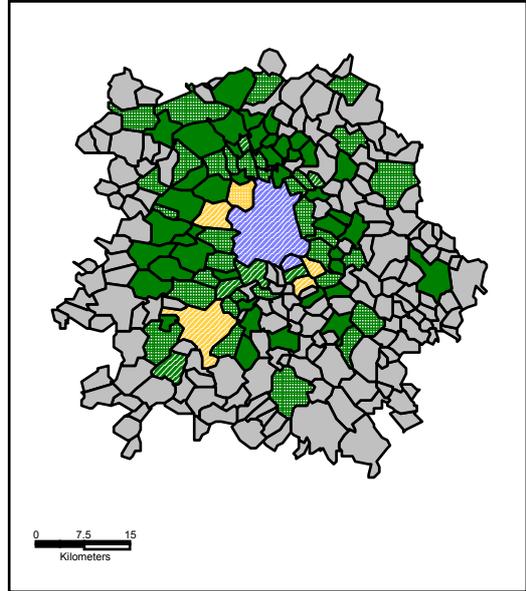
**État et évolution de la spécialisation vis-à-vis du logement individuel**

Zonage en aire urbaine 1990

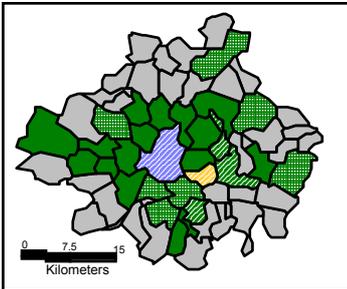
Bordeaux



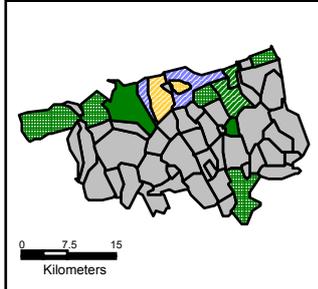
Toulouse



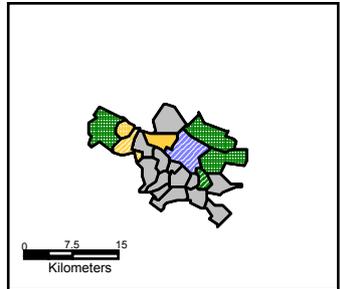
Angers



Dunkerque



Nord-Isère



**Niveau de diversité et son évolution**

-  1.0 Spécialisation collectif en cours de renforcement
-  1.2 spécialisation collectif en cours de diversification
-  2.0 Diversité en évolution vers le collectif
-  2.1 Diversité stabilisée
-  2.2 Diversité en évolution vers l'individuel
-  Données absentes ou non significatives (évol. <50 log.)
-  3.0 Spécialisation individuel en cours de diversification
-  3.1 Spécialisation individuel stabilisée
-  3.2 Spécialisation individuel en cours de renforcement

Programme ACTEUR

Indicateur I1\_121

Source : FILOCOM 95,99

Données - GEOFLA (R) (c) IGN Par

### *3.5.5 Extensions possibles*

---

Ce type d'indicateur peut être reproduit sur d'autres segments de parc comme par exemple le parc locatif et le parc des propriétaires occupants, et calculé à la section cadastrale.

### *3.5.6 Limites et précautions d'utilisation*

---

- Dans de très rares cas, le rapport entre l'évolution des maisons individuelles et celle de l'ensemble des logements montre des résultats surprenants. En effet, ce ratio de soldes peut être supérieur à 100 si l'on construit des maisons individuelles tout en supprimant parallèlement d'autres logements, le nombre final de logements étant inférieur au nombre de logements construits.
- Par ailleurs, ce ratio peut faire intervenir des soldes négatifs. Il convient donc d'être attentif au cas par cas et de traiter séparément les mailles d'observation présentant des évolutions atypiques. Dans le cadre de cette étude, les communes présentant une croissance inférieure à 50 logements ont été classées en « données atypiques ou non significatives », ce qui permet d'éliminer les évolutions les moins classiques.
- Le stock de logement de certains territoires peut être très faible, notamment dans la couronne périurbaine. Afin de ne pas mettre trop en évidence les épiphénomènes dans l'analyse du territoire global, on fixera un seuil minimal en dessous duquel on ne représentera pas la maille. Ce seuil varie en fonction de l'échelle d'observation. Par exemple, à l'échelle de l'aire urbaine, il ne paraît pas pertinent de qualifier les communes de moins de 200 logements.

### **3.6 Importance des logements récents dans l'ensemble du parc des logements (I3\_302)**

Intitulé exact de l'indicateur I3\_302 : Part des logements achevés dans les 5 dernières années dans le parc des logements

#### *3.6.1 Présentation et apports de l'indicateur*

L'indicateur vise à éclairer partiellement la dynamique de l'offre en logement selon les différents territoires de l'aire urbaine. Il mesure le poids des nouveaux logements dans le stock total de logements.

Il met en évidence des secteurs où le logement récent est plus développé par opposition aux secteurs d'habitat plus ancien.

La comparaison ville-centre, banlieue, couronne périurbaine permet une hiérarchisation de ces territoires entre eux au regard de la dynamique relevée. Les approches communales et infra-communales constituent autant de « zooms » nécessaires à une connaissance affinée du processus de renouvellement et/ou d'étalement urbain.

#### *3.6.2 Données et sources utilisées*

La source mobilisée pour le calcul de cet indicateur est le fichier du logement communal (FILOCOM). Ce fichier issu d'une exploitation des données fiscales relatives à la taxe d'habitation, l'IRPP et la taxe foncière est disponible depuis 1995 et mis à jour tous les deux ans pour le compte du Ministère de l'Équipement. Cependant le fichier FILOCOM 1995 ne permet pas la construction de l'indicateur. Seul les fichiers FILOCOM produits à partir de 1997 l'autorisent car la variable "année d'achèvement de l'immeuble" n'a été introduite qu'à partir de 1997.

Le fichier employé ici est FILOCOM 1999. Les données retenues pour le calcul de l'indicateur I3\_302 sont les suivantes :

**LOGNEUF** Nombre de logements achevés entre le 01/01/1993 et le 01/01/1998

**PARCN1** Nombre de logements au 01/01/1998

#### *3.6.3 Calcul de l'indicateur*

Nous effectuons une analyse « à plat » de l'offre nouvelle sur une période unique : il s'agit des cinq dernières années complètes disponibles dans le fichier FILOCOM 1999, soit la période allant du 01/01/1993 au 31/12/1997 (bornes incluses).

L'indicateur I3\_302 est la part du nombre de logements neufs de la maille  $i$  dans le nombre total de logements de la maille  $i$  en fin de période.

$$I3\_302_i = 100 * LOGNEUF_i / PARCN1_i$$

où

- $i$  est la maille d'observation étudiée
- $LOGNEUF_i$  est l'effectif de logements neufs de la maille  $i$  observé au cours des 5 dernières années (par exemple entre le 01/01/1993 et le 31/12/1997, bornes incluses, pour l'exploitation du fichier FILOCOM 99)
- $PARCN1_i$  est le nombre de logements dont la date d'achèvement est antérieure au 31/12/1997

L'indicateur peut être calculé sur les mailles d'observation suivantes :

- ⇒ Chaque ville-centre
- ⇒ Ensemble de la banlieue
- ⇒ Ensemble de la couronne périurbaine
- ⇒ Chaque commune de l'aire urbaine
- ⇒ Chaque section cadastrale de la ville-centre

### 3.6.4 Exemples de mise en oeuvre

Un tableau de synthèse fournit les données de base utiles à l'interprétation des résultats (données en volume et en pourcentage).

Le graphique proposé permet de visualiser rapidement ces résultats et d'établir visuellement les comparaisons entre agglomérations.

Les cartes communales et infra-communales, montrent les disparités internes propres à chaque aire urbaine et à chaque ville centre.

#### 3.6.4.1 Tableau de synthèse T3\_302

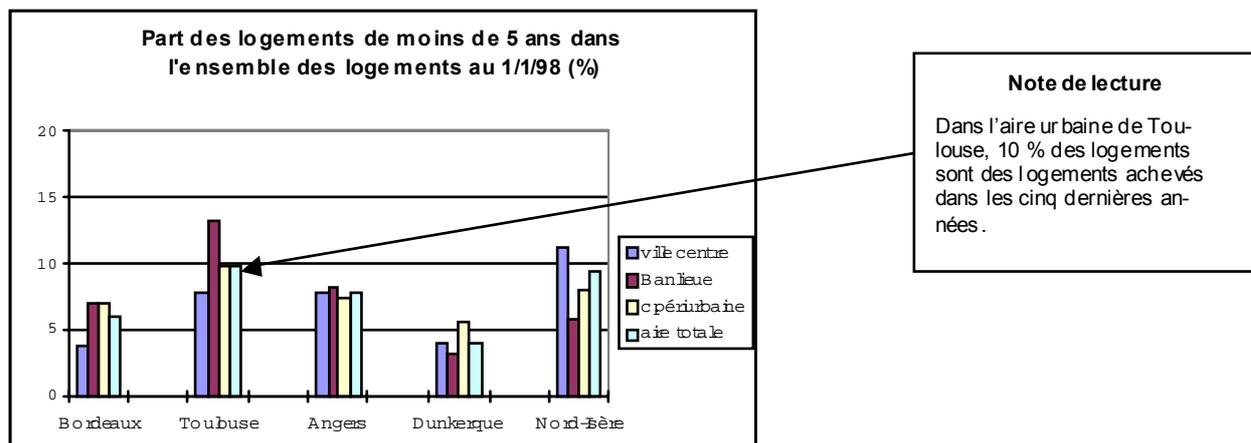
**T3\_302 : Part des logements récents dans le parc des logements au 01/01/98**  
**Zonage en aire urbaine de 1990**

Type de zone	Site	Nombre de communes	Parc des logements au 01/01/98	Dont : nombre de logements de moins de 5 ans	Part des logements récents dans l'ensemble des logements (%) I3_302
Pôle urbain	Toulouse	58	364 060	35 483	9,7
	Bordeaux	44	361 448	20 663	5,7
	Angers	11	103 931	8 087	7,8
	Dunkerque	11	76 661	2 623	3,4
	Nord-Isère*	11	31 521	3 031	9,6
Couronne péri-urbaine	Toulouse	197	68 274	6 719	9,8
	Bordeaux	105	57 301	3 965	6,9
	Angers	55	32 533	2 400	7,4
	Dunkerque	43	27 816	1 550	5,6
	Nord-Isère*	10	3 629	293	8,1
Ensemble de l'aire	Toulouse	255	432 334	42 202	9,8
	Bordeaux	149	418 749	24 628	5,9
	Angers	66	136 464	10 487	7,7
	Dunkerque	54	104 477	4 173	4,0
	Nord-Isère*	21	35 150	3 324	9,5
Décomposition du pôle urbain					
Ville-centre	Toulouse	1	229 884	17 716	7,7
	Bordeaux	1	140 342	5 207	3,7
	Angers	1	76 963	5 900	7,7
	Dunkerque	1	32 624	1 281	3,9
	Nord-Isère*	3	22 188	2 493	11,2
Banlieue	Toulouse	57	134 176	17 767	13,2
	Bordeaux	43	221 106	15 456	7,0
	Angers	10	26 968	2 187	8,1
	Dunkerque	10	44 037	1 342	3,0
	Nord-Isère*	8	9 333	538	5,8

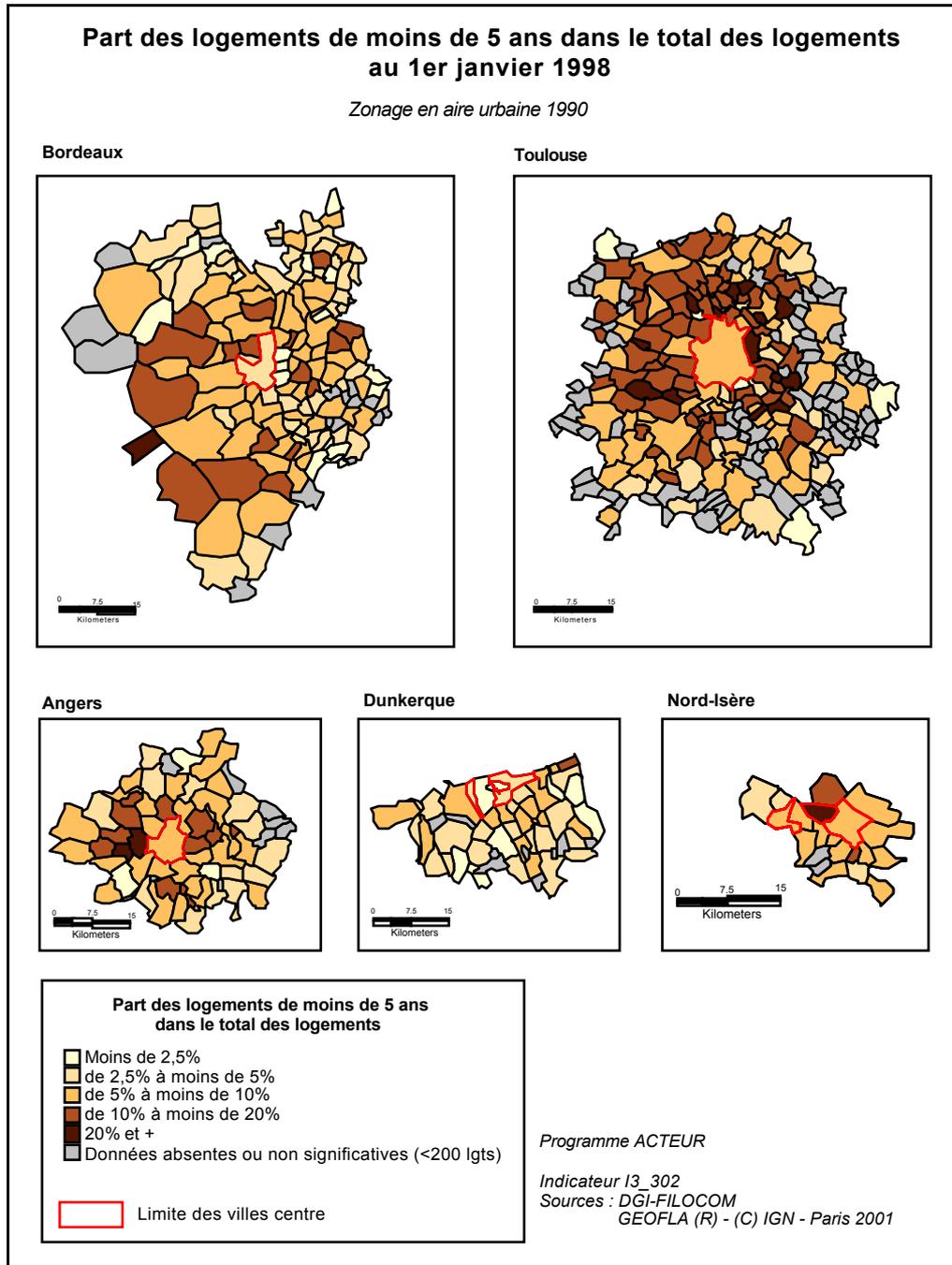
Source : DGI-FILOCOM 1999

\* Le site Nord-Isère ne correspond pas à une aire urbaine au sens de l'INSEE (voir annexe page 104)

#### 3.6.4.2 Histogramme: Part des logements récents par site et par type de zone de l'aire urbaine



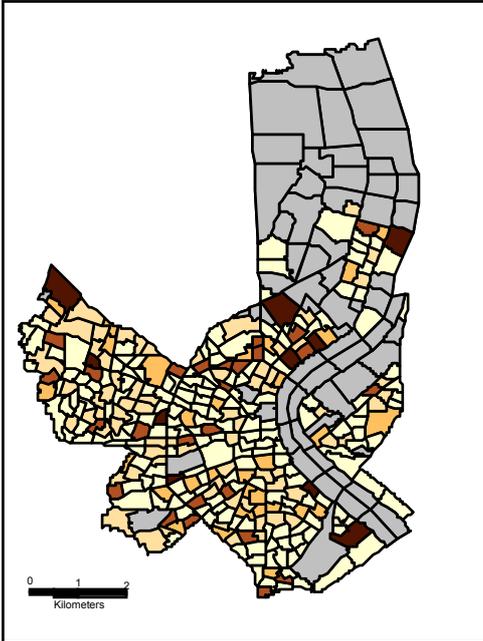
3.6.4.3 Carte C3\_302c: Exploitation communale



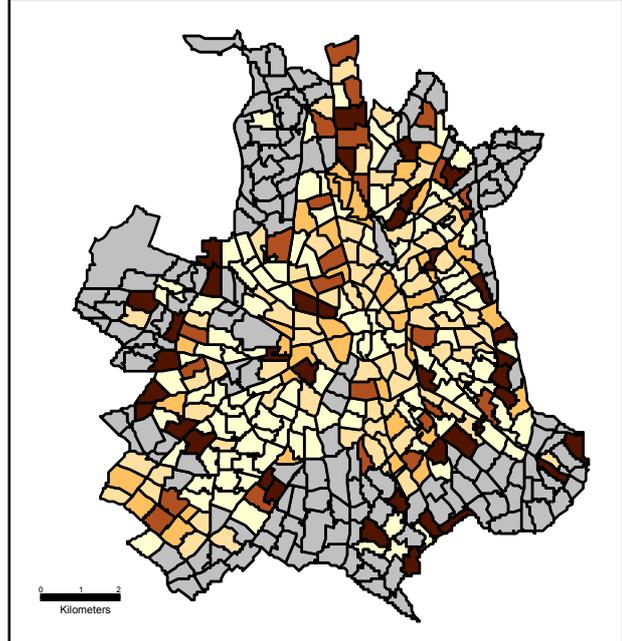
3.6.4.4 Carte C3 302s: Exploitation infra-communale (sections cadastrales)

**Part des logements de moins de 5 ans dans le total des logements  
au 1er janvier 1998**

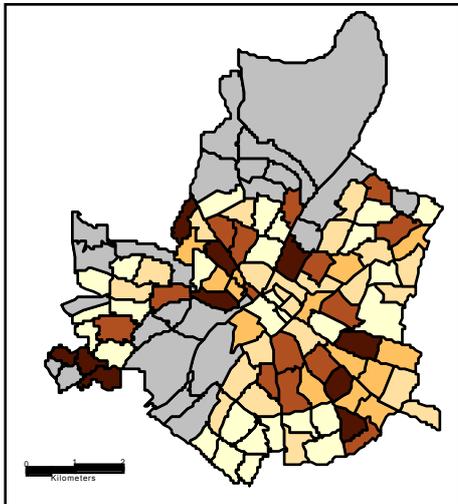
Bordeaux



Toulouse



Angers



**Part des logements de moins de 5 ans  
dans le total des logements**

- Moins de 1%
- de 1% à moins de 5%
- de 5% à moins de 10%
- de 10% à moins de 25%
- 25% et +
- Données absentes ou non significatives (<50 lgts)

Programme ACTEUR

Indicateur I3\_302

Sources : DGI FILOCOM 99

Cadastre CUB, AUAT, AURA

### *3.6.5 Extensions possibles*

---

Le fichier FILOCOM permettrait d'affiner l'analyse du parc récent. On pourrait en effet croiser le logement récent avec la typologie des propriétaires et faire une distinction entre les logements construits à titre privé et ceux relevant d'une volonté publique (organisme HLM ou SEM ou autre...).

### *3.6.6 Limites et précautions d'utilisation*

---

#### *3.6.6.1 Limites liées au mode de calcul*

Le parc de logements au 01/01/98, est calculé en comptant le nombre de logements de FILOCOM dont la date d'achèvement est antérieure à 1998. Il s'agit d'une estimation car les logements détruits durant l'année 1998 n'y figurent pas. La réalité sur 1993-1998 doit donc être un peu en dessous du ratio calculé mais il est impossible d'estimer l'erreur sans informations sur les démolitions.

#### *3.6.6.2 Précautions d'usage et d'interprétation*

- L'analyse porte sur la qualification de l'offre en logement (ici le logement récent) et non sur sa répartition spatiale. Ainsi l'indicateur renseigne davantage sur le renouvellement du parc que sur les espaces concentrant le logement récent, ce dernier aspect étant traité dans une autre question.
- Le stock de logement de certains territoires peut être très faible, notamment dans la couronne périurbaine. Afin de ne pas mettre trop en évidence les épiphénomènes dans l'analyse du territoire global, on fixera un seuil minimal en dessous duquel on ne représentera pas la maille. Ce seuil varie en fonction de l'échelle d'observation. Par exemple, à l'échelle de l'aire urbaine, il ne paraît pas pertinent de qualifier les communes de moins de 200 logements, mais ce seuil peut être abaissé à 50 pour une observation à l'échelle de la ville centre.
- Dans la même idée, on gardera notamment à l'esprit que certains espaces peuvent porter une faible part de logements récents par rapport à leur stock, mais que cette part peut représenter un volume important de logements.

## **4. Indicateurs de qualification des logements mis ou remis sur le marché**



## 4.1 Taux de rotation dans les logements sur les 5 dernières années (I3\_303)

Intitulé exact de l'indicateur I3\_303 : Taux de rotation dans l'ensemble des logements sur les 5 dernières années

### 4.1.1 Présentation et apports de l'indicateur

L'examen de l'effectif et des caractéristiques des logements mis ou remis sur le marché vise à apprécier et qualifier le renouvellement de l'offre par type de logements.

L'indicateur I3\_303, qui mesure le taux de rotation dans l'ensemble des logements sur les 5 dernières années, permet de connaître le pourcentage de logements mis ou remis sur le marché au moins une fois<sup>4</sup> au cours des cinq dernières années. Il privilégie une approche globale et intègre toutes les catégories de logements publics ou privés : résidences principales, secondaires et logements vacants, y compris les emménagements correspondant aux premières mises en service soit les logements nouvellement construits.

Entrent ainsi dans le calcul du nombre de logements mis ou remis sur le marché :

- la totalité du logement réputé vacant ;
- la totalité des logements ayant changé d'occupant<sup>5</sup> au moins une fois au cours des 5 dernières années, qu'ils soient occupés en résidence principale ou en résidence secondaire.

Le choix de ce mode de calcul entraîne quelques précautions pour l'utilisation et l'interprétation de l'indicateur (Cf. 1.1.6).

Les tests réalisés ont conduit à s'interroger sur la fiabilité de variable du fichier FILOCOM correspondant à la date de dernier emménagement dans le logement (Cf. 1.1.6.1). Il nous a cependant paru intéressant de le mentionner pour l'intérêt qu'il présente par rapport à la question posée. En effet, il devrait permettre d'identifier des espaces relativement figés, et d'autres où la mobilité résidentielle est plus fréquente, augmentant par voie de conséquence l'offre de logements disponibles.

### 4.1.2 Données et sources utilisées

Le fichier FILOCOM 1995 ne permet pas le calcul de l'indicateur. En effet la durée d'occupation, calculée à partir de la date d'emménagement de l'occupant actuel, n'a été introduite que dans la version FILOCOM 1997. Le fichier utilisé pour les tests est FILOCOM 1999. Les données retenues pour le calcul de l'indicateur I3\_303 sont les suivantes :

Variable	Libellé
RP	Nombre total de résidences principales
RS	Nombre total de résidences secondaires
LV	Nombre total de logements vacants
LOGOC5RP	Nombre de résidences principales dont la date d'occupation au 1er janvier 99 est postérieure au 01/01/1994 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)
LOGOC5RS	Nombre de résidences secondaires dont la date d'occupation au 1er janvier 99 est postérieure au 01/01/1994 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)

<sup>4</sup> Les changements d'occupant ne sont comptés qu'une fois, même si plusieurs changements ont pu avoir lieu sur un même logement dans les 5 années considérées.

<sup>5</sup> Un 1<sup>er</sup> emménagement dans un logement neuf est considéré comme un logement ayant fait l'objet d'un changement d'occupant

### 4.1.3 Calcul de l'indicateur

---

Le taux de rotation dans les logements sur les 5 dernières années est calculé pour chaque maille d'observation à partir d'un ratio entre les logements mis ou remis sur le marché et le total du segment de parc observé :

$$I3\_303_i = 100 * ( LOGOC5RP_i + LOGOC5RS_i + LV_i ) / LOG_i$$

où

- ⇒  $i$  est la maille d'observation étudiée
- ⇒ LOGOC5RP<sub>*i*</sub> est le nombre de résidences principales dont la date d'occupation au 1er janvier 99 est comprise entre le 01/01/1994 et le 31/12/1998 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années) sur la maille  $i$  observée
- ⇒ LOGOC5RS<sub>*i*</sub> est le nombre de résidences secondaires dont la date d'occupation au 1er janvier 99 est comprise entre le 01/01/1994 et le 31/12/1998 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années) sur la maille  $i$  observée
- ⇒ LV<sub>*i*</sub> est nombre total de logements vacants sur la maille  $i$  observée
- ⇒ LOG<sub>*i*</sub> est nombre total de logements ( RP<sub>*i*</sub>+RS<sub>*i*</sub>+LV<sub>*i*</sub> ) sur la maille  $i$  observée

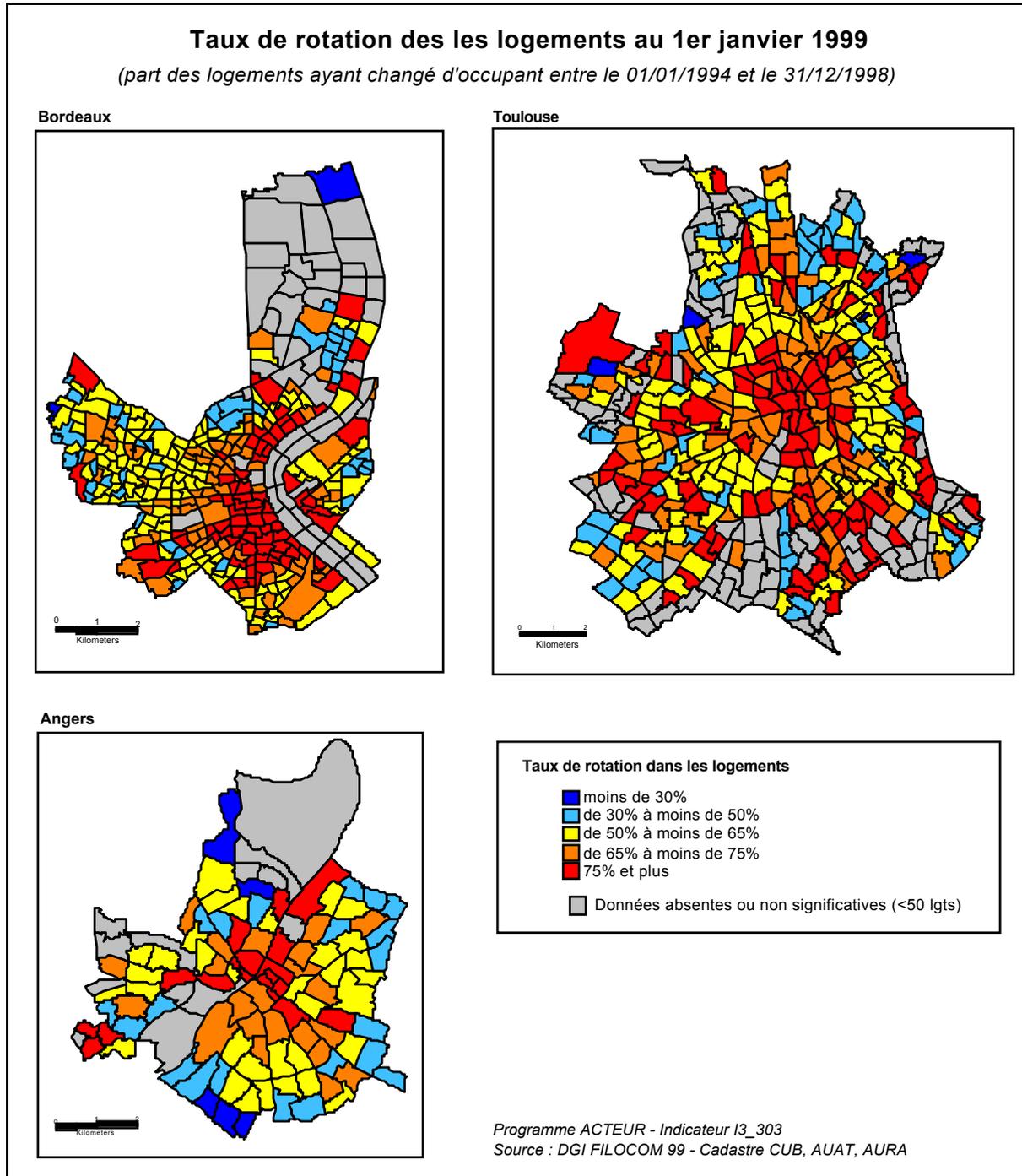
L'indicateur peut être calculé sur les mailles d'observation suivantes :

- ⇒ Chaque ville centre
- ⇒ Ensemble de la banlieue
- ⇒ Ensemble de la couronne périurbaine
- ⇒ Chaque section cadastrale de la ville centre

Cet indicateur privilégie un ratio interne à chaque zone de l'aire urbaine, permettant d'apprécier le poids des logements vacants ou ayant changé d'occupant dans le parc total des logements pour chaque maille d'observation.

#### 4.1.4 Exemple de mise en oeuvre

🔔 Données dont la fiabilité est à vérifier au cas par cas 🔔



#### 4.1.5 Extensions possibles

Il est intéressant d'affiner cet indicateur pour apprécier, au moins sur les zones les moins figées, les caractéristiques de l'offre renouvelée. En particulier, quels sont les taux de rotation selon la surface

des logements (I3\_304 à I3\_307) ou selon le statut d'occupation des résidences principales (I3\_308 à I3\_310)<sup>6</sup>.

Les taux de rotation pourraient aussi être calculés selon les caractéristiques des occupants (revenu, âge, taille de ménage...) et utilisés pour aborder certaines questions touchant à la cohésion sociale.

Un indicateur complémentaire peut également être calculé en exduant les logements vacants du parc observé.

#### *4.1.6 Limites et précautions d'utilisation*

---

##### *4.1.6.1 Fiabilité des données*

Les premiers calculs réalisés à ce jour pour l'indicateur I3\_303 ont montré que le taux de rotation était anormalement élevé dans certaines communes, pouvant atteindre près de 100%. Il semblerait que, dans certaines communes, la date d'emménagement de l'occupant du logement soit mal renseignée dans le fichier FILOCOM, ou peut-être mise à jour de façon massive, lors d'opérations de régularisation.

##### *4.1.6.2 Précautions d'usage et d'interprétation*

- La vacance a été introduite dans le calcul des taux de rotation dans une optique d'évaluation globale d'un potentiel d'offre en logements. Cependant il faut être prudent s'agissant des logements vacants car en l'absence d'information sur le motif de la vacance, on ne peut être certain qu'il y a là une offre réellement utilisable de logements, au moins à court terme. Pour approfondir la réflexion, il faudrait croiser la vacance avec les caractéristiques du logement (confort, surface, durée de la vacance...) pour évaluer les possibilités de remise sur le marché. L'utilisation, par exemple, de l'indicateur I1\_118 peut être utile pour relativiser les observations.
- Un taux de rotation très bas peut indiquer selon le cas, une population « captive<sup>7</sup> » ou au contraire, une population satisfaite qui n'éprouve pas de besoin de changement. A l'inverse, un taux de rotation élevé peut indiquer le dynamisme du marché du logement, un niveau d'insatisfaction de populations qui effectuent des gestes de repli, ou encore la présence d'un nombre d'étudiants importants. Par ailleurs, l'importance soutenue du logement vacant contribuera à maintenir un niveau élevé du taux de rotation masquant la réalité des mouvements.
- Le stock de logement de certains territoires peut être très faible, notamment dans la couronne périurbaine. Afin de ne pas mettre trop en évidence les épiphénomènes dans l'analyse du territoire global, on fixera un seuil minimal en dessous duquel on ne représentera pas la maille. Ce seuil varie en fonction de l'échelle d'observation. Par exemple, à l'échelle de l'aire urbaine, il ne paraît pas pertinent de qualifier les communes de moins de 200 logements, mais ce seuil peut être abaissé à 50 pour une observation à l'échelle de la ville centre.

L'analyse de ces indicateurs doit donc être réalisée prudemment, en y associant d'autres données explicatives comme celles du niveau de la construction neuve, de l'examen des taux de vacances, de la qualité des logements, ou d'autres données issues d'enquêtes qualitatives et de connaissance du terrain.

---

<sup>6</sup> Ces indicateurs sont décrits dans le Catalogue Automatisé des Indicateurs ACTEUR (base CAIA)

<sup>7</sup> C'est à dire, une population contrainte à rester sur place de par la faiblesse de l'offre existant par ailleurs.

## **4.2 Diversité du parc récemment emménagé vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages (I3\_314)**

**Intitulé exact de l'indicateur I3\_314** : Niveau de diversité du parc des résidences principales récemment emménagées vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages

### *4.2.1 Présentation et apports de l'indicateur*

Cet indicateur vise à apprécier la diversité des logements mis ou remis sur le marché selon quelques critères principaux permettant d'orienter ou d'expliquer en partie les choix des ménages :

- niveau de revenus des ménages,
- importance du parc locatif,
- importance du parc non locatif

Les logements mis ou remis sur le marché constituent une part du parc qui peut avoir des caractéristiques et une structure différentes de celle du stock. Cet indicateur est donc à rapprocher de l'indicateur I3\_300 qui qualifie l'ensemble du stock des résidences principales sur les mêmes critères. Ainsi, l'indicateur proposé ici caractérise bien l'accessibilité du territoire aux diverses catégories indépendamment de la structure globale du parc.

A l'origine, cet indicateur se basait sur l'observation d'une partition des logements récemment emménagés en 3 catégories : ceux occupés par leurs propriétaires, les logements HLM et les résidences principales en locatif privé. La difficulté de mobiliser des données fiables pour le logement HLM, et le caractère limitatif qui conduirait à penser que le logement social se limite à ce seul parc, ont conduit à préférer identifier un parc social dit « de fait » à partir d'un croisement entre le statut d'occupation des logements et la situation des ménages vis-à-vis de leurs revenus.

On observe donc ici la diversité du parc selon une répartition des logements récemment emménagés en quatre catégories :

- Logements occupés par des locataires à bas revenus
- Logements occupés par des locataires à revenus moyens ou élevés
- Logements occupés par des propriétaires à bas revenus
- Logements occupés par des propriétaires à revenus moyens ou élevés.

Les ménages dits à *bas revenus* sont ceux dont les revenus corrigés de la composition du ménage sont inférieurs à 60 % du plafond d'accès au logement HLM. La situation des ménages (bas revenus, revenus moyens ou élevés) est calculée à partir du nombre de personnes occupant le logement, de l'ensemble des revenus de ces personnes et de la situation géographique du logement. En effet, les plafonds de revenus pour l'attribution des logements HLM dépendent de ces trois variables. Pour chaque logement, le pourcentage du rapport des revenus des occupants du logement sur le plafond de revenus correspondant à la catégorie du ménage occupant et à la situation géographique du logement est calculé. Un logement social peut être attribué sous la barre des 100 % (ou 120 % pour un petit nombre par réglementation PLUS).

Les données présentées dans les exemples sont issues du fichier FILOCOM 1999 correspondant aux revenus de 1998, en utilisant les seuils d'attribution pour 2000 (revenus de l'année N - 2). A titre d'exemple, pour un logement en zone 1 (région parisienne) occupé par une personne seule, le plafond est de 90 973 F. Les tests réalisés ont conduit à s'interroger sur la fiabilité de variable du fichier FILOCOM correspondant à la date de dernier emménagement dans le logement (Cf. fiabilité des données en 1.1.6.1). Il nous a cependant paru intéressant de le mentionner pour l'intérêt qu'il présente par rapport à la question posée.

L'indicateur proposé peut être indifféremment utilisé pour des comparaisons entre agglomérations, entre communes au sein d'une même agglomération ou entre quartiers d'une même commune. En outre, un suivi de cet indicateur dans le temps permettra de voir se confirmer ou au contraire s'infirmer les tendances observées.

#### 4.2.2 Sources et données utilisées

La source mobilisée pour le calcul de cet indicateur est le fichier du logement communal (FILOCOM). Ce fichier issu d'une exploitation des données fiscales relatives à la taxe d'habitation, l'IRPP et la taxe foncière est disponible depuis 1995 et mis à jour tous les deux ans pour le compte du Ministère de l'Équipement.

Le fichier permet de croiser les caractéristiques des logements avec celles de leurs occupants (y compris leurs revenus), ce qui autorise des exploitations impossibles à réaliser avec la source Recensement de la population.

En ce qui concerne le logement, les données de FILOCOM sont en général assez fiables du fait du caractère quasi exhaustif des données, et des aspects non déclaratifs de certaines variables.

Les données utilisées pour le calcul de l'indicateur I3\_314 à partir FILCOM 1999 sont les suivantes :

<b>RPOC5PSF</b>	Nombre de résidences principales occupées par des propriétaires dont les revenus se situent au-dessous du seuil d'accès au logement HLM, et dont la date d'occupation au 1er janvier N est postérieure au 01/01/1994 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)
<b>RPOC5PNSF</b>	Nombre de résidences principales occupées par des propriétaires dont les revenus se situent au-dessus du seuil d'accès au logement HLM, et dont la date d'occupation au 1er janvier N est postérieure au 01/01/1994 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)
<b>RPOC5LSF</b>	Nombre de résidences principales occupées par des locataires en dessous du seuil d'accès au logement HLM et dont la date d'occupation au 1er janvier N est postérieure au 01/01/1994 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)
<b>RPOC5LNS</b>	Nombre de résidences principales occupées par des locataires en dessous du seuil d'accès au logement HLM et dont la date d'occupation au 1er janvier N est postérieure au 01/01/1994 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)

Elles sont basées sur l'exploitation croisée du statut d'occupation, de la date d'entrée de l'occupant dans le logement, de sa localisation géographique et du revenu du foyer fiscal, de la composition du foyer.

#### 4.2.3 Calcul de l'indicateur

Le niveau de diversité du parc des résidences principales récemment emménagées vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages (I3\_314) est un indicateur qualitatif dont les valeurs sont déterminées par le croisement entre la catégorie des ménages la mieux représentée et l'importance de cette catégorie dominante dans l'ensemble des résidences principales.

On observe donc la répartition des résidences principales entre les quatre catégories déterminées ci-dessus (cf. tableau ci-dessus)

L'indicateur I3\_314 est alors calculé à partir de la valeur de la catégorie modale sur chaque maille z (taux maximum observé), soit :

$$T_z = \text{MAX}_{i=1 \text{ à } N} \left( \frac{p_z^i}{P_z} \right)$$

avec

$P_z$  = population totale (ici, le nombre de résidences principales) portée par la maille d'observation z, (section, commune, ville centre etc.)

$P_z^i$  = population de la  $i^{\text{ème}}$  catégorie (ici, i varie de 1 à 4) de la maille z (par exemple population des propriétaires à bas revenus),

On observe ensuite la classe d'appartenance de  $T_z$ , définie à partir de seuils dépendants du nombre N de catégories entre lesquelles la population est répartie (ici N=4) pour déterminer le type de spécialisation (variable qualitative SPEC).

Tranche d'appartenance de Tz	SPEC	Libellé	Mode de calcul des bornes*
[1/LOG(N), 1]	3	Forte spécialisation	[1/LOG(N), 1]
[7/4N, 1/LOG(N) [	2	Spécialisation affirmée	[1/N+1/2N+1/4N, 1/LOG(N) [
[3/2N, 7/4N [	1	Dominante notable	[1/N+1/2N, 1/N+1/2N+1/4N[
[1/N, 3/2N[	0	Diversité	[1/N, 1/N+1/2N[

LOG(N) correspond au logarithme népérien de N

### Tableau des seuils en fonction du nombre N de catégorie

Nombre de catégories	Equi-répartition	Tranche dans laquelle se situe la valeur maximale de p <sub>i</sub>			
		Forte Spécialisation	Spécialisation affirmée	Dominante notable	Diversité
3	33,3%	[91,0% - 100,0%[	[58,3% - 91,0%[	[50,0% - 58,3%[	[33,3% - 50,0%[
4	25,0%	[72,1% - 100,0%[	[43,8% - 72,1%[	[37,5% - 43,8%[	[25,0% - 37,5%[
5	20,0%	[62,1% - 100,0%[	[35,0% - 62,1%[	[30,0% - 35,0%[	[20,0% - 30,0%[
6	16,7%	[55,8% - 100,0%[	[29,2% - 55,8%[	[25,0% - 29,2%[	[16,7% - 25,0%[
...	...	...	...	...	...

Les seuils proposés correspondent à une analyse que l'on pourrait faire intuitivement. Ils pourraient d'ailleurs fort bien être fixés à dire d'expert plutôt que calculés de façon mathématique...

**Le niveau de diversité est le résultat du croisement entre les catégories observées et la variable qualitative SPEC.**

En effet, on peut généralement préciser sur quelle catégorie opère la spécialisation. Il peut arriver cependant que cette détermination ne soit pas possible. Par exemple, si deux catégories différentes représentent chacune 45 % du parc, on constate le phénomène de spécialisation affirmée, sans pouvoir prédire sur quelle catégorie il porte... On caractérisera ces zones par le terme **zones à dominantes multiples**.

L'indicateur I3\_314 est ensuite construit selon une nomenclature dont le premier chiffre donne la catégorie sur laquelle porte la dominante, et le deuxième la nature de la spécialisation (à l'exception des zones de diversité totale ou à dominantes multiples auxquelles on affecte un code spécifique) :

Dominante	Valeur de l'indicateur	Signification
Non disponible	Vide	Données absentes ou non significatives (par exemple population totale < 50)
Aucune	0	Diversité
Catégories multiples	9	Spécialisation affirmée ou dominante notable portant sur plusieurs catégories
Catégorie 1 Locataires à bas revenu	1.1	Dominante notable sur la catégorie 1
	1.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 1
	1.3	Forte spécialisation sur la catégorie 1
Catégorie 2 Locataires à revenus moyens ou élevés	2.1	Dominante notable sur la catégorie 2
	2.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 2
	2.3	Forte spécialisation sur la catégorie 2
Catégorie 3 Propriétaires à bas revenus	3.1	Dominante notable sur la catégorie 3
	3.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 3
	3.3	Forte spécialisation sur la catégorie 3
Catégorie 4 Propriétaires à revenus moyens ou élevés	4.1	Dominante notable sur la catégorie 4
	4.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 4
	4.3	Forte spécialisation sur la catégorie 4

L'indicateur I3\_314 peut être calculé pour la période disponible la plus récente pour l'ensemble des résidences principales sur les mailles d'observation suivantes :

Chaque ville-centre

Chaque commune de l'aire urbaine

Ensemble de la banlieue  
Ensemble de la couronne périurbaine

Chaque section cadastrale de la ville-centre

#### 4.2.4 Exemples de mise en oeuvre

Un tableau de synthèse fournit les données de base utiles à l'interprétation des résultats, soit la répartition des quatre catégories de ménages observées dans chaque type de zone pour les 5 sites, et caractérise globalement chacun de ces sous-espaces (valeur de I3\_314).

Des cartes communales, et par section cadastrale, montrent à la fois les disparités internes propres à chaque aire et les différences structurelles entre les aires.

##### 4.2.4.1 Tableau de synthèse T3\_314

**T3\_314 : Niveau de diversité du parc des résidences principales récemment emménagées vis à vis du statut d'occupation et des revenus des ménages au 1<sup>er</sup> janvier 1999**

Zonage en aire urbaine de 1990

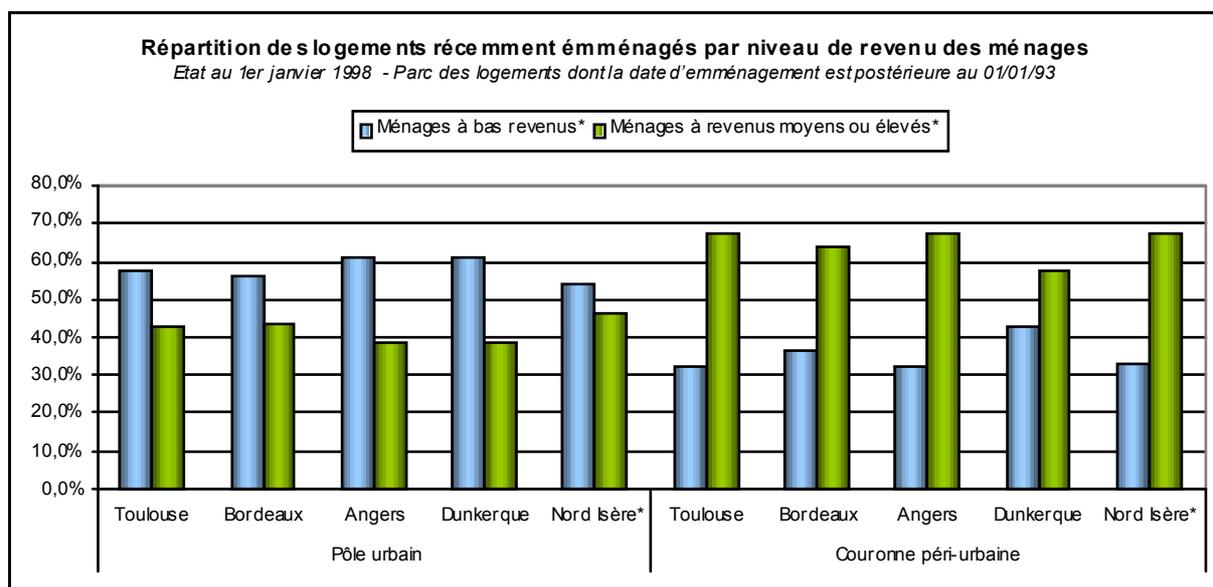
Parc des logements dont la date d'occupation est postérieure au 01/01/1993										
Type de zone	Sites *	Propriétaires à bas revenus	Propriétaires à revenus moyens ou élevés	Locataires à bas revenus	Locataires à revenus moyens ou élevés	% Propriétaires à bas revenus	% Propriétaires à revenus moyens ou élevés	% Locataires à bas revenus	% Locataires à revenus moyens ou élevés	Niveau de diversité I3_314
Pôle urbain	Toulouse	14 025	36 442	92 956	43 451	7,5%	19,5%	49,7%	23,3%	<b>3.2</b>
	Bordeaux	15 009	37 672	83 267	38 856	8,6%	21,6%	47,6%	22,2%	<b>3.2</b>
	Angers	3 114	9 266	31 013	12 177	5,6%	16,7%	55,8%	21,9%	<b>3.2</b>
	Dunkerque	3 665	5 889	15 737	6 399	11,6%	18,6%	49,7%	20,2%	<b>3.2</b>
	Nord Isère*	1 558	3 395	7 505	4 416	9,2%	20,1%	44,5%	26,2%	<b>3.2</b>
Couronne péri-urbaine	Toulouse	5 722	17 236	4 957	4 989	17,4%	52,4%	15,1%	15,2%	<b>2.2</b>
	Bordeaux	5 588	13 934	4 455	3 740	20,2%	50,3%	16,1%	13,5%	<b>2.2</b>
	Angers	2 044	6 806	2 569	2 736	14,4%	48,1%	18,1%	19,3%	<b>2.2</b>
	Dunkerque	2 259	4 384	2 192	1 563	21,7%	42,2%	21,1%	15,0%	<b>2.1</b>
	Nord Isère*	330	817	159	171	22,3%	55,3%	10,8%	11,6%	<b>2.2</b>
Ensemble de l'aire	Toulouse	19 747	53 678	97 913	48 440	9,0%	24,4%	44,6%	22,0%	<b>3.2</b>
	Bordeaux	20 597	51 606	87 722	42 596	10,2%	25,5%	43,3%	21,0%	<b>3.2</b>
	Angers	5 158	16 072	33 582	14 913	7,4%	23,1%	48,2%	21,4%	<b>3.2</b>
	Dunkerque	5 924	10 273	17 929	7 962	14,1%	24,4%	42,6%	18,9%	<b>3.2</b>
	Nord Isère*	1 888	4 212	7 664	4 587	10,3%	23,0%	41,8%	25,0%	<b>3.1</b>
Décomposition du pôle urbain										
Ville centre	Toulouse	6 626	15 760	73 407	28 265	5,3%	12,7%	59,2%	22,8%	<b>3.2</b>
	Bordeaux	3 465	9 517	42 204	16 967	4,8%	13,2%	58,5%	23,5%	<b>3.2</b>
	Angers	1 759	5 506	26 988	9 958	4,0%	12,5%	61,0%	22,5%	<b>3.2</b>
	Dunkerque	1 301	2 811	7 164	3 619	8,7%	18,9%	48,1%	24,3%	<b>3.2</b>
	Nord Isère*	820	1 704	6 386	3 621	6,5%	13,6%	51,0%	28,9%	<b>3.2</b>
Banlieue	Toulouse	7 399	20 682	19 549	15 186	11,8%	32,9%	31,1%	24,2%	<b>0</b>
	Bordeaux	11 544	28 155	41 063	21 889	11,2%	27,4%	40,0%	21,3%	<b>3.1</b>
	Angers	1 355	3 760	4 025	2 219	11,9%	33,1%	35,4%	19,5%	<b>0</b>
	Dunkerque	2 364	3 078	8 573	2 780	14,1%	18,3%	51,0%	16,6%	<b>3.2</b>
	Nord Isère*	738	1 691	1 119	795	17,0%	38,9%	25,8%	18,3%	<b>2.1</b>

Source DGI - FILOCOM 1999

\* Le site Nord-Isère ne correspond pas à une aire urbaine au sens de l'INSEE (voir annexe page 104)

#### 4.2.4.2 Histogramme G3 314 : Répartition des logements récemment emménagés par niveaux de revenus des ménages

Pour ce graphique, on a abandonné le croisement avec le statut d'occupation qui n'apporte rien de plus compte tenu de la faiblesse du parc occupé par des locataires à revenus moyens ou élevés à l'échelle des sous-espaces de l'aire urbaine.



Programme ACTEUR - Source DGI - FILOCOM 1999

*Sur tous les sites, on constate une tendance inversée entre les pôles urbains et la banlieue. Dans les couronnes périurbaines, ce sont les ménages à revenus moyens ou élevés qui dominent, avec plus de 2/3 des emménagements. Les cartes communales montrent cependant des disparités importantes entre les communes, qui accueillent différents types de ménages.*

*A l'inverse, sur les pôles urbains, près de la moitié des ménages ayant récemment emménagés sont des ménages dits à bas revenus. Ce résultat se retrouve de façon très claire dans les exploitations cartographiques infra-communales qui montrent la prédominance de ce type de ménages.*

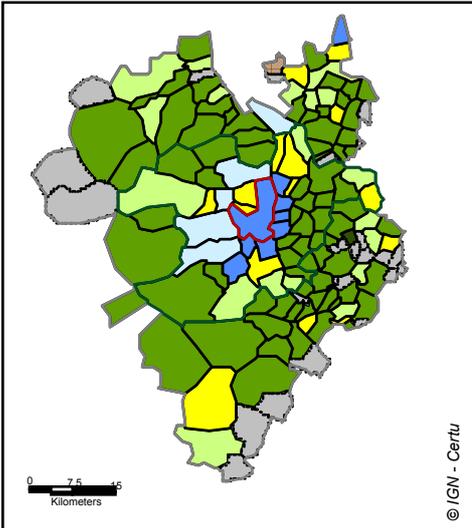
4.2.4.3 Carte C3 314c : Exploitation communale de l'indicateur

 **Données dont la fiabilité est à vérifier au cas par cas** 

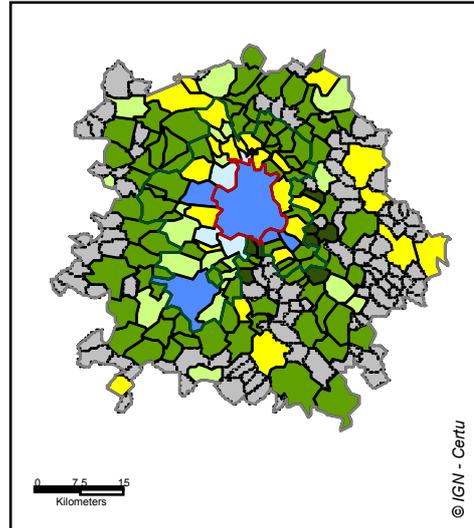
**Niveau de diversité du parc de logements emménagés depuis moins de 5 ans vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages**

Etat au 1er janvier 1998 - Zonage en aire urbaine 1990

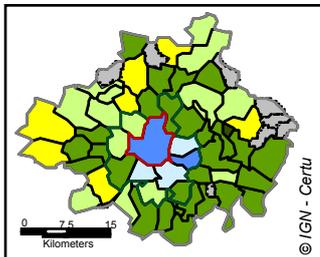
Bordeaux



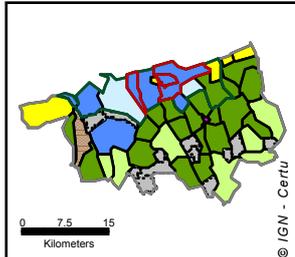
Toulouse



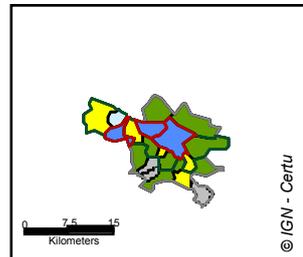
Angers



Dunkerque



Nord-Isère



**Niveaux de diversité**

**Locataires à revenus moyens ou élevés\***

 Spécialisation affirmée

**Locataires à bas revenus\***

 Dominante notable  
 Spécialisation affirmée  
 Forte spécialisation

**Propriétaires à revenus moyens ou élevés\***

 Dominante notable  
 Spécialisation affirmée  
 Forte spécialisation

**Propriétaires à bas revenus\***

 Dominante notable

**Autres zones**

 Diversité  
 Dominantes multiples  
 Données absentes ou non significatives  
 (<200 lgts ou <50 lgts récemment emménagés)

Limite de :

 aire urbaine  
 pôle urbain  
 ville-centre

**\*Les ménages dits à bas revenus sont les ménages dont les revenus corrigés sont inférieurs à 60% du plafond d'accès aux HLM**

Seuils retenus pour le calcul du niveau de diversité (% détenu par la catégorie dominante)

72% et + ==> Forte spécialisation

[44%, 72%[ ==> Spécialisation affirmée

[37%, 44%[ ==> Dominante notable

pas de catégorie représentant + de 37% ==> Diversité

Programme ACTEUR, Indicateur I3\_314  
 Source : FILOCOM99 - © IGN - GEOFLA

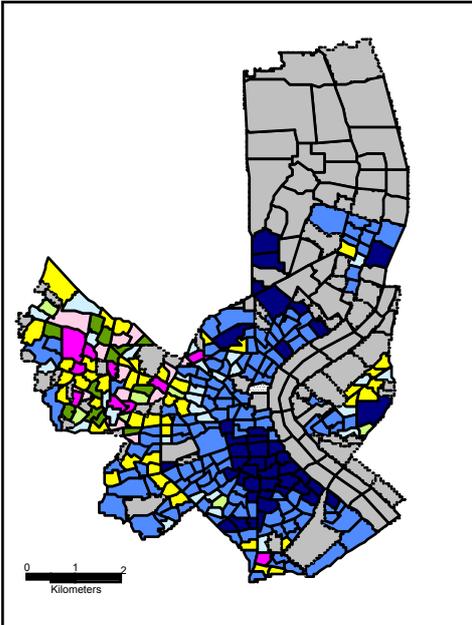
4.2.4.4 Carte C3 314s : Exploitation infra-communale de l'indicateur (à la section cadastrale)

🔔 **Données dont la fiabilité est à vérifier au cas par cas** 🔔

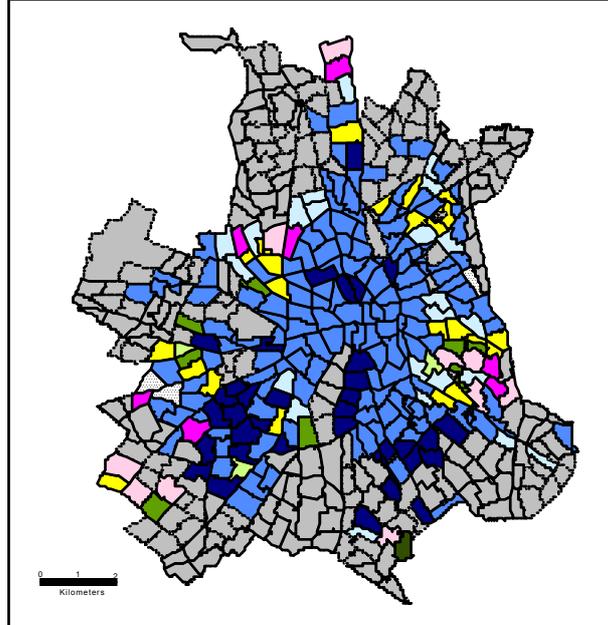
**Niveau de diversité du parc des résidences principales emménagées depuis moins de 5 ans vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages**

Etat au 1er janvier 1999

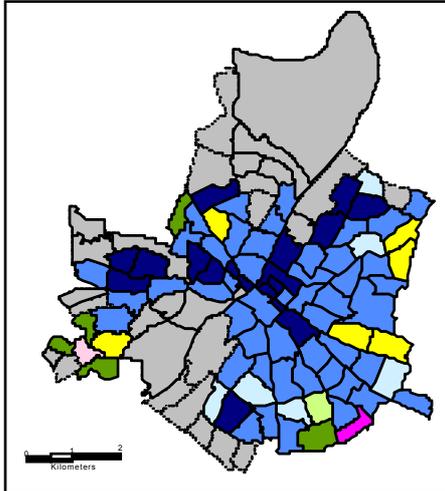
**Bordeaux**



**Toulouse**



**Angers**



**Niveaux de diversité du parc récemment emménagé**

**Locataires à revenus moyens ou élevés\***

- Dominante notable
- Spécialisation affirmée

**Locataires à bas revenus\***

- Dominante notable
- Spécialisation affirmée
- Forte spécialisation

**Propriétaires à revenus moyens ou élevés\***

- Dominante notable
- Spécialisation affirmée
- Forte spécialisation

**Autres zones**

- Diversité
- Dominantes multiples
- Données absentes ou non significatives (<50 lgts récémmements emménagés)

**\*Les ménages dits à bas revenus sont les ménages dont les revenus corrigés sont inférieurs à 60% du plafond d'accès aux HLM**

Seuils retenus pour le calcul du niveau de diversité (% détenu par la catégorie dominante)

72% et + ==> Forte spécialisation

[44%, 72%[ ==> Spécialisation affirmée

[37%, 44%[ ==> Dominante notable

pas de catégorie représentant + de 37% ==> Diversité

Programme ACTEUR, Indicateur I3\_314

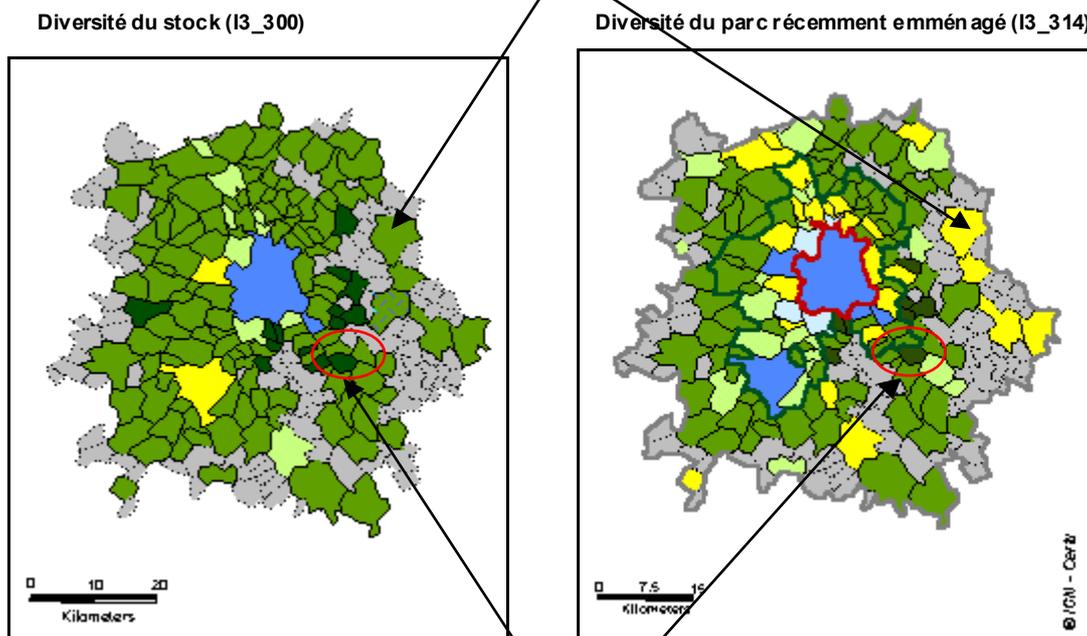
Source : DGI FILOCOM 99 - Cadastre CUB, AUAT, AURA

#### 4.2.5 Extensions possibles

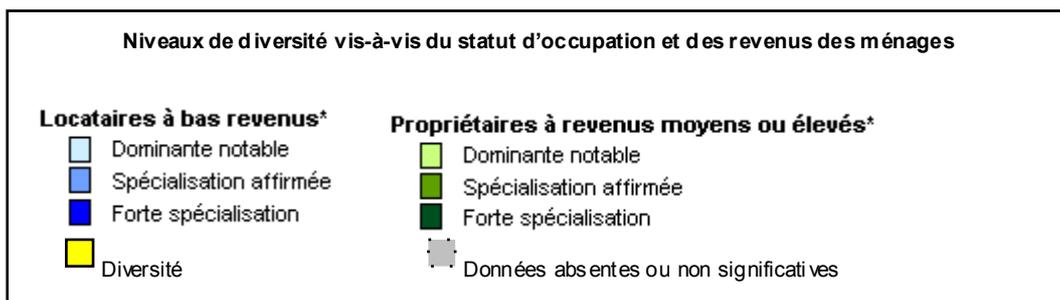
- Dans le cas d'une observation infra-communale, il est possible de regrouper plusieurs sections cadastrales pour se rapprocher au mieux d'un découpage en « quartiers » existant. Ces manipulations seront particulièrement utiles pour évaluer et suivre l'indicateur sur les quartiers concernés par la politique de la ville et leur situation par rapport à d'autres quartiers de l'agglomération.
- Un croisement entre cet indicateur et le poids du logement HLM, peut mettre en évidence un certain nombre de phénomènes qui sortent de la question traitée ici, mais qui peuvent être utiles à la conduite des politiques du logement, en mettant en évidence le niveau de contribution du logement HLM au renouvellement et à la diversité de l'offre.
- Cet indicateur est également à rapprocher du niveau de diversité global des résidences principales vis-à-vis du statut d'occupation et des revenus des ménages (indicateur I3\_300) pour évaluer dans quelle mesure la structure du renouvellement de l'offre est conforme à celle du parc global.

Par exemple sur l'aire urbaine de Toulouse :

En dehors de la ville centre, la quasi-totalité du territoire est spécialisée sur un parc de logement occupé par des propriétaires à revenus moyens ou élevés. C'est le cas en particulier de la commune pointée à gauche. Cependant, on observe sur la carte de droite, que sur cette même commune, l'offre récente a permis d'accueillir dans une même proportion toutes les catégories de ménages observées (parc de logement récemment emménagé diversifié).



Dans cet autre cas, le parc qui est très spécialisé sur la catégorie de logements occupés par des propriétaires à revenus moyens ou élevés, ne semble guère accessible aux autres catégories, puisque les migrations résidentielles récentes concernent très majoritairement cette même catégorie dominante.



## *4.2.6 Limites et précautions d'utilisation*

---

### *4.2.6.1 Fiabilité des données*

Il semblerait que, dans certaines communes, la date d'emménagement de l'occupant du logement utilisée pour le calcul de cet indicateur soit mal renseignée dans le fichier FILOCOM, ou peut-être mise à jour de façon massive, lors d'opérations de régularisation.

Les premiers calculs réalisés à ce jour ont montré des taux de rotation anormalement élevés dans certaines communes, pouvant atteindre près de 100%. Avant d'utiliser cet indicateur, il semble donc nécessaire de chercher à vérifier la fiabilité des données.

### *4.2.6.2 Limites liées au mode de calcul*

L'indicateur est construit de manière à évaluer la distance entre la répartition observée et une répartition totalement équitable. Notons que la répartition équitable ne représente pas ici le modèle vers lequel il faut tendre, dans la mesure où cette répartition peut ne pas correspondre à la demande. L'indicateur pourrait d'ailleurs facilement être aménagé pour calculer une distance entre la répartition observée et celle qui serait la plus adaptée à la demande, la difficulté étant alors de déterminer cette dernière.

De même, dans un souci de comparabilité, l'indicateur pourrait être ramené à des valeurs de référence calculées au niveau national. Ce type de calcul, permettrait un positionnement direct des valeurs par rapport à un zéro correspondant à la référence, mais ne constituerait finalement qu'un glissement d'échelle de lecture pour l'indicateur proposé ici, pour lequel la valeur de référence est fixée à l'équité totale.

Enfin, l'indicateur est bien entendu sensible aux seuils retenus pour qualifier les mailles d'observation, en particulier pour les mailles se situant aux limites des classes. Ces seuils peuvent éventuellement être modifiés localement si besoin est. Ils devront cependant être fixés une fois pour toutes si l'on souhaite effectuer un suivi de l'indicateur dans le temps ou des comparaisons dans l'espace.

### *4.2.6.3 Limites liées au découpage géographique*

La différence de taille des mailles d'observation (en terme de nombre de logements), et le découpage utilisé pour les constituer influe fortement sur la valeur de l'indicateur. Par exemple, et de façon très intuitive, le regroupement de deux zones spécialisées chacune sur un type de logement différent peut conduire à constituer une zone plus diversifiée... On recherchera donc davantage la continuité des phénomènes dans l'espace (qui confirme l'observation au centre), pour analyser les cartes produites.

### *4.2.6.4 Précautions d'interprétation*

Il faudra rester vigilant sur des interprétations trop hâtives des résultats. En particulier :

- Un parc spécialisé n'est pas forcément un parc repoussoir ou attractif. Il doit être vu sur l'ensemble du territoire, comme un indicateur pouvant engendrer des choix de localisation de certains types de ménages. Il peut également être utilisé dans les documents de planification pour fixer quantitativement un objectif sur une zone particulière et en suivre sa réalisation au cours du temps.
- Le nombre de logements récemment emménagés sur certains territoires peut être très faible, notamment dans la couronne périurbaine. Afin de ne pas mettre trop en évidence les épiphénomènes dans l'analyse du territoire global, on fixera des seuils minimaux en dessous desquels on ne représentera pas la maille d'observation. Ces seuils peuvent par exemple être fixés à 200 résidences principales, dont au moins 50 ont fait l'objet d'un emménagement récent.

### **4.3 Diversité du parc des logements récents vis-à-vis de la surface habitable (I3\_311)**

**Intitulé exact de l'indicateur I3\_311** : Niveau de diversité du parc des logements achevés dans les 5 dernières années vis-à-vis de la surface habitable

#### **4.3.1 Présentation et apports de l'indicateur**

Cet indicateur vise à apprécier la diversité de l'offre dans la construction neuve selon la surface habitable des logements, critère considéré comme susceptible d'orienter ou d'expliquer en partie les choix des ménages.

On observe ici la diversité du parc récent<sup>8</sup> selon une répartition des logements en quatre catégories (bornes supérieures exclues) :

- Logements de moins de 40 m<sup>2</sup>
- Logements de 40 à moins de 80 m<sup>2</sup>
- Logements de 80 à moins de 120 m<sup>2</sup>
- Logements de 120 m<sup>2</sup> et +

Il vise à *qualifier* la diversité du renouvellement du parc de logements selon les territoires, en identifiant ceux qui proposent l'offre la plus diversifiée, et ceux qui se spécialisent sur un seul de ces types.

Il peut être indifféremment utilisé pour des comparaisons entre agglomérations, entre communes au sein d'une même agglomération. Par ailleurs, un suivi de l'indicateur dans le temps permet de voir se confirmer, ou au contraire s'infirmes, les tendances à la spécialisation du parc récent.

Il peut également être utilisé dans les documents de planification pour fixer quantitativement un objectif sur une zone particulière et en suivre sa réalisation au cours du temps.

#### **4.3.2 Données et sources utilisées**

La source mobilisée pour le calcul de cet indicateur est le fichier du logement communal (FILOCOM). Ce fichier issu d'une exploitation des données fiscales relatives à la taxe d'habitation, l'IRPP et la taxe foncière est disponible depuis 1995 et mis à jour tous les deux ans pour le compte du Ministère de l'Équipement.

Le fichier fournit la surface de chaque logement. Ces données peuvent donc être exploitées selon des tranches de taille différentes de celles proposées ici.

En ce qui concerne le logement, les données de FILOCOM sont, en général assez fiables du fait du caractère quasi exhaustif des données, et des aspects non déclaratifs de certaines variables. Dans le cas présent, les données du recensement pourraient également être utilisées.

Les données retenues pour le calcul de l'indicateur I3\_311 sont les suivantes :

- |                |  |
|----------------|--|
| <b>LOGNES1</b> | Nombre de logements neufs (<=5ans) de moins de 40 m <sup>2</sup>       |
| <b>LOGNES2</b> | Nombre de logements neufs (<=5ans) de 40 à moins de 80 m <sup>2</sup>  |
| <b>LOGNES3</b> | Nombre de logements neufs (<=5ans) de 80 à moins de 120 m <sup>2</sup> |
| <b>LOGNES4</b> | Nombre de logements neufs (<=5ans) de 120 m <sup>2</sup> et +          |

#### **4.3.3 Calcul de l'indicateur**

Le niveau de diversité du parc des logements neufs (moins de 5 ans) vis-à-vis de la surface habitable est un indicateur qualitatif dont les valeurs sont déterminées par le croisement entre la catégorie des logements récents la mieux représentée et la valeur de la part de cette catégorie dominante dans l'ensemble des logements neufs.

<sup>8</sup> Le parc récent est le parc des logements dont la date d'achèvement a moins de 5 ans. Il comprend la construction neuve mais aussi les logements ayant fait l'objet de rénovation ou de travaux importants.

On observe donc la répartition des logements neufs entre les quatre catégories déterminées selon la surface habitable (voir tableau ci-dessus)

L'indicateur I3\_311 est alors calculé à partir de la valeur de la catégorie modale sur chaque maille z (taux maximum observé), soit :

$$T_z = \text{MAX}_{i=1 \text{ à } N} \left( \frac{p_z^i}{P_z} \right)$$

avec

$p_z$  = population totale (ici, le nombre de logements neufs) portés par la maille d'observation z, (section, commune, ville centre etc.)

$P_z^i$  = population de la  $i^{\text{ème}}$  catégorie (ici, i varie de 1 à 4) de la maille z (par exemple nombre de logements neufs de moins de 40 m<sup>2</sup>)

On observe ensuite la classe d'appartenance de  $T_z$ , dont les bornes dépendent du nombre N de catégories entre lesquelles la population est répartie (ici N=4) pour déterminer le type de spécialisation (variable qualitative SPEC).

Tranche d'appartenance de $T_z$	SPEC	Libellé	Mode de calcul des bornes*
$[1/\text{LOG}(N), 1]$	3	Forte spécialisation	$[1/\text{LOG}(N), 1]$
$[7/4N, 1/\text{LOG}(N)[$	2	Spécialisation affirmée	$[1/N+1/2N+1/4N, 1/\text{LOG}(N)[$
$[3/2N, 7/4N[$	1	Dominante notable	$[1/N+1/2N, 1/N+1/2N+1/4N[$
$[1/N, 3/2N[$	0	Diversité	$[1/N, 1/N+1/2N[$

\*LOG(N) correspond au logarithme népérien de N

#### Tableau des seuils en fonction du nombre N de catégories

Nombre de catégories	Equi-répartition	Tranche dans laquelle se situe la valeur maximale de $p_i$			
		Forte Spécialisation	Spécialisation affirmée	Dominante notable	Diversité
3	33,3%	[91,0% - 100,0%[	[58,3% - 91,0%[	[50,0% - 58,3%[	[33,3% - 50,0%[
4	25,0%	[72,1% - 100,0%[	[43,8% - 72,1%[	[37,5% - 43,8%[	[25,0% - 37,5%[
5	20,0%	[62,1% - 100,0%[	[35,0% - 62,1%[	[30,0% - 35,0%[	[20,0% - 30,0%[
6	16,7%	[55,8% - 100,0%[	[29,2% - 55,8%[	[25,0% - 29,2%[	[16,7% - 25,0%[
...	...	...	...	...	...

Les seuils proposés correspondent à une analyse que l'on pourrait faire intuitivement. Ils pourraient d'ailleurs fort bien être fixés à *dire d'expert*, plutôt que calculés de façon mathématique...

**Le niveau de diversité est le résultat du croisement entre les catégories observées et la variable qualitative SPEC.**

En effet, on peut généralement préciser sur quelle catégorie opère la spécialisation. Il peut arriver cependant que cette détermination ne soit pas possible. Par exemple, si deux catégories différentes représentent chacune 45 % du parc, on constate le phénomène de spécialisation affirmée, sans pouvoir préciser sur quelle catégorie il porte... On caractérisera ces zones par le terme **zones à dominantes multiples**.

L'indicateur I3\_311 est ensuite construit selon une nomenclature dont le premier chiffre donne la catégorie sur laquelle porte la dominante, et le deuxième la nature de la spécialisation (à l'exception des zones de diversité totale ou à dominantes multiples auxquelles on affecte un code spécifique) :

Dominante	Valeur de l'indicateur	Signification
Non disponible	Vide	Données absentes ou non significatives ( <i>par exemple population totale &lt; 50</i> )
Aucune	0	Diversité
Catégories multiples	9	Spécialisation affirmée ou dominante notable portant sur plusieurs catégories
Catégorie 1 Logements neufs de moins de 40 m <sup>2</sup>	1.1	Dominante notable sur la catégorie 1
	1.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 1
	1.3	Forte spécialisation sur la catégorie 1
Catégorie 2 Logements neufs de 40 m <sup>2</sup> à moins de 80 m <sup>2</sup>	2.1	Dominante notable sur la catégorie 2
	2.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 2
	2.3	Forte spécialisation sur la catégorie 2
Catégorie 3 Logements neufs de 80 m <sup>2</sup> à moins de 120 m <sup>2</sup>	3.1	Dominante notable sur la catégorie 3
	3.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 3
	3.3	Forte spécialisation sur la catégorie 3
Catégorie 4 Logements neufs de plus de 120 m <sup>2</sup>	4.1	Dominante notable sur la catégorie 4
	4.2	Spécialisation affirmée sur la catégorie 4
	4.3	Forte spécialisation sur la catégorie 4

L'indicateur I3\_311 peut être calculé pour la période disponible la plus récente pour l'ensemble des résidences principales sur les mailles d'observation suivantes :

- Chaque ville centre
- Chaque commune de l'aire urbaine
- Ensemble de la banlieue
- Chaque section cadastrale de la ville centre
- Ensemble de la couronne périurbaine

#### 4.3.4 Exemples de mise en oeuvre

Le tableau de synthèse fournit les données de base utiles à l'interprétation des résultats, soit la répartition des quatre catégories de logements retenues dans chaque type de zone pour les 5 sites, et caractérise globalement chacun de ces sous-espaces (valeur de I3\_311).

Un premier graphique permet de visualiser rapidement les différences de structure entre le parc récent et le parc total au regard de la surface habitable des logements. Une seconde série de graphiques portant sur les seuls logements neufs montre le type de logement dominant dans chaque sous-espace et permet d'établir des comparaisons entre agglomérations.

Les cartes communales affichent à la fois les disparités internes propres à chaque aire et les différences structurelles entre les aires. Des graphiques complètent l'information en précisant le pourcentage de logements portés par chaque type de communes.

4.3.4.1 Tableaux de synthèse T3 311

T3\_311 : Niveau de diversité du parc des logements achevés entre le 01/01/93 et le 01/01/98

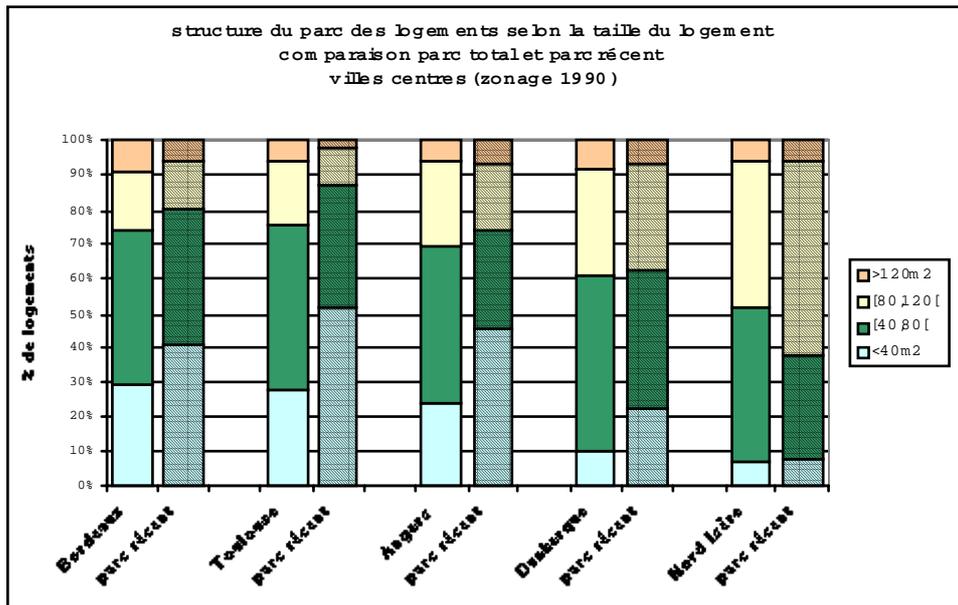
vis à vis de la surface habitable

Zonage en aire urbaine 1990

Type de zone	Sites *	Parc de logements récent				% de logements				Diversité I3_311
		<40m²	[40,80[	[80,120[	≥120m²	<40m²	[40,80[	[80,120[	≥120m²	
Pôle urbain	Toulouse	10 288	11 604	9 495	4 096	29,0	32,7	26,8	11,5	0
	Bordeaux	4 934	6 893	6 109	2 727	23,9	33,4	29,6	13,2	0
	Angers	2 871	2 170	2 081	965	35,5	26,8	25,7	11,9	0
	Dunkerque	345	956	1 024	298	13,2	36,4	39,0	11,4	3.1
	Nord Isère*	247	850	1 670	264	8,1	28,0	55,1	8,7	3.2
Couronne péri urbaine	Toulouse	85	976	3 586	2 072	1,3	14,5	53,4	30,8	3.2
	Bordeaux	91	644	2 385	845	2,3	16,2	60,2	21,3	3.2
	Angers	75	512	1 315	498	3,1	21,3	54,8	20,8	3.2
	Dunkerque	176	579	570	225	11,4	37,4	36,8	14,5	3.2
	Nord Isère*	2	44	175	72	0,7	15,0	59,7	24,6	3.2
Ensemble de l'aire	Toulouse	10 373	12 580	13 081	6 168	24,6	29,8	31,0	14,6	0
	Bordeaux	5 025	7 537	8 494	3 572	20,4	30,6	34,5	14,5	0
	Angers	2 946	2 682	3 396	1 463	28,1	25,6	32,4	14,0	0
	Dunkerque	521	1 535	1 594	523	12,5	36,8	38,2	12,5	3.1
	Nord Isère*	249	894	1 845	336	7,5	26,9	55,5	10,1	3.2
<b>Décomposition du pôle urbain</b>										
Ville centre	Toulouse	9 104	6 342	1 802	468	51,4	35,8	10,2	2,6	1.2
	Bordeaux	2 134	2 047	726	300	41,0	39,3	13,9	5,8	1.1
	Angers	2 696	1 678	1 124	402	45,7	28,4	19,1	6,8	1.2
	Dunkerque	291	507	400	83	22,7	39,6	31,2	6,5	2.1
	Nord Isère*	203	732	1 410	148	8,1	29,4	56,6	5,9	3.2
Banlieue	Toulouse	1 184	5 262	7 693	3 628	6,7	29,6	43,3	20,4	3.1
	Bordeaux	2 800	4 846	5 383	2 427	18,1	31,4	34,8	15,7	0
	Angers	175	492	957	563	8,0	22,5	43,8	25,7	3.1
	Dunkerque	54	449	624	215	4,0	33,5	46,5	16,0	3.2
	Nord Isère*	44	118	260	116	8,2	21,9	48,3	21,6	3.2

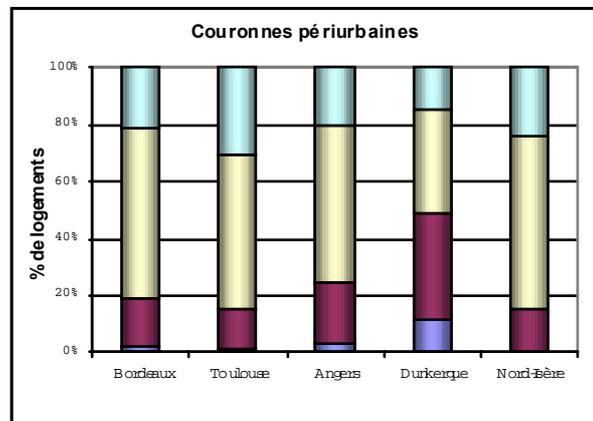
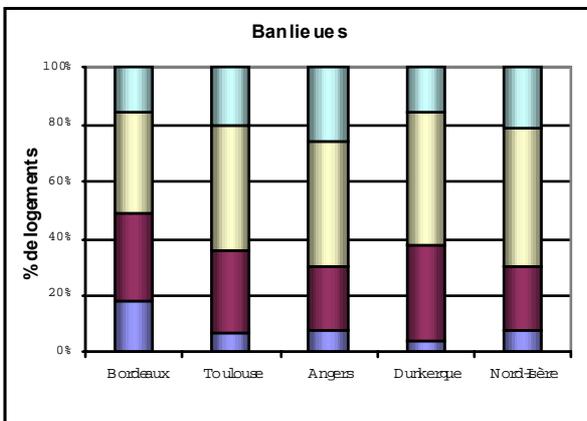
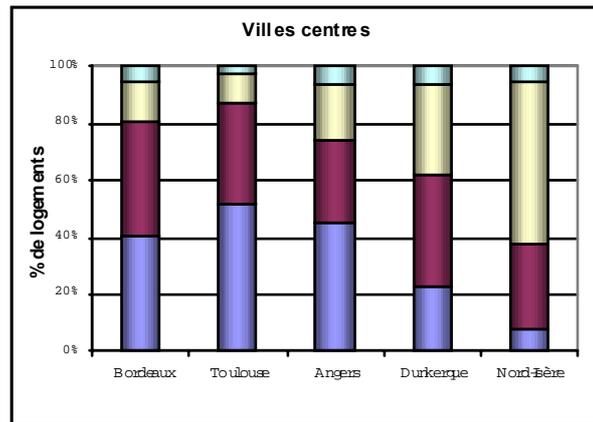
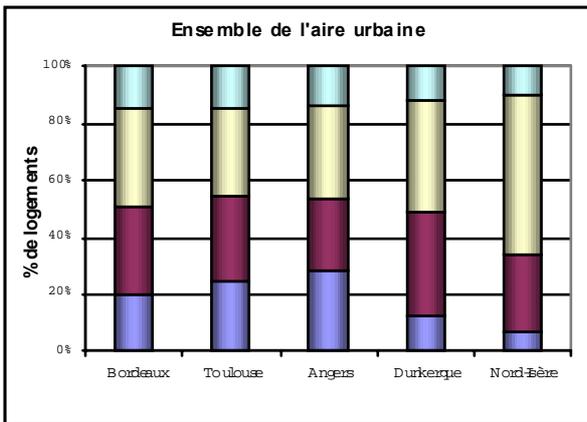
\* Le site Nord-Isère ne correspond pas à une aire urbaine au sens de l'INSEE (voir annexe page 104)

4.3.4.2 Exploitations graphiques



Sur Toulouse, par exemple, les logements inférieurs à 40 m² représentent plus de 50% du parc récent alors qu'ils n'atteignent pas 30% de l'ensemble du parc.

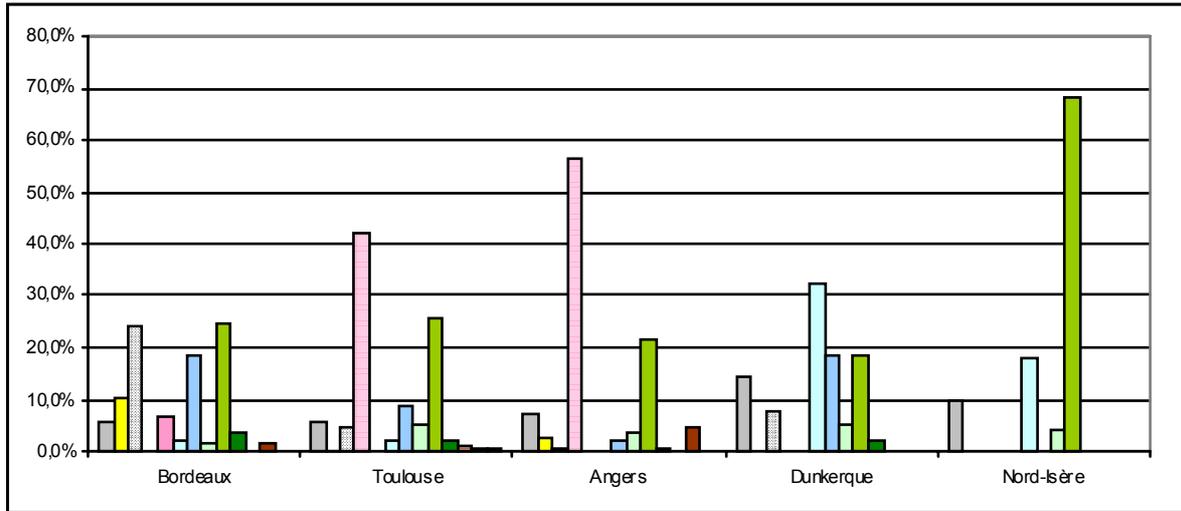
**Structure du parc des logements de moins de 5 ans par surface habitable au 1er janvier 1998**  
*(Zonage en aire urbaine de 1990)*



**Légende**



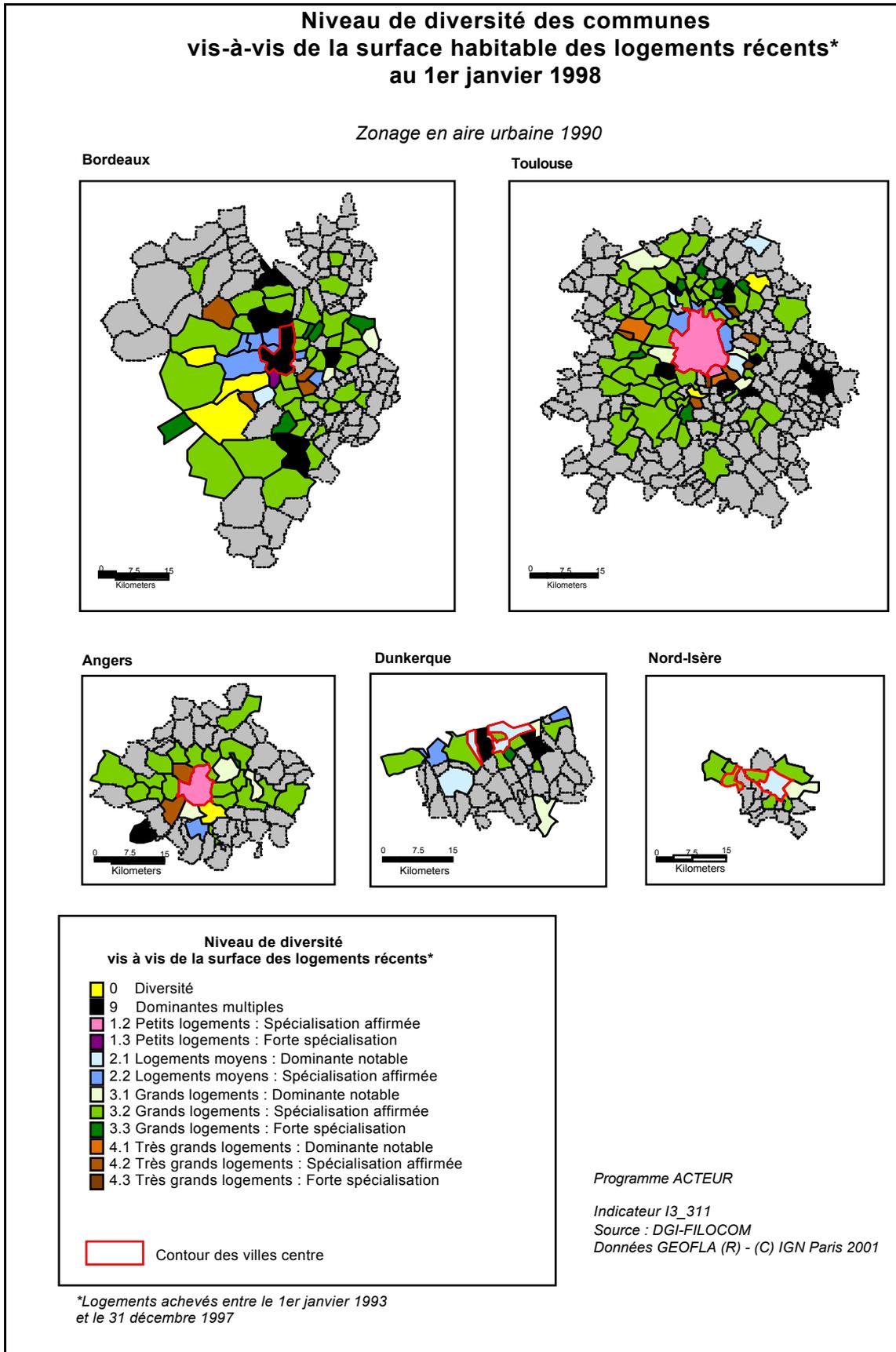
**Répartition des logements récents de l'aire urbaine par niveau de spécialisation des communes vis à vis de la surface habitable**



**% de logements in sérés dans des communes**



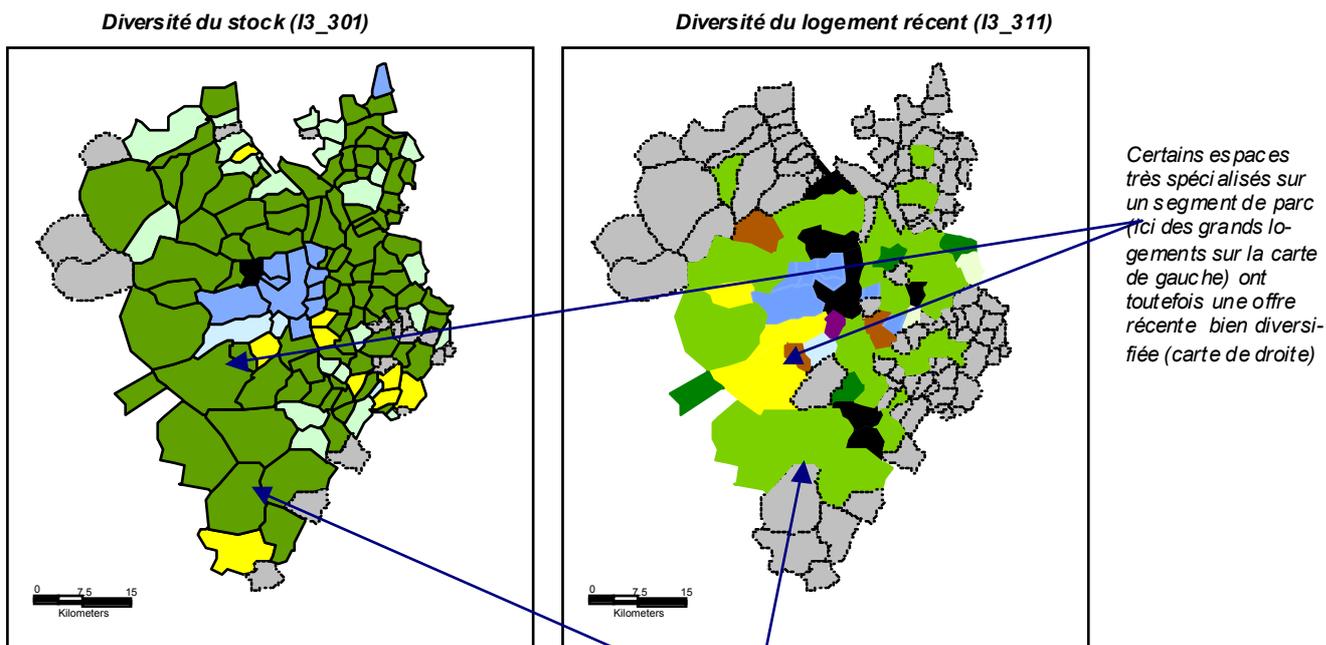
4.3.4.3 Cartes C3 311c : exploitation communale



### 4.3.5 Extensions possibles

- Le calcul et la représentation cartographique de cet indicateur à l'échelle infra-communale ne nous apparaît pas pertinent compte tenu de la faiblesse des chiffres de la construction neuve sur un grand nombre de ces zones. Il peut cependant être calculé à cette échelle si besoin est.
- Cet indicateur de diversité de la surface du logement récent (I3\_311) est à rapprocher de l'indicateur de diversité globale du parc (I3\_301). Il paraît intéressant d'approfondir les mutations à l'œuvre dans les communes présentant des modalités différentes sur ces deux indicateurs.

Par exemple, sur Bordeaux :



Certains espaces très spécialisés sur un segment de parc (ici des grands logements sur la carte de gauche) ont toutefois une offre récente bien diversifiée (carte de droite)

D'autres, fortement spécialisés sur de grands logements, confirment cette tendance sur le logement récent.

Niveau de diversité vis à vis de la surface des logements récents*	
0	Diversité
9	Dominantes multiples
1.2	Petits logements : Spécialisation affirmée
1.3	Petits logements : Forte spécialisation
2.1	Logements moyens : Dominante notable
2.2	Logements moyens : Spécialisation affirmée
3.1	Grands logements : Dominante notable
3.2	Grands logements : Spécialisation affirmée
3.3	Grands logements : Forte spécialisation
4.1	Très grands logements : Dominante notable
4.2	Très grands logements : Spécialisation affirmée
4.3	Très grands logements : Forte spécialisation

#### 4.3.5.1 Limites et précautions d'utilisation

- La comparaison de cet indicateur avec le niveau de spécialisation du stock (indicateurs I3\_301) ne permet pas de mesurer directement l'impact de la construction neuve sur la spécialisation des territoires. En effet le résultat final observé sur le stock (I3\_301) intègre à la fois le jeu de la construction neuve mais aussi celui des démolitions et changements d'affectation.
- Le stock de logements récents sur certains territoires peut être très faible, notamment dans la couronne périurbaine. Afin de ne pas mettre trop en évidence les épiphénomènes dans

l'analyse du territoire global, on fixera un seuil minimal en dessous duquel on ne représentera pas la maille. Ce seuil varie en fonction de l'échelle d'observation. Par exemple, à l'échelle de l'aire urbaine, il ne paraît pas pertinent de qualifier les communes de moins de 200 logements.

- L'indicateur est construit de manière à évaluer la distance entre la répartition observée et une répartition totalement équitable. Notons que la répartition *équitable* ne représente pas ici le modèle vers lequel il faut tendre, dans la mesure où cette répartition peut ne pas correspondre à la demande. L'indicateur pourrait d'ailleurs facilement être aménagé pour calculer une distance entre la répartition observée et celle qui serait la plus adaptée à la demande, la difficulté étant alors de déterminer cette dernière.
- De même, dans un souci de comparabilité, l'indicateur pourrait être ramené à des valeurs de référence calculées au niveau national. Ce type de calcul, permettrait un positionnement direct des valeurs par rapport à un *zéro* correspondant à la référence, mais ne constituerait finalement qu'un glissement d'échelle de lecture pour l'indicateur proposé ici, pour lequel la valeur de référence est fixée à l'équité totale.

## 4.4 Importance des maisons individuelles dans le parc des logements récents (I3\_312)

**Intitulé exact de l'indicateur I3\_312 :** Part des logements individuels dans le parc des logements achevés dans les 5 dernières années

### 4.4.1 Présentation et apports de l'indicateur

Il s'agit de prendre la mesure, dans la construction neuve, de la part de l'habitat individuel dans le parc de logements par opposition à l'habitat collectif. L'indicateur proposé permet à la fois d'appréhender la diversité du logement récent sur ce critère, mais aussi, en partie, les phénomènes de consommation d'espace lié à la préférence pour l'habitat individuel dans les communes les moins urbanisées.

Il repose sur le calcul d'un ratio interne à chaque maille d'observation, permettant d'apprécier la part des logements individuels dans le parc des logements achevés dans les 5 dernières années. Il intègre l'ensemble du parc des logements publics ou privés récemment achevés : résidences principales, résidences secondaires et logements vacants, à l'exception des meublés soumis à la taxe professionnelle.

Il peut être rapproché de l'indicateur I1\_116 qui donne la mesure du poids des logements individuels dans le stock, et peut être prolongé par l'indicateur I1\_121, qui croise le stock et l'évolution en cours calculée *id.*

### 4.4.2 Données et sources utilisées

La source mobilisée pour le calcul de cet indicateur est le fichier du logement communal (FILOCOM). Ce fichier issu d'une exploitation des données fiscales relatives à la taxe d'habitation, l'IRPP et la taxe foncière est disponible depuis 1995 et mis à jour tous les deux ans pour le compte du Ministère de l'Équipement. Cependant le fichier FILOCOM 1995 ne permet pas la construction de l'indicateur. Seul les fichiers FILOCOM produits à partir de 1997 l'autorisent car la variable "année d'achèvement de l'immeuble" n'a été introduite qu'à partir de 1997.

Le fichier employé ici est FILOCOM 1999 : l'observation porte sur la période allant du 01/01/1993 au 31/12/1997 pour le logement récent. Les données retenues pour le calcul de l'indicateur I3\_312 et les données de cadrage sont les suivantes :

<b>LOGNEUF</b>	Nombre de logements achevés entre le 01/01/1993 et le 31/12/1997
<b>LOGNEM</b>	Nombre de logements en maison individuelle achevés entre le 01/01/1993 et le 31/12/1997
<b>LOGM</b>	Nombre total logements en maisons individuelles

### 4.4.3 Calcul de l'indicateur

L'indicateur I3\_312 correspond au rapport entre l'effectif de logements individuels achevés dans les 5 dernières années et l'effectif total des logements achevés dans les 5 dernières années :

$$I3_{312}_i = 100 * LOGNEM_i / LOGNEUF_i$$

où

- ⇒  $i$  est la maille d'observation étudiée
- ⇒ LOGNEM<sub>*i*</sub> est l'effectif de logements individuels achevés depuis 5 ans ou moins dans la maille  $i$  observée
- ⇒ LOGNEUF<sub>*i*</sub> est l'effectif du parc des logements achevés depuis 5 ans ou moins dans la maille  $i$  observée

L'indicateur peut être calculé sur les mailles d'observation suivantes :

Chaque ville-centre	Chaque commune de l'aire urbaine
Ensemble de la banlieue	Chaque section cadastrale de la ville-centre

Ensemble de la couronne périurbaine

#### 4.4.4 Exemples de mise en oeuvre

Un tableau de synthèse fournit les données de base pour comparer les parts des logements individuels dans l'ensemble du parc et dans le parc récent (données en volume et en pourcentage).

Les graphiques proposés permettent de visualiser rapidement les résultats (tendance à la spécialisation ou à la diversification sur les différentes mailles d'observation), et d'établir les comparaisons entre agglomérations.

La carte communale montre les disparités internes propres à chaque aire.

##### 4.4.4.1 Tableaux de synthèse T3 312

**T3\_312 Part des logements individuels dans l'ensemble du parc et dans le parc récent\* au 01/01/99**

**Zonage en Aire urbaine de 1990**

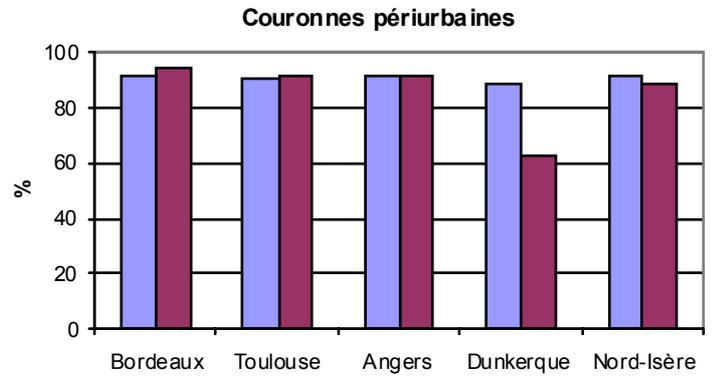
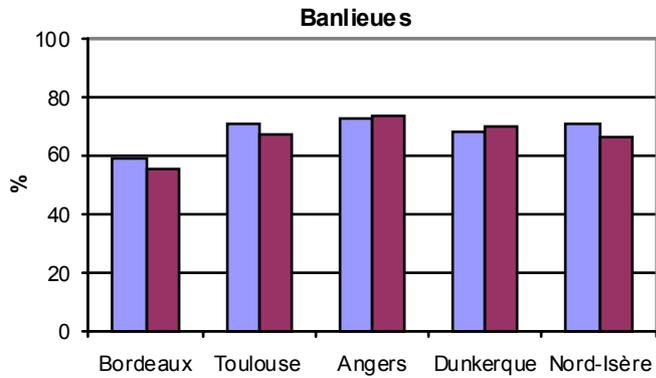
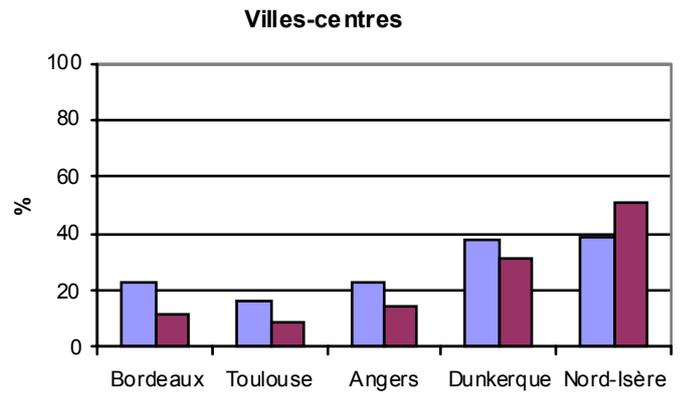
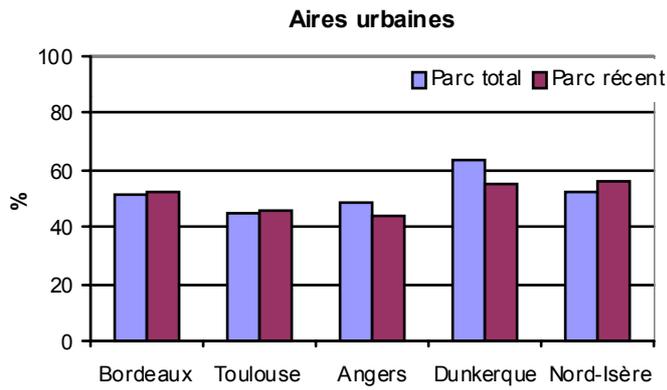
Type de zone	Site	Nombre de communes	Parc des logements		Dont logements individuels		Part des logements individuels dans le parc des logements (en%) I1_116	Part des logements individuels dans le parc récent** (en%) I3_312
			Parc total	Parc récent**	Parc total	Parc récent**		
Pôle urbain	Toulouse	58	369 842	35 483	134 942	13 305	36,5	37,5
	Bordeaux	44	364 791	20 663	164 384	9 165	45,1	44,4
	Angers	11	105 341	8 087	374 555	2 478	35,6	30,6
	Dunkerque	11	77 140	2 623	42 479	1 338	55,1	51,0
	Nord-Isère*	11	31 807	3 031	15 342	1 622	48,2	53,5
Couronne périurbaine	Toulouse	197	69 593	6 719	63 130	6 124	90,7	91,1
	Bordeaux	105	58 270	3 965	53 109	3 724	91,1	93,9
	Angers	55	33 066	2 400	3 010	2 209	91,0	92,0
	Dunkerque	43	28 080	1 550	25 114	968	89,4	62,5
	Nord-Isère*	10	3 675	293	3 354	258	91,3	88,1
Ensemble de l'aire urbaine	Toulouse	255	439 435	42 202	198 072	19 429	45,1	46,0
	Bordeaux	149	423 061	24 628	217 493	12 889	51,4	52,3
	Angers	66	138 407	10 487	67 556	4 687	48,8	44,7
	Dunkerque	54	105 220	4 173	67 593	2 306	64,2	55,3
	Nord-Isère*	21	35 482	3 324	18 696	1 880	52,7	56,6
<b>Décomposition du pôle urbain</b>								
Ville centre	Toulouse	1	232 342	17 716	36 875	1 440	15,9	8,1
	Bordeaux	1	141 003	5 207	31 907	616	22,6	11,8
	Angers	1	77 992	5 900	17 616	882	22,6	14,9
	Dunkerque	1	32 885	1 281	12 449	401	37,9	31,3
	Nord-Isère*	3	22 371	2 493	8 604	1 265	38,5	50,7
Banlieue	Toulouse	57	137 500	17 767	98 067	11 865	71,3	66,8
	Bordeaux	43	223 788	15 456	132 477	8 549	59,2	55,3
	Angers	10	27 349	2 187	19 839	1 596	72,5	73,0
	Dunkerque	10	44 255	1 342	30 030	937	67,9	69,8
	Nord-Isère*	8	9 436	538	6 738	357	71,4	66,4

Source : DGI-FILOCOM 99

\* Le site Nord-Isère ne correspond pas à une aire urbaine au sens de l'INSEE (voir annexe page 104)

\*\*Le parc récent est constitué des logements dont la date d'achèvement est comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 1993 et le 1<sup>er</sup> janvier 1998

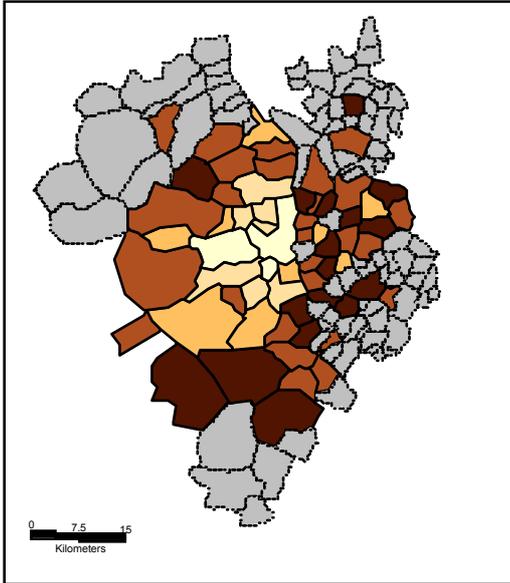
4.4.4.2 *Exploitation graphique G3 312*



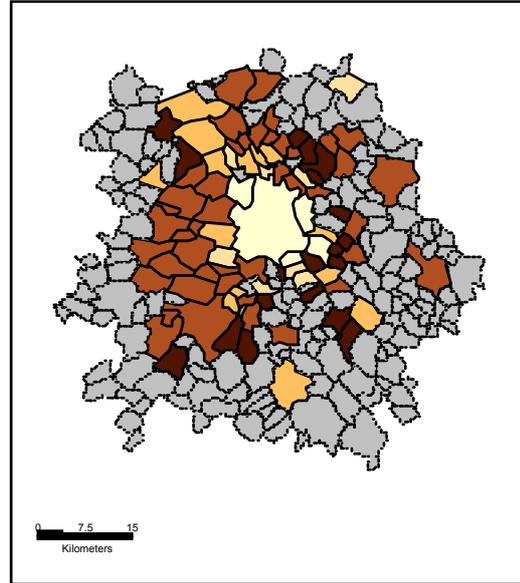
4.4.4.3 Exploitation communale

**Part des logements individuels dans le parc des logements récents  
(achevés entre le 01/01/93 et le 01/01/98)**  
*Zonage en aire urbaine 1990*

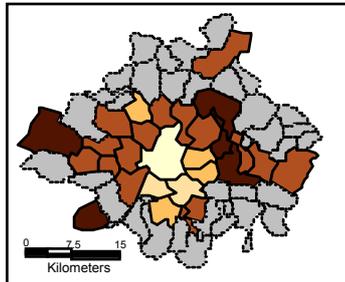
**Bordeaux**



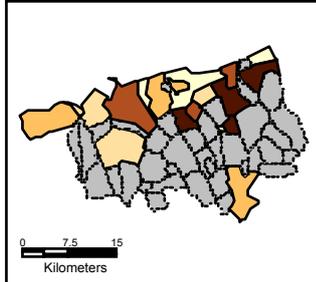
**Toulouse**



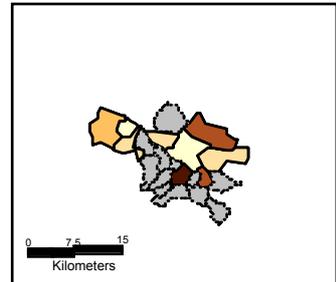
**Angers**



**Dunkerque**



**Nord-Isère**



**Part des logements individuels  
dans la construction récente**

- 100%
- de 80% à moins de 100%
- de 60% à moins de 80%
- de 40% à moins de 60%
- moins de 40%
- Données absentes ou non significatives (<50 lgts récents)

Programme ACTEUR

Indicateur I3\_312  
Source : FILOCOM - GEOFLA (R)

#### *4.4.5 Extensions possibles*

---

L'indicateur n'a pas été exploité à la section cadastrale compte tenu de la faiblesse de représentation des maisons individuelles sur les villes centres des sites expérimentaux. Cette extension est cependant réalisable et peut être intéressante sur des villes comportant un nombre relativement important de logements de ce type.

#### *4.4.6 Limites et précautions d'utilisation*

---

- Le stock de logements récents de certains territoires peut être très faible, notamment dans la couronne périurbaine. Afin de ne pas mettre trop en évidence les épiphénomènes dans l'analyse du territoire global, on fixera un seuil minimal en dessous duquel on ne représentera pas la maille. Ce seuil varie en fonction de l'échelle d'observation. Par exemple, à l'échelle de l'aire urbaine, il ne paraît pas pertinent de qualifier les communes de moins de 200 logements.
- L'indicateur permet de repérer les espaces où la quasi-totalité des logements récents est constituée de logements individuels et d'autres où le parc récent est plus diversifié. Cependant, il ne permet pas d'avoir une idée de l'importance du parc, et en particulier de sa concentration spatiale dans le territoire d'étude. Pour cela il faut se référer à des indicateurs de répartition spatiale du parc comme l'indicateur I1\_026.



## **ANNEXES**



## Sommaire des annexes

<b>A1. Présentation des sites et des zonages utilisés</b>	<b>104</b>
<b>A2. Fichier et variables utilisées</b>	<b>105</b>
1. Accès aux données	105
2. Dessin du fichier extrait de FLOCOM	106
<b>A3. Détermination du classement cadastral des logements</b>	<b>108</b>
<b>A4. Documents et références</b>	<b>111</b>

## A1. Présentation des sites et des zonages utilisés

L'expérimentation des indicateurs développés dans le cadre de l'analyse de la question sur la qualification de l'offre en logement a été réalisée sur cinq sites géographiques. Ont été retenus, quatre aires urbaines au sens de l'Insee : Toulouse, Bordeaux, Angers et Dunkerque, et un cinquième site moins « standard », le site « Nord-Isère », composé de trois unités urbaines voisines et de leur aire d'influence économique. L'expérimentation sur plusieurs sites permet de montrer l'intérêt de l'approche pour la comparaison de plusieurs territoires, mais parfois aussi ses limites pour cerner certains d'entre eux. A noter que le critère « taille » (en général défini par rapport à la population) reste le critère le plus souvent utilisé (ou tout au moins le mieux compris) pour sélectionner les territoires auxquels on peut se référer pour affiner l'analyse d'un territoire donné.

L'aire urbaine ne représente pas toujours l'échelle la plus pertinente pour observer certains phénomènes urbains. Elle reste cohérente pour mettre en évidence la dynamique de l'extension de l'attractivité des pôles urbains, mais paraît souvent trop vaste pour mesurer l'étalement urbain ou ses caractéristiques. En effet, la définition de l'aire urbaine, prend en compte l'attractivité du pôle au regard de l'emploi, contrairement à celle du pôle urbain qui se réfère à des critères physiques de continuité de l'habitat. La pertinence des limites du territoire observé reste très dépendante du phénomène étudié.

### Définitions

Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'Insee a défini, en 1997, un nouveau concept spatial, celui d'aire urbaine. **L'aire urbaine est formée d'un pôle urbain et d'une couronne périurbaine.** Définies pour la première fois à partir des données du recensement de la population de 1990, les aires urbaines ont été délimitées à nouveau lors du recensement de 1999.

**Pôle urbain** - Il est constitué par une unité urbaine\* offrant 5 000 emplois ou plus et n'appartenant pas à la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain. Certaines unités urbaines dépassant le seuil de 5 000 emplois sont sous la dépendance économique d'une unité urbaine plus importante (plus de 40 % de leur population active résidente travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci). Ces unités urbaines sont alors incluses dans la couronne périurbaine du pôle sous l'influence duquel elles se trouvent.

**Aire urbaine** - Elle est constituée d'un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave comportant un pôle urbain, et une couronne périurbaine formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente (ayant un emploi) travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Il peut arriver qu'une aire urbaine se réduise au seul pôle urbain. Pour la définition des aires urbaines des pôles frontaliers, dont une partie de l'agglomération est située à l'étranger, sont comptabilisés les flux à destination de la partie étrangère de l'unité urbaine pour déterminer les communes appartenant à la couronne périurbaine.

**Couronne périurbaine (d'un pôle urbain)** - Ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain

Au cours de la constitution des aires urbaines, les unités urbaines ne sont pas dissociées. Toutes les communes qui les forment sont affectées en bloc à une même aire.

*\* La notion d'unité urbaine repose sur la continuité de l'habitat. Une unité urbaine est un ensemble formé par une ou plusieurs communes dont le territoire est partiellement ou totalement couvert par une zone bâtie continue d'au moins 2 000 habitants. Dans cette zone bâtie, les constructions sont séparées de leurs voisines de moins de 200 mètres. Pour chaque agglomération communale, on a défini un « centre ». La ville centre est la commune qui représente plus de 50 % de la population de l'unité urbaine ; à défaut, toutes les communes qui ont une population supérieure à la moitié de la population de la commune la plus importante forment avec cette dernière, les villes centres de l'unité urbaine.*

**Cas particulier du site du Nord-Isère** - Le site Nord-Isère comprend une aire urbaine au sens de l'INSEE, celle de Bourgoin-Jallieu, qui recouvre un peu moins de la moitié du territoire d'étude. La partie ouest du territoire, qui pourrait constituer un pôle urbain au regard des nombres d'habitants et d'emplois, est dans l'aire urbaine de Lyon.

L'équipe d'étude a donc reconstitué une "pseudo-aire urbaine", en rattachant les communes dont plus de 40 % des actifs travaillent dans l'ensemble des unités urbaines du territoire d'étude.

Les indicateurs sont expérimentés sur la base de cette pseudo-aire urbaine constituée :

- de trois villes centres (Bourgoin-Jallieu, l'Isle d'Abeau et Villefontaine),
- d'une "banlieue" qui comprend le reste des communes incluses dans les unités urbaines, celles-ci formant un couloir urbain le long des axes de circulation,
- d'une couronne péri-urbaine qui comprend les communes dont plus de 40 % des actifs travaillent dans l'ensemble des unités urbaines du territoire d'étude.

## A2. Fichier et variables utilisées

### 1. Accès aux données

La mise en œuvre des indicateurs proposés ici implique de disposer d'une exploitation spécifique du fichier FILOCOM, car certaines variables utilisées ne figurent pas dans le tronc commun de données diffusé dans le réseau des services de l'Équipement et nécessitent un retour au fichier de détail.

Le CETE du Nord possède un programme d'exploitation particulier écrit en langage SAS, qui permet d'obtenir, à partir d'une liste de commune et du fichier de détail, un fichier fournissant l'ensemble des variables utiles au calcul de ces indicateurs et dont le dessin est fourni ci-après. Ce programme permet d'obtenir, au choix, un fichier agrégé à la commune ou à la section cadastrale.

**Rappel : Les données FILOCOM sont soumises à des règles de diffusion et de confidentialité strictes. Leur utilisation nécessite l'établissement d'une convention spécifique avec la DAEI.**

La convention passée entre la DGI et le Ministère de l'Équipement prévoit que des données statistiques agrégées confidentialisées peuvent être transmises aux :

- ⇒ directions régionales de l'équipement,
- ⇒ directions départementales de l'équipement,
- ⇒ services de l'État compétents en matière d'habitat, de politique de la ville et d'aménagement du territoire,
- ⇒ collectivités locales et leurs groupements dotés d'une fiscalité propre.

Des négociations sont actuellement en cours pour que l'accès à ces données soit étendu :

- ⇒ aux établissements publics à caractère administratif
- ⇒ aux agences d'urbanisme
- ⇒ à l'ANAH

#### **Contacts :**

Les demandes d'utilisation émanant de services extérieurs au Ministère de l'Équipement sont à adresser à :

Ministère de l'Équipement  
Direction des Affaires Économiques et Internationales -  
À l'attention de M. le chef du Service Économique et Statistique  
Département des Études Économiques  
Tour Pascal B  
92055 LA DÉFENSE CEDEX

Pour les exploitations, contacter le CETE Nord Picardie :

Département Ville et Territoires Groupe Aménagement, Urbanisme et Habitat  
2, rue de Bruxelles  
BP 275  
59019 LILLE Cedex

## 2. Dessin du fichier extrait de FILOCOM

### Dessin du fichier extrait de FILOCOM

#### pour le calcul des indicateurs portant sur la qualification de l'offre en logements

*Nota : Ce fichier est utilisable pour le calcul des indicateurs portant sur la qualification de l'offre en logement et pour ceux portant sur sa répartition spatiale. Ces questions font l'objet de deux dossiers techniques distincts. Toutes les variables ne sont donc pas forcément utilisées dans chacun d'eux.*

N° d'ordre	Variable	Libellé <sup>9</sup>
1.	DEPCOM	Code Commune
2.	AIRE	N° de faire urbaine
3.	ZAU	Type de zone (1C=Ville centre, 2B = Banlieue, 3P = Pôle urbain)
4.	QUARTIER <sup>10</sup>	N° de quartier (pour les fichiers à la section cadastrale seulement)
5.	SECCA	N° de section cadastrale (pour les fichiers à la section cadastrale seulement)
6.	LOG	Nombre total de logements
7.	RP	Nombre total de résidences principales
8.	RS	Nombre total de résidences secondaires
9.	LV	Nombre total de logements vacants
10.	RPHLM	Nombre de résidences principales appartenant à des organismes HLM ou SEM
11.	RPPO	Nombre de résidences principales occupées par leur propriétaire
12.	RPL	Nombre de résidences principales occupées par des locataires
13.	RPPOSF	Nombre de résidences principales occupées par des propriétaires aux revenus <60% du seuil d'accès aux HLM
14.	RPPONSF	Nombre de résidences principales occupées par des propriétaires aux revenus >=60% du seuil d'accès aux HLM
15.	RPLSF	Nombre de résidences principales occupées par des locataires aux revenus <60% du seuil d'accès aux HLM
16.	RPLNSF	Nombre de résidences principales occupées par des locataires aux revenus >=60% du seuil d'accès aux HLM
17.	LOGM	Nombre total de logements en maisons individuelles
18.	LOGA	Nombre total de logements NON maisons individuelles
19.	LOGS1	Nombre total de logements de surface habitable <40m2
20.	LOGS2	Nombre total de logements de 40 à moins de 80 m2
21.	LOGS3	Nombre total de logements de 80 à moins de 120 m2
22.	LOGS4	Nombre total de logements de 120 m2 et +
23.	LOGCL14	Nombre total de logements de classement cadastral 1 à 4
24.	LOGCL78	Nombre total de logements de classement cadastral 7 et 8
25.	LOGOC5RP	Nombre de résidences principales dont la date d'occupation au 1er janvier N est postérieure au 01/01/N-5 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)
26.	LOGOC5RS	Nombre de résidences secondaires dont la date d'occupation au 1er janvier N est postérieure au 01/01/N-5 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)
27.	LOGOC5LV	Nombre de logements vacants dont la date de vacance au 1er janvier N est postérieure au 01/01/N-5 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)

<sup>9</sup> L'expression **N** utilisé dans le libellé de certaines variables basées renvoient à la date de référence du fichier FILOCOM (par 01/01/N renvoie au 01/01/1999 pour le fichier FILOCOM 1999).

<sup>10</sup> Sur certaines communes comme celles de Toulouse et Marseille, les sections cadastrales sont référencées par un n° de quartier suivi d'un n° de section.

N° d'ordre	Variable	Libellé <sup>9</sup>
28.	RPOC5PSF	Nombre de résidences principales occupées par des propriétaires dont les revenus se situent au-dessous du seuil d'accès au logement HLM, et dont la date d'occupation au 1er janvier N est postérieure au 01/01/N-5 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)
29.	RPOC5PNSF	Nombre de résidences principales occupées par des propriétaires dont les revenus se situent au-dessus du seuil d'accès au logement HLM, et dont la date d'occupation au 1er janvier N est postérieure au 01/01/N-5 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)
30.	RPOC5LSF	Nombre de résidences principales occupées par des locataires en dessous du seuil d'accès au logement HLM et dont la date d'occupation au 1er janvier N est postérieure au 01/01/N-5 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)
31.	RPOC5LNS	Nombre de résidences principales occupées par des locataires en dessus du seuil d'accès au logement HLM et dont la date d'occupation au 1er janvier N est postérieure au 01/01/N-5 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)
32.	LOGOC5S1	Nombre total de logements de moins de <40m2 vacants ou dont la dernière date d'occupation est postérieure au 01/01/N-5 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)
33.	LOGOC5S2	Nombre total de logements de 40m2 à moins de 80m2, vacants ou dont la dernière date d'occupation est postérieure au 01/01/N-5 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)
34.	LOGOC5S3	Nombre total de logements de 80m2 à moins de 120m2, vacants ou dont la dernière date d'occupation est postérieure au 01/01/N-5 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)
35.	LOGOC5S4	Nombre total de logements de 120m2 et plus, vacants ou dont la dernière date d'occupation est postérieure au 01/01/N-5 (i.e. ayant changé d'occupant dans les 5 dernières années)
36.	LOGNEUF	Nombre total de logements achevés entre le 01/01/N-6 et le 31/12/N-2 (logement récent)
37.	LOGNES1	Nombre total de logements de moins de 40m2 achevés entre le 01/01/N-6 et le 31/12/N-2 (logement récent)
38.	LOGNES2	Nombre total de logements de 40m2 à moins de 80m2 achevés entre le 01/01/N-6 et le 31/12/N-2 (logement récent)
39.	LOGNES3	Nombre total de logements de 80m2 à moins de 120m2 achevés entre le 01/01/N-6 et le 31/12/N-2 (logement récent)
40.	LOGNES4	Nombre total de logements de 120m2 et + achevés entre le 01/01/N-6 et le 31/12/N-2
41.	LOGNEM	Nombre total maisons individuelles achevées entre le 01/01/N-6 et le 31/12/N-2 (logement récent)
42.	LOGNEA	Nombre total de logements NON maisons individuelles, achevés entre le 01/01/N-6 et le 31/12/N-2 (logement récent)
43.	PARCN1	Nombre total de logements dont la date d'achèvement est antérieure au 31/12/N-2 (parc en fin d'année N-2)

## A3. Détermination du classement cadastral des logements

Une classification des logements a été établie par la Direction générale des impôts (DGI) à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Cette classification a été établie en adaptant, aux normes locales de construction, les critères généraux mentionnés au tableau ci-après. Ces critères concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement.

Des locaux de référence ont été choisis, par nature de construction pour chaque commune, pour illustrer chacune des catégories de la classification et servir de comparaison pour le classement de chaque logement. Le choix s'est porté, pour chaque catégorie, sur un ou plusieurs locaux particulièrement représentatifs de la catégorie.

Le classement cadastral est donc un indicateur de la qualité globale du logement.

Modalités retenues dans le module communal de FILOCOM	
grand luxe à confortable	1 à 4
assez confortable	5
ordinaire	6
médiocre	7
très médiocre	8

CARACTERISTIQUES GENERALES PROPRES A CHAQUE CATEGORIE DE LOCAUX								
CRITERES A CONSIDERER	1ère catégorie	2ème catégorie	3ème catégorie	4ème catégorie	5ème catégorie	6ème catégorie	7ème catégorie	8ème catégorie
1. Caractère architectural de l'immeuble.	Nettement somptueux	Particulièrement soigné	Belle apparence		Sans caractère particulier			Aspect délabré
2. Qualité de la construction	Excellente Matériaux de tout premier ordre ou d'excellente qualité.  Parfaite habitabilité.		Très bonne Matériaux assurant une très bonne habitabilité.	Bonne Mais construction d'une classe et d'une qualité inférieures aux précédentes.		Courante Matériaux utilisés habituellement dans la région, assurant des conditions d'habitabilité normales mais une durée d'existence limitée pour les immeubles récents.	Médiocre Construction économique, en matériaux bon marché, présentant souvent certains vices.	Particulièrement défectueuse. Ne présente pas ou ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté, etc.
3. Distribution du local : Conception générale	Très large conception des diverses parties du local. (Largeur des baies supérieure à la normale. Dans les immeubles collectifs, accès et escaliers communs de larges dimensions.)	Large conception	Moins d'ampleur que dans les catégories précédentes. Les diverses parties du local restent cependant assez spacieuses. Dans les immeubles collectifs, accès communs faciles.		Faible développement des pièces, dégagements, entrées, etc. Paliers souvent communs à plus de 2 logements.		Logement souvent exigü. Dégagements généralement sacrifiés dans les immeubles collectifs (accès communs sombres et étroits)	
Pièces de réception	Présence obligatoire de pièces de réception spacieuses.		Présence obligatoire de pièces de réception dans les locaux comportant un certain nombre de pièces.		Existence, en général, d'une pièce de réception : - dans les locaux anciens dès qu'il y a quatre pièces ; - dans les locaux modernes, quel que soit le nombre de pièces.		En général, absence de pièces de réception.	

CARACTERISTIQUES GENERALES PROPRES A CHAQUE CATEGORIE DE LOCAUX								
CRITERES A CONSIDERER	1ère catégorie	2ème catégorie	3ème catégorie	4ème catégorie	5ème catégorie	6ème catégorie	7ème catégorie	8ème catégorie
Locaux d'hygiène	Nombreux locaux d'hygiène bien équipés.		En général, plusieurs salles d'eau.	Présence nécessaire d'une salle de bains ou de douches ou d'un cabinet de toilette avec eau courante.	Présence au minimum d'un cabinet de toilette avec eau courante.	En général : - absence de locaux d'hygiène dans les immeubles anciens ; - présence d'une salle d'eau dans les immeubles récents.	Absence très fréquente de locaux d'hygiène.	
4. Équipements : Équipements usuels : Eau WC Chauffage central Ascenseur Tapis d'escalier, escalier de service.	Nombreux postes d'eau courante intérieurs au local.			Un ou plusieurs postes d'eau intérieurs		En général, eau à l'extérieur.		Absence habituelle de tout équipement, notamment de WC.
	Un ou plusieurs éléments par local.			WC particuliers généralement intérieurs	WC particuliers parfois extérieurs	WC généralement extérieurs.		
	Présence habituelle.			Présence fréquente dans les immeubles anciens, habituelle dans les immeubles récents	Présence exceptionnelle dans les immeubles anciens, fréquente dans les immeubles récents	idem	idem	
	Présence habituelle.			Absence fréquente dans les immeubles anciens, présence habituelle dans les immeubles récents de plus de quatre étages.	idem	idem	idem	
	Présence habituelle (surtout dans les immeubles anciens).			Absence fréquente	idem	idem	idem	
Impression d'ensemble (caractère général de l'habitation)	Grand luxe	Luxe	Très confortable	Confortable	Assez confortable	Ordinaire	Médiocre	Très médiocre

## A4. Documents et références

Les documents et références bibliographiques existants sur l'observation de l'habitat et du logement sont nombreux et de nature très diverses.

La liste proposée ici n'a pas de prétention bibliographique et a été volontairement limitée aux éléments méthodologiques ou génériques pouvant aider le lecteur à mieux comprendre le cadre général de la question traitée et certains choix techniques opérés pour le calcul des indicateurs

### Approche et cadre général de la question

CERTU, *Méthode d'Analyse Transversale pour l'observation des mutations urbaines : problématiques, questions et principes de sélection des indicateurs*, Rapport d'étude, Editions du Certu, Novembre 2001 (Document téléchargeable sur <http://www.certu.fr/>)

### Exemples d'utilisation commentés de certains indicateurs

AURA - CETE de l'Ouest - CERTU, *Dynamiques territoriales : Etude comparée de 6 aires urbaines*, Avril 2002 (Document téléchargeable sur <http://www.certu.fr/>)

CERTU - AUAT - A'URBA , *Diversité et ségrégation : des indicateurs pour la qualification de l'habitat - plaquette* (6 pages), décembre 2001 (Document téléchargeable sur <http://www.certu.fr/>)

### Références techniques et statistiques

DAEI-SES, *Le fichier FILOCOM : une base de données sur les logements et leur occupation*, Rapport d'étude, Juillet 2001

BRETAGNOLLE A., *Etude des indices de concentration d'une population*, L'espace géographique, 1996, n° 2

APPARICIO P. , *Les indices de ségrégation résidentielle : un outil intégré dans un système d'information géographique* - (Document téléchargeable sur <http://www.cybergeopresse.fr/essoc/apparici/apparici.htm>)

CERTU - Les notes méthodologiques du programme ACTEUR : *Calcul des niveaux de diversité ou de spécialisation* - mars 2002 (Document téléchargeable sur <http://www.certu.fr/>)