

Sources et méthodologie

Le Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux (Sit@del2) est la base de données du système statistique public relative à la construction neuve de logements et de locaux non résidentiels. Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Cette base est alimentée par les informations des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables. Sit@del2 permet de recueillir des informations sur les superficies créées ou transformées selon la destination du projet (habitation, hébergement hôtelier, commerces, bureaux...). Pour les permis portant sur un projet d'habitation, la base fournit des données concernant les caractéristiques du logement, comme son prix, son type (logement individuel pur, logement individuel groupé, logement collectif, logement en résidence), le nombre de pièces prévues, etc.

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) est réalisée auprès des personnes morales ou physiques (pétitionnaire) ayant reçu une autorisation portant sur une demande de permis de construire une maison individuelle (logement unique) déposée dans l'année. L'enquête permet de disposer d'éléments sur les prix et les caractéristiques du terrain (achat ou non du terrain, date, viabilisation...) et de la construction de la maison (coût prévisionnel,

maître d'œuvre, surface, degré de finition, etc.) mais également des éléments sur le pétitionnaire (âge, catégorie socio-professionnelle...). Le territoire couvert est la France métropolitaine et les Départements d'Outre-Mer.

Dans cette étude, les données régionales ont été calculées à partir de l'enquête 2016, tandis qu'au niveau géographique plus fin des EPCI, les données des enquêtes 2012 à 2016 ont été cumulées afin de disposer de suffisamment d'observations.

Le fichier Perval est alimenté avec les données des transactions immobilières transmises, sur la base de volontariat, par les notaires. Cette base de données permet de recueillir des informations concernant le prix et les caractéristiques des logements : individuel ou collectif, surface, nombre de pièces, etc. En revanche, le taux de couverture du nombre réel de transactions réalisées est très variable d'un département à l'autre. Dans le Grand Est, il varie de 41 % en Haute-Marne à 74 % dans l'Aube pour l'année 2014. Il ne s'agit pas d'une source statistique conçue pour être représentative de l'ensemble des transactions immobilières.

Toutes les transactions enregistrées dans la base PERVAL ne sont pas exploitées dans cette étude. Sont sélectionnés uniquement les biens vendus de gré à gré, en pleine propriété, à usage d'habitation, libres de toute occupation. Les ventes en viager et achats réalisés par des marchands de biens

sont exclus, ainsi que les transactions concernant des logements sociaux. Les biens non standard sont également retirés de l'analyse ainsi que ceux présentant des valeurs extrêmes (prix, surface ou nombre de pièce).

Le Recensement de la population permet de dénombrer les logements et la population résidant en France et d'étudier leurs caractéristiques. Ainsi, des informations concernant la population, le parc de logements et l'emploi sont disponibles. Les données utilisées dans cette étude concernent la période comprise entre 2009 et 2014.

Le Fichier localisé social et fiscal (Filo-sofi) permet de reconstituer les revenus disponibles des ménages, nets des impôts et des cotisations sociales et tenant compte des prestations sociales réellement perçues. Le dispositif rapproche des données fiscales exhaustives de la Direction générale des Finances publiques (déclaration de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et des données sur les prestations sociales émanant des organismes gestionnaires de ces prestations (CNAF, CNAV, MSA). Le millésime utilisé pour cette étude est celui de 2014. Le champ couvert est celui des ménages fiscaux ordinaires : il exclut les personnes sans domicile ou vivant en institution (foyers, maisons de retraite, prisons...).