

Définitions

Selon le recensement de la population, un **logement** est un local d'habitation qui est séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est les parties communes d'un immeuble, et indépendant, à savoir ayant une entrée permettant d'accéder directement à l'extérieur ou aux parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Ainsi, connaître le nombre de résidences principales permet aussi de connaître le nombre de ménages. Au sens statistique, un **ménage** est constitué par l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : il est proposé à la vente ou à la location ; il est déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; il est en attente de règlement de succession ; il est gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Selon la définition légale utilisée dans les données PERVAL (actes notariés) les **logements anciens** (maisons ou appartements) correspondent ici :

- aux biens assujettis à une taxe de publicité foncière ou à un droit d'enregistrement au taux prévu à l'article 1594 D du code général des impôts,
 - aux biens rénovés qui ont une base de TVA inférieure à 50 % de la valeur du bien (et donc une base de droits d'enregistrements supérieure à 50 % de la valeur du bien).
- Tous les autres types de biens sont considérés comme neufs.

Un **logement individuel** est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (généralement, une maison). Selon la source Sit@del2, les **logements individuels purs** font l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement, tandis que les **logements individuels groupés**, font l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement) ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Un **logement collectif** fait partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et des logements collectifs, chacun est comptabilisé dans son type de construction respectif.

Un **logement** est considéré comme **commencé** (ou **mis en chantier**) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage). Un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole (i.e. creusement du sol pour permettre la construction) ou les fondations sont entreprises pour une partie ou la totalité des constructions autorisées.

Le **taux de logements commencés** en 2014 est défini comme le rapport entre le nombre moyen de logements commencés entre 2013 et 2015 (Sit@del2) et le stock de logements en 2014 (recensement de la population). Considérer une moyenne sur trois ans permet de lisser le nombre de mises en chantier : ce dernier peut en effet varier d'une année à l'autre, notamment lorsque le territoire considéré est de petite taille.

La **surface habitable d'un logement** est la surface de plancher construite, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, balcons, caves, dépendances, garages, loggias, remises, séchoirs extérieurs, sous-sols, terrasses, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et locaux de hauteur inférieure à 1m80.

Le **prix médian au mètre carré** (des terrains, des maisons, des appartements) est la valeur au-dessous de laquelle sont vendus la moitié des terrains, des maisons ou des appartements. Le prix médian est moins sensible aux valeurs extrêmes (prix très faibles ou très élevés) que le prix moyen.

Les prix des biens immobiliers s'entendent nets des frais de négociation, des émoluments notariaux et des droits et taxes. Ils correspondent au prix net vendeur.

La méthode des **prix hédoniques** se fonde sur l'idée que le prix d'un bien immobilier dépend de ses caractéristiques en tant qu'habitation (surface, ancienneté, éléments de confort...), mais aussi des avantages, que procure l'environnement dans lequel il se situe (proximité de commerces et services par exemple). Cette approche permet de comparer les prix immobiliers dans différents territoires, à caractéristiques des biens équivalentes (caractéristiques intrinsèques mais aussi de l'environnement). La limite de cette méthode est liée au manque d'informations : toutes les caractéristiques du bien ne peuvent être connues (ne sont par exemple pas pris en compte dans cette étude les éléments liés à la pollution de l'air, à la pollution sonore, au fait d'avoir une vue dégagée, etc).

Pour le **degré de finition** des maisons neuves, trois niveaux sont proposés dans l'Enquête sur les prix des terrains à bâtir (EPTB) :

- « totalement terminé » : le particulier peut emménager dans la maison sans avoir à y effectuer des travaux supplémentaires ;
- « prêt à décorer » : l'essentiel des travaux est réalisé par le maître d'œuvre hormis ceux de peintures, papiers peints, décoration, etc. ;
- « clos et couvert » : les murs, le toit et les fermetures (portes vers l'extérieur, fenêtres...) sont posés par le maître d'œuvre et le reste des travaux est à la charge du particulier (sols, électricité, plomberie, décoration, etc.).

Les **établissements publics de coopération intercommunale** (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité ». Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.

Le zonage en EPCI est un zonage administratif, tandis que le zonage en aires urbaines est construit sur des critères statistiques :

La définition d'une **unité urbaine** repose sur la notion de continuité du bâti. Ainsi, une unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Une **aire urbaine** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle d'au moins 1 500 emplois et le plus souvent par une couronne, composée par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.

Un **grand pôle** est une unité urbaine de 10 000 emplois ou plus qui anime une grande aire urbaine suivant le zonage en aire urbaine de 2010. On distingue également des **moyens pôles**, soit des unités urbaines de 5 000 à moins de 10 000 emplois et des petits pôles, c'est-à-dire des unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

La **couronne d'un grand pôle** correspond aux communes rurales ou unités urbaines non comprises dans le pôle, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans une ou plusieurs aires urbaines. De la même manière sont définies les **couronnes des moyens et petits pôles**.

Les **autres communes multipolarisées** sont les communes situées en dehors de l'espace des grandes aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires (qu'elles soient grandes, moyennes ou petites).

Les **communes isolées** hors influence des pôles sont les communes n'appartenant pas à une aire et non multipolarisées.

Le **revenu disponible d'un ménage** comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales (revenus d'activité salariale et indépendante, les pensions d'invalidité et les retraites), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs. Ainsi, le **revenu disponible médian** est celui qui divise en deux la distribution des revenus des ménages : la moitié d'entre eux ont un revenu inférieur, l'autre moitié un revenu supérieur. Prendre en compte le revenu médian permet de neutraliser l'influence des revenus extrêmes, surtout très élevés, par opposition à une valeur moyenne du revenu disponible.

Le **niveau de vie** correspond au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Il est donc le même pour toutes les personnes d'un même ménage. Les unités de consommation sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'« OCDE modifiée » qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.