

Observatoire de l'Habitat – PLH MPM

Principes méthodologiques

Recueil d'indicateurs pour la mise en place d'un système d'observation et de suivi du PLH de MPM

Note de présentation

Rappel

Dans le cadre de la mise en place d'un observatoire pour le suivi et l'évaluation du PLH, inscrit au programme de travail de l'AGAM, une démarche élargie d'identification et de recueil des indicateurs est conduite.

Ce document est l'actualisation de mars 2010 du premier recueil des sources qui a été produit en 2007.

Les objectifs de l'observatoire du PLH

- Fournir les éléments d'analyse nécessaires notamment à la réactualisation, au suivi et à l'animation du PLH et à la réorientation éventuelle des actions engagées directement par les communes
- Proposer un outil souple, dynamique, prospectif, pédagogique et partenarial, d'aide à la décision pour la mise en œuvre du PLH.
- Communiquer de façon ponctuelle en fonction de l'actualité et engager une production périodique des résultats d'analyse et de prospectives

La méthode : partir des données mobilisables

La méthode retenue consiste à partir des données mobilisables par l'AGAM et MPM, identifier quelques indicateurs "pertinents" permettant de répondre aux objectifs de suivi du PLH

Analyse des différentes sources de données

- Analyse des fichiers ayant un lien avec l'habitat : fiabilité, disponibilité des informations, définition précise de leur contenu. Seuls des indicateurs concernant le logement ont été retenus.
- Identification des critères mobilisables à court ou moyen terme pour le suivi du PLH : extraction pour chaque source des critères spécifiques à l'habitat.
- Rencontre avec certains fournisseurs de données (DDE, DRE, AR HLM...)
- Constitution de deux tableaux de synthèse

Constitution d'un socle de connaissances

L'objectif recherché est de mesurer le degré d'adéquation entre l'accessibilité de l'offre et les besoins en logements. Au regard des objectifs du PLH, de la fiabilité des sources et des spécificités locales, une trentaine d'indicateurs sont proposés regroupés en cinq thématiques :

- Données de cadrage
- Construction neuve de logements et occupation du parc
- Parc locatif social
- Parc privé (marché locatif privé et réhabilitation)
- Marché de la vente de logements

Remarques

Certains indicateurs sont extraits de sources non disponibles ou non diffusables par l'AGAM (FILOCOM et SITADEL pour certaines variables, PERVAL) mais qui peuvent être mobilisées par MPM. L'AGAM doit s'interroger sur les modalités d'alimentation de l'observatoire et de traitement de ces données.

Quelques indicateurs sont « à créer », la donnée n'existant dans aucune source actuelle. Une méthodologie particulière de mobilisation doit alors être élaborée, conjointement avec MPM. C'est notamment le cas de l'inventaire SRU (la loi DALO étend désormais les obligations de l'article 55 à toutes les communes de MPM), et du suivi des permis de construire et des loyers du parc privé dans les communes de MPM hors Marseille.

Indexe des fiches

1.1	INSEE	- Recensement de la population	4
1.2.1	DGI	- Revenus fiscaux des ménages.....	7
1.2.2	DGI	- Résidences principales (taxe d’habitation)	9
1.3	CAF	- Caisse d’Allocations Familiales.....	11
2.1	SITADEL	- Autorisations de construire	13
2.2	Permis de construire	- Enquête réalisations de logements (AGAM)	15
2.3	FILOCOM	- Fichier des LOGements à l’échelle COMMunale	17
3.1	Atlas PLS	- Atlas du Parc Locatif Social	19
3.2	EPLS	- Enquête Parc Locatif Social	21
3.3	DDE	- Inventaire SRU	23
3.4	ODELOS	- Observatoire de la demande en logement social.....	25
4.1	ANAH	- Agence Nationale de l’Habitat	27
4.2	CNAB	- Observatoire marseillais de la formation des loyers	29
5.1	OIP	- Observatoire Immobilier de Provence.....	31
5.2	PERVAL	- Notaires.....	33

Etat de la mise à jour

		DERNIERE MISE A JOUR			
		2007	2008	2009	2010
INSEE	RECENSEMENT DE LA POPULATION	X	X	X	X
DGI	TAXE D'HABITATION	X	X	X	X
DGI	REVENUS FISCAUX	X	X	X	X
CAF	ALLOCATAIRES	X	X	X	X
SITADEL	AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE	X	X	X	X
SITADEL	LOGEMENTS COMMENCES	X	X	X	X
PC AGAM	REALISATIONS DE LOGEMENTS	X	X	X	X
FILOCOM	PARC DE LOGEMENTS	X		X	
ATLAS PLS	NOMBRE LOGEMENTS SOCIAUX	X			X
EPLS	ENQUETE PARC LOCATIF	X			
ODELOS	OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL	X			
SRU	INVENTAIRE SRU	X	X	X	x
ANAH	AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT	X			x
CNAB	LOYERS	X	X	X	x
OIP	OBSERVATOIRE IMMOBILIER DE PROVENCE	X	X	X	x
PERVAL	NOTAIRES	X			x

1.1 INSEE - Recensement de la population

1. Éléments de cadrage	
Désignation	Enquête nationale et obligatoire produisant un état de la population et du parc de logements
Objectifs du fichier	Collecter des données sur la structure socio-démographique de la population et sur le parc de logements
Exploitation pour le PLH	Éléments de cadrage qui permettent de connaître le contexte local et de suivre son évolution
2. Description de la donnée	
Origine des données	INSEE
Indicateurs mobilisables pour le PLH	<p>nombre d'habitants et évolution</p> <p>nombre de ménages et évolution</p> <p>structure de la population par âge</p> <p>solde migratoire et évolution</p> <p>nombre de logements et répartition par types</p> <p>nombre de résidences principales selon le statut d'occupation et évolution</p>
Historique disponible	1962 à 2007 (hormis résidences principales selon statut d'occupation)
Actualisation des données	<p>Jusqu'en 1999 : tous les 7 à 9 ans</p> <p>Depuis 2004,</p> <ul style="list-style-type: none"> · Enquête exhaustive tous les cinq ans pour les communes de moins de 10 000 habitants : résultats connus pour les communes déjà enquêtées · Enquête annuelle de 8 % des adresses chaque année (40% de la population aura été enquêtée en 5 ans) pour les communes de plus de 10 000 habitants · Un cycle de collecte organisé sur 5 ans, des résultats qui ont pour référence l'année médiane du cycle de collecte · En 2009 l'INSEE a diffusé les premiers résultats définitifs depuis 1999, ce sont des données collectées au cours de la période 2004 à 2008, millésimés 2006 que l'on compare à 1999. · Des données millésimées 2007, qui sont collectées au cours de la période 2005 à 2009, sont comparables à 1999 et non pas à 2006. On comparera le millésime 2006 à celui de 2011, car 4 années appartiennent à un cycle de collecte. · Ainsi, les données seront mise à jour chaque année, portant sur les résultats 3 ans auparavant (données diffusées en 2009 millésimées 2006). · Diffusion des données étalée sur un an : <ul style="list-style-type: none"> ○ Janvier : population légale ○ Juillet : données thématiques (ménages, logement, formations)
Niveau géographique des données	<p>Commune et IRIS</p> <p>L'IRIS devient la brique géographique de diffusion la plus fine avec le recensement rénové</p>

3. Utilisation et valorisation

Aire d'étude	Bassin de vie de MPM
Principaux intérêts	Enquête exhaustive et fiable Fournit des éléments de cadrage comparables entre territoires
Principales limites	Un changement de définition pour certaines variables depuis 1999 a rendu délicat la comparaison de données du recensement rénové avec le RGP, par exemple dans le domaine de la mobilité résidentielle.

4. Définitions et principales variables

IRIS	îlots regroupés pour l'information statistique regroupant au moins 1 800 habitants ou plus de 1 000 salariés
Ménages	Ensemble des occupants d'une résidence principale quels que soient les liens qui les unissent. Un ménage peut être composé d'une seule personne
Résidences principales	Logement occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage.
Solde migratoire	Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire considéré et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Il est calculé entre deux recensements

5. Chiffres clés

Evolution du nombre d'habitants

	RGP	recensement rénové	évolution entre 1999 et recensement rénové		rappel : évol/an 1990-1999
	pop totale 1999	population municipale 2007	variation de population	évolution moyenne annuelle	
Allauch	18 943	18 747	-196	-0,15%	1,81%
Carnoux-en-Provence	7 035	6 886	-149	-0,30%	1,13%
Carry-le-Rouet	5 998	6 342	344	0,82%	1,57%
Cassis	7 998	7 833	-165	-0,29%	0,05%
Ceyreste	3 636	4 139	503	1,98%	2,14%
Châteauneuf	11 365	11 643	278	0,35%	0,46%
La Ciotat	31 583	32 901	1 318	0,60%	0,36%
Ensuès-la-Redonne	4 542	5 166	624	1,96%	4,62%
Gémenos	5 481	5 945	464	1,21%	0,98%
Gignac-la-Nerthe	9 183	9 245	62	0,10%	0,52%
Marignane	34 016	33 159	-857	-0,36%	0,56%
Marseille	797 491	852 395	54 904	0,98%	-0,03%
Plan-de-Cuques	10 502	10 681	179	0,24%	0,72%
Roquefort-la-Bédoule	4 733	5 085	352	1,06%	1,44%
Le Rove	4 028	4 124	96	0,34%	1,81%
Saint-Victoret	6 806	6 530	-276	-0,58%	1,33%
Sausset-les-Pins	7 234	7 304	70	0,14%	3,01%
Septèmes-les-Vallons	10 207	10 396	189	0,26%	-0,23%

Evolution du nombre de ménages

	1982	1990	1999	2006
MPM	384 262	386 207	418 010	445 320
Dont Marseille	333 060	325 836	346 743	369 643

Taux annuel d'évolution des ménages

	1982-1990	1990-1999	1999-2006
MPM	0,06%	0,91%	0,93%
Dont Marseille	-0,27%	0,71%	0,94%

1.2.1 DGI - Revenus fiscaux des ménages

1. Eléments de cadrage

Désignation	Extrait de la base de données sur les revenus fiscaux par commune
Objectifs du fichier	Connaître annuellement la structure, la distribution et les disparités de revenus à l'échelle locale
Exploitation pour le PLH	Evaluer les possibilités financières des habitants actuels ou futurs selon une estimation du pouvoir de consommation des ménages et de sa répartition géographique

2. Description de la donnée

Origine des données	DGI - Direction générale des Impôts et INSEE
Indicateurs mobilisables pour le PLH	<ul style="list-style-type: none"> · Revenu médian par unité de consommation · disparité des revenus · type de revenus (salaires, pensions...)
Historique disponible	2000 à 2007
Actualisation des données	Annuelle par commune Tous les 2 ans pour les IRIS
Niveau géographique des données	Commune, arrondissement et IRIS

3. Utilisation et valorisation

Aire d'étude	Bassins de vie de MPM
Principaux intérêts	Fichier d'une bonne fiabilité qui permet d'obtenir une vision fine du pouvoir de consommation des ménages
Principales limites	Aucune information disponible sur les revenus pour les zones inférieures à 50 ménages. La notion de ménage définie par cette source ne correspond pas à celle de l'INSEE et ne permet pas de réaliser directement des comparaisons
Remarques	<p>D'autres distributions statistiques (moyenne, quartile etc.) sont disponibles permettant d'évaluer plus finement les écarts de revenus.</p> <p>D'autres informations concernant le revenu sont également disponibles selon la taille des ménages et par âge</p>

4. Définitions et principales variables

Revenu fiscal déclaré	Somme de tous les revenus déclarés par tous les contribuables, avant abattement et hors prestations sociales
Revenu médian	Il s'agit de la valeur du revenu fiscal qui sépare les ménages en deux groupes égaux : la moitié des ménages ont un revenu fiscal supérieur au revenu médian et l'autre moitié un revenu fiscal inférieur.
Unité de consommation (UC)	Mesure statistique permettant de comparer le niveau de vie de ménages de taille et de composition différente Le revenu fiscal par unité de consommation est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent <ul style="list-style-type: none">· le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation· les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5· les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3 Cette échelle permet d'exprimer les revenus par "équivalent adulte"

5. Chiffres clés

Evolution du revenu médian par unité de consommation en euros courants (en euro à la valeur de chacune des années observées)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
MPM	12 958	13 424	13 816			15 074	15 592	16 109
Dont Marseille	12 444	12 837	13 191	13 482	13 856	14 340	14 795	15 284

Revenu médian par unité de consommation en 2007 (en euros)

ALLAUCH	22205
CARRY LE ROUET	26018
CASSIS	22966
CEYRESTE	22277
CHATEAUNEUF LES MARTIGUES	18300
LA CIOTAT	17261
ENSUES LA REDONNE	22819
GEMENOS	23675
GIGNAC LA NERTHE	17063
MARIGNANE	16016
MARSEILLE	15284
PLAN DE CUQUES	21033
ROQUEFORT LA BEDOULE	21030
LE ROVE	19521
ST VICTORET	16694
SAUSSET LES PINS	23248
SEPTEMES LES VALLONS	17265
CARNOUX EN PROVENCE	21041

1.2.2 DGI - Résidences principales (taxe d'habitation)

1. Eléments de cadrage

Désignation	Extrait de la taxe d'habitation sur le nombre de résidences principales
Objectifs du fichier	Définir la taxation des résidences principales
Exploitation pour le PLH	Suivre l'évolution du parc de résidences principales Calculer annuellement certains taux (ex : logements sociaux au sens de l'art 55 de la loi SRU) en l'absence de recensement

2. Description de la donnée

Origine des données	DGI - Direction générale des Impôts
Indicateurs mobilisables pour le PLH	· nombre et évolution des résidences principales · si besoin, nombre de personnes à charge dans chaque résidence principale
Historique disponible	1990 à 2001 ; 2003 à 2008
Actualisation des données	Annuelle
Niveau géographique des données	Commune et arrondissement

3. Utilisation et valorisation

Aire d'étude	Bassins de vie de MPM
Principaux intérêts	Actualisation des données concernant le nombre de résidences principales
Principales limites	2002 pas disponible
Remarques	La taxe d'habitation permet aussi de suivre annuellement le nombre de résidences secondaires et de logements vacants Aucune comparaison de ces données avec le RGP 1999 et le recensement rénové n'est possible, leurs conditions d'enregistrement étant différentes (donnée déclarative dans le cadre du recensement) L'indicateur du nombre de personnes à charge peut servir à des estimations de population

4. Chiffres clés

Nombre et évolution des résidences principales

COMMUNE	2001	2003	2005	2006	2007	2008	évol 2001-2008	évol 2007-2008
Allauch	7 096	7 120	7 242	7 301	7 350	7 383	4,04%	0,45%
Carry-le-Rouet	2 694	2 878	2 901	2 888	2 898	2 925	8,57%	0,93%
Cassis	3 663	3 703	3 678	3 728	3 684	3 633	-0,82%	-1,38%
Ceyreste	1 456	1 502	1 583	1 600	1 614	1 654	13,60%	2,48%
Châteauneuf-les-Martigues	4 280	4 382	4 531	4 594	4 659	4 725	10,40%	1,42%
La Ciotat	14 526	14 936	15 318	15 443	15 407	15 671	7,88%	1,71%
Ensuès-la-Redonne	1 676	1 777	1 789	1 868	1 887	1 949	16,29%	3,29%
Gémenos	2 018	2 126	2 208	2 265	2 285	2 257	11,84%	-1,23%
Gignac-la-Nerthe	3 153	3 292	3 348	3 407	3 467	3 508	11,26%	1,18%
Marignane	13 030	13 429	13 471	13 591	13 664	13 756	5,57%	0,67%
Plan-de-Cuques	4 252	4 297	4 339	4 329	4 411	4 401	3,50%	-0,23%
Roquefort-la-Bédoule	1 723	1 762	1 777	1 878	1 899	1 918	11,32%	1,00%
Le Rove	1 540	1 583	1 612	1 630	1 690	1 736	12,73%	2,72%
Saint-Victoret	2 513	2 506	2 528	2 507	2 516	2 520	0,28%	0,16%
Sausset-les-Pins	3 454	3 540	3 643	3 684	3 695	3 702	7,18%	0,19%
Septèmes-les-Vallons	3 787	3 849	3 913	3 954	4 007	4 113	8,61%	2,65%
Carnoux-en-Provence	2 595	2 633	2 671	2 666	2 674	2 691	3,70%	0,64%
MARSEILLE	349 949	356 971	361 437	362 508	362 261	363 677	3,92%	0,39%
MPM	423 405	432 286	437 989	439 841	440 068	442 219	4,44%	0,49%

Nombre et évolution des résidences secondaires

COMMUNE	2001	2003	2005	2006	2007	2008	évol 1999-2008	évol 2006-2008
Allauch	337	338	320	294	348	305	-9,50%	-12,36%
Carry-le-Rouet	1 019	961	951	928	918	948	-6,97%	3,27%
Cassis	1 888	1 880	2 035	1 910	1 847	1 767	-6,41%	-4,33%
Ceyreste	263	225	239	234	233	225	-14,45%	-3,43%
Châteauneuf-les-Martigues	262	281	262	267	265	278	6,11%	4,91%
La Ciotat	3 665	3 621	3 769	3 549	3 418	3 356	-8,43%	-1,81%
Ensuès-la-Redonne	402	376	377	401	386	356	-11,44%	-7,77%
Gémenos	143	135	124	132	108	113	-20,98%	4,63%
Gignac-la-Nerthe	94	86	114	113	135	140	48,94%	3,70%
Marignane	666	675	715	792	907	933	40,09%	2,87%
Plan-de-Cuques	176	179	255	253	258	280	59,09%	8,53%
Roquefort-la-Bédoule	122	110	123	117	117	130	6,56%	11,11%
Le Rove	198	177	196	202	235	207	4,55%	-11,91%
Saint-Victoret	56	64	61	70	89	93	66,07%	4,49%
Sausset-les-Pins	1 417	1 407	1 429	1 408	1 432	1 440	1,62%	0,56%
Septèmes-les-Vallons	148	105	140	129	141	177	19,59%	25,53%
Carnoux-en-Provence	239	221	242	239	230	258	7,95%	12,17%
MARSEILLE	34 416	36 037	38 529	40 355	39 860	40 040	16,34%	0,45%
MPM	45 511	46 878	49 881	51 393	50 927	51 046	12,16%	0,23%

1.3 CAF - Caisse d'Allocations Familiales
1. Eléments de cadrage

Désignation	Extrait du fichier de la CAF concernant les prestations délivrées par celle-ci
Objectifs du fichier	Suivi du dénombrement des bénéficiaires de prestations
Exploitation pour le PLH	Connaître les publics précaires

2. Description de la donnée

Origine des données	CAF 13
Indicateurs mobilisables pour le PLH	<ul style="list-style-type: none"> · Nombre de bénéficiaires d'au moins une prestation sociale (hors allocations familiales), dont les allocations logement (APL/ALS/ALF) · Nombre de bénéficiaires d'une allocation liée à la précarité : <ul style="list-style-type: none"> · API - Allocation Parent Isolé · AAH - Allocation Adulte Handicapé · RMI - Revenu minimum d'insertion
Historique disponible	2000 à 2008
Actualisation des données	Annuelle
Niveau géographique des données	Commune et arrondissement et IRIS pour une étude spécifique (avec signature d'une convention préalablement)

3. Utilisation et valorisation

Aire d'étude	Bassin de vie de MPM
Principaux intérêts	<p>Permet de suivre l'évolution de la précarité</p> <p>Données récentes disponibles.</p> <p>Existence des données sur une série longue.</p> <p>Fichier fiable pour les éléments de calcul des prestations.</p>
Principales limites	La CAF est l'organisme qui verse la grande majorité des prestations toutefois d'autres organismes versent également des minima sociaux et n'apparaissent pas dans ce fichier (MSA par exemple)
Remarques	<p>D'autres informations sont également disponibles, comme le nombre de bénéficiaires d'une allocation logement.</p> <p>Une échelle d'observation plus fine (IRIS) est possible sur demande à la CAF et dans le cadre d'une étude spécifique (nécessité de signature d'une convention spécifique).</p>

4. Définitions et principales variables

Allocation Parent Isolé (API)	Allocation destinée aux personnes qui attendent ou élèvent seules un ou plusieurs enfants Attribution sous condition de ressources qui permet de garantir au ménage un revenu familial minimum.
Allocation Adulte Handicapé (AAH)	Prestation qui s'adresse à toutes les personnes adultes (âgées de plus de 20 ans) présentant des problèmes de santé limitant sérieusement leur autonomie personnelle, sociale et professionnelle. S'adresse aux personnes dont l'incapacité est évaluée à plus de 50% par la COTOREP et sous condition de ressources.
Revenu minimum d'insertion (RMI)	S'adresse aux personnes de plus de 25 ans, non étudiantes qui sont confrontées à des difficultés sociales et économiques Garantit un revenu minimum ainsi qu'un dispositif complémentaire d'insertion.

5. Chiffres clés

Suivi du nombre de bénéficiaires au 31 décembre de chaque année d'au moins une prestation sociale (hors allocations familiales)

	2002	2003	2004	2005	2006	2006	2007	2008	Evol 2002-2008
MPM	217 370	218 029	219 153	218 722	215 526	215 526	213 888	217 880	0,23%
Dont Marseille	187 472	188 268	189 713	188 892	186 305	186 305	184 973	188 460	0,53%

Suivi du nombre de bénéficiaires au 31 décembre de chaque année de l'API

	2002	2003	2004	2005	2006	2006	2007	2008	Evol 2002-2008
MPM	5 537	5 801	6 020	6 351	7 071	7 071	7 581	6385	15,32%
Dont Marseille	5 035	5 286	5 484	5 810	6 466	6 466	7 059	5891	17,00%

Suivi du nombre de bénéficiaires au 31 décembre de chaque année de l'AAH

	2002	2003	2004	2005	2006	2006	2007	2008	Evol 2002-2008
MPM	13 780	14 101	14 205	14 222	14 479	14 479	14 634	15315	11,14%
Dont Marseille	12 071	12 316	12 432	12 492	12 724	12 724	12 900	13571	12,43%

Suivi du nombre de bénéficiaires au 31 décembre de chaque année du RMI

	2002	2003	2004	2005	2006	2006	2007	2008	Evol 2002-2008
MPM	48 209	49 327	51 774	49 713	46 376	46 376	40 631	38210	-20,74%
Dont Marseille	44 206	45 397	47 676	45 808	42 717	42 717	37 503	35318	-20,11%

4. Définitions et principales variables

Logement autorisé	Opérations de construction neuve de logements qui ont fait l'objet d'une décision d'autorisation de construire
Logement commencé	Une construction est considérée comme commencée dans SITADEL après réception de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Cette DOC n'étant pas obligatoire, la donnée est peu fiable et donc non utilisée dans l'observatoire
Type de construction (d'un logement)	Le type de construction permet de distinguer : <ul style="list-style-type: none">· Individuel pur : opération de construction d'une maison seule· Individuel groupé : plusieurs logements individuels dans un même permis ou un seul logement couplé avec un local non habitation· Collectif logements dans des immeubles collectifs

5. Chiffres clés

Nombre de logements autorisés en 2009 (tous types)

	Total	Dont collectif	% collectif
MPM	7 200	4 815	66,9%
Dont Marseille	5 811	3 794	65,3%

Nombre de logements autorisés en 2009 (tous types)

Allauch	114
Carnoux-en-Provence	9
Carry-le-Rouet	3
Cassis	27
Ceyreste	22
Châteauneuf-les-Martigues	275
Ensuès-la-Redonne	29
Gémenos	0
Gignac-la-Nerthe	23
La Ciotat	726
Le Rove	32
Marignane	11
Marseille	5 811
Plan-de-Cuques	50
Roquefort-la-Bédoule	56
Saint-Victoret	10
Sausset-les-Pins	-
Septèmes-les-Vallons	2

Nombre de logements commencés en 2009 (tous types)

	Total	Dont collectif	% collectif
MPM	5 052	4 032	79,8%
Dont Marseille	3 999	3 389	84,7%

2.2 Permis de construire - Enquête réalisations de logements (AGAM)

1. Eléments de cadrage	
Désignation	Suivi des permis de construire autorisés de logements pour Marseille Enquête de réalisations des opérations de logements à Marseille (programmes de 3 logements et +)
Objectifs du fichier	Suivre régulièrement l'activité de construction à l'échelle géographique fine
Exploitation pour le PLH	Mesurer le rythme et le volume de constructions de logements
2. Description de la donnée	
Origine des données	<ul style="list-style-type: none"> · Permis de construire de logements autorisés fournis par les services de la Ville de Marseille (DGUH) · Enquête annuelle de réalisation des logements
Indicateurs mobilisables pour le PLH	<ul style="list-style-type: none"> · Nombre de logements réalisés par typologie · Localisation fine (programme par programme) des réalisations
Historique disponible	1990 à 2009
Actualisation des données	<ul style="list-style-type: none"> · Tous les mois pour le suivi des permis autorisés · Annuelle pour l'enquête réalisation
Niveau géographique des données	Programme par programme
3. Utilisation et valorisation	
Aire d'étude	Marseille
Principaux intérêts	Fiabilisation des données sur les logements autorisés et sur les réalisations Permet de suivre rythme, volume, type de construction, taille de logements. Données récentes disponibles, existence des données sur une série longue.
Principales limites	Le suivi des permis comme l'enquête réalisations ne couvrent que Marseille et ne concernent que les programmes de 3 logements et + Les données concernent les travaux liés aux "constructions neuves" et ceux liés à la création de logements dans des locaux d'activité
Remarques	Décalage minimum de 2 ans entre les autorisations de construire et les réalisations effectives Méthodologie à définir pour une possible extension de ces démarches à tout le territoire de MPM

4. Chiffres clés

Nombre de logements réalisés 2005-2008 (Marseille uniquement)

	<i>Total</i>	<i>Dont collectif</i>	<i>% collectif</i>
2005	3398	2800	82,4%
2006	3298	2974	90,1%
2007	2546	2335	91,7%
2008	4043	3841	95,0%
2009	4254	3973	93,4%

2.3 FILOCOM - Fichier des LOGements à l'échelle COMMunale

1. Eléments de cadrage	
Désignation	Base de données issues des fichiers fiscaux et fonciers : taxe d'habitation, taxe foncière sur les propriétés bâties, propriétaires, impôt sur le revenu des personnes physiques
Objectifs du fichier	Connaître les caractéristiques du parc de logements
Exploitation pour le PLH	Evolution des caractéristiques fines du parc de logements, notamment en l'absence de recensement exhaustif, et avant des résultats précis en 2009
2. Description de la donnée	
Origine des données	La DAEI (Ministère de l'Equipement) diffuse les données aux : <ul style="list-style-type: none"> · DRE : données agrégées non confidentielisées · DDE : données agrégées confidentielisées
Indicateurs mobilisables pour le PLH	<ul style="list-style-type: none"> · Nombre de logements par type et ventilation RP/RS/LV · Valeur locative des logements · Niveau de confort des logements (classement cadastral en 8 catégories)
Historique disponible	1999 ; 2003 ; 2005 ; 2007
Actualisation des données	Réalisé tous les 2 ans depuis 1995 Antérieur à 1999 et 2001 non disponibles à l'agam
Niveau géographique des données	Commune et arrondissement Echelle de la section cadastrale sur demande spécifique
3. Utilisation et valorisation	
Aire d'étude	Bassin de vie de MPM
Principaux intérêts	Source exhaustive. Seule source d'information permettant de croiser les caractéristiques du parc de logements avec le revenu des occupants ainsi que leur mobilité. Nombre important d'indicateurs disponibles. Régularité de mise à jour
Principales limites	Informations difficiles à obtenir à une échelle fine (section cadastrale) Fiabilité discutable de certaines informations (les mises à jour de la valeur locative et le classement cadastral ne sont pas réalisés régulièrement). Pas de croisements des données habitat/habitants dans le fichier actuellement disponible à l'agam.
Remarques	Les données disponibles sont standardisées (croisements pré déterminés) et l'accès direct au fichier n'est pas possible Il est nécessaire de s'adresser à la DAEI pour obtenir des croisements spécifiques. Seuls les services de l'Etat compétents en matière d'habitat et d'aménagement et les collectivités territoriales (dont MPM) peuvent obtenir des exploitations fines (avec croisements) de ce fichier.

4. Définitions et principales variables

Dernière mutation	Année où le logement a changé pour la dernière fois de propriétaire
Emménagés récents	Ménages nouvellement arrivés dans un logement
Confort du logement	Ces catégories sont définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée (le caractère architectural, la qualité de la construction...) depuis les immeubles de grand luxe (cat 1) jusqu'aux taudis (cat 8). C'est un indicateur de la qualité globale du logement
Revenus des ménages	Revenus nets imposables : salaires et autres revenus imposables de l'ensemble des occupants et des rattachés au logement des résidences principales, toutes déductions autorisées effectuées (10%, 20%, charges, pensions...).

5. Chiffres clés

Parc de logements en 2007

	<i>Nb de logements</i>	<i>Nb de résidences principales</i>	<i>Nb de résidences secondaires</i>	<i>Nb de logements vacants</i>
MPM	511 698	443 305	18 972	49 421
<i>Dont Marseille</i>	419 725	365 107	10 798	43 820

3.1 Atlas PLS - Atlas du Parc Locatif Social

1. Éléments de cadrage	
Désignation	Atlas recensant et décrivant le parc locatif social existant sur le territoire de MPM Réalisé en partenariat par l'AGAM, MPM, la DDE et l'AR-HLM.
Objectifs du fichier	Identification et localisation du logement social sur le territoire de MPM
Exploitation pour le PLH	Identifier précisément le parc de logements locatifs sociaux dans MPM Mesurer l'effort de production de logements sociaux publics Connaître l'offre nouvelle mise sur le marché
2. Description de la donnée	
Origine des données	DDE, AR-HLM
Indicateurs mobilisables pour le PLH	· Nombre de logements mis en location par type, par financement... · Leur localisation programme par programme
Historique disponible	1 ^{ère} édition en 1988 pour l'état au 1 ^{er} janvier
Actualisation des données	Dernière mise à jour 1 ^{er} janvier 2007
Niveau géographique des données	programme
3. Utilisation et valorisation	
Aire d'étude	Territoire de MPM, Bassins de vie de MPM
Principaux intérêts	Approche complète du parc locatif social, avec vérification et description fine des données. Recensement des logements sociaux effectivement mis en location (et non des intentions de réalisation) Disponible à l'échelle géographique du programme
Principales limites	Les réalisations postérieures à 2002 n'apparaissent pas dans l'atlas. Nécessité d'une mise à jour régulière
Remarques	La définition du logement social utilisée dans l'atlas PLS est différente de celle utilisé pour le recensement de l'article 55 de la loi SRU

4. Définitions et principales variables

Logements sociaux

Logements locatifs dont la construction et l'entretien bénéficient d'aides privilégiées accordées par l'Etat. Ces financements ont pour contre partie des engagements fixés par l'Etat.

Ces logements répondent à des normes techniques et financières précises. Ils sont attribués à des familles dont le niveau de ressources à l'entrée dans le logement respecte un certain plafond.

Les logements sociaux appartenant à des personnes privées ou des sociétés à but lucratif (logements réhabilités avec l'aide de l'ANAH...) ne sont pas comptabilisés dans l'atlas du parc locatif social

5. Chiffres clés

Nombre de logements sociaux mis en location chaque année de 2002 à 2006

	2002	2003	2004	2005	2006
MPM	534	301	183	527	647
Dont Marseille	502	278	110	421	628

(Financés/mises en location)

Nombre de logements sociaux familiaux existants en 2006

	2002	2003	2004	2005	2006	Evol 2002-2006
MPM	69 848	70 149	70 332	70 859	71 506	2,4%
Dont Marseille	62 533	62 811	62 921	63 342	63 970	2,3%

3.2 EPLS - Enquête Parc Locatif Social

1. Éléments de cadrage	
Désignation	Enquête statistique non obligatoire visant au recensement du parc locatif social au 1 ^{er} janvier (menée par les DRE auprès des organismes gestionnaires de logements locatifs sociaux)
Objectifs du fichier	Description au 1 ^{er} janvier de chaque année du parc des logements locatifs sociaux
Exploitation pour le PLH	Connaître le parc locatif social existant à travers ses principales caractéristiques Suivre son évolution Approcher l'impact des flux d'entrants et de sortants dans le parc social
2. Description de la donnée	
Origine des données	Service économique et statistique de la DAEI (Ministère de l'Équipement) Résultats disponibles auprès des DRE mais non communiqués aux DDE
Indicateurs mobilisables pour le PLH	<ul style="list-style-type: none"> · nombre de logements sociaux financés par an par financement · nombre de logements financés par typologie et par type · Part des logements sociaux selon époque d'achèvement et par types · Part des bénéficiaires d'APL dans le parc locatif social public · Taux de vacance · Taux de mobilité (emménagés récents / stock hors logements neufs)
Historique disponible	2005
Actualisation des données	Annuelle
Niveau géographique des données	Commune Programme (sur demande spécifique – non disponible à l'agam)
3. Utilisation et valorisation	
Aire d'étude	Bassins de vie de MPM
Principaux intérêts	Source de description de la structure du parc locatif social complétant l'atlas PLS notamment sur la vacance et la rotation des occupants
Principales limites	Manque de fiabilité de certaines variables : livraisons récentes, durée de la vacance... Donnée fournie avec 2 ans de retard environ
Remarques	L'accès aux données détaillées (au programme) est fonction du type d'informations demandées, de la qualité du demandeur et de l'utilisation.

4. Définitions et principales variables

Logements sociaux	Logements locatifs, conventionnés ou non, faisant l'objet d'un contrat de location Ils appartiennent ou sont gérés par un organisme d'HLM ou une SEM de construction Les logements-foyers, d'insertion, d'urgence et de transit, les résidences sociales, les résidences universitaires gérées par le CROUS, les programmes Université 2000 sont exclus de cette enquête
Vacance	Logement sans occupant à la date de cette enquête
Mobilité	Nombre d'emménagements lors de l'année précédant l'enquête. Le taux de mobilité annuel est calculé en rapportant la mobilité annuelle sur le total des logements enquêtés (hors logements livrés dans l'année)

5. Chiffres clés

Attention : ces données peuvent comporter des doublons. Elles sont différentes de celles figurant dans l'Atlas PLS de l'agam.

Logements sociaux mis en location par année 2001-2005

	2001		2002		2003		2004		2005	
	Tot	Dont Col	Tot	Dont Col	Tot	Dont Col	Tot	Dont Col	Tot	Dont Col
MPM	423	377	592	583	456	446	338	336	294	294
Dont Marseille	339	301	548	539	448	446	253	251	192	192

Logements sociaux répartis par pièces (2005)

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
MPM	3 989	11 509	29 018	25 744	6 900	77 160
Dont Marseille	3 844	10 613	26 086	22 799	6 258	69 600

Taux de vacance et taux de mobilité (2005)

	Taux de vacance	Taux de mobilité
MPM	1,9%	3,2%
Dont Marseille	2,1%	3,3%

3.3 DDE - Inventaire SRU

1. Éléments de cadrage	
Désignation	Enquête recensant les logements sociaux répondant à la définition de l'art 55 de la loi SRU (20% de logements sociaux) Extension de cette enquête aux communes soumises à l'article 11 de la loi sur le droit au logement opposable (cet article étend l'application de l'art 55 de la loi SRU à toutes les communes de MPM)
Objectifs du fichier	Description au 1 ^{er} janvier de chaque année du parc des logements locatifs sociaux définis par l'art 55 de la loi SRU
Exploitation pour le PLH	Connaître le parc locatif social selon cette définition, pour les communes soumises et non soumises Connaître les obligations de construire des communes concernées
2. Description de la donnée	
Origine des données	Enquête contradictoire entre l'Etat (DDE) et les communes concernées La même enquête est réalisée par MPM/agAM et les communes non concernées
Indicateurs mobilisables pour le PLH	· nombre de logements sociaux existant - définition SRU · nombre de logements sociaux à construire - définition SRU, pour les communes soumises à cette obligation
Historique disponible	2001 à 2009
Actualisation des données	Annuelle
Niveau géographique des données	Communes concernées par l'art 55 de la loi SRU/ MPM
3. Utilisation et valorisation	
Aire d'étude	MPM, Bassins de vie de MPM
Principaux intérêts	Evaluer l'importance de l'effort de « rattrapage » des communes concernées, et le comparer aux objectifs du PLH Comparer la situation de toutes les communes de MPM.
Principales limites	Définition des logements sociaux différente de celle de l'Atlas du parc locatif social de l'agam et de l'enquête PLS
Remarques	Depuis la loi DALO 2007 toutes les communes sont soumises sauf ST Victoret (PEB)

4. Définitions et principales variables

Logements sociaux décomptés dans « l'inventaire SRU »

- Logements locatifs sociaux appartenant à un organisme HLM, SEM... (et logements conventionnés pour ceux construits après 1977)
- Logements locatifs conventionnés
- Logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants, résidences sociales conventionnés et les places en CHRS (3 places ou lits = 1 logement – ex : 10 places se décomptent en $10/3 = 3,333$ logts, arrondi à 3 logts)
- Les logements appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations dont la convention APL arrive à expiration restent considérés comme des logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU

Pour l'inventaire effectué en 2007 qui retrace la situation au 1er janvier 2007, ajouter les logements suivants :

- les logements vendus à partir du 1er juillet 2006 à leurs locataires seront pris en compte, pendant cinq ans
- les logements locatifs privés sociaux seront pris en compte pendant cinq ans après que la convention APL est venue à échéance

5. Chiffres clés

commune	résidences principales (taxes habitation 2009)	Total SRU au 01/01/2009	taux de logements sociaux au 01/01/2009	chiffres issus du recensement au 01/01/07 valables pour la période 2008-2010		
				Logts soc à produire (20 ans)	objectif triennal de production (15%)	logements à réaliser par an
ALLAUCH	7 604	216	2,84%	1 284	192	64
CARNOUX-EN-PROVENCE (*)	2 735	375	13,71%	164	24	8
CARRY-LE-ROUET (*)	2 942	0	0,00%	588	88	29
CASSIS (*)	3 899	310	7,95%	533	79	26
CEYRESTE	1 776	0	0,00%	341	51	17
CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES	4 889	509	10,41%	447	67	22
ENSUES-LA-REDONNE (*)	2 016	0	0,00%	385	57	19
GEMENOS	2 488	86	3,46%	397	59	20
GIGNAC-LA-NERTHE	3 573	187	5,23%	514	77	26
LA CIOTAT	16 391	3 300	20,13%			-
LE ROVE (*)	1 802	64	3,55%	286	42	14
MARIGNANE	13 935	1 725	12,38%	1 042	156	52
MARSEILLE	373 212	71 823	19,24%	3 568	535	178
PLAN-DE-CUQUES	4 472	341	7,63%	551	82	27
ROQUEFORT-LA-BEDOULE (*)	1 986	166	8,36%	220	33	11
SAINT-VICTORET [PEB]	<i>non concernée</i>					
SAUSSET-LES-PINS (*)	3 806	105	2,76%	641	96	32
SEPTEMES-LES-VALLONS	4 293	556	12,95%	263	39	13
TOTAL MPM	451 819	79 763	17,65%	11 079	1 661	554

(*) : nouvelles communes DALO
en gras : commune en DSU

(Source : DDE)

3.4 ODELOS - Observatoire de la demande en logement social
1. Eléments de cadrage

Désignation	Fichier regroupant les demandes de logements locatifs sociaux des ménages d'un département
Objectifs du fichier	Evaluation synthétique de la demande d'un point de vue quantitatif et qualitatif
Exploitation pour le PLH	Connaître le nombre, la localisation et les caractéristiques des demandeurs Connaître les problèmes de logements à travers les motivations et les souhaits des demandeurs

2. Description de la donnée

Origine des données	Extractions des fichiers de gestion des différentes structures habilitées à recueillir la demande locative sociale (communes, bailleurs, Etat et Conseil Général 13)
Indicateurs mobilisables pour le PLH	<ul style="list-style-type: none"> · nombre et localisation des demandes · nombre, caractéristiques, localisation et motivations des ménages demandeurs · caractéristiques des logements demandés · pression locative globale et par type de logement
Historique disponible	2000 et 2004
Actualisation des données	Irrégulière, vers actualisation tous les 3 ans à partir de 2004
Niveau géographique des données	Département, EPCI, commune (pour celles où une telle demande est enregistrée), arrondissement de Marseille

3. Utilisation et valorisation

Aire d'étude	Communes de MPM, éventuellement bassins de vie
Principaux intérêts	Fournit une approche, parmi d'autres, du fonctionnement du marché local de l'habitat
Principales limites	<p>Des vérifications sont effectuées par un prestataire pour réduire le nombre de demandes multiples, mais le fichier n'est pas totalement fiabilisé.</p> <p>Au 1^{er} juillet 2004, 19 bailleurs, représentant 84% du parc locatif social du département, 9 communes (61% de la population du département) et 7 fichiers départementaux alimentent ODELOS</p> <p>Les demandes ne portent que sur les communes où existe déjà une offre en logements locatifs sociaux</p> <p>Cet observatoire ne prend en compte que la demande exprimée par les ménages auprès des organismes et services concernés. Ne pas la confondre avec les besoins ni avec la demande potentielle en logements locatifs sociaux. Tout constat doit donc être replacé dans le cadre d'une analyse plus globale du marché.</p>

Remarques	<p>Jusqu'en 2004, les résultats n'étaient fournis qu'irrégulièrement, selon les exploitations faites par les services de l'Etat.</p> <p>Les comparaisons entre les données 2004 et celles des années antérieures ne sont pas possibles.</p> <p>A partir de 2004, une enquête devrait être menée tous les 3 ans.</p>
-----------	---

4. Définitions et principales variables

Demandeur de logements locatifs sociaux	Ménage ayant déposé un ou plusieurs demandes de logements locatifs sociaux auprès des structures habilitées à les recueillir
Demande de logements locatifs sociaux	Dossier déposé par un ménage demandeur. Un demandeur peut faire plusieurs demandes auprès de différentes structures

5. Chiffres clés

Nombre de demandes de logements locatifs sociaux au 01/07/2004

MPM	42 700
<i>Dont Marseille</i>	38 731

4.1 ANAH - Agence Nationale de l'Habitat

1. Éléments de cadrage	
Désignation	Tableau de bord produit par la délégation départementale de l'ANAH à partir de la base de données issues des subventions attribuées aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants réhabilitant leur logement
Objectifs du fichier	Suivi de l'activité de l'amélioration de l'habitat privé
Exploitation pour le PLH	Suivi de l'effort de réhabilitation du parc privé et comparaison avec les objectifs fixés par le PLH Possibilité, à terme, d'une analyse croisée avec l'état du parc de logements (si source FILOCOM disponible)
2. Description de la donnée	
Origine des données	MPM - délégation départementale de l'ANAH
Indicateurs mobilisables pour le PLH	<ul style="list-style-type: none"> · Nombre et localisation de logements réhabilités · Nombre de logements locatifs conventionnés et intermédiaires · Nombre de logements remis sur le marché
Historique disponible	2000 à 2004 et 2006 à 2009
Actualisation des données	Annuelle
Niveau géographique des données	Commune adresse
3. Utilisation et valorisation	
Aire d'étude	Bassin de vie MPM
Principaux intérêts	Seule source de données permettant le suivi des subventions pour l'amélioration de l'habitat privé Disponible à une échelle fine
Principales limites	Ne concerne qu'une fraction du parc réhabilité : l'activité « spontanée » de réhabilitation (indépendamment de toute aide publique) n'est pas identifiée par cette source
Remarques	Permet également de disposer d'autres informations : type, surface des logements, montant et nature des travaux...

4. Définitions et principales variables

Logements améliorés	Logements ayant fait l'objet de travaux à l'intérieur du logement (à la différence des logements subventionnés qui peuvent avoir fait l'objet de travaux uniquement sur les parties communes)
Logements conventionnés	Logements locatifs ayant fait l'objet de la signature d'une convention entre le propriétaire et l'Etat et bénéficiant d'une subvention bonifiée pour leur amélioration. Ces logements sont soumis à des règles spécifiques (respect d'un plafond de ressources pour les locataires, d'un plafond de loyer fixé par arrêté et d'une durée de location du logement au moins égale à 9 ans)
Logements remis sur le marché	Logements vacants depuis plus de 12 mois consécutifs ayant fait l'objet de travaux subventionnés par l'ANAH Ils peuvent bénéficier d'une prime forfaitaire pour leur remise sur le marché locatif.

5. Chiffres clés

Evolution du nombre total de logements subventionnés (PO + PB)

	2006	2007	2008	2009	Evol 2006-2009
MPM	3 260	1 267	935	1 016	-68,83%
Dont Marseille	3 173	1 134	809	892	-71,89%

Evolution du nombre total de logements subventionnés (PO uniquement)

	2006	2007	2008	2009	Evol 2006-2009
MPM	633	535	350	405	-36,02%
Dont Marseille	572	451	284	336	-41,26%

Evolution du nombre total de logements conventionnés (PO+PB)

	2006	2007	2008	2009	Evol 2006-2009
MPM	156	148	140	198	26,92%
Dont Marseille	152	141	135	179	17,76%

Evolution du nombre total de logements vacants et remis sur le marché

	2006	2007	2008	2009	Evol 2006-2009
MPM	78	41	49	43	-44,87%
Dont Marseille	78	37	46	34	-56,41%

4.2 CNAB - Observatoire marseillais de la formation des loyers

1. Éléments de cadrage

Désignation	Observatoire alimenté par le recueil de références auprès du réseau des professionnels de l'immobilier de la CNAB (Confédération Nationale des Administrateurs de Biens Marseille Provence Corse) et sur la base d'une méthodologie nationale élaborée par M. Mouillart
Objectifs du fichier	Connaissance des niveaux de loyers pratiqués, des conditions de leur formation et des tendances récentes.
Exploitation pour le PLH	Suivi de l'évolution des loyers du parc privé de Marseille

2. Description de la donnée

Origine des données	CNAB PACA
Indicateurs mobilisables pour le PLH	<ul style="list-style-type: none"> · Loyers moyens du marché · Taux de mobilité résidentielle
Historique disponible	2001 à 2008
Actualisation des données	Annuelle pour l'ensemble des données Semestrielle concernant les niveaux de loyers
Niveau géographique des données	Commune de Marseille Secteurs (regroupement d'arrondissements) Pour certaines données : arrondissements de Marseille Autres communes de MPM : en attente de la CNAB

3. Utilisation et valorisation

Aire d'étude	Marseille
Principaux intérêts	Existence des données sur une série longue Seule source de suivi de l'évolution des loyers du parc privé disponible pour Marseille
Principales limites	Observation basée sur un échantillon qui représente environ 15 000 références, soit 12,5% des administrateurs de biens marseillais et 5% du marché locatif privé total. Il ne fait pas état du parc locatif privé géré par des personnes physiques Il ne couvre pas les autres communes de MPM
Remarques	L'observatoire de la CNAB comprend également des variables concernant <ul style="list-style-type: none"> · les caractéristiques du parc locatif privé (nombre de pièces, surface, typologie, présence d'éléments de confort) · le délai de relocation · loyers du parc Pour étendre l'observation des loyers à l'ensemble de MPM, une méthodologie reste à établir, éventuellement en collaboration avec la CNAB.

4. Définitions et principales variables

Loyer du marché	Loyer des locations nouvelles (constitué des loyers de location nouvelle et des loyers de relocation)
Loyer du parc	Loyer des baux en cours
Loyer de location nouvelle	Loyer des nouveaux logements mis sur le marché
Loyer de relocation	Loyer des logements reloués entre deux dates
Taux de mobilité résidentielle	Proportion de logements précédemment occupés et remis sur le marché locatif, par rapport à l'ensemble des logements locatifs observés

5. Chiffres clés

Evolution des loyers du marché à Marseille (en euros par m²)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Evol 2002-2008
Marseille	9,1	9,9	10,5	11,1	11,3	11,7	11,5	26%

Evolution de la mobilité résidentielle dans le parc locatif privé à Marseille

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Marseille	30.8%	28.7%	30.1%	25.9%	20,90%	18,5%	19,6%

5.1 OIP - Observatoire Immobilier de Provence

1. Eléments de cadrage	
Désignation	Outil d'analyse du marché de l'immobilier crée par et pour des professionnels (métiers de la construction, de la promotion, de l'immobilier, organisations para-publiques) Il concerne la commercialisation des logements privés neufs, mais aussi des terrains, des bureaux...
Objectifs du fichier	Collecte, traitement et restitution des données statistiques Suivi de la commercialisation des terrains, des logements neufs, en collectifs et individuels groupés...
Exploitation pour le PLH	Suivi du marché immobilier des logements
2. Description de la donnée	
Origine des données	Enquête ECLN (enquête de commercialisation des logements neufs) traitée pour l'OIP par la cellule économique régionale du BTP
Indicateurs mobilisables pour le PLH	<ul style="list-style-type: none"> · Nombre de logements mises en vente par typologie, localisation · Part et Nombre de ventes par typologie, localisation, prix · Délai d'écoulement des logements · Nombre de logements en stock en fin de trimestre · Prix moyen au m² de vente des logements par typologie (dont terrains à bâtir)
Historique disponible	1996 à 2008
Actualisation des données	A définir
Niveau géographique des données	Commune programme jusqu'en 2006
3. Utilisation et valorisation	
Aire d'étude	Bassins de vie de MPM
Principaux intérêts	Enquête exhaustive Mise à jour trimestrielle (ajout de programmes et suppression des opérations dont la commercialisation est achevée) Suivi des principales composantes du marché du neuf à n-1
Principales limites	Ne concerne que les programmes de 5 logements et plus. Ne concerne pas les ventes réelles mais les réservations de logements. Ne permet pas de connaître systématiquement la destination des logements Les ventes en VEFA pour les organismes HLM apparaîtront à partir de 2007 Le géocodage des programmes n'est pas réalisé
Remarques	D'autres informations sont disponibles (éléments de confort, parkings, balcons...) Modalités de communication à définir avec l'OIP Les traitements résultent d'une exploitation du bulletin trimestriel de conjoncture. En

effet, depuis 2006 nous ne disposons plus de la base de données au programme, ce qui a réduit les traitements possibles. De ce fait les données à l'échelle de MPM ne sont plus accessibles, ainsi que le détail par individuel/collectif.

4. Définitions et principales variables

Mises en vente	Logements nouvellement offerts à la vente au cours du trimestre enquêté
Ventes	Logements réservés, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'une réservation avec dépôt d'arrhes, ou vendus sans réservation préalable au cours du trimestre écoulé
Stock	Logements offerts à la vente n'ayant pas fait l'objet d'un contrat de réservation Le stock est analysé en fin d'année
Délai d'écoulement	Temps nécessaire pour que les logements disponibles à la vente soient vendus Ce délai est exprimé en nombre de mois

5. Chiffres clés

Le marché de la transaction des logements neufs collectifs

	2005		2006		2007		2008	
	MPM	Marseille	MPM	Marseille	MPM	Marseille	MPM	Marseille
Mises en vente	2 926	2 601	4 676	4 202	3 456	2 751		2 189
<i>Dont</i>								
<i>logements collectifs</i>	2 642	2 490	4 537	4 073		2 591		
	90%	96%	97%	97%		94%		0%
Ventes	2645	2 371	3262	2 894	3187	2 707		2 318
<i>Dont ventes logements collectifs</i>	2365	2 253	3083	2 770		2 586		
	89%	95%	-95%	96%		96%		0%
Stock en fin d'année	1057	985	2633	2 372	2836	2 414		2 104
<i>Dont stock logements collectifs</i>	1010	954	2558	2 305		2 310		
	96%	97%	97%	97%		96%		0%
Délai d'écoulement	5	5	10	10	10,7	10,7		
<i>En mois</i>								
Prix (m²) logements collectifs vendus	3 001 €	2 999 €	3 206 €	3 158 €		3 598 €		3 674 €
Prix (m²) logements individuels vendus	3 019 €	3 023 €	3 190 €	2 972 €				

5.2 PERVAL - Notaires
1. Éléments de cadrage

Désignation	Base de données de suivi des transactions du marché immobilier
Objectifs du fichier	Outil d'aide à l'évaluation immobilière pour les professionnels
Exploitation pour le PLH	Connaître le marché des ventes de logements, ainsi que les acteurs de ce marché

2. Description de la donnée

Origine des données	Notaires de France - Perval
Indicateurs mobilisables pour le PLH	<ul style="list-style-type: none"> · Prix moyen par m² selon la typologie (collectif, individuel, terrain) · Profil des acquéreurs (origine géographique, âge, profession, statut matrimonial, qualité) · Profil des vendeurs
Historique disponible	2000, 2006, 2008
Actualisation des données	Selon convention
Niveau géographique des données	Commune, quartier, sections cadastrales

3. Utilisation et valorisation

Aire d'étude	Bassin de vie de MPM
Principaux intérêts	<p>Source fournissant des informations difficiles à obtenir par d'autres voies : prix des ventes, profil des vendeurs, des acquéreurs..</p> <p>Données disponibles à une échelle fine</p>
Principales limites	<p>Source renseignée par les notaires selon leur volontariat. Sa fiabilité est donc variable selon les secteurs géographiques.</p> <p>Le taux de renseignement pouvant varier entre deux années, cette source de données ne peut pas être exploitée en volume (nombre de transactions par an)</p> <p>Les informations concernant les maisons sont à prendre avec précaution (nombre de références renseignées peu nombreuses)</p>
Remarques	Aux termes de la convention signée récemment entre MPM et Perval, nous disposons des données pour les années 2000, 2006, 2008 et 2010 (à parvenir courant 2011).

4. Chiffres clés

Evolution des prix des appartements de 2000 à 2008 (€/m²)

	2000	2006	2008	Evol 2000-2008
MPM	1 480	3 020	3 199	116,15%
Marseille	1 436	2 937	3 033	111,21%

Evolution des prix des maisons de 2000 à 2008 (€/m²)

	2000	2006	2008	Evol 2000-2008
MPM	2 973	5 793	7 135	139,99%
Marseille	2 830	5 544	6 803	140,39%

Observatoire du PLH - MPM

liste 1 : indicateurs de suivi - état des lieux

mise à jour mai 2010

Source	Indicateurs	Objectif	fréquence MAJ	dernière date dispo	territoire le + fin couvert	Limites	disponibilité à l'agAM
1. Données de cadrage							
1.1 INSEE	<ul style="list-style-type: none"> Evolution du nombre habitants Evolution du nombre de ménages 	Connaître le contexte local et suivre son évolution	Annuel	2007/2006	ilôts jusqu'en 1999, IRIS après	passage RGP-RP +> quelques variables sont incomparables	Disponible à l'AGAM
1.2 DGI	Revenu médian par unité de consommation	Estimer le pouvoir de consommation des ménages et observer sa répartition géographique	tous les ans ou tous les 2 ans	2007	commune, arrdt et IRIS	1x tous les 2 ans pour les IRIS	Disponible à l'AGAM
	évolution du nombre de résidences principales (TH)	Suivre l'évolution du parc de résidences principales	tous les ans	2008	commune et arrdt	2002 pas disponible	
1.3 CAF	Nombre de bénéficiaires du RMI	Connaître les publics précaires	tous les ans	2008	commune et arrdt		Disponible à l'AGAM
2. Construction neuve de logements							
2.1 SIT@DEL2	Nombre de logements autorisés par typologie	Mesurer le rythme et le volume de constructions de logements	tous les ans	2009	commune et arrdt	fiabilité relative	Disponible à l'AGAM
2.2 PC AGAM	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements réalisés par typologie localisation des programmes 	Mesurer le rythme et le volume de constructions de logements	tous les ans	2009	prog par prog	3 logements et plus - Marseille uniquement	Disponible à l'AGAM pour Mlle A mettre en place en 2007 pour MPM ?
3. Parc locatif social							
3.1 Atlas du parc locatif social AGAM	Nombre et localisation de logements mis en location par type, par typologie et par financement	Mesurer l'effort de production de logements sociaux publics Connaître l'offre nouvelle mise sur le marché	annuel	2006	prog par prog	Définition différente entre atlas PLS et loi SRU	Disponible à l'AGAM 2007
3.2 EPLS	<ul style="list-style-type: none"> Part des logements sociaux selon époque d'achèvement, par types et par financement logements étudiants et résidences Taux de vacance Taux mobilité 	Connaître le parc de logements existants Approcher les tensions de ce marché	tous les ans	2005	commune et arrdt prog par prog pour certaines données	Possibles doubles comptes - vérification/fiabilisation ? Absence de détail sur la durée de la vacance	Modalités de mise à jour à définir
3.3 ODELOS	nb demandeurs et demandes de logts loc sociaux	Approche de la demande en logements locatifs sociaux Comparaisons entre territoires du dépt	tous les 3 ans	2004	dépt EPCI commune arrdt	Pas de lien avec numéro unique de la demande Comparaisons 2000-2004 difficiles	Modalités de mise à jour à définir
4. Parc privé							
4.1 ANAH	<ul style="list-style-type: none"> Nombre et localisation de logements réhabilités nombre de PO et de PB Nombre de logements conventionnés, intermédiaires nombre de logements insalubrité + EHI Nombre de logements vacants remis sur le marché 	Suivre l'effort de réhabilitation du parc privé	tous les ans	2009	commune et arrdt	Fichiers au traitement lourd	Fichier maintenu par MPM disponible à AGAM sur demande
4.2 CNAB	<ul style="list-style-type: none"> Loyers moyens du marché et du parc taux de mobilité résidentielle 	Connaître l'évolution du marché locatif privé	tous les ans	2008	Marseille, par secteurs (regroupements d'arrdts)	Observation réalisée à partir d'un échantillon	Disponible à l'AGAM
5. Marché de la vente de logements							
5.1 OIP	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements mis en vente et vendus par typologie, localisation, prix Délai d'écoulement des logts 	Suivre le marché de la vente de logements neufs, des terrains à bâtir	tous les ans (possibilité tous les trimestres)	2008	prog par prog jusqu'en 2006	Programmes de 5 logts + N'indique pas la destination des logts, ni les ventes en VEFA (org HLM)	Modalités de mise à jour à définir - traitement à partir de bulletins de conjoncture

Observatoire du PLH - MPM

liste 1 + liste complémentaire : indicateurs de suivi pour état des lieux et suivi du PLH 2007/2011

mise à jour mai 2010

Source	Indicateurs	Objectif	fréquence MAJ	dernière date dispo	territoire le + fin couvert	Limites	disponibilité à l'agAM
1. Données de cadrage							
1.1 INSEE	<ul style="list-style-type: none"> Evolution du solde migratoire Evolution du nombre de logts et de résidences principales selon le statut d'occupation 	Connaître le contexte local et suivre son évolution	7 à 9 ans	2006	ilôts jusqu'en 1999, IRIS après	passage du RGP au RP rénové en 2004	Disponible à l'AGAM
1.2 DGI	<ul style="list-style-type: none"> disparité des revenus type de revenus 	Estimer le pouvoir de consommation des ménages et observer sa répartition géographique	tous les ans ou tous les 2 ans	2007	commune, arrdt, IRIS	1x tous les 2 ans pour les IRIS	Disponible à l'AGAM
	<ul style="list-style-type: none"> Revenu médian par unité de consommation 	Estimer le pouvoir de consommation des ménages et observer sa répartition géographique					
	<ul style="list-style-type: none"> évolution du nombre de résidences principales (TH) 	suivre l'évolution du parc de résidences principales	tous les ans	2008	commune et arrdt	2002 pas disponible	
	<ul style="list-style-type: none"> évolution du nombre de locaux vacants 	localiser précisément la vacance en 2004	aucune	2004	logt par logt	seulement année 2004 pas distinction RP et RS	
1.3 CAF	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de bénéficiaires d'au moins une prestation sociale Nombre de bénéficiaires d'une allocation liée à la précarité 	connaître les publics précaires	tous les ans	2008	commune et arrdt et IRIS ponctuellement		Disponible à l'AGAM
2. Construction neuve de logements et occupation du parc							
2.1 SIT@DEL2	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements autorisés par typologie 	Mesurer le rythme et le volume de constructions de logements	tous les ans	2009	prog par prog	fiabilité relative	Disponible à l'AGAM
2.2 PC AGAM	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements réalisés par typologie localisation des programmes 	Mesurer le rythme et le volume de constructions de logements	tous les ans	2009	prog par prog	3 logements et plus - Marseille uniquement	Disponible à l'AGAM pour Mle A étendre sur MPM?
2.3 FILOCOM	<ul style="list-style-type: none"> Nb de logts par type et ventilation RP/RS/LV Dernière mutation du logement et emménagés récents valeur locative des logements niveau de confort des logts 	Connaître le parc de logements et son évolution récente Approcher certaines caractéristiques du parc	tous les 2 ans	2007	commune et arrdt éventuellement section cadastrale	Fichier au traitement lourd Faire une demande spécifique pour données à la section cadastrale	Disponible à l'AGAM
3. Parc locatif social							
3.1 Atlas du parc locatif social AGAM	<ul style="list-style-type: none"> Nombre et localisation de logements mis en location par type, par typologie et par financement 	Mesurer l'effort de production de logements sociaux publics Connaître l'offre nouvelle mise sur le marché	irrégulière	2006	prog par prog	Définition différente entre atlas PLS et loi SRU	Disponible à l'AGAM 2007 en attente de validation MPM
3.2 EPLS	<ul style="list-style-type: none"> Part des logements sociaux selon époque d'achèvement, par types et par financement logements étudiants et résidences Taux de vacance Taux mobilité 	Connaître le parc de logements existants Suivre les mises en location Approcher les tensions de ce marché	tous les ans	2005	commune et arrdt prog par prog pour certaines données	Possibles doubles comptes - quelle vérification/fiabilisation ? Absence de détail sur la durée de la vacance	Disponible à l'AGAM jusqu'à 2005
3.3 ODELOS	<ul style="list-style-type: none"> nb demandeurs et demandes de logts loc sociaux pression locative par type caractéristiques des ménages demandeurs caractéristiques des logts demandés 	Approche de la demande en logements locatifs sociaux Comparaisons entre territoires du dépt	tous les 3 ans	2004	dépt EPCI commune arrdt	Pas de lien avec numéro unique de la demande Comparaisons 2000-2004 difficiles	Données diffusées par DDE disponibles à l'AGAM jusqu'à 2004

Observatoire du PLH - MPM

liste 1 + liste complémentaire : indicateurs de suivi pour état des lieux et suivi du PLH 2007/2011

mise à jour mai 2010

Source	Indicateurs	Objectif	fréquence MAJ	dernière date dispo	territoire le + fin couvert	Limites	disponibilité à l'agAM
3.4 Inventaire SRU	<ul style="list-style-type: none"> Evolution du nombre de logements sociaux montant des pénalités, constat de carence 	Connaître le parc et suivre les objectifs de construction, au sens de la loi SRU (art 55)	tous les ans	20089	prog par prog	données collectées pour les communes non assujeties	Disponible à l'agam
4. Parc privé							
4.1 ANAH	<ul style="list-style-type: none"> Nombre et localisation de logements réhabilités nombre de PO et de PB Nombre de logements conventionnés, intermédiaires nombre de logements insalubrité + EHI Nombre de logements remis sur le marché 	Suivre l'effort de réhabilitation du parc privé	tous les ans	2009	adresse par adresse	Fichiers au traitement lourd	Disponible à l'AGAM Suivi des commissions ANAH jusqu'à 2006
4.2 CNAB	<ul style="list-style-type: none"> Loyers moyens du marché et du parc taux de mobilité résidentielle 	Connaître l'évolution du marché locatif privé	tous les ans	2006	Marseille, par secteurs (regroupements d'arrdts)	Observation réalisée à partir d'un échantillon	Disponible à l'AGAM Vers une extension à MPM hors Marseille en 2007
5. Marché de la vente de logements							
5.1 OIP	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements mis en vente et vendus par typologie, localisation, prix Délai d'écoulement des logts 	Suivre le marché de la vente de logements neufs, des terrains à bâtir	tous les ans (possibilité tous les trimestres)	2008	prog par prog jusqu'en 2006	Programmes de 5 logts et + N'indique pas la destination des logts, ni les ventes en VEFA (org HLM)	Disponible à l'AGAM
5.2 PERVAL	<ul style="list-style-type: none"> Prix moyen par m² selon la typologie (collectif, individuel, terrain) Profil des acquéreurs Profil des vendeurs 	Connaître le marché des ventes de logements, ainsi que les acteurs de ce marché	tous les ans	2008	section cadastrale jusqu'en 2004	résultats non diffusables par AGAM	Disponible à l'AGAM seulement pour Marseille en 2005