



OBSERVATOIRE  
FONCIER  
Avril 2023

# DÉFINITIONS & SOURCES

## DÉFINITIONS



### DÉMOGRAPHIE

#### ■ Indice de jeunesse :

Rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et le nombre d'habitants de plus de 60 ans. Lorsque l'indice est égal à 1, les moins de 20 ans et les plus de 60 ans sont à parts égales. Plus l'indice est inférieur à 1 plus la population est âgée. Inversement, plus l'indice est supérieur à 1, plus la population est considérée comme jeune.

#### ■ Revenu médian par unité de consommation :

Selon l'Insee « le revenu médian correspond au salaire tel que la moitié des actifs gagne plus et l'autre moitié gagne moins » et le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), 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. »

#### ■ Solde migratoire :

Différence entre le nombre de personnes qui se sont installées dans la commune et le nombre de personnes qui en sont parties sur cinq ans.

#### ■ Solde naturel :

Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur la commune en cinq ans.

#### ■ Unité de consommation (UC) :

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

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

1 UC pour le premier adulte du ménage  
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

#### ■ Taille moyenne des ménages :

Statistiquement, un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement. Cela peut donc être un couple, une famille, une colocation mais aussi une personne seule.

On obtient l'indicateur « taille des ménages » par le calcul suivant basé sur les données de l'Insee :

Nombre d'individus vivant dans un ménage / Nombre de ménages

#### ■ Taux de pauvreté :

Part de la population vivant sous le seuil de 60 % du niveau de vie médian. En 2018, ce niveau de vie médian est de 1 710 € par individu et par mois selon l'Insee.

Ainsi, X % de taux de pauvreté, signifie que X % de la population de la commune vit avec moins de 1 026 € par mois.



#### ■ CCF recense l'ensemble des changements ayant affecté une parcelle.

Ainsi, un lotissement bâti sur une parcelle anciennement agricole est comptabilisé. De même, une maison détruite dans le tissu urbain afin d'y édifier un immeuble peut également être recensée. CCF compte alors la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers mais aussi une partie du renouvellement urbain. Des travaux sont en cours afin de préciser ces deux modalités.



### LOGEMENT

#### ■ Maisons anciennes / appartements anciens :

Le qualificatif « ancien » ne présume pas de l'âge du bien mais indique que le logement a déjà été vendu une fois, qu'il n'est pas neuf.

## LES SOURCES UTILISÉES PAR ORDRE D'APPARITION

Pour l'ensemble des indicateurs, **l'année disponible la plus récente a été utilisée**. Sont présentées ici succinctement les bases utilisées, leur intérêt et leur producteur.

### ■ Fichier Localisé Social et Fiscal – Filosofi :

L'Insee produit un ensemble d'indicateurs sur les revenus déclarés et les revenus disponibles, à plusieurs échelles via le dispositif Filosofi.

Ces données sont obtenues par le rapprochement de fichiers sociaux (Caisse Nationale des Allocations Familiales, Caisse nationale Assurance Vieillesse) et fiscaux (déclarations de revenus, fichiers d'impositions...) ce qui permet à la donnée d'être relativement précise.

Ainsi, les revenus avant et après prestations et impôts sont connus et permettent de mieux appréhender le revenu réellement disponible par les ménages.

### ■ Mode d'Occupation des Sols – MOS :

Le MOS est un outil qui permet de représenter, à un moment donné, la couverture bio-physique du territoire et l'usage qui en est fait.

Le MOS a été réalisé par le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole et l'Aucame en 2021, sur une photo aérienne de 2020.

Il décrit de manière fine la répartition de ces couvertures et de ces usages du sol à l'échelle cadastrale.

#### Pour en savoir plus :

<https://www.aucame.fr/actualites/116-le-mode-d-occupation-du-sol-de-caen-normandie-metropole.html>

[https://www.youtube.com/watch?v=RFKChqFuz\\_Y](https://www.youtube.com/watch?v=RFKChqFuz_Y)

### ■ Demande de Valeurs Foncières – DV3F – retraitement Aucame :

DV3F est une base couplant les données sur les transactions immobilières avec DV3F et les caractéristiques du bien vendu grâce aux Fichiers Fonciers (anciennement Majic). L'échelle est fine puisque la transaction est localisée à la parcelle.

### ■ Cartographie de la Consommation Foncière – CCF :

CCF est une base de données cartographiques développée par l'EPFN en partenariat avec la Région Normandie.

Elle permet de suivre la consommation foncière à l'échelle de la parcelle pour l'ensemble de la Normandie, depuis 1950 pour l'habitat et 2000 pour l'activité économique.

La base est construite grâce aux fichiers fonciers avec des retraitements géomatiques et des vérifications par photo-interprétation.

### ■ Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants – THLV :

Cette source provient d'un croisement de la base THLV et les fichiers fonciers. Toutes les deux sont donc issues de données fiscales. Ce traitement réalisé par l'Aucame permet de quantifier la vacance structurelle (de plus de deux ans).