



## **Documentation sur les données de l'univers « Parc locatif social »**

### **Table des matières**

- 1. Méthodologie de la source**
- 2. Organisation des données dans GéoKit3**
- 3. Liste et définition des indicateurs et axes d'analyse**
- 4. Axes d'analyse et leurs modalités**
- 5. Règles de diffusion et précautions d'usage**

## 1. Méthodologie de la source

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a été créé au 1er janvier 2011 en lieu et place de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée entre 1987 et 2010 par le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) auprès des bailleurs sociaux.

Le répertoire se distingue de l'enquête EPLS sur plusieurs points importants :

- l'information nécessaire à l'alimentation et à la mise à jour du répertoire est fournie par les bailleurs logement par logement ; alors que, pour l'enquête EPLS, les réponses de la plupart des bailleurs portaient sur des ensembles de logements situés à la même adresse et ayant fait l'objet d'un même financement initial ;
- l'information est systématiquement transmise par les bailleurs au SOeS par un moyen dématérialisé ;
- les bailleurs ont l'obligation de fournir chaque année les renseignements nécessaires à l'alimentation du répertoire ;
- les informations du répertoire font l'objet d'une diffusion plus large.

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement). Il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

Les bailleurs tenus à cette transmission sont :

- les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- les sociétés d'économie mixte visées à l'article L.481-1 du CCH ;
- l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais et la société anonyme Sainte-Barbe ;
- l'association foncière logement mentionnée à l'article L.313-34 du CCH et les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues pour au moins 99 % par cette association ;
- les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L.365-2 du CCH.

Les informations transmises concernent les logements locatifs sur lesquels ces bailleurs sociaux sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété ou bénéficiaire d'un bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou usufruitiers.

**Le répertoire ne couvre pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, ni les résidences sociales.**

La transmission des informations pour la mise à jour du répertoire des logements locatifs est obligatoire :

- depuis le 1er janvier 2011 pour les organismes propriétaires d'au moins 1 000 logements au 1er janvier 2010 ;
- à compter du 1er janvier 2012 pour les autres organismes.

Seul les bailleurs ayant répondu sont présents dans les données de l'année 2011. Il n'y a pas eu de redressement des données ni de traitement de la non réponse.

Le répertoire est mis à jour chaque année.

## 2. Organisation des données

L'univers a été séparé en deux classes :

- pls – Parc logements sociaux
- sort – Logements sortis du parc

Les indicateurs et dimensions de ces deux classes ne peuvent pas être mélangés dans une même requête.

⇒ Les deux classes comprennent chacune trois sous-classes identiques :

- + **Zonage administratif**
- + **Zonage d'étude (Insee, EPCI, personnel)**
- + **Période - Année**

ainsi que deux sous-classes contenant les indicateurs et dimensions qui leurs sont propres :

- + **Indicateurs**
- + **Axes d'analyse**

**Les objets** (hors classes zonages et période) de ces univers **sont déclinés et décrits aux points 3 et 4.**

### 3. Liste et définition des indicateurs et axes d'analyse

#### Indicateurs

Libellé des objets	Définitions
--------------------	-------------

#### Indicateurs de la classe « Parc logements sociaux »

Nb total lgt du parc	Nombre total de logements du répertoire (on compte les logements dont le mode d'occupation est loué avec contrat de location ou vacant ou vide ou pris en charge par une association, ou occupé avec ou sans contrepartie financière).
Nb total logt vacants	Nombre de logements avec mode d'occupation = vacant
Taux de vacance : dénominateur	Nombre de logements proposés à la location (c'est à dire loués avec contrat de location ou vacants)
Nb total logt avec emménagement	Nombre de logements occupés avec contrat de location, avec une date de prise d'effet du bail en N-1
Numérateur du taux de rotation	Nombre de logements ayant changé d'occupants pour les logements en service avant N-1
Taux de rotation : dénominateur	Nombre de logements occupé avec contrat de location ou vacant, avec année de 1ere mise en location antérieure à N-1
Nb total logt loyer et surf habitable renseigné	Nombre de logements loués avec contrat de location, dont le loyer principal est renseigné et différent de "sans objet" et dont la surface habitable est renseigné et conforme (>0)
Montant total loyer type surf habitable	Somme des loyers principaux pour les logements occupés avec contrat de location dont le mode d'évaluation de la surface pour le calcul du loyer est surface habitable
Surf tot type habitable pour calcul loyer	Somme des surfaces habitables pour les logements occupés avec contrat de location dont le mode d'évaluation de la surface pour le calcul du loyer est surface habitable
Nb tot logt surf et loyer renseignés_calcul loyer surf habitable	Nombre de logements occupés avec contrat de location dont le mode d'évaluation de la surface pour le calcul du loyer est surface habitable et dont le loyer est renseigné
Montant total loyer type surf utile	Somme des loyers principaux pour les logements occupés avec contrat de location dont le mode d'évaluation de la surface pour le calcul du loyer est surface utile
Surf tot type utile pour calcul loyer	Somme des surfaces utiles pour les logements occupés avec contrat de location dont le mode d'évaluation de la surface pour le calcul du loyer est surface utile
Nb tot logt surf et loyer renseignés_calcul loyer surf utile	Nombre de logements occupés avec contrat de location dont le mode d'évaluation de la surface pour le calcul du loyer est surface utile
Montant total loyer type surf corrigée	Somme des loyers principaux pour les logements occupés avec contrat de location dont le mode d'évaluation de la surface pour le calcul du loyer est surface corrigée et dont le loyer est renseigné
Surf tot type corrigée pour calcul loyer	Somme des surfaces corrigées pour les logements occupés avec contrat de location dont le mode d'évaluation de la surface pour le calcul du loyer est surface corrigée
Nb tot logt surf et loyer renseignés_calcul loyer surf corrigée	Nombre de logements occupés avec contrat de location dont le mode d'évaluation de la surface pour le calcul du loyer est surface corrigée
Montant total loyers	Somme des loyers principaux pour les logements occupés avec contrat de location et surface habitable strictement positive, quelque soit le mode d'évaluation de la surface pour le calcul du loyer
Surf totale habitable	Somme des surfaces habitables renseignées pour les logements occupés avec contrat de location quelque soit le mode d'évaluation de la surface pour le calcul du loyer

## Un indicateur dans la classe « Logements sortis du parc »

Nb total logt sortis du parc RPLS	Nombre de logements avec motif de sortie du patrimoine : vente à l'occupant, autre vente, démolition, logement ayant changé d'usage, restructuration ou
-----------------------------------	---

## Axes d'analyse (ou dimensions)

### Dimensions communes aux deux classes

Type de construction	Codifications pour le type de construction (individuel ou collectif)
ZUS	Indique si le logement est en ZUS
Catégorie d'organisme	Regroupement en cinq postes des catégories bailleur
Conventionnement	Indique si le logement est conventionné ou non
N° Convention	Numéro de la convention du logement si conventionné
Nombre de pièces	Nombre de pièces d'habitation composant le logement par tranche
Tranche surface habitable	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup> pour les logements dont la surface habitable est renseignée et conforme
Tranche de loyer par m <sup>2</sup>	Montant du loyer par m <sup>2</sup> de surface habitable, quel que soit le type de surface utilisé pour le calcul du loyer
Type de financement	Catégorie de financement du logement (financement initial ou financement CUS) en 17 postes
Type de financement regroupé	Catégorie de financement du logement (financement initial ou financement CUS) en 7 postes
Type de droit	Type de droit immobilier du logement (6 postes)
Bailleur	Renseignements sur le bailleur (code bailleur, raison sociale, enseigne, département du siège)

### Dimensions de la classe « Parc logements sociaux »

Type de financement CUS	Catégorie de financement auquel est rattaché le logement au titre de la convention d'utilité sociale (CUS)
Mode d'occupation	Mode d'occupation du logement au 1er janvier de l'année en cours
Époque de construction	Tranches d'années d'achèvement de la construction des logements.
Nature d'acquisition ou origine dans le patrimoine	5 postes
Motif d'entrée dans le parc	Motif d'entrée du logement dans le patrimoine du bailleur (5 postes)
Mobilité	Motif du nouveau bail s'il y en a un, sinon sans objet ou non renseigné.
Année de première mise en location	9 modalités
Ancienneté d'emménagement dans le logement	Par tranche d'années, 8 modalités

DPE classe énergie	Classe DPE pour classe de consommation d'énergie
DPE classe effet de serre	Classe DPE pour classe d'impact sur effet de serre
Contribution pour le partage des économies de charges	Contribution pour le partage des économies de charges demandée au locataire lorsque le bailleur a réalisé des travaux d'économies d'énergie.
Type de surface	Type de surface utilisé pour le calcul du loyer (habitable, utile ou corrigée)

Dans pls – Loyers :

Tranche loyer par m2 de surface habitable	Montant du loyer en m <sup>2</sup> (par tranche) des logements occupés quittancés en mode surface habitable
Tranche loyer par m2 de surface corrigée	Montant du loyer en m <sup>2</sup> (par tranche) des logements occupés quittancés en mode surface corrigée
Tranche loyer par m2 de surface utile	Montant du loyer en m <sup>2</sup> (par tranche) des logements occupés quittancés en mode surface utile

**Une dimension dans la classe « Logements sortis du parc »**

Motif sortis du parc	Motif de sortie du logement du patrimoine du bailleur
----------------------	---

## 4. Axes d'analyse et leurs modalités

### Dimensions communes aux deux classes

Type de construction	Collectif Individuel Non renseigné
ZUS	En ZUS Hors ZUS Non renseigné
Catégorie d'organisme	ESH OPH SEM Autres organismes Non renseigné
Conventionnement	Conventionné Non conventionné Non renseigné
Nombre de pièces	1 pièce 2 pièces 3 pièces 4 pièces 5 pièces 6 pièces ou plus Non renseigné
Tranche surface habitable	1. Moins de 35 m <sup>2</sup> 2. De 35 à moins de 55 m <sup>2</sup> 3. De 55 à moins de 75 m <sup>2</sup> 4. De 75 à moins de 95 m <sup>2</sup> 5. 95 m <sup>2</sup> ou plus 6. Non renseigné
Type de financement	10 = PLA d'intégration - LLTS dans les DOM 11 = PLA LM/PLATS/PLAI - LLS dans les DOM 12 = PLA social / PLA ordinaire 13 = PLUS 14 = PLS/PPLS/PLA CFF 15 = PAP locatif 16 = PLI 17 = PCL (conventionné ou non) / PCLS 49 = Autre financement à partir de 1977 (1983 dans les DOM) 50 = HBM 51 = PLR/PSR 52 = HLM/O 53 = ILM 54 = ILN 55 = Prêts spéciaux du CFF 99 = Autre financement avant 1977 (1983 dans les DOM) Non renseigné
Type de financement regroupé	Autre financement antérieur à 1977 (1983 dans les DOM) Autre financement à partir de 1977 (1983 dans les DOM) HLM/O Non renseigné PLA Intégration PLA ou PLUS PLS

Type de droit	Bail à construction Bail à réhabilitation Bail emphytéotique Non renseigné Pleine propriété Usufruit
---------------	---

### Dimensions de la classe « Parc logements sociaux »

Type de financement CUS	Non renseigné PLA-I PLI PLS PLUS
Mode d'occupation	Non renseigné Occupé avec ou sans contrepartie financière Pris en charge par une association Proposé à la location et occupé Proposé à la location et vacant Sans objet Vide
Époque de construction	1. Avant 1950 2. Entre 1950 et 1969 3. Entre 1970 et 1989 4. Entre 1990 et 1999 5. Entre 2000 et 2009 6. Depuis 2010 7. Non renseigné
Nature d'acquisition ou origine dans le patrimoine	Acquisition avec travaux Acquisition en Vefa Acquisition sans travaux Construction par l'organisme Non renseigné
Motif d'entrée dans le parc	Changement d'usage Logement acquis avec ou sans travaux Logement neuf Non renseigné Restructuration
Mobilité	Autre emménagement Non renseigné Pas d'emménagement Premier emménagement Sans objet
Année de première mise en location	1ère mise en location avant n-21 1ère mise en location en n-1 1ère mise en location en n-2 1ère mise en location en n-3 1ère mise en location en n-4 1ère mise en location en n-5 1ère mise en location entre n-11 et n-20 1ère mise en location entre n-6 et n-10 Non renseigné
Ancienneté d'emménagement dans le logement	Ancienneté d'emménagement de 10 à 19 ans Ancienneté d'emménagement de 20 à 29 ans Ancienneté d'emménagement de 2 à 4 ans Ancienneté d'emménagement de 30 ans ou plus Ancienneté d'emménagement de 5 à 9 ans Ancienneté d'emménagement de moins de deux ans Non renseigné Sans objet



DPE classe énergie	Consommation d'énergie A Consommation d'énergie B Consommation d'énergie C Consommation d'énergie D Consommation d'énergie E Consommation d'énergie F Consommation d'énergie G Consommation d'énergie non renseignée Sans objet
DPE classe effet de serre	Impact sur l'effet de serre A Impact sur l'effet de serre B Impact sur l'effet de serre C Impact sur l'effet de serre D Impact sur l'effet de serre E Impact sur l'effet de serre F Impact sur l'effet de serre G Impact sur l'effet de serre non renseigné Sans objet
Contribution pour le partage des économies de charges	Contrib. partage économies de charges Non renseigné Pas de contrib. partage économies de charges
Type de surface	Non renseigné Sans objet Surface corrigée Surface habitable Surface utile

Dans pls – Loyers :

Tranche loyer par m2 de surface habitable	Loyer par m2 de surface habitable inférieur à 4,5 euros Loyer par m2 de surf. habitable = à 7,5 euros ou supérieur Loyer par m2 de surf. habitable entre 4,5 et - de 5,5 euros Loyer par m2 de surf. habitable entre 5,5 et - de 6,5 euros Loyer par m2 de surf. habitable entre 6,5 et - de 7,5 euros Sans objet
Tranche loyer par m2 de surface corrigée	Loyer par m2 de surface corrigée entre 2,6 et - de 2,9 euros Loyer par m2 de surface corrigée entre 2,9 et - de 3,2 euros Loyer par m2 de surface corrigée entre 3,2 et - de 3,5 euros Loyer par m2 de surface corrigée inférieur à 2,6 euros Loyer par m2 de surface corrigée = ou supérieur à 3,5 euros Sans objet
Tranche loyer par m2 de surface utile	Loyer par m2 de surface utile égal ou supérieur à 7 euros Loyer par m2 de surface utile entre 5,5 et moins de 6 euros Loyer par m2 de surface utile entre 5 et moins de 5,5 euros Loyer par m2 de surface utile entre 6,5 et moins de 7 euros Loyer par m2 de surface utile entre 6 et moins de 6,5 euros Loyer par m2 de surface utile inférieur à 5 euros Sans objet

#### Une dimensions dans la classe « Logements sortis du parc »

Motif sortis du parc	Autre motif Autre vente Changement d'usage Démolition Non renseigné Restructuration Sans objet Vente à l'occupant
----------------------	--

## 5. Règles de diffusion et précautions d'usage

- Précautions d'usage :

Compte tenu du changement complet de méthodologie **il est impossible de comparer les données issues de l'ancienne Enquête sur le parc locatif social (EPLS) avec le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux.**

De plus, comme seul les bailleurs ayant répondu sont présents dans les données de l'année 2011 et qu'il n'y a pas eu de redressement des données ni de traitement de la non réponse, l'année 2011 ne sera pas comparable avec les années suivantes.

- Règles de diffusion :

**Les utilisateurs de GéoKit3 sont soumis à l'article suivant :**

[1] Art. R. 411-5 – « Les personnes qui ont accès aux informations énumérées aux a, b, c, h et i de l'article R.411-3 ne peuvent diffuser publiquement ou communiquer à des tiers ni ces informations, ni des résultats agrégés portant sur un effectif inférieur à onze logements, sauf s'ils portent sur l'ensemble d'une commune.

Toutefois, elles peuvent, pour les besoins de leurs missions, confier l'exploitation de ces informations à un prestataire, à condition de conclure avec ce dernier un contrat comportant la règle prévue à l'alinéa précédent et précisant la nature et la durée de la mission confiée. Ce contrat est transmis pour information, dès sa signature, au service statistique ministériel du logement.

En cas de méconnaissance des dispositions du présent article par une personne visée aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 411-4, le service statistique ministériel du logement peut, après avoir mis celle-ci à même de présenter ses observations, refuser de lui communiquer des extraits du répertoire pour une durée qui ne peut excéder vingt-quatre mois. »

Liste détaillée des informations énumérées aux a, b, c, h et i de l'article R. 411-3 :

Alinéa a : Identifiant du logement dans le répertoire et identifiant du logement interne au système d'information du bailleur

Alinéa b : Raison sociale, enseigne, adresse du bailleur, numéro Siret

Alinéa c : Raison sociale et numéro Siret du précédent bailleur en cas d'entrée du logement dans le patrimoine d'un bailleur au cours de l'année civile précédente

Alinéa h : Mode d'occupation du logement, date de bail

Alinéa i : Montant du loyer principal et du loyer accessoire, mode de surface retenu pour le calcul du loyer, surface dans le mode retenu, montant de la contribution pour le partage d'économie de charges