

Quelles données pour les politiques locales de l'habitat ?

Atelier PFOSS du 3 mai 2018



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
www.ecologie-solidaire.gouv.fr

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
www.cohesion-territoires.gouv.fr

Introduction

- On peut identifier trois types de questions principales qui se posent au décideur public local en matière d'habitat :
 - Quelles sont les caractéristiques du parc existant ? Sa qualité correspond-elle aux impératifs, notamment sanitaires et environnementaux ?
 - La structuration du parc correspond-elle à la demande et aux besoins ? combien de logements faut-il pour faire face à la demande dans des conditions satisfaisantes ?
 - Et une troisième question se pose tant que les deux premières n'auront pas reçu de réponse totalement satisfaisante : celle du mal-logement.
- Cette liste n'est évidemment pas exhaustive...

Sommaire

1. **La description du parc de logements**
2. La demande en logement
3. L'équilibre offre/demande
4. Le mal logement

La description du parc de logements

- **Ce qui existe**
 - Le fichier **FILOCOM** établi à partir du fichier de la taxe d'habitation et du fichier foncier notamment (DGFIP)
 - Le Répertoire du parc locatif social (**RPLS**) pour le parc « public » (SDES/DHUP)
- **Ce qui est en devenir**
 - Le **registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétés**
- **Ce qui manque**
 - Un fichier d'une largeur similaire à celle du RPLS avec une couverture de l'ensemble du parc...

Filocom - cadre

- **FILOCOM (Fichier des Logements par Communes)** est un fichier constitué par la DGFIP pour les besoins des Ministères en charge de la Transition écologique et sociale et de la Cohésion des territoires
- La création du fichier, adossée à une autorisation de la CNIL, figure dans un arrêté ministériel du 11 juillet 1994
- La finalité est la connaissance des logements et de leurs occupants
- FILOCOM est assemblé à partir du fichier de la Taxe d'Habitation (TH) auquel sont rapprochés le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires, et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP). Il couvre exclusivement la France métropolitaine (les données fiscales afférentes aux DOM fournies par la DGFIP n'étant pas suffisamment fiables)
- Le fichier est arrêté au 1^{er} janvier de chaque année impaire. Sont disponibles les millésimes 1995 à 2015. Chaque millésime du fichier décrit la situation du logement au 1^{er} janvier N avec les revenus N-1
- Les mises à jour des fichiers sont annuelles pour celui de la TH et de l'IRPP ; en continu pour le fichier des propriétaires et le fichier foncier. Ce dernier est mis à jour lors de chaque acte administratif (acte notarié, bail, déclaration de fin de travaux, acte de géomètre ...) ou sur déclaration ou demande du service

ATTENTION : les comparaisons avec des données similaires provenant d'autres sources (Insee, CAF, EDF, etc) doivent être maniées avec précaution, en connaissance de cause, une même variable pouvant recouvrir autant de définitions qu'il y a de sources

Filocom - périmètre

- Le champ couvert est celui des locaux à usage d'habitation assujettis à la taxe d'habitation (logements occupés, qu'ils soient imposés ou exonérés) ou non (logements vacants ou meublés soumis à la taxe professionnelle)
- La TH est due pour :
 - tous les locaux meublés affectés à l'habitation (maisons individuelles et appartements) et leurs dépendances immédiates (chambres de service, garages...), à l'exception des locaux passibles de la cotisation foncière des entreprises
 - les locaux meublés à usage privatif des sociétés, associations ou organismes privés, non soumis à la cotisation foncière des entreprises
- FILOCOM comporte ainsi principalement des logements occupés par des ménages à titre d'habitation, des résidences secondaires, des logements vacants (mais aussi, marginalement, des logements occupés à d'autres titres par des personnes morales). Ne sont retenus que les locaux de superficie habitable comprise entre 5 et 1 000 m² et avec au moins 1 pièce d'habitation (cette limitation filtre automatiquement les maisons et appartements, tous les autres locaux se trouvent éliminés : pièces indépendantes, garages, etc.) Les locaux identifiés comme dépendance (imposable ou non), sont exclus. Tous les articles se rapportant à un même local possèdent un identifiant commun
- Ne sont pas imposables à la TH, et à ce titre ne sont pas dans FILOCOM : les locaux passibles de la cotisation foncière des entreprises qui ne font pas partie de l'habitation personnelle, les bâtiments servant aux exploitations rurales, les foyers d'hébergements ; les résidences universitaires CROUS ; les locaux destinés au logement des élèves dans les écoles et pensionnats et au logement des enfants des colonies de vacances ; les caravanes dès lors qu'elles conservent en permanence des moyens de mobilité

Filocom - diffusion

- Le statisticien régional de la DREAL a en charge la diffusion des données Filocom au niveau communal et des agrégations de communes auprès des collectivités et bureaux d'études travaillant pour leur compte dans le cadre d'études habitat
- Il assure la secrétisation des données en fonction de la demande de l'utilisateur. Lors des demandes, il est nécessaire de prévoir les niveaux d'agrégation, les totalisations étant généralement impossibles après secrétisation. L'utilisateur signe un acte d'engagement attestant de la conformité de son usage avec la convention
- Le fichier détail est détenu par la Dter Nord-Picardie du Cerema. Le Cerema peut réaliser des exploitations (ex : traitement de données infracommunales par section cadastrale) moyennant financement
- L'exploitation du fichier est soumise au respect de règles de secret statistique :
 - aucune valeur publiée ne peut porter sur moins de 11 unités statistiques (logement ou ménage en l'espèce)
 - pour les personnes morales, aucun résultat relatif à un groupe de moins de 3 personnes ou à un groupe de personnes dont une personne représente plus de 85 % de l'ensemble, n'est diffusé
 - lors de ventilations multidimensionnelles, si le contenu d'une cellule est occulté du fait que sa valeur repose sur moins de 11 unités statistiques, la reconstitution de la donnée manquante ne doit pas être possible
 - si une section cadastrale comporte moins de 11 locaux, ces derniers sont regroupés dans une section cadastrale fictive (ne possédant pas d'identifiant). De même, lorsqu'une commune comporte moins de 11 locaux, ces derniers sont regroupés dans une commune fictive ne comportant pas de code commune Insee

RPLS

→ Voir diaporama spécifique

OPS - contexte et enjeux

- **L'enquête sur l'occupation du parc social et son évolution** a été instaurée par la loi du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité modifiée, qui impose aux organismes bailleurs de transmettre à chaque préfet de département des renseignements statistiques après réalisation d'une enquête auprès de leurs ménages locataires
- Elle est codifiée aux articles L442-5 et R442-13 et suivants du CCH ; sa périodicité est passée de 3 ans à 2 ans suite à la loi du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures (article L101-1)
- Elle a aussi été modifiée par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, qui y a ajouté :
 - la récolte du NIR de chaque occupant majeur par les bailleurs, lesquels devront ensuite transmettre ce dernier au SDES par le biais du RPLS
 - la liste des destinataires auxquels les bailleurs peuvent adresser les données récoltées auprès des locataires après les avoir rendues anonymes
- 8 enquêtes réalisées (1997, 2000, 2003, 2006, 2009, 2012, 2014 et 2016) et une en cours (2018). Pour chacune, un arrêté a défini les modalités de réalisation et le contenu des renseignements à transmettre
- Le décret 2016-150 du 10 février 2016 a apporté des modifications applicables à partir de l'enquête 2016 :
 - les bailleurs doivent communiquer leurs données à l'échelle communale sur tout le territoire français
 - suppression de la distinction des ménages résidant en zone de revitalisation rurale (ZRR)
 - suppression des questions sur le RSA et l'AAH (mais maintien des questions sur le nombre de locataires percevant une aide au logement et le minimum vieillesse)
 - distinction des ménages résidant en QPV au lieu des ZUS

OPS - organisation

- Le parc soumis à l'enquête :
 - les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes HLM ou gérés par eux, ayant bénéficié du concours financier de L'État, conventionnés ou non
 - les logements conventionnés des autres personnes morales (SEM, collectivités)
 - les logements non conventionnés appartenant aux SEM ayant bénéficié du concours financier de l'État
- La collecte :
 - réalisation de l'enquête par les bailleurs auprès de leurs locataires
 - recueil et concaténation des réponses des ménages par les bailleurs qui les saisissent ou les importent dans une application informatique accessible par un extranet
 - recueil et concaténation par la DGALN des données enregistrées dans l'application OPS
- Les variables :
 - identification de l'organisme et patrimoine locatif social de l'organisme
 - composition des ménages
 - répartition des ménages par âge du titulaire du contrat de location
 - ressources des ménages (en % des plafonds HLM)
 - bénéficiaires des aides au logement et du minimum vieillesse
 - répartition des ménages selon l'effectif, l'âge, et la nature de l'activité professionnelle des occupants
- Le niveau géographique de production des données :
 - les informations doivent être transmises pour chaque commune
 - pour l'ensemble du parc et pour les logements en QPV
 - pour l'ensemble des occupants et pour les emménagés récents (dans leur logement depuis moins de 2 ans)

OPS - diffusion - 1

- La loi du 4 mars 1996 : le gouvernement doit transmettre aux assemblées un rapport présentant les résultats de l'enquête sur l'occupation du parc social
 - les données consolidées figurent en annexe des rapports
 - après publication des rapports, les bases sont mises à disposition des services de l'État (DDI et DREAL)
- Les données OPS constituent des documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) :
 - communication « large et spontanée » : retour d'informations aux partenaires locaux, dont les modalités sont définies en concertation avec des représentants des bailleurs → en Rhône-Alpes puis Auvergne-Rhône-Alpes, plaquette « qui habite le logement social ? » depuis 2009
 - diffusion de données en réponse aux « demandes ponctuelles », donnant lieu à la transmission de données brutes, sous réserve qu'elles ne permettent pas l'identification des locataires :
 - taux de représentativité des données (taux de couverture et taux de réponse) > 60%
 - valeur dans chaque case d'un tableau de données diffusées > 10 (données, éléments, personnes)
 - pas de communication de la raison sociale des organismes sans l'autorisation des bailleurs concernés
 - données agrégées sur des entités géographiques comprenant au moins 3 bailleurs, et aucun bailleur ne doit détenir plus de 85% des logements déclarés

OPS - diffusion - 2

- La loi EC fait obligation aux organismes HLM de traiter les données recueillies à l'occasion de l'enquête OPS en vue de créer des outils d'analyse de l'occupation sociale de leur parc contribuant :
 - au système de qualification de l'offre (L441-2-8 du CCH)
 - à l'élaboration et à la mise en œuvre des orientations en matière d'attributions (L441-1-5 du CCH)
 - à l'élaboration des conventions d'utilité sociale
 - à l'élaboration des programmes locaux de l'habitat
 - à l'identification des ménages en situation de précarité énergétique (L221-1-1 du code de l'énergie)
- Sont destinataires des données rendues anonymes :
 - le représentant de l'État dans le département et dans la région
 - la Région, les Départements, les EPCI tenus de se doter d'un PLH, la métropole de Lyon, les communes
 - l'USH, les fédérations et associations régionales d'organismes HLM, la fédération des EPL
 - Action Logement Services
 - le GIP SNE
 - les agences d'urbanisme qui interviennent dans le cadre d'une étude définie en relation avec une collectivité ou un groupement de collectivités

Le registre des copropriétés

- cadre législatif et réglementaire -

- L'article 52 de la loi du 24 mars 2014 (dite « ALUR ») a créé le le **registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétés** pour :
 - sécuriser les démarches des syndicats et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chaque copropriété et opposable aux tiers
 - mieux connaître le parc (caractéristiques et état)
 - permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender les processus de fragilisation, pour intervenir en amont dès les 1^{ères} difficultés (limiter les procédures lourdes et coûteuses de traitement des copropriétés en difficulté)
 - disposer d'éléments de comparaison des charges, qui seraient utiles aux syndicats et aux copropriétaires dans la gestion quotidienne et prospective, et qui participeraient à une meilleure information des futurs acquéreurs ;
 - le cas échéant, créer un effet levier pour les copropriétés non organisées, en les incitant à structurer leur gouvernance conformément à ce que prévoit la loi du 10 juillet 1965
- Le décret 2016-1167 du 26 août 2016 fixe notamment les principes d'accès au registre pour effectuer les déclarations d'immatriculations initiales et les mises à jour annuelles, et expose les conditions de consultation des données ; l'arrêté du 10 octobre 2016 précise ces dispositions
- Le registre a été construit sous maîtrise d'ouvrage DHUP puis confié à l'Anah depuis novembre 2016
- Les 1^{ères} immatriculations ont lieu en 2016 (les copropriétés > 200 lots doivent être immatriculées au plus tard le 31/12/2016, celles > 50 lots avant le 31/12/2017, et les autres avant le 31/12/2018)

Le registre des copropriétés

- contenu et diffusion -

- Les données relatives aux copropriétés concernent leur identification (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur gouvernance, les éventuelles procédures...), et sont détaillées dans l'arrêté du 10 octobre 2016
- Les modalités de consultation du registre :
 - Les syndics et les administrateurs provisoires ont accès à l'ensemble des données portées au registre relatives aux syndicats de copropriétaires dont ils sont les représentants légaux, et pour lesquels ils ont obtenu le rattachement de compte
 - Les notaires ont accès à certaines informations (nom, adresse, date de création du syndicat, nombre et nature des lots qui composent la copropriété et, le cas échéant, nom du syndic) pour l'ensemble des syndicats de copropriétaires
 - Les établissements publics de l'État chargés de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ont accès à l'ensemble des données du registre relatives aux syndicats de copropriétaires
 - Les collectivités territoriales et leurs groupements, pour les besoins de la mise en œuvre de ces mêmes politiques, ont accès, à leur demande, aux informations relatives aux copropriétés situées sur leur territoire (accès sécurisé avec un identifiant personnel et un mot de passe)
 - Des rapports trimestriels (format .xls ou .pdf) accessibles à tout public, sur le site internet du registre :
<https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/statistiques>

Sommaire

1. La description du parc de logement
2. **La demande en logements**
3. L'équilibre offre/demande
4. Le mal logement

La demande de logement social

Comprendre la procédure de demande de logement social ...

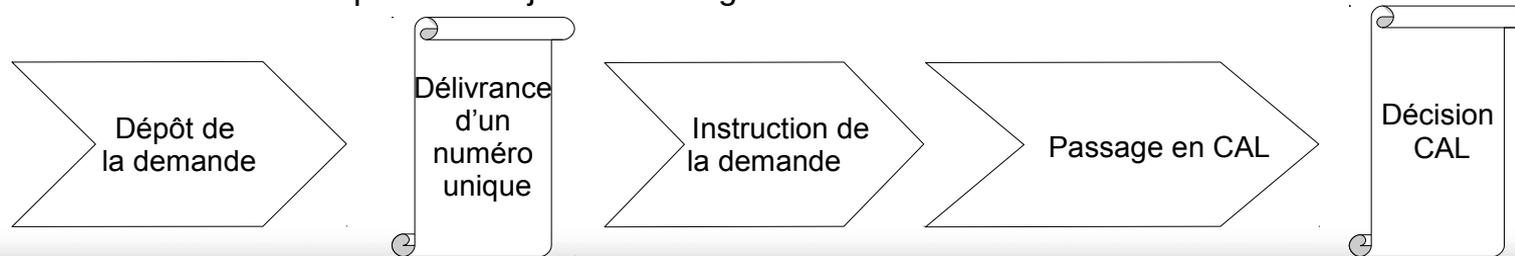
Deux pièces seules sont obligatoires pour formuler une demande de logement social : un imprimé (dit imprimé **Cerfa**) et une pièce attestant de l'identité du demandeur.

Le dépôt de la demande peut se faire en format papier. Il peut également être réalisé directement par le demandeur, de façon dématérialisée, via le site internet <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

Toutes les demandes de logement social sont centralisée dans l'outil SNE (système national d'enregistrement de la demande de logement social)

Un numéro unique est délivré (départemental, bientôt national), formalisé par une attestation. La demande est valable un an et doit être régulièrement renouvelée tant qu'il n'y a pas eu d'attribution de logement. La demande est accessible à l'ensemble des bailleurs départementaux.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.



La demande de logement social

Comprendre la procédure de demande de logement social ...

- Les acteurs
 - les guichets enregistreurs

Listés de façon exhaustive par l'article R441-2-1 du CCH. Il s'agit des personnes morales ou services qui enregistrent effectivement les demandes de logement social sur la base du formulaire Cerfa qui leur a été remis en version papier.

⇒ organismes d'habitations à loyer modéré disposant d'un patrimoine locatif

⇒ les SEM agréés disposant d'un patrimoine locatif conventionné

⇒ le service de l'État désigné par le Préfet

⇒ le département, les communes et les EPCi lorsqu'ils ont pris une délibération à cet effet

⇒ les employeurs, pour les demandes de leurs salariés et les organismes à caractère désintéressé, s'ils sont réservataires

⇒ Actions Logement Services

⇒ le SIAO si la personne morale qui le gère l'a décidé.

Possibilité de confier l'enregistrement à un mandataire mais dans ce cas, le service qui mandate un tiers n'est plus considéré comme service enregistreur.

Le CCH prévoit que, dès réception du formulaire renseigné et de la pièce attestant de l'identité, la demande de logement social fait l'objet d'un enregistrement.

La demande de logement social

Comprendre la procédure de demande de logement social ...

- Les acteurs
 - les services instructeurs (bailleurs, réservataires)

Une fois que le numéro unique est délivré, la demande est instruite sur la base de pièces justificatives.

Selon les territoires, l'étape d'instruction de la demande peut être plus ou moins proche dans le temps de l'étape d'enregistrement. Cette phase consiste en effet à analyser la demande exprimée / vérifier les informations déclarées dans le cerfa pour pouvoir faire une proposition de logement adaptée. C'est le temps du rapprochement entre l'offre et la demande.

Les services instructeurs sont donc ceux qui vont effectivement instruire la demande. Cette notion n'est pas définie précisément par le CCH mais elle regroupe avant tout les bailleurs et les réservataires de logements

- Le gestionnaire SNE

Le CCH (art. R441-2-5) prévoit que le gestionnaire est responsable du fonctionnement du SNE dans son ressort territorial (au-delà des habilitations au SNE, le gestionnaire doit veiller à ce que les procédures d'enregistrement, de renouvellement et de radiation des demandes soient régulièrement mises en œuvre).

En région Auvergne-Rhône-Alpes, la fonction de gestionnaire est assurée par les DDCS/PP dans 6 départements, elle est externalisée dans 6 autres départements (ex-Auvergne / Rhône et Haute-Savoie)

La demande de logement social

Comprendre la procédure de demande de logement social ...

- Les outils
 - un outil de gestion : le SNE

Outil qui concentre toutes les demandes de logement social au niveau national.

Le SNE permet : d'enregistrer une demande, délivrer un numéro unique, modifier une demande, renouveler une demande, procéder à une attribution, radier une demande.

Au niveau départemental, tous les guichets enregistreurs ont accès aux mêmes informations : pour chaque demande ayant reçu un NUD, les données du CERFA *qui ont été enregistrées* sont accessibles. Le demandeur ne dépose donc qu'une seule fois sa demande.

Bien que des systèmes particuliers de traitement aient été mis en place sur certains territoires, ils doivent être interfacés avec le SNE. Seules les données issues du SNE font foi.

- un infocentre : l'infocentre SNE

Outil qui permet de traiter statistiquement les données du SNE.

La demande de logement social

- ... pour comprendre les données disponibles
 - Les règles d'accès aux données issues du SNE
 - définies par le CCH pour ce qui concerne l'accès au SNE

Les personnes, services ou organismes pouvant avoir accès aux données nominatives du SNE en vue d'une attribution sont exhaustivement listés à l'article R441-2-6 du CCH :

- ⇒ bailleurs sociaux
- ⇒ service de l'État désigné service enregistreur / services de l'État qui effectuent le suivi des attributions, services de l'État qui assurent le secrétariat de la commission de médiation DALO
- ⇒ départements, EPCI qui sont services enregistreurs
- ⇒ communes services enregistreurs (pour les demandes situées sur leur territoire)
- ⇒ EPCI ayant conclu une convention intercommunale d'attribution (pour les demandes situées sur leur territoire)
- ⇒ réservataires services enregistreurs
- ⇒ mandataire commun qui effectue l'enregistrement de la demande
- ⇒ gestionnaire départemental SNE
- ⇒ service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) service enregistreur

Les données non nominatives peuvent être transmises, à des fins d'exploitations statistiques et d'études, à d'autres destinataires (R441-2-6 CCH)

La demande de logement social

- ... pour comprendre les données disponibles
 - Les règles d'accès aux données issues du SNE
 - non cadrées par le CCH pour ce qui concerne l'accès à l'infocentre SNE

L'infocentre ne permet pas d'extraire des listes nominatives mais il permet d'obtenir des listes de numéros uniques et d'adresse des demandeurs ⇒ il est possible d'identifier des demandeurs. Les règles d'accès aux données du SNE s'appliquent donc.

Toutefois, à ce jour, l'accès à l'infocentre est limité techniquement aux services de l'État (DREAL, DDI), aux gestionnaires, aux représentations régionales des bailleurs (AURA HLM).

- L'interfaçage entre le SNE et l'infocentre SNE

Les données du SNE sont chargées dans l'infocentre de façon hebdomadaire, en fin de semaine.
Les données exploitables sont donc datées du vendredi de la semaine précédant celle de l'exploitation.

La demande de logement social

- ... pour comprendre les données disponibles
 - L'outil infocentre SNE

Requêteur utilisé : Business Object

L'application infocentre SNE met à disposition un ensemble de tableaux de bord pré-paramétrés répondant aux questions courantes de suivi quantitatif et qualitatif de la demande.

Sur ces requêtes, les données issues des champs du formulaire Cerfa comportant plusieurs réponses sont restituées sur la base des réponses formulées comme prioritaires (par exemple, les données restituées à la commune ne porteront que sur la 1^{ère} commune demandée)

Certains profils permettent de créer des requêtes croisant plusieurs indicateurs. Dans ce cas, il est possible d'accéder à la totalité des informations (par exemple, sur les champs à réponses multiples, il sera possible d'accéder à toutes les demandes formulées, avec l'ordre de priorité fixé par le demandeur).

L'accès aux données n'est pas limité aux données du territoire auquel appartient l'utilisateur. Des analyses comparatives peuvent ainsi être menées.

Démonstration de l'outil

La demande de logement social

La demande de logement social en Auvergne-Rhône-Alpes en quelques chiffres pour l'année 2017

162 200 nouvelles demandes déposées

58 300 attributions de logement

⇒ en tenant compte des demandes déposées les années antérieures et non encore satisfaites : 215 000 demandes restaient encore actives au 31 décembre 2017

A fin 2017 :

61 % des demandes actives dataient de moins d'un an

61 % des demandes actives portaient sur des logements de types T2 – T3

62 % des demandes actives concernaient des personnes déjà logées (dans le parc public et le parc privé)

près de 52 % des demandes actives concernaient des personnes touchant des revenus du travail

Sommaire

1. La description du parc de logements
2. La demande en logement
3. **L'équilibre offre/demande**
4. Le mal logement

L'équilibre offre/demande

- **Ce qui existe / ce qui est disponible**

- La **pression sur la demande de logement social** est un indicateur synthétique qui permet de rendre compte de l'équilibre offre/demande sur l'ensemble du marché du logement. En effet :
 - Si cette pression est forte, cela signifie probablement que l'offre sur le marché privé est insuffisante ; a contrario, si cette pression est plus faible, cela signifie que le marché du logement privé satisfait convenablement la demande de logement générale
 - Cet indicateur est disponible depuis 2013 et la mise en place puis la fiabilisation du SNE
- Une fois le constat du besoin en nouveaux logements fait, il faut suivre la production de nouveaux logements, pour l'orienter et si besoin la stimuler. A ce titre,
 - **Sit@del** constitue une source précieuse pour apprécier l'activité de la construction
 - **Ecln** apporte un éclairage sur les volumes et les prix des logements neufs proposés à la vente
 - **Le niveau général des loyers** est également un autre indicateur intéressant

- **Ce qui manque**

- Les données relatives aux dispositifs successifs de soutien à l'investissement locatif (Perissol, Besson, De Robien, Scellier, Duflot, Pinel) déclarées par le contribuable à la DGFIP sont inaccessibles aux acteurs de l'habitat, alors que des informations détaillées sont déclarées par les contribuables (déclaration de revenus fonciers 2044-SPE)
 - Elles seraient précieuses pour évaluer et ajuster les dispositifs de soutien à l'investissement locatif dont le coût pour les finances publiques est non négligeable

Sit@del – cadre et méthode

- **SITADEL** est le **Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements** et les locaux. Cette base recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire
- La base est alimentée à partir des formulaires de demande de PC, de déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)
- L'information est collectée au niveau local par les services instructeurs et transmise au SDES qui assure la gestion du système d'information. Les exploitations et la diffusion des informations sont réalisés par la DREAL au niveau régional et par le SDES au niveau national. Les données collectées sont publiques et non confidentielles

Sit@del – contenu et diffusion

- Les statistiques portent sur les logements autorisés et commencés. Pour les données conjoncturelles, les dates retenues sont celles où les événements sont connus de l'administration (dates de prise en compte)* ; pour les données rétrospectives ou structurelles, ce sont les dates réelles des événements
- Liste des variables :
 - localisation : région, département et commune du lieu des travaux
 - qualitatives : nature des travaux, nature du logement, type de construction, mode d'utilisation, destination
 - quantitatives : nombre de logements, surface, nombre de niveaux des bâtiments, nombre de pièces
 - événementielles : nature de la décision, statut du permis, dates (décision, DOC, annulation)
- Plus d'informations :
 - <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/sitadel-r3444.html>
 - <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/donnees-ligne/r/sitdel2-donnees-detaillees-logements.html>

** Depuis début 2015, le chiffre de référence pour les autorisations et les mises en chantier de logements est celui des "estimations date réelle" constituées par modélisation au niveau des départements, des régions et de la France*

Ecln - cadre et méthode

- **L'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)** est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers. Elle est inscrite au programme des enquêtes d'intérêt général à caractère obligatoire arrêté par le Conseil National de l'Information Statistique (CNIS). Elle est soumise au visa du CNIS et à une déclaration CNIL
- La base de l'enquête est constituée de la source Sit@del des PC. Elle est mise à jour chaque trimestre par l'introduction des nouveaux programmes autorisés et la suppression des opérations dont la commercialisation est achevée
- Le champ de l'enquête couvre les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers. Sont donc exclus : le secteur locatif ; les constructions individuelles réalisées par des particuliers pour leur occupation personnelle ; les logements construits par l'État, les collectivités et les sociétés nationalisées ; les logements de fonction ; les réhabilitations
- L'enquête est exhaustive sur son champ. L'unité statistique est le programme de construction et les tranches de commercialisation qui lui sont rattachées. L'unité enquêtée est le promoteur ou l'entreprise effectuant la commercialisation d'un projet ayant fait l'objet d'un PC
- L'enquête est réalisée en France métropolitaine par le SDES. La collecte est réalisée par des enquêteurs et/ou par voie postale

Ecln - contenu et diffusion

- Le questionnaire de base décrit le programme de construction. Il est rempli la 1^{ère} fois pour tout nouveau programme et permet de l'identifier et de connaître ses caractéristiques ; de recueillir des éléments portant sur sa qualité ; d'identifier les interlocuteurs
- La fiche tranche assure le suivi de la commercialisation du programme et est ouverte dès qu'une partie ou la totalité du programme est offerte à la vente et que sa commercialisation est en cours lors du trimestre enquêté. Elle décrit les mises en vente ; le nombre de logements réservés ; le nombre de logements disponibles à la vente à la fin du trimestre. Pour les logements vendus, sont demandés, selon la taille du logement, la surface moyenne, le nombre de logements destinés à l'investissement locatif, la surface habitable moyenne, le prix moyen
- Les données ne sont pas redressées et sont disponibles aux niveaux de la France entière, des régions, et de zones plus fines (sous réserve du respect des règles du secret statistique)
- Liste des variables :
 - mises en vente et les réservations
 - prix de vente
 - stocks (encours de logements) disponibles à la vente
 - délais d'écoulement des stocks (temps nécessaire pour que les logements disponibles à la vente soient vendus)
 - taux de renouvellement des stocks (rapport entre les mises en vente du trimestre et les stocks en début de trimestre)
- Plus d'informations :
 - <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/ecln-r3446.html>
 - http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sources-methodes/enquete-nomenclature/1542/0/enquete-commercialisation-logements-neufs-ecln.html?tx_ttnews%5Bcatdomaine%5D=752&cHash=76ed3c8a5c2b7247080c226a6133489f

Les observatoires des loyers

- cadre général -

- Le niveau général des loyers est un autre bon indicateur sur l'adéquation entre l'offre et demande de logement. Une source récente et présentant une forte dynamique est le **réseau d'observatoires locaux des loyers** lancé en 2013
- Désormais près d'une trentaine d'observatoires locaux sont déployés. Réunies en un réseau soutenu par le ministère en charge du logement, ces structures bénéficient d'un appui technique de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et de l'OLAP (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne) pour la méthode de collecte et le traitement des données
- Ces observatoires respectent les trois principes suivants :
 - ancrage local et approche partenariale des acteurs concernés
 - transparence et homogénéité des méthodes pour produire des résultats fiables et comparables
 - ouverture des données
- L'ANIL assure la diffusion des données des observatoires locaux des loyers au niveau national, notamment grâce à un site internet
- En Auvergne-Rhône-Alpes, plusieurs observatoires en place ou en cours de déploiement : agglomération lyonnaise, sud Loire et proche Haute-Loire, région grenobloise, territoire du Grand Clermont, Drôme (Rovaltain et Montilien)

Les observatoires des loyers

- périmètre et méthode -

- Le parc observé :
 - Le parc de référence est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation) - meublés ou non - occupés à titre de résidence principale, à l'exception des logements sociaux ou construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion. La collecte porte sur les ménages entrants (emménagés depuis moins d'un an), comme sur les autres ménages dont l'ancienneté d'occupation dans le logement est plus ancienne
- La collecte et le traitement des données :
 - Chaque observatoire détermine un découpage en différentes zones de l'agglomération observée. Le nombre d'enquêtes est déterminé en fonction de la structure du parc locatif privé de chaque zone
 - Pour garantir au mieux la représentativité des données, les observatoires enquêtent auprès des particuliers (bailleurs et locataires) et des professionnels (administrateurs de biens, agences immobilières, notaires, investisseurs institutionnels)
 - Les professionnels de l'immobilier sont tenus de communiquer aux observatoires locaux agréés des informations relatives au logement et au contrat de location. Ces données peuvent être transmises directement ou par le biais d'un tiers (par ex leur fédération professionnelle)
 - Toute personne intéressée (locataire ou bailleur) peut aussi communiquer à l'observatoire local des informations relatives au logement et au contrat de location

Les observatoires des loyers - contenu et diffusion -

- Les informations recueillies portent sur :
 - L'année d'emménagement du locataire dans le logement
 - Le loyer hors charge au 1^{er} janvier et à la date de l'enquête
 - Les déterminants du loyer : surface, nombre de pièces, qualité du logement (époque de construction, équipements du logement, type de chauffage...) et adresse du logement
- Une fois la collecte de données et un certain nombre d'enrichissements et de contrôles réalisés, les observatoires locaux transmettent l'ensemble de leurs données au niveau national, pour des contrôles et traitements complémentaires dont résultent les niveaux de loyer par catégorie de logement sur leur périmètre d'observation. Les traitements au niveau national sont effectués par l'ANIL et l'OLAP
- La diffusion des résultats :
 - Dans le respect des prescriptions méthodologiques, les résultats diffusés sont assortis d'informations sur la précision des estimations et sur la distribution des loyers sur chacun des segments observés. Ils sont accessibles sous forme anonymisée à toute personne qui en fait la demande
- Pour aller plus loin : le site internet du réseau des observatoires locaux
<https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>

Sommaire

1. La description du parc de logements
2. La demande en logement
3. L'équilibre offre/demande
4. **Le mal logement**

Le mal logement

- **Ce qui existe**

- Le système **COMDALO**, qui outille les secrétariats des commissions de médiation instituées par la loi DALO du 5 mars 2007
- Le système **SYPLO**, qui outille les services déconcentrés de l'État pour la gestion du contingent préfectoral de logement sociaux

- **Ce qui est en devenir**

- Le système **EXPLOC** (EXPulsions LOCatives), qui a pour objet la gestion des dispositifs de prévention et la gestion des procédures d'expulsion locative
- Le système **ORTHI** (Observation, Repérage et Traitement de l'Habitat Indigne), qui a pour objet de recenser les logements relevant de la lutte contre l'habitat indigne

COMDALO & SYPLO

- Le système **COMDALO** outille les secrétariats des commissions de médiation instituées par la loi DALO du 5 mars 2007
 - Ces commissions ont pour fonction de reconnaître à certains demandeurs de logement le statut de « prioritaire et à reloger en urgence »
 - De nombreuses statistiques sont produites par le module statistique associé, à l'intention notamment du comité de suivi du DALO
- Le système **SYPLO** outille les services déconcentrés de l'État pour la gestion du contingent préfectoral de logement sociaux
 - Il permet une identification des personnes mal logées, prioritaires pour un logement du contingent réservé de l'État
 - Il permet de suivre les attributions de logement faites au titre du contingent préfectoral
 - Il est doté d'un module statistiques dont le produit a vocation à être diffusé au parties prenantes du PDALHPD

EXPLOC

- Le système **EXPLOC** est une application de gestion de la prévention et de la procédure des expulsions locatives, en co-maîtrise d'ouvrage du Ministère du Logement (DHUP) et du Ministère de l'Intérieur (DMAT)
 - EXPLOC couvre l'ensemble de la procédure, de la phase en amont de détection d'un locataire en difficulté jusqu'au terme de la procédure
 - Il recense les situations risquant de déboucher sur une expulsion locatives (caractéristiques des ménages, des dettes locatives, des logements concernés...)
 - Il est également doté d'un module statistiques dont le produit aura à terme vocation à être diffusé
- Contexte législatif : l'article 152 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et la Citoyenneté rend obligatoire à terme la dématérialisation via EXPLOC de l'ensemble des signalements et saisines parvenant au Préfet et à la CCAPEX en provenance des huissiers et des bailleurs personnes morales en amont de l'assignation
- Objectifs :
 - Faciliter le travail de gestion des dossiers grâce à une saisie et un partage dématérialisé
 - Fiabiliser et mutualiser les informations détenues par l'ensemble des partenaires intervenant sur la prévention des expulsions locatives (huissiers de justice, CAF, Banque de France...)
- Disponible sur l'ensemble du territoire depuis fin 2015, avec une prise en main progressive (en mars 2017, les trois quarts des départements l'utilisent régulièrement). Actuellement ouvert aux agents de l'État en préfectures, sous-préfectures, DDI (DDCS/PP et DDT), forces de l'ordre (commissariats et gendarmeries)

ORTHI - objectifs initiaux

- **ORTHI (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne et non décent)** a pour objet de recenser les logements relevant de la lutte contre l'habitat indigne (LHI)
- Pourquoi la création d'ORTHI ?
 - L'état d'un immeuble du parc privé n'est pas homogène : chaque logement a un niveau d'entretien ou d'occupation différencié, et nécessite une connaissance fine
 - La connaissance de la réalité de l'HI est dictée par la nécessité d'agir : les PLH, les PDALHPD et les opérations programmées (OPAH RU, PIG, MOUS) doivent traiter l'HI
 - La loi Engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 a rendu obligatoire le repérage des logements et locaux indignes et non décents et la mise en place d'observatoires nominatifs de ces logements et locaux (article 4 de la loi Besson modifié)
- Accompagner la mise en place des observatoires dans un contexte institutionnel complexe :
 - Plusieurs acteurs responsables : maire et préfet (mesures de police), procureur (poursuites pénales) ; de nombreux services impliqués : ARS, CAF, DDT, DDCS/PP, SCHS, préfecture, mairies, départements
 - Des données chez chacun pour repérer les logements et en suivre le traitement : rapports de signalement, constats de non décence, diagnostics d'opérateurs, PV de commission de sécurité, arrêtés (insalubrité, péril, mise en demeure, mise en sécurité des équipements)...
 - Mettre à disposition un outil informatique commun évite à chaque service la constitution d'un dossier CNIL. Il doit aussi permettre la réalisation de statistiques aux différentes échelles territoriales pour connaître l'ampleur du phénomène et fournir un outil d'aide au pilotage des politiques en la matière

ORTHI - contenu

- ORTHI a vocation à rassembler les données existantes...
 - en intégrant les référentiels : fichier foncier, référentiel géographique, référentiel administratif
 - par des interfaces avec les bases de données des outils de gestion ARS (@riane), et CNAF (CRISTAL) permettant des transferts automatisés de données
 - par des saisies manuelles dans l'outil (par ex pour le repérage ou les procédures)
 - les données sont appariées grâce à un critère commun d'identification : l'invariant fiscal, « carte d'identité » du logement
- ... et à les partager : ORTHI est ouvert aux autres acteurs concernés. Chacun enrichit la base de ses données et peut consulter les logements faisant l'objet de procédures chez ses partenaires
- La base contient des données nominatives à l'adresse et géolocalisées :
 - des données relatives aux locaux issues du fichier foncier (identification et localisation du logement, nom du propriétaire, type de local, nombre de bâtiments, nature de propriété et informations relatives à la copropriété)
 - 23 « actions » renseignables, allant du repérage aux mesures coercitives
 - sont exclus les biens meubles (caravanes, bidonvilles : sans invariant fiscal) et les signalements non « validés » par un acteur public
- Deux systèmes :
 - « applicatif » : suivi des dossiers au logement et listes prédéfinies permettant de faire des statistiques et des cartes (par extraction des coordonnées X et Y de la base)
 - « décisionnel » (Infocentre - Business Object) : module facilitant les requêtes sur les données et comportant des fonctionnalités cartographiques automatiques (Webigéo)

ORTHI - accès et diffusion

- Différents profils d'utilisateurs :
 - L'administrateur national (DHUP) gère le fonctionnement de l'application (mise à jour des référentiels, chargement des interfaces...)
 - L'administrateur local désigné dans chaque département par le comité responsable du PDALHPD anime le réseau des utilisateurs locaux, désigne à l'administrateur national la liste des utilisateurs leur attribuant un profil et des restrictions
 - Le gestionnaire local saisit les informations dans ORTHI sur son périmètre géographique et selon son champ de compétence
 - Le consultant local accède aux analyses statistiques et aux listes nominatives sur son périmètre : DDT, DDCCS, préfecture, ARS, SCHS, délégations locale Anah, Département, communes, EPCI, CAF, MSA
 - Le consultant régional ou national consulte les statistiques de son périmètre (région ou France entière) et n'a pas accès aux données nominatives mais à l'infocentre : ministères (logement, santé, famille, intérieur), CNAF, Pôle national LHI, Caisse centrale des MSA, Anah, représentants nationaux des collectivités
- ORTHI est ouvert aux membres des pôles départementaux LHI et a vocation à devenir leur outil dédié :
 - en matière de diagnostic, pour évaluer le nombre de logements repérés pour lesquels il faut engager des mesures, quantifier la nature des problèmes, définir les caractéristiques locales des logements indignes, réaliser des cartes pour identifier les zones concentrant des problèmes
 - en matière de pilotage et d'évaluation, pour voir les arrêtés non suivis d'effet, mesurer les durées des procédures, faciliter les échanges d'information avec les niveaux nationaux et régionaux
- ORTHI est donc un outil de suivi et d'observation, mais pas un outil de gestion des procédures ni un observatoire du parc privé : uniquement du parc des logements indignes et non décents

FIN

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Auvergne-Rhône-Alpes**

69453 Lyon cedex 06

Tél. 04 26 28 60 00

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Service habitat, construction, ville durable

Date 03/05/2018