

Le répertoire du parc locatif social

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

Sommaire

1. **Quelques chiffres**
2. Contexte
3. Champ et définitions
4. Collecte et traitement
5. Diffusion
6. Évolutions
7. Pour aller plus loin

Le logement social en quelques chiffres

- En France métropolitaine, 4 914 500 logements sociaux (+ 84 800 logements non conventionnés des SEM)
- En Auvergne-Rhône-Alpes, 546 010 logements sociaux (+ 8 493 logements non conventionnés des SEM)
 - Plus de 90% des logements appartiennent à des organismes d'habitation à loyer modéré (54% aux OPH et 35% aux ESH)
 - 25% des logements sont situés en QPV
 - 11 000 logements mis en service en 2016
 - 2 968 logements sortis du parc en 2016 (ventes, démolitions, changements d'usage...)
 - Un taux de vacance totale de 3,4% et un taux de vacance de plus de trois mois de 1,8%

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2017

Sommaire

1. Quelques chiffres
2. **Contexte**
3. Champ et définitions
4. Collecte et traitement
5. Diffusion
6. Évolutions
7. Pour aller plus loin

Pourquoi un répertoire des logements locatifs sociaux ?

- Répondre aux besoins d'informations des acteurs de la politique publique du logement
- Fournir de l'information statistique sur le logement social plus détaillée et plus largement diffusable qu'avec l'enquête sur le parc locatif social (EPLS*)
- Simplifier les déclarations des bailleurs : RPLS est le support unique de déclaration pour l'inventaire SRU (article L302-5 et suivants du CCH) et pour le calcul des dotations (DGF)

** L'enquête sur le parc locatif social (EPLS) a été réalisée entre 1987 et 2010 auprès des bailleurs sociaux. RPLS se distingue d'EPLS sur plusieurs points :*

- l'information nécessaire est fournie logement par logement, alors que pour 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
- la notion de droit immobilier est définie de manière plus rigoureuse
- les bailleurs ont l'obligation de fournir les renseignements nécessaires à l'alimentation du répertoire et l'information est transmise par un moyen dématérialisé
- les informations du répertoire font l'objet d'une diffusion plus large

ATTENTION : compte tenu du changement de méthodologie, il est impossible de comparer le RPLS avec les données issues d'EPLS

Les textes législatifs et réglementaires

- Le Répertoire est instauré par l'article 112 de la loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion
- Le décret 2009-1485 du 2 décembre 2009 décrit les informations gérées dans le Répertoire ainsi que les modalités de communication de son contenu à des tiers
- Le Répertoire est codifié aux articles L411-10 et R411-3 à R411-5 du code de la construction et de l'habitation
- L'arrêté du 4 janvier 2016 (modifiant les arrêtés du 2 octobre 2012 et du 5 janvier 2010) précise les données à transmettre et leur organisation en fichiers

Sommaire

1. Quelques chiffres
2. Contexte
3. **Champ et définitions**
4. Collecte et traitement
5. Diffusion
6. Évolutions
7. Pour aller plus loin

Quels sont les bailleurs enquêtés ?

- Les organismes d'habitation à loyer modéré visés à l'article L.411-2 du CCH
- Les sociétés d'économie mixte (propriétaires d'au moins un logement conventionné) visées à l'article L.481-1 du CCH
- Les organismes propriétaires des logements appartenant aux ex sociétés minières (ex : Sainte Barbe)
- L'Association foncière logement mentionnée à l'article L.313-34 du CCH ou les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99% par cette association
- Les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L.365-2 du CCH (associations agissant en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées compétentes en « maîtrise d'ouvrage d'insertion »)

→ *Soit, France entière, près de 800 bailleurs*

Quels sont les logements recensés ?

- Tout logement locatif ordinaire conventionné ou non, sur lequel l'organisme (du champ du répertoire) est titulaire d'un *droit réel immobilier** ou dont il a l'usufruit

** pleine propriété, bail emphytéotique, bail à réhabilitation, bail à construction*

→ *Soit, France entière, près de 5 millions de logements, représentant près de 17% des résidences principales de la métropole*

- ATTENTION :

Il n'y a pas de définition unique du logement social, chaque texte se référant au logement social fixe la définition à retenir pour son application, en termes de bailleurs et en termes de logements (ex : inventaire SRU – site internet <http://www.transparence-logement-social.gouv.fr/>)

Le Répertoire ne couvre actuellement pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, ni les résidences sociales

Quels est le contenu du répertoire ?

- Le Répertoire est tenu par le service de la donnée et des études statistiques (SDES) du Commissariat général au développement durable (CGDD) du Ministère de la Transition écologique et solidaire ; il contient, pour chaque logement ordinaire des données essentielles, structurelles et conjoncturelles (la liste figure dans l'arrêté du 4 janvier 2016), selon une périodicité annuelle :

Des données de localisation géographique	Des caractéristiques structurelles	Des données conjoncturelle
Adresse Logement situé en QPV Bâtiment Immeuble Entrée Étage Escalier Couloir	<ul style="list-style-type: none">- Type de construction- Nombre de pièces- Surface habitable- Année d'achèvement de la construction- Année de 1^{er} mise en location- Année d'entrée et mode d'entrée du logement dans le patrimoine du bailleur- Type de droit du bailleur sur le logement- Financement initial du logement- Conventonnement ou nonNuméro de conventionDate de début de la conventiondate d'expiration (SRU)- Diagnostic de performance énergétique : date de son établissement et classe du diagnostic	<p>Situation du logement au 1^{er} janvier de l'année en cours :</p> <ol style="list-style-type: none">1. loué avec contrat de location (hors bail professionnel)2. vacant3. vide4. pris en charge par une association5. occupé avec/sans contrepartie financière <p>Si le logement est occupé :</p> <ul style="list-style-type: none">- date de prise d'effet du bail en cours- loyer principal- loyer accessoire- contribution pour le partage d'économie de charges- mode d'évaluation de la surface retenu pour le calcul du loyer- surface retenue dans ce mode d'évaluation <p>Si le logement est sorti du patrimoine du bailleur :</p> <ul style="list-style-type: none">- motif de sortie du patrimoine (vente à l'occupant, vente à un autre bailleurs social, autre vente, démolition, autre...) <p>Le cas échéant : fusion ou éclatement, changement d'usage du logement au cours de l'année civile précédente</p>

Sommaire

1. Quelques chiffres
2. Contexte
3. Champ et définitions
4. **Collecte et traitement**
5. Diffusion
6. Évolutions
7. Pour aller plus loin

Le traitement des données

- L'envoi dématérialisé du bailleur est analysé pour déterminer si la déclaration est cohérente avec les déclarations précédentes ou avec les informations connues sur son parc. Les résultats de l'analyse sont communiqués au bailleur
- Pour toute déclaration incomplète, incohérente ou ne respectant pas les formats techniques définis dans l'arrêté, un nouvel envoi est demandé ; des sanctions financières sont prévues par la loi en cas de défaut de transmission ou de transmission d'information manifestement erronée
- À la fin du traitement du Répertoire, une restitution personnalisée de la situation de son patrimoine est envoyée à chaque organisme

→ *redressement de la non réponse partielle*

→ *redressement de la non réponse totale*

correction par les gestionnaires et
redressements statistiques

Données brutes
(fournies par le bailleur)



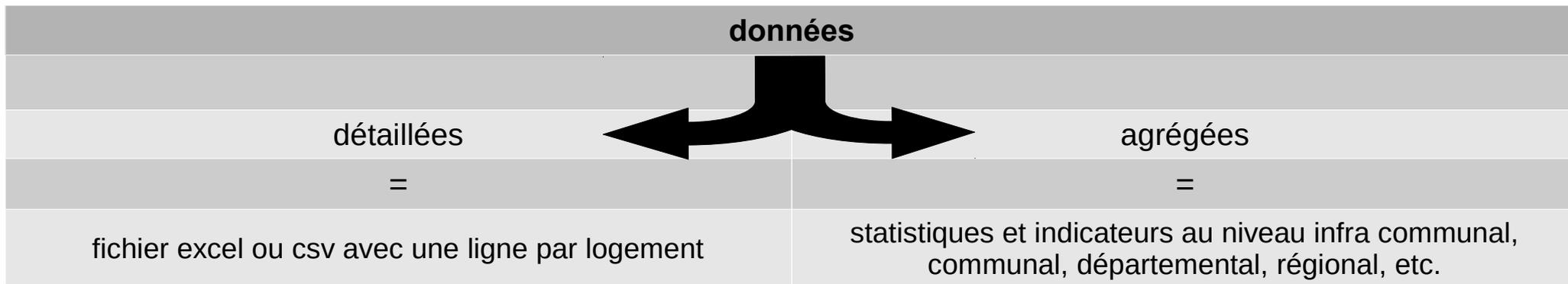
Données redressées
(diffusées par le ministère)

Sommaire

1. Quelques chiffres
2. Contexte
3. Champ et définitions
4. Collecte et traitement
5. **Diffusion**
6. Évolutions
7. Pour aller plus loin

La diffusion des données - 1

- Prévues par la loi et par le décret
- Des conditions particulières selon la qualité du demandeur et la nature des données
 - des données détaillées au logement
 - des données agrégées :
 - statistiques et indicateurs au niveau communal, départemental, régional, etc.
 - statistiques et indicateurs au niveau infra-communal (sous réserve que les informations concernent au moins 11 logements)



La diffusion des données - 2

- A qui ces données sont-elles diffusées ? Il existe deux types de destinataires des données RPLS : ceux qui relèvent de la loi du 25 mars 2009 et ceux qui relèvent du décret du 2 décembre 2009
- Définis par la loi
 - a. Les représentants de l'État dans le département et les délégataires des aides à la pierre
 - DDT et DDCS/PP (au titre du Préfet de département)
 - Conseils départementaux délégataires des aides à la pierre
 - EPCI délégataires des aides à la pierre
 - Métropole de Lyon
 - b. Les compétents en matière d'habitat (hors délégataires)
 - Communes
 - EPCI compétents en matière d'habitat / de PLH
 - Départements non délégataires des aides à la pierre
- Définis par le décret
 - c. Autres intervenants dans le domaine du logement
 - Personnes morales de droit public
 - Personnes de droit privé chargées d'une mission de service public dans le domaine du logement (Observatoires, bureaux d'étude, agences d'urbanisme, ...)
 - Bailleurs du champ du répertoire, leurs associations régionales et départementales, fédérations, unions
 - d. Tout public (particuliers, entreprises privées...)

La diffusion des données - 3

- Quelles données sont mises à disposition en fonction du destinataire ?
 - Destinataires définis par la loi : toutes les données du répertoire, sur le territoire du destinataire
 - Destinataires définis par le décret : toutes les données du répertoire hors logements non conventionnés des SEM sur leur territoire pour les bailleurs et leurs associations, fédérations, unions ; sur le territoire demandé pour les autres
 - Tous publics : les données relatives à l'identité du bailleur, au mode d'occupation et aux loyers ne sont pas communiquées
- Qui assure la diffusion ?
 - Le SDES envoie tous les ans un fichier de données détaillées aux DDT, DDCS/PP, Conseils départementaux et EPCI délégataires des aides à la pierre. La diffusion aux fédérations et unions est assurée par le SDES au cas par cas. La diffusion « tous publics » est assurée par le SDES en open data
 - La DREAL prend en charge la diffusion aux destinataires relevant de la loi et non délégataires des aides à la pierre, ainsi qu'aux personnes morales de droit public, personnes de droit privé chargées d'une mission de service public dans le domaine du logement, bailleurs et associations régionales et départementales

La diffusion des données - 4

- Sous quelles conditions les données sont-elles diffusées ?
 - Le destinataire s'engage à respecter les règles de diffusion des statistiques agrégées mentionnées dans le décret. Il doit signer une « demande de communication de données détaillées », différente selon qu'il s'agisse d'un destinataire relevant de la loi ou du décret
 - Les personnes qui ont accès aux données du Répertoire et qui en font la demande peuvent confier l'exploitation de ces informations à un prestataire. Dans ce cas, elles doivent conclure avec le prestataire un contrat comportant les règles de diffusion des données, la nature et la durée de la mission ainsi que l'engagement de suppression des données une fois la mission terminée. Le demandeur doit alors signer le formulaire (loi ou décret) en y précisant l'identité de son prestataire et transmettre le contrat pour information
- Quels sont les droits d'usage et de diffusion pour les destinataires ?
 - Une fois les données détaillées fournies par le SDES ou la DREAL, les destinataires peuvent diffuser des données agrégées selon les règles suivantes :
 - Si les résultats sont utilisés en interne ou communiqués à un organisme qui a droit aux données détaillées de par la loi ou le décret, aucune règle particulière
 - Si les résultats sont communiqués au grand public (ex : site internet) ou à un organisme qui ne relève pas de la loi ou du décret, des règles à appliquer :
 - *Aucune information portant sur l'identité du bailleur ne peut faire l'objet d'une diffusion publique. On ne peut donc pas diffuser publiquement des statistiques par bailleur, ni communiquer des listes de bailleurs sur un territoire*
 - *Les statistiques portant sur les autres données conjoncturelles (loyer, mode d'occupation, date de bail) ne peuvent être diffusées publiquement que si elles concernent au moins 11 logements ou une commune entière*
 - *La diffusion des autres données structurelles (nombre de pièces, surface habitable, financement initial) est libre*

Sommaire

1. Quelques chiffres
2. Contexte
3. Champ et définitions
4. Collecte et traitement
5. Diffusion
6. **Évolutions**
7. Pour aller plus loin

L'immatriculation des logements en continu

- Le système RPLS immatricule les logements sociaux mis en service en année N à l'issue des traitements de la collecte RPLS de l'année N+1, soit au 4^e trimestre de l'année N+1
- L'immatriculation en continu est un dispositif en libre service qui permet aux bailleurs d'obtenir l'identifiant RPLS dès la mise en service du logement
- Le projet a été lancé en 2015 et est effectif depuis janvier 2017
 - Un identifiant est attribué à chaque logement par le SDES lors de la 1^{ère} déclaration du logement ; l'identifiant est signifié au bailleur en retour ; l'identifiant appartient au logement, indépendamment du propriétaire ; celui-ci doit l'intégrer dans son SI et sa transmission est obligatoire lors des déclarations suivantes ; en cas de transfert du logement à un autre bailleur social, il est inchangé et doit être transmis au nouveau propriétaire
 - Avec ce dispositif, l'identifiant RPLS est connu dès la mise en service du logement pour le système national d'enregistrement de la demande locative sociale (SNE) et le système prioritaire de logements (SYPLO) pour la gestion du contingent réservé de l'État
 - Cette évolution doit aussi permettre de faire un rapprochement avec les dossiers de financement initiaux et de suivre en temps réel le nombre des logements effectivement mis en service et leur délai de production

L'extension au champ de l'hébergement

- Les lois 2015-925 du 29 juillet 2015 relative à la réforme du droit d'asile et 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ont élargi le périmètre :
 - *aux logements des logements-foyers définis à l'article L633-1 du CCH*
 - *aux logements des centres d'hébergement et de réinsertion sociale mentionnés à l'article L345-1 du code de l'action sociale et des familles*
 - *aux logements des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés à l'article L348-1 du CASF*
- Dispositions en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2018 pour les propriétaires au 1^{er} janvier 2017 de plus de 10 000 logements constitutifs de logements-foyers, de CHRS ou de CADA, et à partir du 1^{er} janvier 2019 pour les autres bailleurs
 - Un décret en CE doit fixer les conditions d'application, et un arrêté doit être publié, notamment pour définir la liste des informations transmises par les gestionnaires
 - En pratique, lancement en 2019 de l'immatriculation en continu pour les logements-foyers pour que les propriétaires puissent avoir un identifiant RPLS pour leurs logements-foyers lors de la collecte ; 1^{ère} collecte à partir du 1^{er} janvier 2020 (sur le champ complet et non plus pour les seuls organismes propriétaires > 10 000 logements)

L'extension aux occupants des logements

L'article 78 de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la citoyenneté complète le Répertoire, qui devient le « répertoire des logements locatifs sociaux **et de leurs occupants** »

→ Pour les logements dont les locataires ne sont pas des personnes morales, la liste des informations transmises comprend le **numéro d'immatriculation au répertoire national d'identification des personnes physiques** de chaque occupant majeur, que les bailleurs sont habilités à leur demander (s'il ne figure pas sur leur demande de logement social)

→ Par ailleurs, sans préjudice des traitements opérés en régie, l'État confie l'exploitation des données du Répertoire au GIP SNE (le cas échéant après enrichissement d'autres sources de données et traitement dans l'objectif de rendre impossible l'identification des personnes) ; le GIP assure la diffusion du résultat de ces travaux d'exploitation

Sommaire

1. Quelques chiffres
2. Contexte
3. Champ et définitions
4. Collecte et traitement
5. Diffusion
6. Évolutions
7. **Pour aller plus loin**

Pour aller plus loin

→ le site internet du SDES, thème « Logement-Construction/Logement social »

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/logement-social-parc-social.html>

→ le site internet de la DREAL, thème « Développement durable et données »

<http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/parc-social-r3383.html>

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

**Pôle gouvernance, politiques locales,
connaissance**

Date 03/05/2018