Direction territoriale Normandie-Centre

Le Répertoire sur le Parc Locatif Social - RPLS

Objet	Connaître la structure du parc de logements ordinaires[1] des bailleurs sociaux				
Source	Systèmes d'information des bailleurs sociaux				
Échelon géographique	Infra-communal	Communal	ScoT/Intercommunal	Départemental/Régional	
Couverture	Totale	Partielle	Variable		
Accès	Public	Institutionnels	État	Restreint	
Qualité	+++	++	+	-	--

Description de la source

Le répertoire dresse l'état global du parc des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er janvier de l'année et des modifications intervenues au cours de l'année écoulée (vente, démolition, changement d'usage...).
Il a été instauré par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion n° 2009-323 du 25 mars 2009 – article 112.
Mis en place en 2011, le Répertoire sur le Parc Locatif Social succède à l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) réalisée entre 1987 et 2010.

Caractéristiques de la collecte
L'information nécessaire à l'alimentation du répertoire est transmise par les bailleurs au Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS) par un moyen dématérialisé.

Le répertoire se distingue de l'enquête EPLS sur plusieurs points importants :
- information (nécessaire à son alimentation et à la mise à jour du répertoire) fournie par les bailleurs, **logement par logement**, alors que pour EPLS, la réponse 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 ;
- information systématiquement transmise par le bailleurs au SOeS par un **moyen dématérialisé** ;
- **obligation** faite aux bailleurs, de fournir chaque année les renseignements nécessaires à l'alimentation du répertoire ;
- **diffusion plus large** des informations du répertoire.

Les bailleurs ont l'obligation de fournir chaque année les renseignements nécessaires à l'alimentation du répertoire.
Les modalités de transmission des données par les organismes sont fixées par l'arrêté du 2 octobre 2012 (modifiant l'arrêté du 5 janvier 2010).

Bailleurs sociaux interrogés pour ce répertoire :

- les organismes d'habitation à loyer modéré ;
- les sociétés d'économie mixte (propriétaires d'au moins un logement conventionné)
- les organismes propriétaires des logements appartenant aux ex sociétés minières
- l'association foncière logement ou les sociétés civiles immobilières qu'elle détient à au moins 99 %
- les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (aide aux personnes ayant des difficultés pour accéder à un logement)

Logements recensés : l'ensemble des logements ordinaires dont les bailleurs détiennent un droit réel immobilier (pleine propriété ou bénéficiaire d'un bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou l'usufruit.

Chaque information transmise est relative à un logement locatif. L'envoi dématérialisé du bailleur fait l'objet d'une analyse, par le SOeS[2], dont le but est de déterminer si la déclaration est cohérente avec les déclarations précédentes ou avec les informations connues sur son parc. Les résultats de cette analyse sont communiqués au bailleur.

Un identifiant est attribué à chaque logement par le SOeS en charge de la gestion du répertoire lors de la première 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 système d'information 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.

La transmission des informations pour la mise à jour du répertoire des logements locatifs est effective :
- depuis le 1er janvier 2011 pour les organismes d'au moins 1 000 logements au 1er janvier 2010
- depuis le 1er janvier 2012 pour tous les organismes

Dates de référence du répertoire :
- le 1er janvier de l'année de la collecte pour le nombre de logements et la vacance
- le mois de janvier pour les loyers
- l'année écoulée pour les flux (ventes, démolitions, mises en service, emménagements)

1 Les logements-foyers, les foyers de travailleurs et résidence sociales sont exclus du répertoire

2 Service de l'Observation et des Statistiques

Service producteur, responsable de l'opération :

- Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE)
- Service de l'observation et des statistiques (SOeS)
- Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
- Bureau de la statistique déconcentrée de la construction

Contenu

Le répertoire contient pour chaque logement ordinaire des données structurelles et conjoncturelles.[3]

Principales variables :

- données de localisation géographique : adresse, logement situé en ZUS[4], bâtiment, immeuble, entrée....
- données structurelles :
  - type de construction
  - nombre de pièces
  - surface habitable
  - année d'achèvement des travaux
  - année de première mise en location
  - année d'entrée dans le patrimoine du bailleur
  - type de droit du bailleur sur le logement
  - financement initial du logement
  - conventionnement ou non – n° de convention – date de début de la convention – date d'expiration
  - diagnostic de performance énergétique – DPE (date de son établissement et classes)
- données conjoncturelles :

situation du logement au 1er janvier de l'année en cours :
- loué avec contrat de location
- vacant
- vide
- pris en charge par une association
- occupé avec ou sans contrepartie financière

si le logement est occupé :
- date de prise d'effet du bail en cours
- loyer principal
- loyer accessoire
- mode d'évaluation de la surface retenu pour le calcul du loyer
- surface retenue dans ce mode d'évaluation
- surface habitable (base de calcul homogène des loyers/m²)

si le logement est sorti du patrimoine du bailleur :
motif de la sortie : vente à l'occupant, vente à un autre bailleur social, démolition....

Couverture et disponibilité des données

Le champ géographique de RPLS est la France entière.

Le répertoire est mis à jour chaque année et des données sont disponibles depuis 2011[5].

A l'issue de son traitement, une restitution personnalisée de la situation de son patrimoine est envoyée à chaque organisme.

Les modalités de communication de son contenu à des tiers sont fixées par la loi du 25 mars 2009 et par le décret n° 2009-1485 du 2 décembre 2009.

3 La liste complète figure dans l'arrêté du 2 octobre 2012 modifiant l'arrêté du 5 janvier 2010 pris en application de l'article R. 411-3 du code de la construction et de l'habitation.

4 Zone urbaine sensible

5 Jusqu'en 2010, les données étaient issues de la série EPLS, au contour un peu différent (voir Limites et précautions d'usage)

Limites et précautions d'usage

✔ **RPLS à EPLS[6] :** Compte tenu du changement complet de méthodologie, il est impossible de comparer directement les données issues de l'ancienne Enquête sur le Parc Locatif social (EPLS) avec le Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS).

✔ En 2011 – première année du répertoire – les organismes propriétaires de moins de 1000 logements (moins de 1,5% du total) n'étaient pas tenus de répondre. Leurs données ont été estimées en fonction des informations contenues dans EPLS pour les publications du SOeS et des DREAL.
En revanche les données disponibles dans Géokit3 et les infocentres, même si elles sont redressées, ne contiennent que les informations des bailleurs **répondants**. La sous-estimation peut être notable sur certaines zones (de – 1,2 % pour le Calvados à – 3,6 % pour l'Orne par exemple). Il ne faut donc **pas calculer d'évolution sur les volumes entre 2011 et les millésimes suivants**.

✔ Dans RPLS, on ne distingue plus la vacance[7] courte de celle supérieure à trois mois. Seule la vacance totale est disponible.

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

✔ DPE : résultats partiels. En 2012 par exemple, 60% du parc seulement a fait l'objet d'un diagnostic avec 10% de non réponse, soit 54% du parc disposant d'une information DPE (30% en 2011).

6 Voir en fin de fiche « pour en savoir plus.... » sur le site du SOeS « d'EPLS à RPLS »

7 Taux de vacance : part des logements vacants parmi les logements proposés à la location / logements proposés à la location

Accès aux données[8]

Diffusion par les DREAL et le SOeS :

1 Modalités de communication prévues par la loi :

À qui ?	Quoi ?	Comment ?
Délégataires des aides à la pierre : – DREAL – DDT(M) – Conseils généraux délégataires – EPCI délégataires	Toutes les données du répertoire sur leur territoire	– par transmission des extractions réglementaires (gratuite) ou – sous forme agrégée (payante selon le tarif de mise à disposition des données statistiques en vigueur)
Compétents en matière de PLH[9] : – Communes – EPCI compétents PLH – Départements		

2 Modalités de communication prévues par le décret :

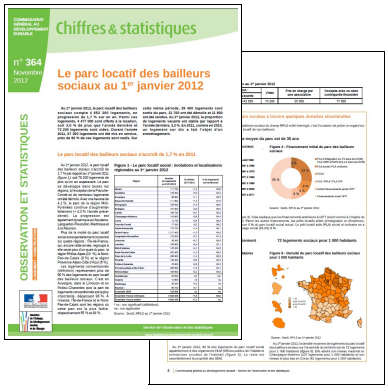
À qui ?	Quoi ?	Comment ?
Personnes morales de droit public Personnes privées chargées d'une mission de service public dans le domaine du logement Bailleurs du champ, associations régionales, fédérations, unions	Toutes les données sur leur territoire, hors logements non conventionnés des SEM ou logements des bailleurs opposés à la diffusion	– par transmission des extractions réglementaires (gratuite) ou – sous forme agrégée (payante selon le tarif de mise à disposition des données statistiques en vigueur)
Tout public (entreprises, particuliers...)	Données mentionnées aux d, e, f, g, j du décret : hors identité du bailleur, mode d'occupation et loyers ; hors logements non conventionnées des SEM	

<u>Le Site internet du SOeS</u> propose d'autres données ou publications :

La base Eider[10] « données régionales »

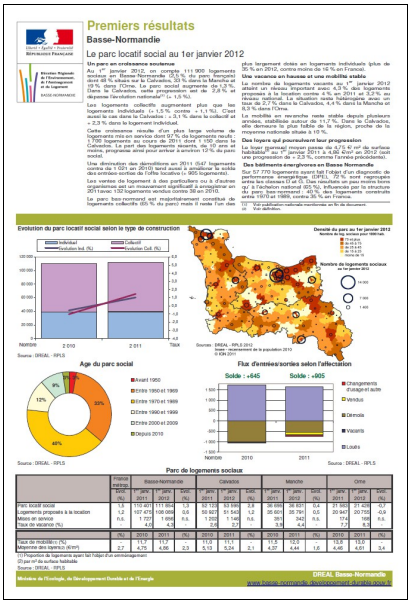
Série	2012
Nombre de logements du parc locatif social - Total	111854
Nombre de logements du parc locatif social - Individuel	39452
Nombre de logements du parc locatif social - Collectif	72402
Nombre de logements vacants au 1er janvier du parc locatif soc	4656
Prix moyen du loyer au m² - Tous financements confondus	4.86
Nombre de logements ayant réalisé un DPE classe énergie - To	59142
Nombre de logements ayant réalisé un DPE classe effet de serr	57772

La publication mensuelle « chiffres et statistiques » :



<u>Les sites internet des DREAL</u>

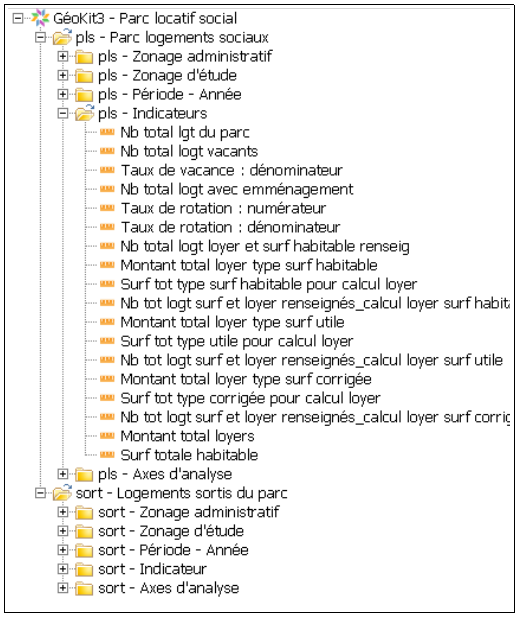
Les DREAL gèrent leurs sites internet de manière autonome. Les mises à disposition de données sont donc multiples, mais en général, elles proposent des publications périodiques.



<u>Géokit3</u>[11] :

Deux classes de données, agrégées à la commune, sont proposées :

- pls - parc locatif social
- sort – logements sortis du parc



Des données sont également disponibles sous forme de tableaux prédéfinis.

Les DREAL et les DDT(M) disposent de plusieurs accès. Les droits sont gérés par le SOeS, via les Pôles Statistiques des DREAL.

8 Voir en fin de fiche « pour en savoir plus.... », les liens vers les sites nationaux ou en région du MEDDE

9 Programme local de l'habitat

10 Base de données régionales et départementale sur l'environnement, l'énergie, le transport, le logement et la construction

11 Géokit3 est un outil interne du Ministère de diffusion des données produites par le SOeS, par l'INSEE ou sources externes (DGFIP, PERVAL....). Géokit 3 est exploité avec un requêteur de type «Business Object »
Géokit3 comprend une application spécifique « zonages » développée en complément pour permettre la gestion de zonages géographiques locaux.

Exemples d'exploitation

- Le parc locatif des bailleurs en 2012 publication INSEE

en %

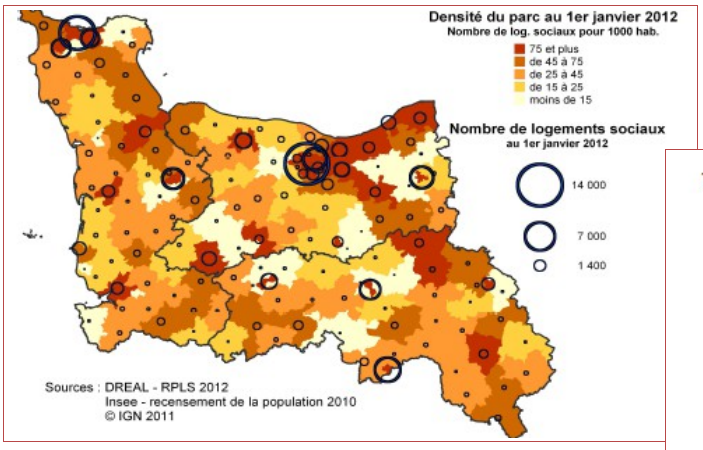
	2011	2012
Type d'habitat		
Individuel	15,4	15,6
Collectif	84,6	84,4
Taille des logements		
Une ou deux pièces	23,6	23,9
Trois ou quatre pièces	65,9	66,0
Cinq pièces ou plus	10,4	10,2
Catégorie de bailleur social		
Office public d'HLM	47,7	47,2
Entreprise sociale pour l'habitat	42,1	42,2
Société d'économie mixte	7,6	7,7
Autres	2,6	2,4
Taux de vacance	**3,2**	**3,2**
Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2011	**9,8**	**10,0**
Nouvelles mises en location (en milliers)	**97,5**	**87,2**
dont logements neufs (en %)	*78,9*	*91,0*
Total des logements (en milliers)	**4 576**	**4 652**

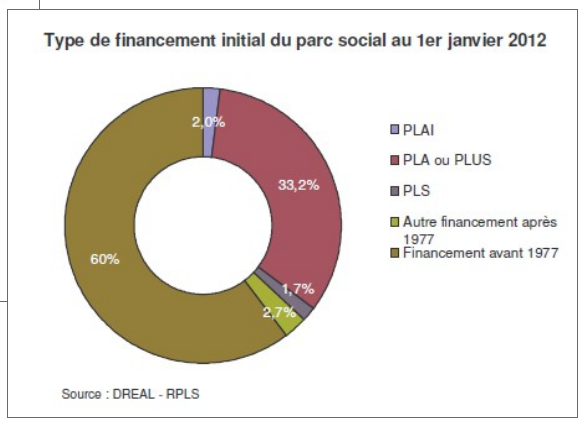
Champ : France hors mayotte.

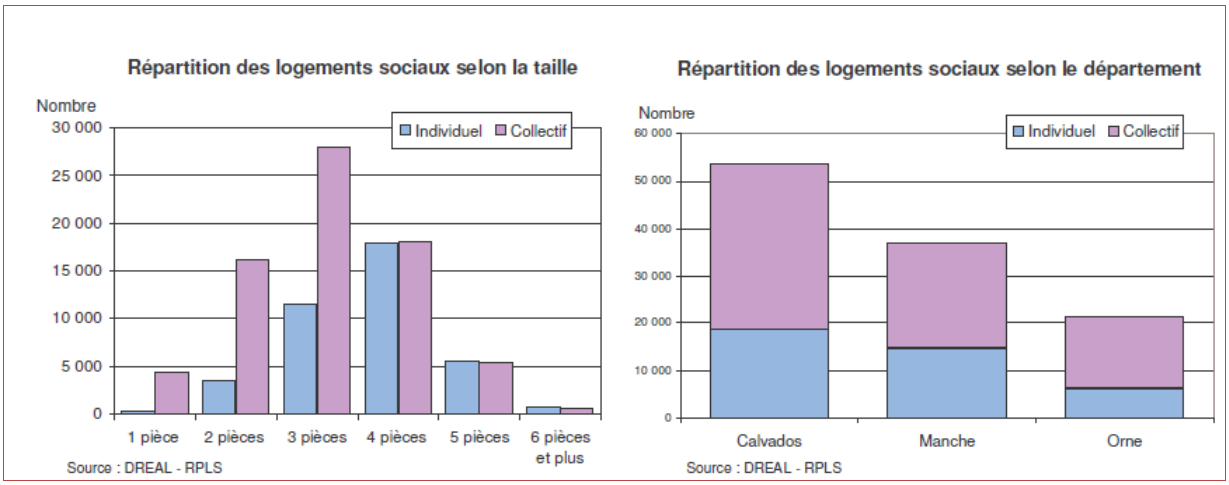
Note : les bailleurs sociaux interrrogés pour RPLS sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation.

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2012.

- Le parc locatif social en Basse-Normandie au 1er janvier 2012

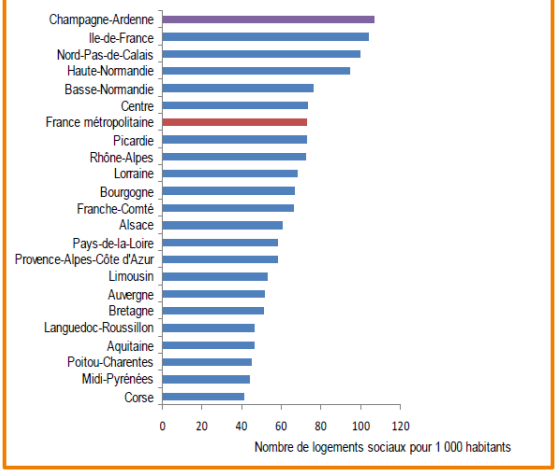






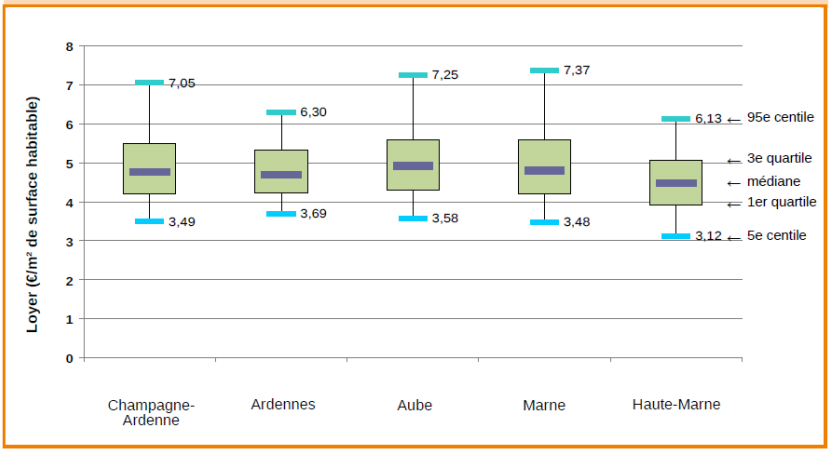
- *Le parc locatif social en Champagne-Ardenne au 1er janvier 2012*

La Champagne-Ardenne au 1er rang national



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2012

Forte dispersion des loyers



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2012

Diagnostic de performance énergétique des logements sociaux en Champagne-Ardenne

Classe de consommation d'énergie

Logement économe	Part des logements sociaux
≤ 50 kWh A	0,1%
51-90 kWh B	0,8%
91-150 kWh C	18,1%
151-230 kWh D	44,7%
231-330 kWh E	26,7%
331-450 kWh F	8,2%
> 451 kWh G	1,4%
Logement énergivore	

Classe d'impact sur effet de serre

Faible émission de GES	Part des logements sociaux
≤ 6 kg A	2,1%
6-10 kg B	3,3%
11-20 kg C	8,9%
21-35 kg D	23,2%
36-55 kg E	41,6%
56-80 kg F	16,8%
> 81 kg G	4,1%
Forte émission de GES	

Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2012

Pour en savoir plus.....

…. liens vers les sites internet et documents bibliographiques

- **Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie**

  Observation et statistiques
  http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/

  La base de données Eider
  Les portraits régionaux

  Logement – Construction / Logement social
  La note explicative "de l'enquête sur le parc locatif social au répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux"

- **Exemples d'exploitation**

  Institut National de la Statistique et des Études Économiques
  Le parc locatif des bailleurs sociaux en 2012

  Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie
  Logement – Construction > Logement social > Parc social
  «Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1er janvier 2012», Chiffres & statistiques n° 364, SOeS, novembre 2012

  DREAL Basse-Normandie
  Habitat logement > Observatoire de l'habitat et du logement > Actualités > Premiers résultats
  «Le parc locatif social au 1er janvier 2012», Socrate/Pôle statistiques, janvier 2013

  DREAL Champagne-Ardenne
  Habitat, logement, construction > Études et données régionales > Statistiques du logement > Parc locatif social
  «Le parc locatif social en Champagne-Ardenne au 1er janvier 2012», Observation et statistiques, SLTP/CES, février 2013

© 2014 Cerema
La reproduction totale ou partielle du document doit être soumises à l'accord préalable du Cerema.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
BASSE-NORMANDIE

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
Direction territoriale Normandie-Centre - 10, chemin de la Poudrière - CS 90245 - 76121 Le Grand-Quevilly Cedex - Tél : +33 (0)2 35 68 81 00
Siège social : Cité des Mobilités - 25, avenue François Mitterrand - CS 92803 - 69674 Bron Cedex - Tél : +33 (0) 4 72 14 30 30 www.cerema.fr