RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Documentation des Données foncières

Extrait de la documentation en ligne



DOCUMENTATION

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport. Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Site web : www.cerema.fr

Avertissement

Ce document est extrait de la documentation en ligne, disponible sur le site https://doc-datafoncier.cerema.fr/, qui est mise à jour en continu. Ce document n'est donc valable qu'à un instant t, et le lecteur est invité à aller consulter la documentation en ligne pour bénéficier des dernières nouveautés.

Ce guide est un guide technique renseignant sur le contenu, les limites et la manière d'utiliser la base de données « Fichiers fonciers ». Pour d'autres questions (modalités d'accès, études réalisées…), le lecteur est invité à consulter le site https://datafoncier.cerema.fr

Cette documentation, évolutive, peut cependant encore contenir des erreurs ou coquilles. Si vous relevez une erreur dans celle-ci, n'hésitez pas à nous en faire part par mail via la boite datafoncier@cerema.fr

Table des matières

[loghlls] - Logement d'habitation de type logement social

- Définition
- Variables associées
- Précautions d'utilisation
- Exemples d'utilisation
- Données de cadrage

[loghlls] - Logement d'habitation de type logement social

⚠ Cette fiche s'appuie sur des définitions présentées dans la première partie du guide. La lecture de cette première partie constitue un préalable indispensable.

i Les éléments présentés dans cette fiche se basent sur les connaissances actuelles issues de l'expertise du Cerema et de la communauté d'utilisateurs des données. Si les informations présentées vous semblent contradictoires avec les éléments en votre possession, merci de nous contacter afin d'éclaircir cette différence ou d'améliorer ces fiches.

Définition

Les modes de définition d'un logement social

Un logement social peut être défini selon deux définitions :

- Selon son propriétaire. On considère que tous les logements possédés par un bailleur social sont des logements sociaux. Leur repérage se fait via la variable catpro3
- Selon les aides fiscales. Un logement sera considéré comme social à partir du moment où il bénéficie d'aides fiscales le classant dans cette catégorie. Ce repérage se fait via la variable loghlls.

La variable loghlls reprend les locaux bénéficiant d'une exonération de la taxe foncière relative aux logements sociaux.

Ainsi, loghlls reprend les logements sociaux bénéficiant d'une exonération au titre du logement social, dont la construction date de moins de 25 ans.

Le mode de définition particulier de la variable loghlls permet de récupérer les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une exonération. Cela conduit aux modalités suivantes :

- **OUI** : le logement social bénéficie d'une exonération dans le millésime courant des Fichiers fonciers.

- **OUI PROBABLE** : le logement social ne bénéficie pas d'une exonération dans le millésime courant. Cependant, il a aujourd'hui plus de 25 ans, et bénéficiait d'une exonération dans le millésime 2009.
- **NON** : le logement a moins de 25 ans et n'a pas d'exonération.
- **NC** : le logement a plus de 25 ans et ne présente aucune exonération. Il n'est donc pas possible de savoir si ce logement est ou non social.

Mode de constitution de la variable

Loghlls est une définition basée sur les exonérations fiscales

Les logements sociaux peuvent bénéficier d'exonérations de taxe foncière s'ils remplissent certaines conditions. Il s'agit en réalité d'une multitude de dispositifs, présentant de nombreuses subtilités sur les manières de les prendre en compte. Pour connaître avec précision ces dispositifs, le Cerema a réalisé en 2018 une étude sur les dispositifs d'exonération et de taxation [1], dont les grandes lignes sont présentées ci-dessous.

Conditions générales pour bénéficier d'une exonération

Rappel : conditions générales pour bénéficier d'une exonération fiscale

Les locaux bénéficiant de l'exonération doivent respecter les deux conditions suivantes :

1. Appartenir à un organisme visé à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation.
2. Être un logement, locatif, affecté à l'habitation principale, et financée à l'aide de prêts aidés de l'État à hauteur d'au moins 50 %.

La première condition recoupe ce que l'on appelle communément les bailleurs sociaux, c'est-à-dire :

-les offices publics de l'habitat ; -les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ; -les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ; -les fondations d'habitations à loyer modéré ; -les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 ; -les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4.

Pour la deuxième condition, les prêts aidés de l'État sont les PLS, PLA-I et PLUS, ainsi que les anciens dispositifs que ces prêts ont remplacés.

Exonérations prises en compte

Les locaux pris en compte sont ceux dont les variables d'exonérations (champ gnextl de la table pev_exoneration) sont exprimées dans le tableau suivant :

Code D'exonération	Descriptif du code
AE	Exonération de 20 ans en faveur des logements sociaux qui respectent un certain nombre de normes environnementales pour additions de constructions
AL	Exo de 15 ans pour logements sociaux (ac)
AS	Abattement de pour les locaux sociaux situes dans les dom et équipés contre les risques naturels
AT	Exonération de 30 ans pour les logements sociaux respectant certains critères de qualité environnementale (addition de construction).
AU	Exonération de 25 ans pour les logements finances au moyen de prêts aides par l'Etat (addition de construction)
AV	Exonération de 25 ans pour les logements finances au moyen de prêts aides par l'Etat (addition de construction)
AW	Exonération de 25 ans pour les logements finances au moyen de prêts aides par l'Etat (addition de construction)
AY	Exo de 15 ans pour logements sociaux (ac)
AZ	Exonération de 30 ans pour les logements sociaux respectant certains critères de qualité environnementale (addition de construction).
HU	Exo de 15 ans pour logements sociaux acquis ou amenages
HY	Exo de 25 ans pour logements sociaux acquis ou amenages
LE	Exonération de 15 ans pour les logements acquis avec l'aide de l'État en vue de leur location
LI	

	Exonération de 15 ans pour les logements sociaux acquis d un organisme mentionne a I article I 411.5 du code de la construction et de I habitation.
LW	Exonération de 25 ans pour les logements acquis avec I aide de l'Etat en vue de leur location.
LY	Prorogation de IO ans de l'exonération prévue a I art. 1384 c du cgi
NE	Exonération de 20 ans en faveur des logements sociaux qui respectent un certain nombre de normes environnementales pour constructions nouvelles
NL	Exo de 15 ans pour logements sociaux (cn)
NT	Exonération de 30 ans pour les logements sociaux respectant certains critères de qualité environnementale (construction nouvelle).
NU	Exonération de 25 ans pour les logements finances au moyen de prêts aides par l'Etat (construction nouvelle)
NV	Exonération de 25 ans pour les logements finances au moyen de prêts aides par l'Etat (construction nouvelle)
NW	Exonération de 25 ans pour les logements finances au moyen de prêts aides par l'Etat (construction nouvelle)
NX	Exonération longue durée (IO ans) - construction nouvelle
NY	Exo de 25 ans pour logements sociaux (cn)
NZ	Exonération de 30 ans pour les logements sociaux respectant certains critères de qualité environnementale (construction nouvelle).
RC	Exo pour bail a réhabilitation pris a compter du 01/01/2005 - art. 1384 b
ZS	Abattement zus 30 % hlm sem

Liste des codes d’exonérations pris en compte pour définir la variable loghlls

Variables associées

Variables affiliées

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
pnb10_parcelle	nloghlls	Nombre de logements d'habitation de type logement social repéré par exonération	Construit à partir de loghlls

Précautions d'utilisation

Il faut toutefois noter que ces exonérations ne sont pas permanentes. Encore une fois, il existe de très nombreuses exceptions, mais dans l'ensemble, les exonérations pour les logements sociaux sont définies pour une durée de 25 ans.

Cette durée est cependant une durée moyenne, et il peut y avoir de très nombreuses disparités entre les locaux. Les logements intermédiaires, notamment ceux financés par le 1 % logement, ne sont pas répertoriés par cette méthode.

De même, les baux solidaires (intermédiation location via une association agréée) ne sont pas considérés comme des logements sociaux

Limites

La variable loghlls se base sur les éléments d'éxonération de taxation. Cela peut entrainer les biais suivants :

- Certains logements ne sont pas déclarés tout de suite en tant que logement social. Il peut donc y avoir un décalage temporel de quelques années au cours desquelles le logement n'est pas considéré comme bénéficiant d'une exonération.
- Certains logements peuvent être exonérés à plusieurs titres (ex : logement neuf et logement social). Dans ce cas, seule l'une des exonérations est inscrite : il est donc possible que certains logements soient oubliés par cette méthode.
- La durée d'exonération est parfois variable. Ainsi, la durée d'exonération de plein droit est de 25 ans si le local a été achevé entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2022 (article 1384 C du code général des impôts)
- On constate que certains logements, qui ne sont pas possédés par les bailleurs sociaux, ont ce type d'exonération.

- Il est possible pour une commune, dans des conditions particulières, de supprimer ce droit à exonération. Ainsi, il est possible que des logements sociaux ne soient pas exonérés, et soient donc considérés comme des logements privés.

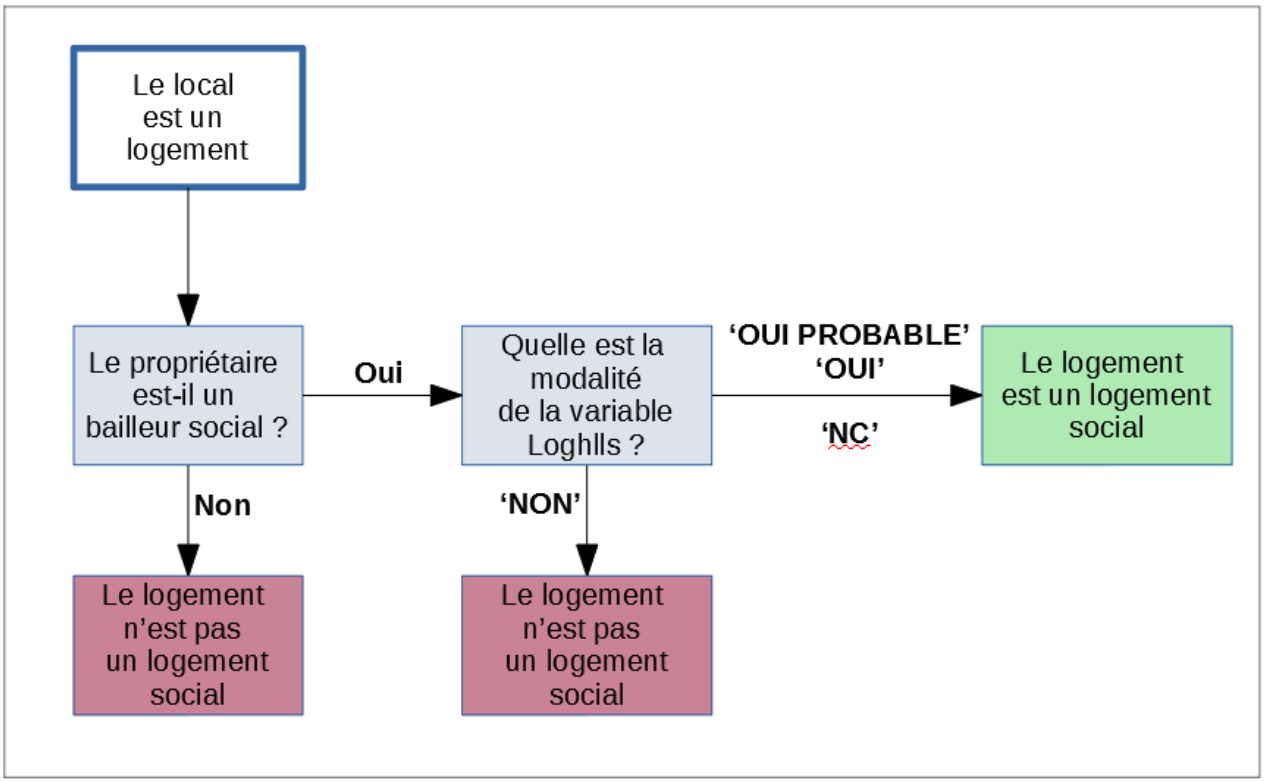
Conseils pour repérer l'ensemble des logements sociaux dans les fichiers fonciers

La variable loghlls ne permet pas de récupérer les logements sociaux de plus de 25 ans. Pour permettre une évaluation globale du parc, il est nécessaire de prendre en compte à la fois l'exonération portant sur le logement et le type de propriétaire. Dans ce cadre, il est possible d'utiliser la méthodologie suivante :

- si loghlls est égal à NON, le logement ne sera pas un logement social.
- Si le propriétaire n'est pas un bailleur social, le logement ne sera pas un logement social.
- Si le propriétaire est un organisme de logement social, et que loghlls est égal à OUI, OUI PROBABLE ou NC, le logement est classé en tant que logement social. Déterminée après plusieurs tests, cette méthodologie est celle permettant la meilleure convergence possible entre les données Fichiers fonciers et RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) [2].

Il est à noter que pour d'autres études [3], notamment sur l'impact de la consommation d'espaces sur du logement social, le Cerema et l'URH ont préféré utiliser la variable catpro3 seule, les résultats étant concordants avec les autres sources disponibles (dont RPLS).

Comment repérer les logements sociaux ?



Exemple de requête permettant d'évaluer les logements sociaux

La requête suivante permet de récupérer les logements sociaux sur un territoire :

```
SELECT *
FROM pb0010_local
WHERE
    catpro3 = 'F1a' AND
    loghlls IN ('OUI', 'OUI PROBABLE', 'NC') AND
    logh = 't'
```

Une alternative satisfaisante est d'utiliser la requête suivante :

```
SELECT *
FROM pb0010_local
WHERE
    catpro3 LIKE '%F1a%' AND
    logh='t'
```

Lien avec la variable hlmsem

La variable hlmsem (table des locaux) était utilisée pour repérer les locaux possédés par un organisme HLM ou une Société d'économie mixte. Cette variable constituait une première base pour repérer le patrimoine des bailleurs. Cependant, elle souffre de soucis de mise à

jour dans certains départements. En particulier, les récentes fusions de bailleurs ne sont pas forcément prises en compte.

Pour repérer le patrimoine des bailleurs, il est donc conseillé d'utiliser plutôt la modalité F1a de la variable catpro3, créée par le Cerema, qui a bénéficié d'un important travail de contrôle, et est mise à jour annuellement.

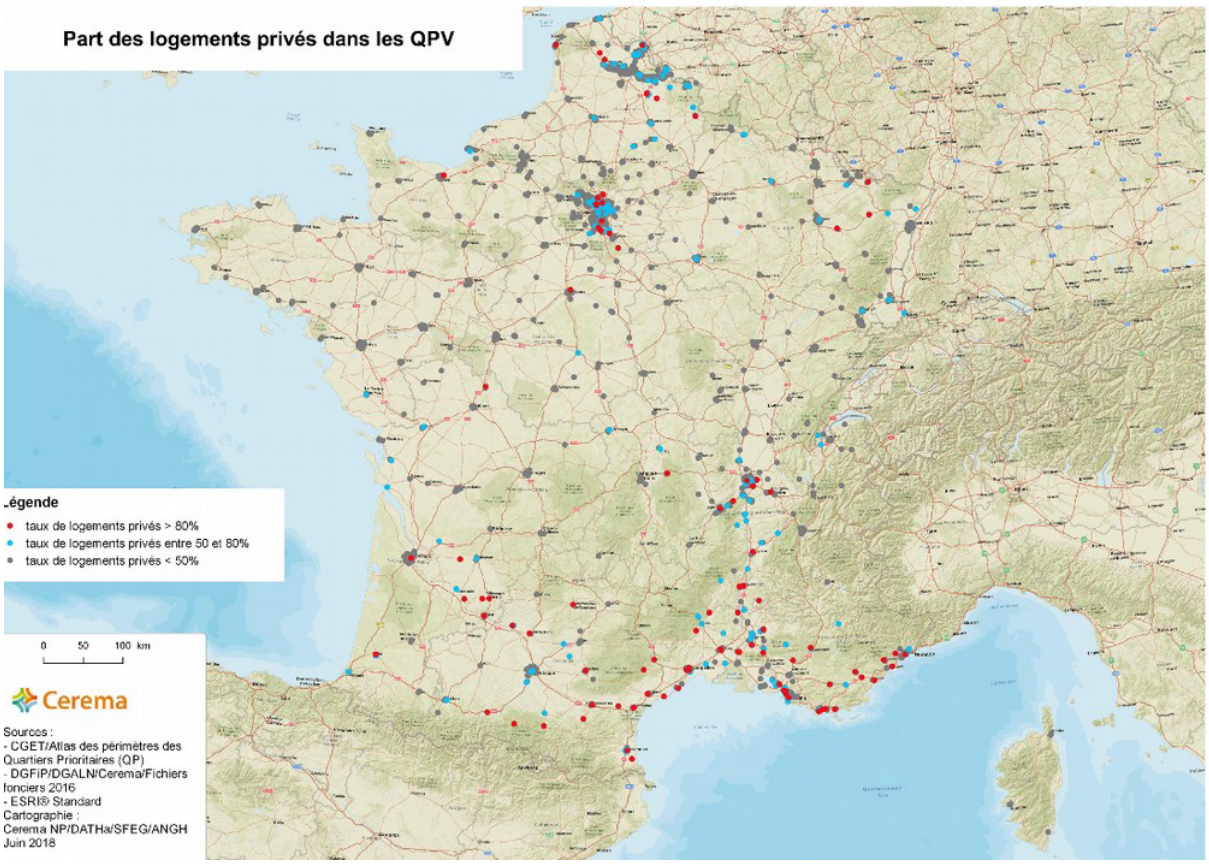
Exemples d'utilisation

Usages et articulations avec les autres bases de données

Cette variable permet d'avoir une indication du nombre de logements sociaux sur un zonage à façon. Les logements sociaux peuvent, de plus, être caractérisés avec les variables contenues dans les Fichiers fonciers. Il faut toutefois rappeler que la base de données « RPLS », en open-data, est la source de référence en termes de logements sociaux possédés par des bailleurs. Il est cependant possible d'utiliser les Fichiers fonciers pour les usages suivants :

- caractériser le parc (années de création du parc, surface concernée ou selon les bailleurs) ;
- étudier le parc sur des zonages à façon (QPV, périmètre d'intervention, quartier, zonages concernés par les risques…) ;
- rechercher des logements sociaux non possédés par un bailleur (possédés par un particulier, un organisme public, une fondation non agréée, destinés à des publics spécifiques…). En effet, RPLS se concentre uniquement sur le parc possédé par les bailleurs. Il est donc nécessaire de faire, au cas par cas, un arbitrage entre l'exhaustivité (RPLS) et la qualité et le nombre de données attributaires présentes (Fichiers fonciers). Cependant, les Fichiers fonciers permettent de repérer une grande partie du parc social. L'application de cette méthode permet de retrouver les données statistiques de RPLS avec un faible taux d'erreur.
- suivre le parc des bailleurs, et notamment les ventes de logements sociaux. Il est à noter que cette méthode nécessite un traitement complexe consistant à suivre et comparer les locaux entre les millésimes.

Il faut cependant rappeler que l'évaluation des logements locatifs sociaux, via la variable loghlls, par les Fichiers fonciers est incomplète puisque les logements les plus anciens ne sont pas répertoriés. La variable catpro3 permet cependant de s'affranchir de la question de l'age des locaux.



Exemple d'utilisation : détermination de la part de logements privés (c'est-à-dire les logements n'étant pas des logements sociaux) dans les QPV. Source : CGET, Cerema, Parc privé et parc social dans les QPV, 2018

Données de cadrage

Répartition des LLS par région

region	OUI PROBABLE	OUI	NC
Auvergne-Rhône-Alpes	19% (144 354)	17% (135 650)	64% (496 035)
Bourgogne-Franche-Comté	21% (61 104)	10% (28 361)	69% (197 877)
Bretagne	23% (54 033)	22% (52 136)	54% (126 224)
Centre-Val de Loire	19% (51 116)	10% (27 865)	71% (188 854)

Corse	22% (3 827)	19% (3 369)	58% (10 115)
Grand Est	19% (124 870)	11% (75 762)	70% (459 733)
Guadeloupe	51% (15 628)	30% (9 213)	18% (5 584)
Guyane	31% (4 592)	50% (7 409)	19% (2 773)
Hauts-de-France	17% (134 412)	16% (119 985)	67% (518 238)
La Réunion	49% (31 861)	36% (23 542)	15% (9 564)
Martinique	56% (14 332)	22% (5 798)	22% (5 676)
Mayotte	- (NA)	94% (153)	6% (10)
Normandie	17% (75 812)	11% (49 778)	71% (309 407)
Nouvelle-Aquitaine	20% (81 000)	21% (86 334)	59% (237 677)
Occitanie	19% (68 904)	30% (110 615)	52% (192 759)
Pays de la Loire	22% (69 770)	19% (61 078)	58% (184 391)
Provence-Alpes-Côte d'Azur	20% (85 897)	18% (76 727)	63% (273 743)
Île-de-France	18% (330 900)	16% (293 684)	66% (1 203 748)
Total France	19% (1 352 412)	17% (1 167 459)	64% (4 422 408)

1. lien vers l'étude ↩

2. RPLS est une base détaille qui dresse l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Pour plus d'information : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/repertoire-des-logements-locatifs-des-bailleurs-sociaux-rpls-0 ↩

3. https://www.cerema.fr/fr/actualites/estimer-consommation-espace-induite-logement-social ↩