

Variables affiliées : nloghlls

À propos

Les éléments présentés dans cette fiche se basent sur des croisements statistiques et les connaissances actuelles du Cerema. Si les informations présentées vous semblent contradictoires ou incomplètes avec les éléments en votre possession, merci de nous contacter afin d'améliorer ces fiches.

BAL : fichiers-fonciers@cerema.fr

Identité

Table pb0010_local

Définition Loghlls permet de savoir si le logement est ou non un logement locatif social

Disponibilité depuis 2016

Type de la variable Caractère(15)

Fiabilité¹



1 Pour permettre une meilleure compréhension de la fiabilité des variables il est proposé un code couleur synthétique. Attention, ce code couleur est basé sur une fiabilité théorique et non testée sur le terrain. Le classement des variables est donc susceptible de changer.

Code couleur	Fiabilité
	Ces données sont très fiables, exhaustives, et ne nécessitent pas d'être confrontées à des données terrains.
	Ces données sont par construction très fiables, mais peuvent parfois présenter des décalages par rapport à une confrontation terrain (données déclaratives). Ces décalages peuvent être considérés comme non significatifs à une échelle communale.
	Ces données sont fiables et utilisables mais peuvent ne pas être exhaustives ou bien présenter des limites d'utilisation.
	Ces données peuvent présenter des soucis de réactualisation dans leurs modalités les plus fines. Elles peuvent cependant être utilisées grâce à des regroupements ou des précautions particulières.
	Ces données doivent être considérées comme indicatives et leurs fiabilités comme incertaines. Les variables ne peuvent être à nouveau croisées avec d'autres données. Il n'est pas conseillé d'utiliser ces données.

Source : Cerema DTer Nord-Picardie

Variables affiliées : nloghlls

Définition de la variable loghlls

La variable loghlls reprend les locaux bénéficiant d'une exonération fiscale bénéficiant aux logements sociaux. En pratique, il s'agit d'une variable reprenant les logements sociaux, appartenant à un bailleur social, et construit il y a moins de 25 ans.

Principe de la classification

Un logement social peut être défini selon deux visions :

- Par le propriétaire. On considère que tous les logements possédés par un bailleur social sont des logements sociaux.
- 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.

Les Fichiers fonciers reprennent ces deux éléments. Pour déterminer le patrimoine d'un bailleur social, il faut utiliser le classement de propriétaire (variable Catpro3). A l'inverse, pour repérer les logements bénéficiant d'une exonération fiscale, il est conseillé de se référer à la variable loghlls.

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 une étude sur les dispositifs d'exonération et de taxation², dont les grandes lignes sont présentées ci-dessous.

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 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 remplacé.

² Cerema, Les champs liés à la taxation foncière dans les Fichiers fonciers, Partie 3 – Foncier bâti, août 2019
<https://datafoncier.cerema.fr/les-champs-lies-la-taxation-fonciere-dans-les-fichiers-fonciers>

Variables affiliées : nloghlls

Définition reprise par loghlls

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.

Ainsi, loghlls reprend les logements sociaux possédés par un bailleur social, dont la construction date de moins de 25 ans.

Variables affiliées

Nom de la variable	Table d'appartenance	Type de variable	Définition	Remarques	Fiabilité
nloghlls	pnb10_parcelle	Entier	Nombre de logements d'habitation de type logement social repéré par exonération		😊😊

Variables affiliées : nloghlls

Modalités de la variable loghlls

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.

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 :

Variables affiliées : *nloghlls*

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 30% pour les locaux sociaux situés 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 financés au moyen de prêts aidés par l'Etat (addition de construction)
AV	Exonération de 25 ans pour les logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat (addition de construction)
AW	Exonération de 25 ans pour les logements financés au moyen de prêts aidés 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 aménagés
HY	Exo de 25 ans pour logements sociaux acquis ou aménagés
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 mentionné à l'article L 411.5 du code de la construction et de l'habitation.
LW	Exonération de 25 ans pour les logements acquis avec l'aide de l'Etat en vue de leur location.
LY	Prorogation de 10 ans de l'exonération prévue à l'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 financés au moyen de prêts aidés par l'Etat (construction nouvelle)
NV	Exonération de 25 ans pour les logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat (construction nouvelle)
NW	Exonération de 25 ans pour les logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat (construction nouvelle)
NX	Exonération longue durée (10 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 à réhabilitation pris à compter du 01/01/2005 - art. 1384 b, 1586 b et 1599 ter e du CGI
ZS	Abattement de 30 % HLM SEM

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

Variables affiliées : nloghlls

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 sociaux³ possédés par des bailleurs. En d'autres termes, s'il s'agit de mettre en place des données statistiques, la base RPLS est à privilégier. Par contre, il est possible d'utiliser les Fichiers fonciers s'il s'agit de faire des analyses plus complexes, à savoir :

- 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.
- 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.

Les deux derniers points sont des pistes sérieuses d'utilisation de la donnée. Il ne s'agit cependant, à ce stade, que d'un potentiel, aucune étude globale n'ayant, à notre connaissance, été développée sur cette problématique.

Il faut cependant rappeler que l'évaluation des logements locatifs sociaux par les Fichiers fonciers est incomplète puisque les logements les plus anciens ne sont pas répertoriés. 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, la méthode ci-dessous permet de repérer une grande partie du parc social avec les Fichiers fonciers. L'application de cette méthode permet de retrouver les données statistiques de RPLS avec un faible taux d'erreur.

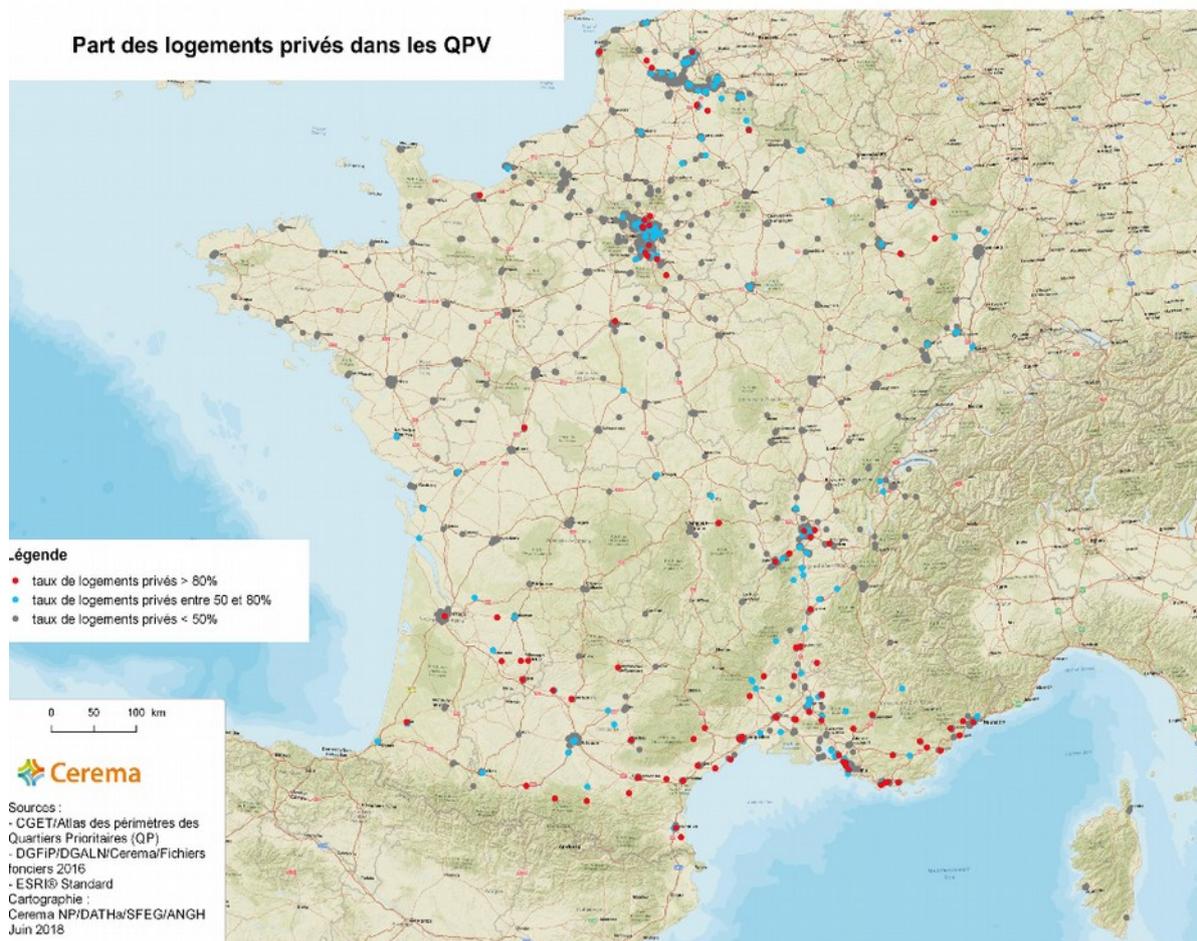
Lien avec la variable hlmsem

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 variable catpro3, créée par le Cerema, qui a bénéficié d'un important travail de contrôle, et est mise à jour annuellement.

³ <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/repertoire-des-logements-locatifs-des-bailleurs-sociaux/>

Variables affiliées : *nloghlls*



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

Comment utiliser cette variable ?

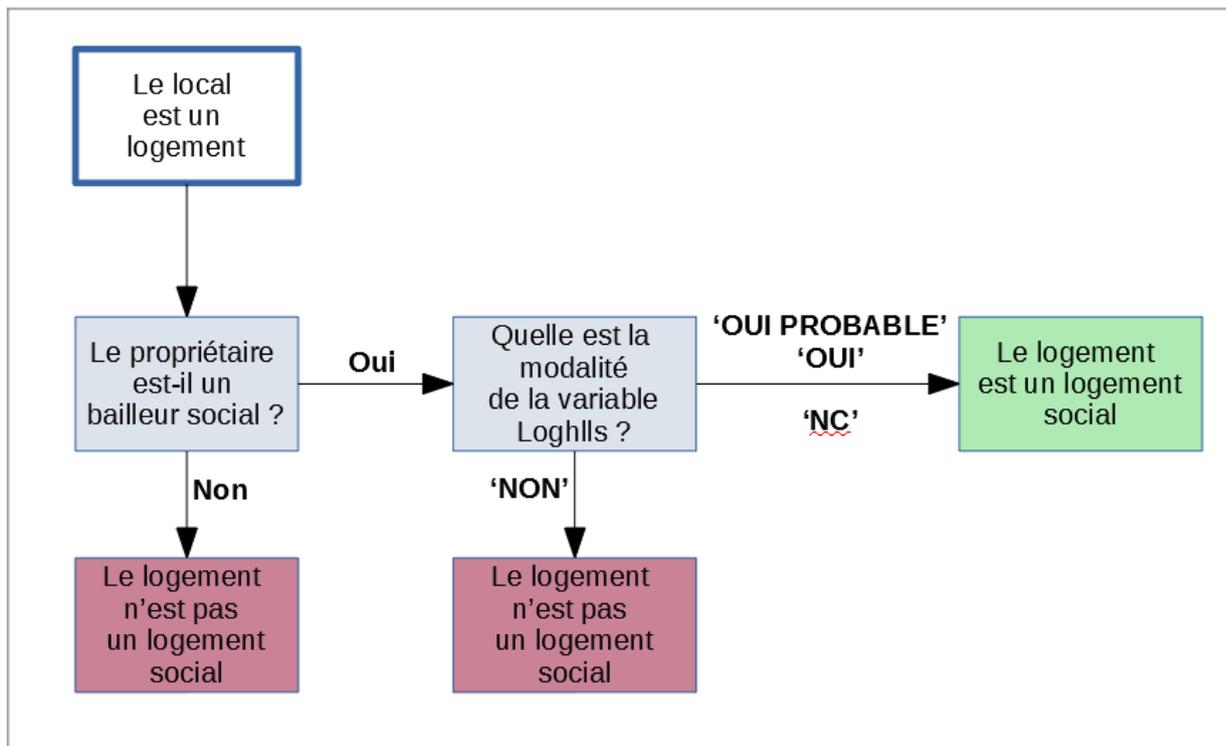
La variable loghlls ne permet pas de récupérer les logements sociaux de plus de 25 ans. Pour permettre une évaluation globale du parc, il est nécessaire de prendre en compte à la fois l'exonération portant sur le logement et le type de propriétaire. Dans ce cadre, il est possible d'utiliser la méthodologie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

Variables affiliées : *nloghlls*

meilleure convergence possible entre les données Fichiers fonciers et RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux)⁴.



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
WHERE catpro3 = 'F1a' AND loghlls IN ('OUI', 'OUI PROBABLE', 'NC')
  
```

⁴ RPLS est une base détaillée 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/le-parc-locatif-social-au-1er-janvier-2019-0>