

Dossier d'Etudes n° 130

Juillet 2010



Groupe Logement
Réseau Perspicaf

Le logement : Guide méthodologique des données CAF et présentation des autres sources

CNAF - CAF

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	9
CHAPITRE 1 – PARCS, TYPES DE LOGEMENTS ET STATUTS D’OCCUPATION : COMMENT LES REPERER DANS NOS FICHIERS ?.....	11
1 – Les différents parcs et types de logement.....	11
2 – Les codes logement dans les fichiers Caf.....	11
21 – La variable Occlog	12
22 – La variable Idnatoo.....	13
23 – La variable Pprppu	13
24 – La variable Parcal (ALS et ALF).....	14
25 – La variable Parcapl (APL)	15
3 – Quels codes pour quels logements ou statuts ?.....	15
31 – Classification des logements du parc social et du parc privé réglementé.....	15
32 – Les autres statuts d’occupation des allocataires.....	16
CHAPITRE 2 – LES TAUX D’EFFORT	39
1 – Un contexte de hausse des dépenses de logement : Quelques éléments d’informations.....	39
11 – Une approche du poids des dépenses de logement.....	41
12 – Taux d’effort logement – Définition générale	41
13 – Périmètre des logements et des allocataires du taux d’effort Caf.....	42
2 – Les composantes du taux d’effort.....	44
21 – Le numérateur : la dépense de logements.....	44
211 – Les loyers	44
212 – Les charges.....	46
213 – Les aides.....	48
22 – Le dénominateur : les ressources.....	50
221 – Choix des ressources : annuelles ou trimestrielles.....	50
222 – Traitement des revenus atypiques.....	51
3 – Les taux d’effort Caf.....	53
31 – Construction du taux d’effort	54
311 – Inclure les charges forfaitaires Caf ?.....	54
312 – Exclure les charges forfaitaires Caf ?.....	55
313 – Estimer des charges réelles pour le calcul du taux d’effort des allocataires.....	55

32 – Les taux d’effort catégoriels.....	56
321 – <i>Les taux d’effort des différentes catégories d’allocataires du RSA.....</i>	<i>56</i>
322 – <i>Quel seuil pour repérer les allocataires à taux d’effort élevé ?.....</i>	<i>56</i>
323 – <i>Champ Ruc et impact sur les types de parc et de logement connus.....</i>	<i>57</i>
4 – Le reste à vivre : un complément indispensable à l’analyse des taux d’effort.....	58
5 – Les taux d’effort aberrants (négatifs et supérieurs à 100 %).....	59
51 – Un numérateur négatif induit un taux d’effort hors charges négatif	59
52 – Un numérateur supérieur au dénominateur induit un taux d’effort supérieur à 100 %.....	60
6 – Taux d’effort médian / taux d’effort moyen.....	61
CHAPITRE 3 – L’HABITAT INDIGNE ET INDECENT	64
1 – Un engagement institutionnel réaffirmé.....	64
2 – La notion d’habitat indécent / insalubre / indigne / inconfortable.....	64
21 – Le logement indécent	64
211 – <i>Définition.....</i>	<i>64</i>
212 – <i>Les droits de l’allocataire en cas de logement non décent.....</i>	<i>65</i>
22 – Le logement insalubre	66
221 – <i>Définition.....</i>	<i>66</i>
222 – <i>Les droits de l’allocataire en cas de logement insalubre.....</i>	<i>66</i>
23 – Le logement indigne	67
231 – <i>Définition.....</i>	<i>67</i>
232 – <i>Les droits de l’allocataire en cas de logement indigne.....</i>	<i>68</i>
24 – Articulation des trois notions indécent / insalubre / indigne	68
25 – Le logement inconfortable.....	68
3 – L’Observatoire des logements indignes et non décents.....	68
4 – L’outil Cnaf : Le RLI (Référentiel des logements indécents).....	70
41 – L’origine du projet.....	70
42 – Les objectifs du projet	70
43 – Les caractéristiques fonctionnelles	71
44 – Variable décence des logements dans nos fichiers.....	71
45 – Les allocataires en situation d’indécence.....	72

5 – Une expérience exemplaire : le logement indigne dans le Nord.....	74
51 – Une approche coordonnée des Caisses d’allocations familiales du Nord.....	74
52 – ... qui s’explique par leur implication déjà ancienne aux côtés de partenaires déterminés	75
53 – ADLI (Applicatif Logements Indécents), un outil à la disposition des Caf du CERTIN	77
54 – ADLI et RLI	79

CHAPITRE 4 – IMPAYES ET EXPULSIONS LOCATIVES 101

1 – Impayé et expulsion : Eléments de contexte 101

2 – Les dispositifs actuels de traitement des impayés et de prévention des expulsions 102

3 – Les orientations institutionnelles en matière d’impayés et de maintien dans le logement..... 104

4 – Les circuits et dispositifs en cas d’impayés..... 105

41 – Les impayés des bénéficiaires de l’APL (voir Annexe 1) 105

411 – Pour les locataires..... 105

412 – Pour les accédants..... 106

42 – Les impayés des bénéficiaires de l’ALS et de l’ALF..... 106

43 – L’enregistrement des impayés de loyer dans Cristal..... 107

44 – Les données disponibles en Caf 108

441 – Les données disponibles dans Basenat.Lgt et leurs limites..... 108

442 – Les variables disponibles dans les autres tables..... 110

443 – Les variables disponibles dans SiasAfi.Sialgi..... 110

5 – Impact des nouvelles dispositions en matière de prévention et de suivi des impayés par les Caf..... 111

CHAPITRE 5 – LES DONNEES EXTERNES 130

1 – Les données logement – Introduction et problèmes posés 130

2 – Les données logement : une entrée géographique..... 131

3 – Les données logement : une entrée thématique 133

31 – Le parc de logements : nombre de logements, localisation, niveau de construction, ventes de logements 133

311 – Volume du parc.....	133
312 – Offre de nouveaux logements et suivi du secteur de la construction.....	134
313 – Offre de logements sociaux.....	134
314 – Occupation des sols.....	134
32 – Les coûts en général liés au logement : niveau des loyers et charges, prix à l’achat dans le neuf, l’ancien, aux charges, financements et emprunts.....	135
321 – Données de cadrage.....	135
322 – Le prix des logements anciens.....	135
323 – Le prix des logements neufs.....	136
324 – Le marché locatif privé.....	137
325 – Les loyers dans le logement social.....	137
326 – Les dépenses en logement.....	138
327 – Le financement du logement.....	139
33 – Statut du logement et des occupants : résidences principales / secondaires – Logement privé / social – Locataires / propriétaires – Composition et caractéristiques socio-économiques des ménages – Mobilité des occupants.....	140
331 – Catégories de logements.....	140
332 – Types de logements.....	140
333 – Catégories d’occupants / Statuts d’occupation.....	140
334 – Secteur du logement.....	141
335 – Caractéristiques des occupants.....	141
336 – Mobilité résidentielle.....	142
34 – Qualité des logements et de leur occupation : taille, éléments de confort, équipements ménagers, surpeuplement, indécence / indignité.....	143
341 – Nuisances sonores.....	144
342 – Chauffage et isolation.....	144
343 – Ancienneté.....	144
344 – Confort sanitaire.....	144
345 – Indignité / indécence.....	145
346 – Taille des résidences principales.....	146
347 – Peuplement.....	146
348 – Les indicateurs de peuplement Insee.....	147
349 – Développement durable.....	148
35 – Situations marginales et difficultés par rapport au logement.....	148
351 – Définition.....	148
352 – Sources disponibles.....	149
353 – Catégories de la loi Dalo et indicateurs pertinents.....	150
4 – Les données logement – Une entrée par sources.....	153
4A – Compte du logement.....	153
4A1 – Utilisation.....	153
4A2 – Statut de la source.....	153
4A3 – Description du fichier.....	153
4A4 – Intérêt et limites de la source.....	153
4A5 – Modalités de diffusion.....	153

4B – L’Enquête Nationale Logement (ENL)	154
4B1 – <i>Utilisation</i>	154
4B2 – <i>Statut de la source</i>	154
4B3 – <i>Description du fichier</i>	154
4B4 – <i>Intérêt et limites de la source</i>	155
4B5 – <i>Modalités de diffusion</i>	155
4C – Recensement de la population	156
4C1 – <i>Utilisation</i>	156
4C2 – <i>Statut de la source</i>	156
4C3 – <i>Description du fichier</i>	156
4C4 – <i>Intérêt et limites de la source</i>	157
4C5 – <i>Modalités de diffusion</i>	158
4D – Filicom	158
4D1 – <i>Utilisation</i>	158
4D2 – <i>Statut de la source</i>	158
4D3 – <i>Description du fichier</i>	158
4D4 – <i>Intérêt et limites de la source</i>	159
4D5 – <i>Modalités de diffusion</i>	159
4E – Enquête loyers et charges	160
4E1 – <i>Utilisation</i>	160
4E2 – <i>Statut de la source</i>	160
4E3 – <i>Description du fichier</i>	160
4E4 – <i>Intérêt et limites de la source</i>	160
4E5 – <i>Modalités de diffusion</i>	160
4F – Sitadel	160
4F1 – <i>Utilisation</i>	160
4F2 – <i>Statut de la source</i>	161
4F3 – <i>Description du fichier</i>	161
4F4 – <i>Intérêt et limites de la source</i>	161
4F5 – <i>Modalités de diffusion</i>	161
4G – L’Enquête EPLS (Enquête sur le parc social locatif)	162
4G1 – <i>Utilisation</i>	162
4G2 – <i>Statut de la source</i>	162
4G3 – <i>Description du fichier</i>	162
4G4 – <i>Intérêt et limites de la source</i>	163
4G5 – <i>Modalités de diffusion</i>	163

4H – EPTB (Enquête sur les prix des terrains à bâtir)	164
4H1 – <i>Utilisation</i>	164
4H2 – <i>Statut de la source</i>	164
4H3 – <i>Description du fichier</i>	164
4H4 – <i>Intérêt et limites de la source</i>	165
4H5 – <i>Modalités de diffusion</i>	165
4I – ECLN (Enquête sur la commercialisation des logements neufs)	165
4I1 – <i>Utilisation</i>	165
4I2 – <i>Statut de la source</i>	165
4I3 – <i>Description du fichier</i>	165
4I4 – <i>Intérêt et limites de la source</i>	166
4I5 – <i>Modalités de diffusion</i>	166
4J – SRCV	166
4J1 – <i>Utilisation</i>	166
4J2 – <i>Statut de la source</i>	166
4J3 – <i>Description du fichier</i>	166
4J4 – <i>Intérêt et limites de la source</i>	167
4J5 – <i>Modalités de diffusion</i>	167
4K – Statistiques de la Banque de France	167
4K1 – <i>Utilisation</i>	167
4K2 – <i>Statut de la source</i>	167
4K3 – <i>Description du fichier</i>	168
4K4 – <i>Modalités de diffusion</i>	168
4L – Enquête sans domicile	168
4L1 – <i>Utilisation</i>	168
4L2 – <i>Statut de la source</i>	168
4L3 – <i>Description du fichier</i>	168
4L4 – <i>Intérêt et limites de la source</i>	168
4L5 – <i>Modalités de diffusion</i>	169
4M – Enquête OPS	169
4M1 – <i>Utilisation</i>	169
4M2 – <i>Statut de la source</i>	169
4M3 – <i>Description du fichier</i>	169
4M4 – <i>Intérêt et limites de la source</i>	169
4M5 – <i>Modalités de diffusion</i>	169
4N – Fichier des prêts à taux zéro	170
4N1 – <i>Utilisation</i>	170
4N2 – <i>Statut de la source</i>	170
4N3 – <i>Description du fichier</i>	170
4N4 – <i>Intérêt et limites de la source</i>	170
4N5 – <i>Modalités de diffusion</i>	170

4O – Base de données de l’ANAH - OPERA	171
4O1 – <i>Utilisation.....</i>	171
4O2 – <i>Statut de la source.....</i>	171
4O3 – <i>Description du fichier.....</i>	171
4O4 – <i>Intérêt et limites de la source.....</i>	171
4O5 – <i>Modalités de diffusion.....</i>	171
4P – Bases Perval et Bien.....	172
4P1 – <i>Utilisation.....</i>	172
4P2 – <i>Statut de la source.....</i>	172
4P3 – <i>Description du fichier.....</i>	172
4P4 – <i>Intérêt et limites de la source.....</i>	172
4P5 – <i>Modalités de diffusion.....</i>	172
4Q – OLAP.....	173
4Q1 – <i>Utilisation.....</i>	173
4Q2 – <i>Statut de la source.....</i>	173
4Q3 – <i>Description du fichier.....</i>	173
4Q4 – <i>Intérêt et limites de la source.....</i>	173
4Q5 – <i>Modalités de diffusion.....</i>	173
4R – CLAMEUR	174
4R1 – <i>Utilisation</i>	174
4R2 – <i>Statut de la source.....</i>	174
4R3 – <i>Description du fichier.....</i>	174
4R4 – <i>Intérêt et limites de la source.....</i>	174
4R5 – <i>Modalités de diffusion.....</i>	174
4S – Observatoire du Financement du Logement (OLS)	174
4S1 – <i>Utilisation.....</i>	174
4S2 – <i>Statut de la source.....</i>	175
4S3 – <i>Description du fichier.....</i>	175
4S4 – <i>Intérêt et limites de la source.....</i>	175
4S5 – <i>Modalités de diffusion.....</i>	175
4T – Bases documentaires	175

Ce document a été réalisé par le Groupe Logement, groupe constitué à l'initiative du Comité de Coordination de la Fonction Etude (COFET) piloté par le Pôle Perspicaf de la DSER. En effet, les problématiques autour du logement devenant de plus en plus complexes, les chargés d'études sont et seront de plus en plus sollicités, notamment dans le cadre de l'élargissement des compétences des Caf relatives à la prévention des expulsions locatives (circulaire ministérielle du 31 décembre 2009). Il est alors apparu qu'une réflexion sur ce thème était nécessaire, réflexion qui a abouti à la rédaction du présent document.

Son objectif est double : d'une part aider les chargés d'études dans la réalisation de travaux sur le logement en détaillant les données disponibles et leurs précautions d'utilisation et d'autre part réaliser un état des lieux thématique sur le logement en élargissant le domaine du champ des données brutes au contexte institutionnel et politique.

Les Caf disposent de nombreuses données sur cette thématique, données qui sont issues du traitement des aides personnelles au logement. Trois aides coexistent : l'allocation de logement familiale (ALF), financée par le Fonds National des Prestations Familiales de la sécurité sociale (FNPF), l'allocation de logement sociale (ALS) et l'aide personnalisée au logement (APL) relèvent du Fonds National d'Aide au Logement (FNAL)¹. Malgré une volonté de simplification des démarches administratives par les pouvoirs publics, le calcul des aides au logement reste complexe.

Près de 55 % des allocataires perçoivent une aide au logement, soit plus de 6 millions de foyers allocataires. Plus de 13 millions de personnes, en comptant les conjoints, enfants, et autres personnes à charge, sont couvertes par ces aides. Ces prestations représentent plus du quart du montant de prestations versées, soit 14 Milliards d'euros en 2008.

Parmi les acteurs oeuvrant dans le domaine du logement, les Caf sont un des seuls (les données Filocom étant une exception notable) à disposer de données à un niveau fin sur la population la concernant. Ces données, et notamment les loyers, dont la connaissance par ailleurs au niveau local est très partielle, intéressent de fait beaucoup leurs partenaires. En effet, la plupart des données publiques sur le logement, notamment les données Insee, sont des données d'enquêtes et ne sont utilisables, pour beaucoup d'entre elles, qu'à un niveau national.

¹ L'ALF, créée en 1948 pour solvabiliser les familles face à la hausse des loyers des logements neufs lors de la reconstruction, est à présent attribuée aux familles avec enfants ou ayant à charge un ascendant ou un proche parent infirme et aux jeunes couples mariés sans enfant à charge qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL.

L'ALS, créée en 1971, s'adressait initialement à des personnes âgées de plus de 65 ans (deux bénéficiaires sur dix sont retraités), à des personnes handicapées, à des jeunes travailleurs âgés de moins de 25 ans. A partir de 1991, elle a été étendue progressivement à toute personne non éligible à l'ALF ou à l'APL et notamment aux étudiants (un peu plus du quart des bénéficiaires sont des étudiants).

L'APL, créée en 1977, s'adresse à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention (fixant, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail et les normes de confort) entre le propriétaire et l'Etat. L'APL concerne également les accédants à la propriété et les propriétaires bénéficiant d'un prêt conventionné pour travaux.

Ces trois prestations n'étant pas cumulables.

Néanmoins, en dépit de la diversité et l'abondance des données disponibles en Caf, leur fiabilité est inégale. En effet, les Caf ne sont pas des organismes travaillant directement pour la statistique publique, leur vocation étant de payer des prestations. Il en découle que seules les variables servant directement au paiement des dites prestations sont réellement fiables. En outre, même parmi celles-ci, des problèmes d'interprétation peuvent se poser. Ce document se conçoit donc comme une aide méthodologique à la compréhension des données Caf et à leur utilisation, qui nécessite par ailleurs une certaine expertise et une documentation précise.

En outre, la diversité des dispositifs et des acteurs travaillant sur le sujet engendre un certain morcellement de la statistique publique sur le thème du logement. Les sources sont nombreuses, la disponibilité des données incertaine, et leur interprétation sujette à débats. Ce document se propose donc également d'éclairer les chargés d'études de la Branche Famille sur l'ensemble des données disponibles sur la thématique du logement et de faire des préconisations sur leur utilisation.

Ce guide méthodologique comportera donc cinq parties : la première s'attachera à décrire les données Caf sur les types d'occupation et les types de logement ; La deuxième traitera des taux d'effort et des données s'y rapportant ; La troisième et la quatrième s'intéresseront aux thématiques de l'indécence / indignité et des impayés ; La dernière recensera et éclairera sur les autres sources de données disponibles sur le logement.

Membres du Groupe Logement

CHOUGUI Karim	Caf de Rouen
CROZAT Daniel	PRM Nord-pas-de-Calais
DECOUFLED Priscillia	Cnaf - Dser
FAVRE Laetitia	Caf d'Evry
GAUCHET Jérôme	PRM Picardie
GIRAULT Olivier	Caf de Grenoble
KESTEMAN Nadia	Cnaf - Dser
QUIROGA Armelle	Ctrad - Caf de Créteil
PASSETEMPS Christiane	PRM Ile de France
SALESSES Chantal	Cnaf - Dser
TOUTALIAN Carole	Caf de Marseille

Le groupe remercie vivement les Caf suivantes qui ont participé à l'élaboration de certains résultats :

Amiens – Avignon – Beauvais – Bordeaux – Charleville - Clermont-Ferrand – Creil -
Grenoble – Lyon – Lille – Marseille – Melun – Nice – Paris – Rouen - Saint-Quentin -
Saint-Quentin-en-Yvelines – Soissons –

1 – Les différents parcs et types de logements

↳ **Les logements sociaux**, dont le statut est lié celui du logement et non des habitants. Les logements du parc locatif social (au sens du ministère en charge du logement) sont :

- Les logements appartenant à des organismes de HLM (Habitation à loyer modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- Les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés d'économie mixte - SEM, État, collectivités locales et établissements publics) en dehors de ceux soumis à la loi de 1948. Cette définition recouvre le périmètre du **parc locatif public**. Cette définition inclut les logements PLI-CDC (voir infra), puisque ceux-ci sont gérés par des bailleurs sociaux.

Note : Les logements foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne font pas partie des logements du secteur social (cf. ci-dessous).

↳ **Les logements du parc locatif privé** peuvent relever :

- Du **secteur libre** régi par la loi de 1989 relative aux rapports locatifs ;
- Et du **secteur réglementé** (statut de la loi 1948) **ou aidé** (logements conventionnés à l'APL, autres logements privés bénéficiant d'aides à la pierre ou de défiscalisation, avec plafonds de revenus et de loyers. Le statut des **logements aidés**, contrairement à celui des logements sociaux, est uniquement lié aux caractéristiques de leur locataire.

2 – Les codes logement dans les fichiers Caf

Les Caf ont pour mission première de verser des prestations à des allocataires : ceci signifie que les variables du système d'informations ont été conçues à des fins juridiques et comptables et non à des fins d'exploitation statistique. Il convient donc de savoir ce que l'on peut ou non repérer dans le système d'information et en apprécier les apports et limites en termes statistiques.

Les codes du logiciel Cristal ont deux objectifs : liquider les droits de façon exacte et apprécier la montée en charge des dispositifs, d'où un code spécifique associé à chaque situation. La détermination des droits à l'aide au logement découle des paramètres pris en compte par la législation : montants plafonds de loyer (ou de redevance) fixés selon la nature du logement lui-même et son mode d'occupation.

Le mode d'occupation du logement est un élément pris en compte pour le calcul du droit. En effet le logement peut être dédié entièrement ou en partie à l'habitat privé ; Dans ce dernier cas, l'autre partie peut être louée ou sous-louée à un tiers, ou consacrée à l'activité professionnelle de l'occupant. Autant de cas encadrés par le législateur avec des modalités particulières auxquelles sont référés des codes.

Les politiques poursuivies par la mise en place de prêt à caractère social, en matière d'accession ou d'amélioration du logement possédé, ainsi que les modifications législatives successives des aides au logement ou l'adaptation des éléments de calcul aux pratiques d'habitat des personnes (colocation, hébergement à titre onéreux) se traduisent également dans les codes, au risque d'un empilement, certains pouvant être devenus obsolètes.

La demande d'aide au logement remplie par le demandeur et selon les cas l'attestation de loyer remplie par le bailleur, le propriétaire, la famille d'accueil, l'attestation de résidence en foyer remplie par le gestionnaire de l'établissement ou encore les certificats de prêts établis par les organismes prêteurs permettent de liquider les droits à la prestation. La saisie et le renseignement des éléments spécifiques du dossier d'aide au logement se font dans Cristal par le technicien, parfois en mode manuel, parfois en mode automatique à partir du numéro de convention qui lie l'Etat et le bailleur pour l'APL. La codification des organismes bailleurs et prêteurs permet le tiers payant par automatisation de transferts de données.

La complexité des situations existantes est encodée de façon plus ou moins fine en fonction des fichiers utilisés. Les fichiers Cristal (table LGT notamment) disposent des données les plus détaillées, contenant les variables « clé » Occlog et Idnatoo. Le fichier Fileasc, annuel, permet d'obtenir des informations plus agrégées à partir notamment des variables Parcal, Parcapl, Pprppu.

Par exemple, l'hébergement gratuit, la pleine propriété ou le paiement d'un loyer (si l'aide au logement est supérieure au montant du forfait logement), appartiennent aux situations prises en compte pour l'imputation du « forfait logement » sur le montant du RSA des allocataires. D'où l'importance de bien renseigner le statut d'occupation des titulaires du RSA.

21 - La variable Occlog

La variable Occlog (voir annexe 2) décrit à la fois le type de logement loué (chambre, meublé, foyer, maison de retraite, HLM,...) ou acheté (neuf ou ancien avec ou sans travaux, agrandi ou amélioré), son statut d'occupation (location, accession, logement en foyer...) et la nature de l'aide personnelle au logement versée (allocation logement sociale ou familiale, ou aide personnalisée au logement). Critères administratifs, ces codes permettent d'appliquer les règles de droit. Occlog est disponible dans les bases Cristal (LGT) et les bases mensuelles (ALLCAF).

⇒ Quelle fiabilité des codes d'occupation ?

Actuellement 55 codes sont à disposition des techniciens-conseils en métropole et 4 dans les DOM. La saisie manuelle des codes peut être entachée d'erreurs et ce d'autant plus qu'il n'y a aucune incidence négative pour le demandeur.

La codification des foyers peut s'avérer complexe entre foyers de travailleurs migrants et de jeunes travailleurs.

S'agissant des Crous et des résidences universitaires non conventionnés APL (ALS et ALF), les studios et logements créés après leur réhabilitation doivent être codés 5y, mais en réalité ils le sont parfois en 01 c'est-à-dire logement individuel en local nu, car cette nuance n'a aucun impact sur le montant de l'aide au logement. Les résidences universitaires (dont les Crous) conventionnées APL ne sont pas identifiées spécifiquement en tant que telles : elles sont codées en 51 ou en 52 ; On ne peut donc les dénombrer par un code occupation, alors que dans le cas des Crous non conventionnés APL, ceci est faisable notamment pour les chambres de cité universitaire en raison des modalités spécifiques de calcul de l'aide qui y sont attachées (voir chapitre suivant et annexe 3).

Le projet prioritaire 5 de la Cnaf (COG 2005-2008) a travaillé sur un regroupement des codes pour obtenir une meilleure sécurisation. Un état des lieux a été réalisé pour analyser les effets des codes occupation Cristal sur le montant de l'aide, la référence de l'étude étant le montant maximum de l'aide pour un allocataire isolé sans revenu avec un loyer correspondant au plafond pris en charge (barème de 01/2008) (voir annexe 4). Quelques propositions d'abandon et de regroupement de codes ont été faites mais n'ont pas été suivies d'effet.

22 - La variable Idnatioo

Il s'agit de l'identifiant national du bailleur présent dans les bases Cristal (LGT), les bases mensuelles (ALLCAF) et le fichier annuel (Fileasc), qui sert à identifier et payer les bailleurs en tiers payant². Les bailleurs sont répertoriés nationalement : la Cnaf leur attribue un identifiant structuré sur 5 caractères (voir circulaire Cnaf n° 229 du 16 Août 1993 - annexe 5). Dans le cas de l'APL cet identifiant est toujours renseigné puisque l'aide est tout le temps versée en tiers payant. Dans le cas de l'AL cet identifiant est renseigné en cas de tiers payant, or de plus en plus de bénéficiaires choisissent cette possibilité. Seul le premier caractère est important pour les chargés d'études car il permet de repérer le secteur HLM et le secteur privé (bien évidemment pour ces derniers, seulement en cas de tiers payant APL ou AL). Par exemple le code E désigne les logements des CROUS en tiers payant ALS ou ALF. Mais les logements CROUS APL sont identifiés généralement par la lettre I (institutionnel) ou parfois par la lettre P (propriétaire privé). Des codes X peuvent être donnés localement par les Caf pour de l'AL en tiers payant propriétaire privé non conventionné.

23 – La variable Pprppu

Cette variable, disponible dans le Fileasc, est construite à partir des variables Occlog et Idnatioo. Elle fait référence au parc public ou social (voir définitions supra) c'est-à-dire géré par des personnes morales publiques ou semi-publiques (Société d'économie mixte : SEM).

² Pour que les informations concernant des tiers soient à jour dans les fichiers, il est indispensable de demander régulièrement des extractions du fichier TIERSI

Le code PPRPPU concerne aussi bien la location que l'accèsion. Le parc hors PPRPU rassemble tous les autres types de logements, tant les logements ordinaires que les logements foyers, les résidences sociales et les accèsions à la propriété non sociales.

Cette variable est donc à manier avec précaution, car elle confond tous les modes d'occupation (location, accèsion et foyers...). En outre des résidences sociales ou des logements sociaux peuvent être construits avec du financement public mais gérés par des bailleurs privés type associatif, donc classés comme exclus du PPRPPU. Il semble plus judicieux de produire des données par segment d'occupation : location (et sous-location...) avec bailleur HLM ou non HLM, accèsion (y compris amélioration..), logement en établissement collectif (tous types de logements en foyers, résidences sociales, maisons de retraite...). Pour la codification de PPRPPU, voir annexe 6.

PPRPPU	<i>longueur : 0001</i>
CODE PARC PRIVE/PARC PUBLIC	
Description : Code Parc privé / Parc public	
Elaboration : Voir document de FILEASC 12/2005.	
Codification :	
0	Pas de prestation logement
1	Prestation logement et Parc public
2	Prestation logement et Parc privé
9	Prestation logement et Parc inconnu

24 - La variable **Parcal** (ALS et ALF)

Cette variable, disponible dans le Fileasc, est construite à partir de la variable Occlog. On distingue les locations HLM qui regroupent de fait la location d'un local HLM, nu, mixte (avec partie professionnelle) ou l'hébergement par un particulier en HLM.

Les autres locations que les HLM sont également distinguées : outre la location d'un local nu autre que HLM, la location d'un meublé, hôtel, la sous-location, le locataire sous louant en partie son logement, la location d'une chambre meublée ou non. Cette notion de location autre que les HLM s'entend donc dans un sens très large.

PARCAL	<i>longueur : 0001</i>
PARC AL	
Description : type de parc Allocation Logement versable : Code type de parc auquel appartient le logement en AL Familiale ou AL Sociale. Significatif si AL versée ou inférieure au seuil de versement	
Codification :	
0	Sans signification
1	Location HLM
2	Autre location que HLM (sauf logement foyer)
3	Accession
5	Logement foyer
6	Résidence universitaire CROUS
7	Maison de retraite ou centre de long séjour

25 - La variable Parcapl (APL)

Cette variable, disponible dans le Fileasc, est construite à partir de la variable Occlog. Pour l'aide personnalisée au logement, la variable Parcapl croisée avec Idnatioo permet de repérer le parc en location HLM : le premier caractère de l'identifiant est soit H, L, M, C, S.

PARCAPL PARC APL	<i>longueur : 0001</i>
Description : type de parc Allocation Personnalisée au Logement versable. Code type de parc auquel appartient le logement en APL. Significatif si APL versée	
Codification :	
0	Sans signification ou DOM
1	Location
2	Accession neuve
3	Agrandissement
4	Accession - Amélioration de l'existant
5	Amélioration par propriétaire occupant
6	APL - Foyer
8	Acquisition avec prêt conventionné, sans travaux depuis 1992

⇒ Utilisation de ces deux variables et fiabilité

Les locations dans le parc HLM (i.e. social) peuvent donc être repérées, comme celles dans le parc non HLM. Cette notion est particulièrement utile pour calculer les taux d'effort. Il convient toutefois de prendre garde au fait que le parc non HLM décrit est extrêmement hétérogène. Par exemple, la recherche des étudiants aidés avec une aide au logement logeant en CROUS montre la difficulté de l'opération, on ne peut s'en tenir au code 6 de la variable PARCAL : la recherche doit s'appuyer sur IDNATIOO.

3 – Quels codes pour quels logements ou statuts ?

31 – Classification des logements du parc social et du parc privé réglementé

Les différents logements des parcs social / public et privé réglementés / aidés sont classés par rapport à leurs niveaux et modes de subventionnement public. Ceux-ci prennent la forme d'aides publiques à la pierre (PLS, PLUS, PLAI) ou de défiscalisation pour les personnes privées (parc privé des secteurs réglementés : PLI, logements conventionnés APL, logements des dispositifs Besson, Robien, Borloo, logements soumis à la loi de 1948). Ceci conditionne le niveau de leurs loyers et le plafond de revenus des ménages pour y accéder. Ces plafonds de revenus par zone géographique, sont définis, pour les logements sociaux (PLS, PLUS, PLAI) en référence aux plafonds PLUS (voir tableaux en annexe 1), ou s'agissant du parc privé à loyer encadré, aux plafonds de Robien (voir tableau en annexe 1). La liste des parcs de logements ci-après est présentée par ordre décroissant de plafond de revenus pour y prétendre.

Enfin, s'agissant du « parc » des propriétaires, deux parcs/statuts d'occupation sont connus de façon certaine par les Caf : celui des accédants percevant une APL et celui des propriétaires percevant une APL liée à un prêt conventionné pour travaux.

Les codes Cristal de types d'occupation du logement (Occlog) correspondant aux types de parc et d'occupation, sont mentionnés d'emblée avec l'intitulé de ces derniers : il convient de se reporter à l'annexe 1 pour leur détail. Il faut signaler d'ores et déjà que ces codes sont parfois mal renseignés (voir infra).

⇒ Parc privé ou public à loyer encadré : les logements Prêt locatif intermédiaire (PLI)

Il n'existe pas de moyen de distinguer entre parc privé et public des PLI. Dans Cristal, les codes Occlog de ces logements sont inclus dans 53, 56, 58.

⇒ Parc social : les logements Prêt locatif social (PLS)

Ces logements sont inclus dans les codes Cristal Occlog = 19, 51, 55, 57. Notons que les codes 77, 78 et 79 ne sont pas du PLS bien qu'ils appartiennent au parc HLM.

Code Fileasc : PPRPPU = 1, mais confondus avec d'autres types de logements.

⇒ Parc social : les logements Prêt locatif à usage social (PLUS et PLUS-CD)

Ces logements sont inclus dans les codes Cristal Occlog = 19, 51, 55, 57 mais ne peuvent être isolés. Notons que les codes 77, 78, 79 ne sont pas du PLS bien qu'ils appartiennent au parc HLM car ils ne sont pas conventionnés PLUS.

Code Fileasc : PPRPPU= 1, mais confondus avec d'autres types de logements.

⇒ Parc social : les logements Prêt locatif aidé à financement très social (PLA-I)

Ces logements sont inclus dans les codes Cristal Occlog = 19, 51, 55, 57 mais ne peuvent être isolés. Notons que les codes 77, 78, 79 ne sont pas du PLS bien qu'ils appartiennent au parc HLM, car ils ne sont pas conventionnés PLA-I.

Code Fileasc : PPRPPU = 1, mais confondus avec d'autres types de logements.

⇒ Parc social : les logements Prêt Social de Location Accession (PSLA)

Variable Occlog = 74

32 - Les autres statuts d'occupation des allocataires

En dehors des locataires et des accédants présentés dans le paragraphe supra consacré aux parcs de logement, il existe plusieurs autres statuts d'occupation qui ouvrent droit aux aides au logement.

↳ Les logements foyer

Pour l'article L633-1 du code de la construction et de l'habitation, un logement foyer est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. De fait, il s'agit le plus souvent soit de foyers pour jeunes (Foyers de Jeunes Travailleurs, collectifs de logements CROUS) ou pour travailleurs immigrés (Occlog = 05,06,07,08,09,5x, en AL, et en APL : 50,52,54,59,5a), soit de maisons de retraites, médicalisées ou non, et de centres de long séjour (Occlog = 07,08, 09). Dans le Fileasc, on retrouve ces logements dans les variables Parcal (codes = 5, 6, 7 et Parcapl. Dans le cas de l'APL, il est impossible de distinguer les foyers des Crous et maisons de retraite (voir infra caractéristiques de Parcapl et Parcal). La particularité de ces logements tient à ce qu'ils ne sont pas assortis de bail de droit commun, et que la redevance acquittée par le locataire comporte une partie consacrée aux services apportés par les locaux collectifs. Pour l'ouverture du droit aux aides au logement, ils font l'objet d'un plafond particulier et forfaitaire.

Note ce champ exclut les résidences avec services qui font l'objet d'un bail d'habitation (bail normal) et qui sont donc codifiées dans Cristal en fonction du parc et du statut de l'occupant.

↳ Colocation

Les colocations ne font pas l'objet d'un code Occlog spécifique : il y a colocation quand plusieurs baux sont signés pour le même logement (ou plusieurs quittances) ou quand un même bail ou une même quittance comportent plusieurs noms.

↳ Hébergement à titre gracieux

Par définition, sans titre d'occupation et sans frais de logement, les seuls hébergés que les Caf peuvent repérer sont les titulaires de RSA à qui est imputé un « forfait logement » lorsqu'ils sont logés gratuitement.

↳ Hébergement à titre onéreux

Il existe des code Occlog pour les hébergés à titre onéreux en AL ou en APL, mais ceux-ci sont rarement renseignés (Occlog=60, 61,62, 16,79).

↳ Meublés et hôtels

Les meublés, hôtels, pensions de famille font l'objet de codes spécifiques, non systématiquement renseignés s'ils n'ont pas d'impact sur le montant du droit (Occlog= 02, 03, 04, 10, 13, 14, 78).

↳ Les situations marginales de logement

Il n'est pas possible, dans les fichiers Occlog et la base Fileasc, de repérer les situations de logement sans titre ou n'ouvrant pas droit aux aides au logement (squat, caravanes, etc....)³.

³ Ceci reste possible, avec de grandes marges d'erreur pour les titulaires de RSA sans forfait logement, mais dans des fichiers spécifiques et non dans ceux du système d'information.

ANNEXE 1 - FINANCEMENT ET CONDITIONS DE REVENUS ET DE LOYER DES LOGEMENTS SOCIAUX ET DES LOGEMENTS REGLEMENTES-AIDES

Données de cadrage sur le logement

Le logement représente un fort enjeu économique pour la population en général, essentiel pour les populations à faible niveau de vie. Dans ce contexte le logement locatif social prend toute son importance. Les logements sociaux sont construits ou réhabilités à l'aide des fonds publics distribués sous formes de prêts différents (PLUS, PLAI, PLS...) correspondant à des normes de construction, des niveaux de loyers et des plafonds de ressources pour les candidats à l'attribution. Le logement social recouvre des prestations assez diversifiées en termes de confort, de normes et en bout de chaîne de prix de revient et de montant de loyer au m². En conséquence, il accueille des populations assez diversifiées dans les logements aidés d'intégration, les logements sociaux standards, ceux financés par des prêts locatifs sociaux, les logements en réhabilitation, les logements en location-accession. Selon les zones le logement social est occupé par des populations plus ou moins mixtes du point de vue social. Si théoriquement l'appel à des fonds publics pour financer le logement social est ouvert à tous les acteurs, en réalité le logement social émane de quatre principaux types de bailleurs : les offices publics de l'habitat (OPH, personne morale de droit public), les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH, ex-Sociétés Anonymes de HLM), les sociétés coopératives d'HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM). Ces trois derniers organismes sont des personnes morales de droit privé. D'après les chiffres les plus récents de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), en 2006 on recense 281 ESH et leur parc social comprend 1,882 million de logements (équivalents logements en foyer inclus). 273 OPH ont rendu leurs états réglementaires au Ministère du Logement en 2006. Ils gèrent 2,187 millions de logements (équivalents logements en foyer inclus). En groupant ESH et OPH plus de 209 000 logements foyers et en résidences universitaires se situent dans le parc social. Une partie de ce parc social notamment s'il s'agit de foyers de jeunes travailleurs et de travailleurs migrants est confiée en gestion à une structure associative.

Parc privé ou public à loyer encadré : les logements Prêt locatif intermédiaire (PLI)

Les PLI accordés par la Caisse des Dépôts et Consignation sont réservés aux bailleurs sociaux (organismes d'HLM et sociétés d'économie mixte). Les autres établissements distributeurs de PLI peuvent les accorder à toute personne physique ou morale. Leur objectif est d'aider à financer la construction de logements locatifs dont le loyer est intermédiaire entre ceux des logements sociaux et ceux du marché libre, pour des ménages dont les revenus ne leur autorisent plus l'accès au logement social. Le PLI intervient normalement sans autorisation administrative préalable pour des opérations situées dans les zones prioritaires où le marché locatif est particulièrement tendu. En dehors de ces zones, leur obtention est subordonnée à un accord préalable du préfet de département. Les logements financés par les PLI doivent être loués pendant une période minimale, variable selon qu'il s'agit d'un bailleur social ou

non. La location du logement devra par ailleurs respecter un plafond de ressources pour les locataires ainsi qu'un plafond de loyer. Les loyers sont limités à deux tiers des plafonds de loyers « Robien » (voir liste des zonages infra). Avec le nouveau dispositif du PLI applicable depuis le 29 juillet 2004, la part des ménages éligibles au PLI est estimée à 86,5 % (soit 86,4 % en Ile de France et 86,5 % en province).

⇒ Zonage « Robien »

Les zones A, B, C s'appliquent aux plafonds de loyers et ne sont pas les mêmes que les zonages de revenu,

Zone A : Agglomération de Paris ; Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton) ; Genevois français,

Zone A bis : Paris et communes limitrophes,

Zone B-1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants ; grande couronne autour de Paris ; Quelques agglomérations chères ; Iles ; Départements et territoires d'Outre-Mer ; Pourtour de la Côte d'Azur,

Zone B-2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants ; Autres communes chères situées en zones littorales ou frontalières ; Pourtour de l'Ile-de-France,

Zone C : reste du territoire.

⇒ Plafonds Robien : plafonds de loyers et des prix en France métropolitaine

	Zone A	Zone B	Zone C
En €/m ² de surface utile	12,31	8,55	6,15
En €/mois pour 80 m ² pour un couple avec 2 enfants	985	684	492

A Paris (ou dans les communes limitrophes), le plafond retenu pour la zone A peut être majoré de 20 %.

Parc social : les logements Prêt locatif social (PLS)

Les opérations financées par des PLS sont destinées à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par les prêts PLUS (infra) et qui rencontrent des difficultés pour trouver un logement, notamment dans des zones de marché tendu. Le maître d'ouvrage demandeur du PLS doit s'engager à gérer lui-même le logement ou à en confier la gestion à une personne ou à un organisme agréé par le Ministère chargé du Logement. L'emprunteur propriétaire bailleur doit contribuer au financement de l'opération par un apport à hauteur de 10 % minimum du prix de revient prévisionnel. Le 1 % logement peut participer à la constitution de l'apport personnel. Une convention doit obligatoirement être signée entre l'Etat et le bénéficiaire du PLS : la décision favorable d'agrément sert aussi au conventionnement APL. L'emprunteur propriétaire bailleur s'engage à louer à des ménages qui, au jour de l'entrée dans les lieux, ont des ressources nettes annuelles imposables ne dépassant pas 130 % du plafond applicable aux candidats locataires d'un logement PLUS. Il s'engage à respecter des plafonds de loyers ne dépassant pas 150 % de ceux applicables aux logements PLUS.

Parc social : les logements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS et PLUS-CD)

Le décret n° 99-74 du 14 septembre 1999 a mis en place le prêt locatif à usage social (PLUS). Celui-ci a répondu à un double objectif : donner aux bailleurs sociaux les moyens, notamment juridiques, de répondre aux exigences de mixité sociale en leurs permettant d'accueillir dans les mêmes immeubles des ménages avec des ressources différenciées et de mieux maîtriser les loyers ; A ce titre, le loyer maximum des logements PLUS est généralement égal au loyer plafond servant au calcul de l'APL. Les opérations peuvent bénéficier : du taux de TVA à 5,5 % pour la construction des logements ou pour la réalisation de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement de logements locatifs sociaux ; D'un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations au taux de 4,3 %, d'une durée de 32 ans, assorti d'un préfinancement ; De l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans. Une convention est obligatoirement passée entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire : elle fixe notamment le loyer maximum des logements selon le type de logement et la zone géographique ; Elle ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires.

Parc social : les logements Prêt Locatif Aidé à financement très social (PLA-I)

Les PLA d'intégration (PLA-I), mis en place en février 1990, sont destinés aux ménages cumulant difficultés économiques et difficultés sociales et qui, de ce fait, se trouvent souvent exclus des filières classiques d'attribution de logement. Il s'agit de leur offrir une solution de logement pérenne, adaptée à leurs difficultés, avec si nécessaire un accompagnement social, de manière à favoriser leur intégration. Les revenus des ménages locataires ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources PLUS, sauf dérogation du préfet de département. Le loyer est fixé par la convention entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire ne doit pas dépasser 88 % du loyer maximum PLUS, sauf dérogation préfectorale. Ces opérations bénéficient d'un taux de TVA à 5,5 % sur les travaux.

Parc social : les logements Prêt Social de Location Accession (PSLA)

Ils ont été créés pour répondre à la demande de ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété de leur résidence principale après une phase locative leur permettant de se constituer une épargne préalable. Le dispositif s'inscrit dans le cadre des dispositions de la loi du 12 Juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété. Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'Etat et obtenir un agrément préfectoral. Le prêt social de location-accession ouvre droit à des avantages fiscaux : TVA à taux réduit et exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties. Les personnes destinataires de ces logements doivent disposer, à la date de signature du contrat préliminaire ou du contrat de location-accession, de ressources inférieures à celles prévues par les plafonds de ressources du prêt à l'accession sociale (PAS). Ces logements doivent faire l'objet d'une occupation à titre de résidence principale. Le locataire accédant peut bénéficier, en phase locative, de l'aide personnalisée au logement (APL) sur la base de la totalité de la redevance. Le barème applicable est celui de l'APL accession. L'opérateur doit signer avec l'Etat une convention qui détermine les engagements réciproques à l'occasion d'une opération de location accession particulière, en respectant les conditions suivantes : montant de la redevance : la fraction locative de la redevance ne doit pas excéder les plafonds suivants (en euros, par m² de surface utile, par mois).

Zone géographique	Montant de la redevance
A	9,17 € (9,72 € pour Paris et communes limitrophes)
B	7,14 €
C	6,62 €

Le prix de vente du logement ne doit pas excéder un plafond (en euros, par m² de surface utile, par mois) :

Zone géographique	Prix du logement
A	3 261 €
B	1 878 €
C	1 660 €

Le prix du logement fait l'objet chaque année d'une minoration de 1,5 %. Toutes les personnes morales peuvent réaliser des opérations financées en PSLA (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...). C'est un prêt conventionné qui peut financer jusqu'à 100 % de l'opération. Les prêts complémentaires au prêt conventionné sont mobilisables en complément du PSLA, notamment ceux du 1 % logement. Mais l'accédant ne peut pour un même logement bénéficier de ce financement et du prêt à 0 %.

⇒ Définition des catégories de ménages

Catégorie de ménage	Nombre de personnes composant le ménage
1	Personne seule
2	Deux personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages
3	Trois personnes ou personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage sans personne à charge
4	Quatre personnes ou personne seule avec deux personnes à charge
5	Cinq personnes ou personne seule avec trois personnes à charge
6	Six personnes ou personne seule avec quatre personnes à charge

Les jeunes ménages sont les couples mariés, pacsés ou vivant en concubinage dont la somme des âges est inférieure à 55 ans.

⇒ Plafonds de ressources annuelles à respecter par les ménages locataires lors de l'entrée dans les lieux à compter du 1^{er} janvier 2010 (en Euros)

Paris et communes limitrophes :

Catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	12 031	21 872	28 434	39 244
2	19 614	32 688	42 494	58 651
3	25 711	42 852	55 708	70 506
4	28 141	51 162	66 511	84 451
5	33 478	60 872	79 134	99 974
6	37 674	68 497	89 046	112 500
Pers. suppl.	4 198	7 631	9 920	+ 12 535

Reste Ile-de-France :

Catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	12 031	21 872	28 434	30 328
2	19 614	32 688	42 494	40 501
3	23 576	39 295	51 084	48 706
4	25 887	47 067	61 187	58 797
5	30 647	55 719	72 435	69 170
6	34 486	62 700	81 510	77 952
Pers. suppl.	3 842	6 986	9 082	+ 8 696

Autres régions :

Catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 457	19 016	24 721	26 537
2	15 237	25 394	33 012	35 438
3	18 322	30 538	39 699	42 617
4	20 338	36 866	47 926	51 447
5	23 854	43 369	56 380	60 523
6	26 882	48 876	63 539	68 208
Pers. suppl.	2 998	5 452	7 088	+ 7 609

ANNEXE 2 - CODES LOGEMENT ET STATUTS D'OCCUPATION DANS CRISTAL
Source intranet Cnaf/Caf : <http://adoc.cnaf/>

OCCLOG : OCCUPATION LOGEMENT longueur : 0002

ACCESSION : indique le type du logement acheté (ancien, neuf) ou la nature des travaux (agrandissement, amélioration)

LOCATION : indique le type du logement loué (HLM, foyer, meublé, maison de retraite, centre long séjour...)

Commentaires :

Location :

AL métropole : codes 01 à 19, 77 à 79

APL : 50 à 63

AL DOM : 01 à 14, 16, 18, 30 à 32

Accession :

AL métropole : codes 20 à 24, 80 à 84

APL : 70 à 76

AL DOM : 23, 24, 40, 41

Saisie obligatoire, quelle que soit la prestation concernée

Codification :

- 01 Local nu (sauf HLM)
- 02 Meublé, hôtel, pension
- 03 Sous-locataire local nu
- 04 Sous loué (sauf HLM)
- 05 Résidence universitaire Crous et non crous : chambres anciennes
- 06 Logement foyer (autres)
- 07 Logement foyer (Personnes Agées/Personnes Infirmes)
- 08 Maison de retraite
- 09 Centre de long séjour
- 10 Chambre meublée
- 11 Chambre nue
- 13 Sous-locataire logement meublé
- 14 Meublé mixte habitation et usage professionnel / sous-loué
- 15 Locataire relevant du fermage
- 16 Personnes Agées/ Infirmes accueillies chez un particulier (sauf HLM)
- 17 Logement accessoire du contrat de travail
- 18 Nu mixte habitation et usage professionnel (sauf HLM)
- 19 Nu mixte habitation et usage professionnel (HLM)
- 20 Accession ancien occupé avant 01-07-72 (sauf HLM)
- 21 Accession ancien libre avant 01-07-72 (sauf HLM)
- 22 Accession neuf avant 01-07-72 (sauf HLM)
- 23 Accession tous après 01-07-72 (sauf HLM)
- 24 Accession amélioration seule (sauf HLM)
- 30 L.T.S. location dom
- 31 L.E.S. location dom
- 40 L.T.S. accession dom
- 41 L.E.S. accession dom
- 50 Résidence sociale APL1
- 51 HLM conventionné neuf ou acquis et amélioré
- 52 Logement foyer (apl1) sauf jeune travailleur
- 53 Logement autre qu'HLM conventionné neuf ou acquis ou amélioré
- 54 Foyer Jeunes Travailleurs/Travailleurs Migrants APL1
- 55 HLM conventionné après travaux (changement de statut du logement)
- 56 Logement conventionné après travaux (changement de statut du logement)
- 57 HLM conventionné sans travaux (changement de statut du logement)
- 58 Logement conventionné sans travaux (changement de statut du logement)
- 59 Foyer de jeunes travailleurs (apl2)

5A	Résidence sociale APL2
5X	Résidence universitaire chambres réhabilitées depuis 2005.
5Y	Studio Crous créé après réhabilitation depuis 2005
60	Hébergement - logement neuf ou acquis et amélioré
61	Hébergement - logement amélioré
62	Hébergement - logement sans travaux
63	Chambre
70	Acquisition logement neuf
71	Acquisition et amélioration
72	Accession Agrandissement
73	Accession Amélioration PC < 07/93
74	Location/accession
75	Expérience acquisition dans l'ancien sans travaux
76	Acquisition dans l'ancien sans travaux après 09/91
77	HLM non conventionné local nu
78	Sous loué (HLM non conventionné)
79	HLM non conventionné Personnes Agées / Infirmes hébergées par un particulier
80	Accession HLM ancien occupé ouverture de droit avant 01/0//72
81	Accession HLM ancien libre ouverture de droit avant 01/0//72
82	Accession HLM neuf ouverture de droit avant 01/07/72
83	Accession HLM tous locaux ouverture de droit après 01/07/72
84	Accession Amélioration seule - HLM

Repères : Est considéré comme chambre tout logement d'une pièce unique sans WC à l'intérieur. Un logement en foyer ou en établissement se caractérise par le caractère collectif de l'hébergement c'est-à-dire que des services associés sont offerts aux résidents. Un hébergement dans un logement fait référence aux associations ou particuliers qui hébergent à titre onéreux des personnes ou des foyers en difficultés.

A partir de ces codes, la Cnaf propose des regroupements pour qualifier des segments de logement et d'habitat selon le mode d'occupation et le type d'aide versée :

'ACCES AL METROPOLE'	20, 21, 22, 23, 24, 80, 81, 82, 83, 84
'ACCESSION AL'	20, 21, 22, 23, 24, 40, 41, 80, 81, 82, 83, 84
'ACCESSION AL DOM'	23, 24, 40, 41, 83, 84
'ACCESSION ALS'	20, 21, 22, 23, 40, 41, 80, 81, 82, 83
'ACCESSION APL'	70, 71, 72, 73, 74, 75, 76
'AMELIORATION ALF'	24, 84
'AUTRE QU'AMEL. APL'	70, 71, 72, 74, 75
'FL-COCLOGT-CRH1'	01, 02, 03, 04, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18
'FL-COCLOGT-CRH2'	30, 31, 51, 53, 55, 56, 57, 58
'HEB. ONER NOUV APL'	61, 62
'HEB. ONER. APL LOC'	60, 61
'HEB. ONEREUX AL'	16, 79
'LOC AL METROPOLE'	14, 15, 16, 17, 18, 19, 77, 78, 79, 5x, 5y
'LOCAT ORDINAIRE 1'	01, 02, 03, 04, 13, 14, 15, 16, 17, 77, 78, 79
'LOCAT ORDINAIRE 2'	10, 11, 18, 19, 30, 31, 5y
'LOCATION AL'	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 13
'LOCATION AL DOM'	14, 16, 30, 31, 18, 19, 77, 78, 79, 5x, 5y
'LOCATION AL2'	14, 15, 16, 17, 18, 19, 30, 31, 77, 78, 79
'LOCATION AL3'	5x, 5y
'LOCATION APL1'	50, 51, 52, 53, 54, 60
'LOCATION APL2'	5a, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63
'LOG FOYER RETRAITE'	07, 08
'LOG.INDEPENDT CRH1'	01, 02, 03, 04, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 16
'LOG.INDEPENDT CRH2'	30, 31, 51, 53, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63
'LOGEMENT FOYER AL'	05, 06, 07, 08, 09, 5x
'QUITTANCE REDUITE'	02, 03, 04, 10, 13, 14, 78, 5y
'REFORME APL LOC'	51, 53, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63
'STAT ACCESSION HLM'	80, 81, 82, 83
'STATS ACCESSION SAUF HLM'	20, 21, 22, 23, 40, 41
'STATS AMEL. ALF'	24, 84
'STATS APL 2A/2B'	55, 56, 57, 58, 61, 62
'STATS APL ACCESSION NEUVE'	70,74
'STATS APL ACCESSION SANS TRAVAUX'	75,76
'STATS APL LOCATION'	51, 53, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63
'STATS APL1 AUT LOC'	53, 56, 60, 61
'STATS APL1 FOYER'	50, 52, 54
'STATS APL2 FOYER'	59, 5a
'STATS AUTRE LOCATION QUE HLM'	01, 02, 03, 04, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 30, 31
'STATS LOCATION. CHAMBRE'	10, 11
'STATS LOCATION. MEUBLE'	02, 03, 04, 10, 13, 14, 78
'STATS LOCATION HLM'	19, 77, 78, 79
'STATS LOGEMENT. FOYER.'	06, 07

ANNEXE 3 - REPARTITION DES CODES OCCUPATION LOGEMENT EN METROPLE

OCCLOG	Source : ALLNAT de 03/2010					ALF, ALS APL versée ou non versable (1 ou 2)				
	Effectif	En %	codes OCCLOG	type aide au logement	type occupation du logement					
Pas d'occupation logement	432	0,01	0							
Local nu (sauf HLM)	2 272 943	39,7 8,0	1	AL	location					
Meublé, hôtel, pension	288 084	5,04	2	AL	location					
Sous-locataire local nu	676	0,01	3	AL	location					
Sous location (sauf HLM)	368	0,01	4	AL	location					
Résidence universitaire	21 921	0,38	5	AL	établissement collectif					
Logement foyer (autres)	20 751	0,36	6	AL	établissement collectif					
Logement foyer (personnes âgées/infirmes)	45 172	0,79	7	AL	établissement collectif					
Maison de retraite	121 213	2,12	8	AL	établissement collectif					
Centre de long séjour	25 248	0,44	9	AL	établissement collectif					
Chambre meublée	29 479	0,52	10	AL	location					
Chambre nue	7 747	0,14	11	AL	location					
Sous locataire logement meublé	477	0,01	13	AL	location					
Meublé mixte / sous loué	181	0	14	AL	location					
Locataire relevant du fermage	21	0	15	AL	location					
Personnes âgées/infirmes chez un particulier (sauf HLM)	5 795	0,1	16	AL	location					
accessoire contrat de travail	58	0	17	AL	location					
Nu mixte (sauf HLM)	414	0,01	18	AL	location					
Nu mixte (HLM)	86	0	19	AL	location					
Ancien occupé (sauf HLM)	70	0	20	AL	accession propriété					
Ancien libre (sauf HLM)	963	0,02	21	AL	accession propriété					
Neuf < 07/72 (sauf HLM)	205	0	22	AL	accession propriété					
Tous > 01 07 72 (sauf HLM)	341 593	5,98	23	AL	accession propriété					
Amélioration seule - sauf HLM	6 993	0,12	24	AL	accession propriété					

L.T.S. location DOM	787	0,01	30	AL	location
L.E.S. location DOM	121	0	31	AL	location
L.T.S. accession DOM	831	0,01	40	AL	accession propriété
L.E.S. accession DOM	12 082	0,21	41	AL	accession propriété
Résidence sociale APL2	2 169	0,04	5a	APL	établissm. collectif
Résidence universitaire réhabilitée	13 626	0,24	5x	AL	établissm. collectif
Studio crous après réhabilitation	3 347	0,06	5y	AL	établissm. collectif
Résidence sociale APL1	37 653	0,66	50	APL	établissm. collectif
HLM neuf ou acquis et amélioré	1 392 457	24,3 7,0	51	APL	location
Logement foyer (APL1) sauf jeune travailleur	129 474	2,27	52	APL	établissm. collectif
Logement autre qu'HLM neuf ou acquis ou amélioré	160 123	2,8	53	APL	location
Foyer jeunes travailleurs / migr. APL1	44 478	0,78	54	APL	établissm. collectif
HLM conventionné après travaux	301 025	5,27	55	APL	location
Logement conventionné après travaux	29 547	0,52	56	APL	location
HLM conventionné sans travaux	177 077	3,1	57	APL	location
Logement conventionné sans travaux	8 084	0,14	58	APL	location
Foyer de jeunes travailleurs (APL2)	3 583	0,06	59	APL	établissm. collectif
Hébergement - logement neuf ou acquis et amélioré	70	0	60	APL	location
Hébergement - logement amélioré	58	0	61	APL	location
Hébergement logement sans travaux	40	0	62	APL	location
Chambre	296	0,01	63	APL	location
Acquisition logement neuf	107 531	1,88	70	APL	accession propriété
Acquisition et amélioration	22 365	0,39	71	APL	accession propriété
Agrandissement	270	0	72	APL	accession propriété
Amélioration pc < 07/93	9	0	73	APL	accession propriété
Location/accession	274	0	74	APL	accession propriété

Expérience acquisition dans l'ancien sans travaux	5	0	75	APL	accession propriété
Acquisition dans l'ancien sans travaux > 09/91	14 986	0,26	76	APL	accession propriété
HLM local nu	59 231	1,04	77	AL	location
Sous loué (HLM)	21	0	78	AL	location
HLM Personnes âgées/infirmes particulier	51	0	79	AL	location
HLM ancien occupé	5	0	80	AL	accession propriété
HLM ancien libre	12	0	81	AL	accession propriété
HLM neuf < 1/7/72	8	0	82	AL	accession propriété
HLM tous locataires > 7/72	691	0,01	83	AL	accession propriété
Amélioration seule - HLM	182	0	84	AL	accession propriété
Ensemble	5 713 459				

ANNEXE 3 bis - REPARTITION DES CODES OCCUPATION LOGEMENT DANS LES DOM

Les codes occupation logement sont utilisés indifféremment par les DOM et la métropole.
Les 4 codes 30, 31, 40 et 41 sont spécifiques au DOM et ne sont utilisés que par les DOM.

Fichier mensuel 06/2010

OCCLOG	Frequency
Pas d'occupation logement	9
Local nu (sauf HLM)	108 881
Meublé, hôtel, pension	8077
Sous locataire local nu	23
Sous locataire (sauf HLM)	14
Résidences universitaires	161
Logement foyer (autres)	252
Logement foyer (personne âgée ou invalide)	399
Maison de retraite	824
Centre de long séjour	45
Chambre meublée	463
Chambres nues	68
Sous locataire logement meublé	33
Meublé mixte / sous locataire	1
Pa/pi chez un particulier (sauf HLM)	303
Nu mixte (sauf HLM)	6
Nu mixte (HLM)	16
Tous > 01.07.72 (sauf HLM)	3713
Amélioration seule (sauf HLM)	1528
L.T.S. location DOM	818
L.E.S. location DOM	121
L.T.S. accession DOM	808
L.E.S. accession DOM	12077
Résidence universitaire réhabilitation	166
HLM local nu	45021
Sous locataire (HLM)	5
HLM personnes âgées ou invalide particulier	3
HLM tous locataires > 7/72	153
Amélioration seule - HLM	30

ANNEXE 4 - PP5 - RNL ET GROUPE SIMPLIFICATION / SECURISATION

Analyse des effets des codes occupation CRISTAL (montant de l'aide au logement, ventilation comptable, ventilation statistique)

Codes occupation Cristal	Type de l'occupation	Nature de l'occupation	Nature de l'aide versée	Spécificités (Plafond, loyer, charges)	Formule de calcul aide au logement	Ventilation comptable	Montant maximum de l'aide pour un allocataire isolé sans revenus et loyer au plafond (barèmes 01 2008)
01	Local nu (sauf HLM)	Logement individuel	AL Location	Néant	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	237,57 195,00 si étudiant boursier 151,92 si étudiant non boursier
02	Local meublé, hôtel, pension	Logement individuel	AL Location	Prise en compte 2/3 du loyer total (loyer + charges + meubles)	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	237,57
03	Sous-locataire local nu	Logement individuel	AL Location	néant si loyer sans charges connu sinon 2/3 du loyer total Suivi législatif par 4.222	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	237,57
04	Locataire local sous loué en partie (sauf HLM)	Logement individuel	AL Location	néant si loyer sans charges connu sinon 2/3 du loyer total Suivi législatif par 4.223	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	237,57
05	Résidence universitaire Chambres non réhabilitées	Hébergement collectif	AL Location	Prise en compte loyer forfaitaire quel que soit le montant de la redevance payée	AL = K(L+C-Lo)	FNAL	Etudiant boursier = 55,52 Etudiant non boursier = 41,79 Non étudiant = 69,65
5X	Chambre en résidence universitaire réhabilitée	Hébergement collectif	AL Location	Prise en compte loyer forfaitaire quel que soit le montant de la redevance payée	AL = K(L+C-Lo)	FNAL	Etudiant boursier = 111,33 Etudiant non boursier = 95,28 Non étudiant = 119,40
5Y	Studio créé suite réhabilitat.	Logement individuel	AL Location	Néant	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	237,57

06	Logement foyer (autres)	Hébergement collectif	AL Location	Prise en compte loyer forfaitaire quel que soit le montant de la redevance payée	AL = K(L+C-Lo)	FNAL	Etudiant boursier = 111,33 Etudiant non boursier = 95,28 Non étudiant = 119,40
07	logement foyer (PA / PI)	Hébergement collectif	AL Location	Néant	AL = K(L+C-Lo)	FNAL	119,40
08	Maison de retraite	Hébergement collectif	AL Location	Néant	AL = K(L+C-Lo)	FNAL	119,40
09	Centre de long séjour	Hébergement collectif	AL Location	Néant	AL = K(L+C-Lo)	FNAL	119,40
10	Chambre meublée	Logement individuel	AL Location	Prise en compte des 2/3 du loyer total et application d'un plafond de loyer = 90 % du plafond de droit commun pour une personne isolée	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	215,62
11	Chambre nue	Logement individuel	AL Location	Application d'un plafond de loyer = 90 % du plafond de droit commun pour 1 personne isolée	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	215,62
13	Sous-locataire local meublé	Logement individuel	AL Location	Prise en compte 2/3 du loyer total (loyer + charges + meubles)	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	237,57
14	Locataire local meublé mixte / sous loué en partie	Logement individuel	AL Location	Prise en compte des 2/3 du loyer total et proratisation en fonction superficie à usage habitation	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	237,57
15	Locataire relevant du fermage	Logement individuel	AL Location	Néant	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	237,57

16	Hébergement PA / PI chez un particulier (sauf HLM)	Logement individuel	AL Location	Application d'un plafond de loyer = 75 % du plafond de droit commun pour 1 personne isolée et application d'un forfait charges spécifiques colocataires	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	158,24
17	Local accessoire contrat de travail	Logement individuel	AL Location	Prise en compte de la partie du salaire correspondant à la retenue mise à disposition logement	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	237,57
18	Nu mixte (sauf HLM)	Logement individuel	AL Location	Proratation du loyer pris en compte selon rapport surface habitable et surface usage profes.	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	237,57
19	Nu mixte (HLM)	Logement individuel	AL Location	Proratation du loyer pris en compte selon rapport surface habitable et surface à usage professionnel	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	237,57
20	Immeuble ancien occupé (sauf HLM)	Logement individuel	AL Accession			FNPF ou FNAL	Code obsolète (< 01 07 1972)
21	Immeuble ancien libre (sauf HLM)	Logement individuel	AL Accession			FNPF ou FNAL	Code obsolète (< 01 07 1972)
22	Immeuble neuf < 01/07/72 (sauf HLM)	Logement individuel	AL Accession			FNPF ou FNAL	Code obsolète (< 01 07 1972)
23	Tous locaux = ou > 01/07/72 (sauf HLM)	Logement individuel	AL Accession	Revenu minimum = charge x 16,25	AL = K(L+C-Lo)	FNPF ou FNAL	250,03

24	Amélioration seule (sauf HLM)	Logement individuel	AL Accession	Plancher (3900 € barème 2008)	$AL = K(L+C-Lo)$	FNPF ou FNAL	250,03
30	L.T.S. location DOM	Logement individuel	AL Location	DOM		FNPF ou FNAL	
31	L.E.S. location DOM	Logement individuel	AL Location	DOM		FNPF ou FNAL	
40	L.T.S. accession DOM	Logement individuel	AL Accession	DOM		FNPF ou FNAL	
41	L.E.S. accession DOM	Logement individuel	AL Accession	DOM		FNPF ou FNAL	
50	APL 1 / Résidence sociale	Hébergement collectif	APL Location	Plafonds équivalence loyer (E) spécifiques : calcul de E0 comme L01 en APL accession Calcul spécifique de k	$APL1 = K(E-E0)$	FNH	322,72
5A	APL 2 / Résidence sociale (FJT principalement)	Hébergement collectif	APL Location	Plafonds équivalence loyer (E) spécifiques : calcul de E0 comme L0 en APL accession Calcul spécifique de k	$APL2 = K(E-E0)$	FNH	308,64
51	APL 1 / HLM neuf ou acquis et amélioré	Logement individuel	APL Location	néant	(BUL) $APL = L+C-Pp$	FNH	237,57
52	APL 1 / Logement foyer autre que JT	Hébergement collectif	APL Location	Plafonds équivalence loyer (E) spécifiques : calcul de E0 comme L01 en APL accession Calcul spécifique de k	$APL1 = K(E-E0)$	FNH	322,72
53	APL 1 / Logement autre qu'HLM neuf ou acquis ou amélioré	Logement individuel	APL Location	néant	(BUL) $APL = L+C-Pp$	FNH	237,57

54	APL 1 / Foyer jeune travailleur - Migrant	Hébergement collectif	APL Location	Plafonds équivalence loyer (E) spécifiques : calcul de E0 comme L01 en APL accession Calcul spécifique de k	APL1 = K(E-E0)	FNH	322,72
55	APL 2B / HLM convention né après travaux	Logement individuel	APL Location	néant	(BUL) APL = L+C-Pp	FNH	237,57
56	APL 2B / Logement autre qu'HLM convention né après travaux	Logement individuel	APL Location	néant	(BUL) APL = L+C-Pp	FNH	237,57
57	APL 2A / HLM convention né sans travaux	Logement individuel	APL Location	néant	(BUL) APL = L+C-Pp	FNH	237,57
58	APL 2A / Logement autre qu'HLM convention né sans travaux	Logement individuel	APL Location	néant	(BUL) APL = L+C-Pp	FNH	237,57
59	APL 2 / Foyer de jeunes travailleurs	Hébergement collectif	APL Location	Plafonds équivalence loyer (E) spécifiques : calcul de E0 comme L0 en APL accession Calcul spécifique de k	APL2 = K(E-E0)	FNH	308,64
60	Hébergement - logement neuf ou acquis et amélioré	Logement individuel	APL Location	Application d'un plafond de loyer = 75 % du plafond de droit commun pour une personne isolée et application d'un forfait charges spécifique	(BUL) APL = L+C-Pp	FNH	158,24

61	Hébergement - logement amélioré	Logement individuel	APL Location	Application d'un plafond de loyer = 75 % du plafond de droit commun pour une personne isolée et application d'un forfait charges spécifique	(BUL) APL = L+C-Pp	FNH	158,24
62	Hébergement - logement sans travaux	Logement individuel	APL Location	Application d'un plafond de loyer = 75 % du plafond de droit commun pour 1 personne isolée et application d'un forfait charges spécifiques	(BUL) APL = L+C-Pp	FNH	158,24
63	Chambre	Logement individuel	APL Location	Application d'un plafond de loyer = 90 % du plafond de droit commun pour 1 personne isolée	(BUL) AL ou APL = L+C-Pp	FNH	215,62
70	Acquisition logement neuf	Logement individuel	APL Accession	Fonction date offre de prêt	APL = K(L+C-Lo)	FNH	307,00
71	Acquisition amélioration	Logement individuel	APL Accession	Fonction date offre de prêt	APL = K(L+C-Lo)	FNH	261,81
72	Agrandissement	Logement individuel	APL Accession	Fonction date offre de prêt	APL = K(L+C-Lo)	FNH	261,81
73	Améliorat. PC < ou = 06 1993	Logement individuel	APL Accession	Fonction date offre de prêt	APL = K(L+C-Lo)	FNH	166,66
74	Location / Accession	Logement individuel	APL Accession	Fonction date offre de prêt	APL = K(L+C-Lo)	FNH	261,81
75	Expérience acquisition logement ancien sans travaux	Logement individuel	APL Accession	Réservé départements 291, 751 et 94	APL = K(L+C-Lo)	FNH	

76	Acquisition logement ancien sans travaux PC > ou = 10 1991	Logement individuel	APL Accession	Fonction date offre de prêt	APL = $K(L+C-Lo)$	FNH	261,81
77	Local nu (HLM)	Logement individuel	AL Location	néant	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	237,57
78	Sous-loué (HLM)	Logement individuel	AL Location	néant	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	237,57
79	HLM hébergement PA / PI chez un particulier	Logement individuel	AL Location	Application d'un plafond de loyer = 75 % du plafond de droit commun pour une personne isolée et application d'un forfait charges spécifiques	(BUL) AL = L+C-Pp	FNPF ou FNAL	158,24
80	HLM immeuble ancien occupé	Logement individuel	AL Accession			FNPF ou FNAL	idem 20
81	HLM immeuble ancien libre	Logement individuel	AL Accession			FNPF ou FNAL	idem 21
82	HLM immeuble neuf > 01/07/1972	Logement individuel	AL Accession			FNPF ou FNAL	idem 22
83	HLM tous locaux = ou > 01/07/1972	Logement individuel	AL Accession			FNPF ou FNAL	idem 23
84	Amélioration seule (HLM)	Logement individuel	AL Accession			FNPF ou FNAL	idem 24

ANNEXE 5 - LES CODES BAILLEURS : LA VARIABLE IDNATIOO

IDNATIOO	longueur : 0005
IDENTIFIANT NATIONAL ORGANISME LOGEMENT	
<p>Description : Identifiant national de l'organisme percevant de l'APL ou de l'AL en tiers payant (bailleur ou prêteur). Cet identifiant est notamment utilisé lors des échanges SDAPL et de l'émission des bordereaux APL.</p> <p>Structure de l'identifiant national :</p> <p><i>1^{er} caractère : lettre</i></p> <p>A = Crédit immobilier privé C = Crédit immobilier HLM H = OPAC, office de HLM I = institutionnel L = Sociétés Anonymes de HLM M = coopérative P = propriétaires privés S = sociétés d'économie mixte U,V,W,X = particuliers codifiés localement</p> <p><i>2^{ème}, 3^{ème} caractères = code département du siège de l'organisme</i></p> <p><i>4^{ème}, 5^{ème} caractères = n° d'ordre de l'organisme dans le département</i></p>	

1 - Un contexte de hausse des dépenses de logement : quelques éléments d'informations

Depuis une trentaine d’année en France, la structure des ménages est en profonde mutation. Outre le vieillissement de la population, certaines évolutions ont concerné les structures familiales. La progression continue du nombre de ménages isolés est un des facteurs majeurs de transformation des familles françaises. Alors qu’en 1968 les personnes vivant seules et les familles monoparentales représentaient un peu plus de 20 % des ménages, cette proportion avoisine de nos jours 40 %. Ces mutations sont souvent facteur d’appauvrissement des ménages, puisque la part des ressources allouées au logement est plus importante pour les familles monoparentales ou les isolés que pour le reste de la population. Si l’on prend également en considération l’inflation importante des loyers des petits logements, il paraît évident que la dépense de logement des ménages allocataires constitue une part croissante de leur budget.

Les deux postes principaux de dépense au sein du budget des familles sont depuis toujours l’alimentation et le logement. Or, les dépenses de logement ont augmenté ces trente dernières années. En effet, selon l’enquête « Budget de famille » de 2006, alors qu’au début des années 80 l’alimentation représentait 15 % du budget de la famille et le logement 14 %, en 2004 ces proportions passaient respectivement à 12 % et 21 % du budget des familles⁴. Les dépenses en matière d’habitat sont donc devenues le premier poste de dépenses de consommation. Entre 1984 et 2004 les dépenses courantes de logement ont progressé plus vite que le revenu : en moyenne 5,2 % contre 3,9 % par an, cette hausse étant due à un effet prix (enchérissement des loyers et des charges, bien que le poids de ces dernières dans les dépenses courantes de logement ait plutôt tendance à baisser) et à un effet qualité (amélioration du confort des logements).

Le logement est le poste qui différencie le plus nettement les ménages en fonction de leur revenu. Son poids relatif dans le budget décroît régulièrement et rapidement à mesure que l’on s’élève dans l’échelle des niveaux de vie. En 2006, il est deux fois plus élevé pour les 20 % des ménages les plus modestes (ou 1er quintile) que pour les 20 % les plus riches (5^e quintile) : 25 % contre 11 %. L’écart provient en partie de ce que les plus modestes sont plus souvent locataires (48 % dans le 1er quintile contre 18 % dans le 5e), et également du caractère relativement incompressible des dépenses de logement : par rapport aux ménages locataires du 5e quintile, ceux du 1er quintile ont un niveau de vie divisé par 4 mais doivent payer un loyer moyen divisé seulement par moins de 2.

⁴ Données sociales – La société française (Ed 2006) : Vingt ans de dépense de logement (Claire Plateau)

En outre, les ménages les plus modestes habitent à peu près autant que les autres en maison individuelle, où les dépenses de chauffage et d'éclairage (qui représentent le tiers du poste « Logement ») sont en moyenne deux fois plus élevées qu'en appartement. Le logement est sans doute le poste de consommation où les économies d'échelle jouent le plus fortement. De ce fait, il constitue un poste de dépenses très discriminant entre les différents types de ménages, plus lourd pour les personnes seules (23 % de leur consommation en 2006) et les familles monoparentales (21 %) que pour les couples avec enfants (13 %).

Dans le même temps, le nombre d'habitants par logement est en constante diminution (en 1984 un logement comptait en moyenne 2,7 personnes alors qu'en 2006 ce nombre passait à 2,3 personnes), ce qui implique une dépense de logement par personne, toutes choses égales par ailleurs, en constante augmentation.

Même si les aides personnelles au logement, qui ont augmenté de 5,3 % par an en moyenne de 1984 à 2004 contribuent de façon importante à la solvabilité des locataires, cet effet solvabilisateur, pour les ménages les plus modestes notamment, a été minoré par la hausse des dépenses de logement.

Notons par exemple que d'après une étude de la DREAL⁵ du Nord-Pas-de-Calais, le poids du poste logement dans les ressources familiales, charges comprises et déduction faite des aides au logement, est passé de 15,6 % en 2001 à 16,2 % en 2006 dans cette région. Malgré un effet compensatoire non négligeable (les allocations logement permettent de réduire, en moyenne, le taux d'effort de 5 points), l'évolution de ces allocations n'a pas totalement compensé la hausse du coût du logement dans le secteur libre ni la hausse des charges dans le parc social, plus rapides que la hausse des revenus. Ceci implique donc que les ménages les plus modestes doivent consentir des efforts toujours plus importants que le reste de la population pour se loger.

Selon un rapport de la Cour des Comptes de 2007, la tendance d'un effet compensatoire décroissant des allocations logement se confirme, auquel le rapport attribue deux raisons.

« La première est la dégradation du taux de couverture des loyers et charges :

- Les loyers plafonds ont été faiblement revalorisés alors même que les loyers réels progressaient rapidement. L'écart cumulé de 1991 à 2004 entre loyer plafond et indice des loyers de l'INSEE s'élève ainsi à plus de 23 % ;
- Le forfait de charges n'a été également que modestement revalorisé : contrairement au loyer, les charges locatives ne sont pas couvertes sur la base de la dépense réelle plafonnée mais selon un forfait. Or, les révisions se sont avérées inférieures à l'évolution du « panier de charges locatives » de l'INSEE. L'écart cumulé entre le forfait de charges et le panier charges locatives de l'INSEE sur la même période atteint ainsi plus de 21%.

En second lieu, les « mesures d'accompagnement » décidées lors des révisions annuelles, de nature très diverse, se sont le plus souvent traduites par une diminution des aides versées [...].

⁵ INSEE Nord – Pas-de-Calais. Pages de profils n°54 : Le poids des dépenses de logement s'accroît dans le budget des ménages

Ainsi en 2003 : relèvement de la participation minimale à la dépense de logement de 28 à 29 €, suppression de l'abattement pour frais de garde (abattement sur la base ressources de 762,25 € par enfant gardé), prise en compte des majorations de retraite dans la base ressources pour les personnes ayant élevé 3 enfants, relèvement du seuil de non versement des aides de 15 à 24 €, de nouveau ramené à 15 € en janvier 2007.

Au total, les pouvoirs publics ont cherché, lors des révisions annuelles, à contenir la dépense liée aux aides personnelles au logement, que ce soit par une politique de revalorisation insuffisante des barèmes ou par des mesures d'économies ponctuelles⁶.

La hausse des loyers, accompagnée par une faible revalorisation des aides, a débouché sur un taux d'effort des allocataires de plus en plus élevé.

11 - Une approche du poids des dépenses de logement

Il existe deux approches pour juger du poids des dépenses de logement :

- l'approche macroéconomique donnée par le compte satellite du logement (comptabilité nationale) qui distingue les dépenses courantes de logement (loyers des locataires, loyers fictifs des propriétaires, dépenses d'énergie..) et la dépense d'investissement (achat de logement, gros travaux..);
- l'approche microéconomique décrit les taux d'effort supportés par les ménages avec la possibilité de le décliner par sous population.

Ces deux approches ne doivent pas être confondues : notre travail s'inscrit évidemment dans la seconde perspective, celle du calcul du taux d'effort des ménages.

12 - Taux d'effort logement – Définition générale

Selon la définition Insee, le taux d'effort des ménages lié à l'occupation de leur résidence principale est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage ⁷ et son revenu. La dépense en logement peut inclure ou non les charges (charge financière simple ou totale). Le taux d'effort est dit "net" si l'aide au logement perçue par le ménage est défalquée de la dépense de logement et "brut" dans le cas contraire.

Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages et le pouvoir "solvabilisateur" des aides.

Les revenus pris en compte dans le taux d'effort Insee incluent les revenus d'activité professionnelle salariée ou non-salariée, les revenus de remplacements (indemnités maladie

⁶ Cour des Comptes, Rapport Public Annuel 2007, pages 410-411

⁷ Un **ménage**, au sens du **recensement de la population**, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même **résidence principale**, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de **résidences principales**. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans abris, et les personnes vivant en **communauté** (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors **ménage**.

et chômage), les retraites et pré-retraites, les prestations sociales et familiales, et les revenus du patrimoine financier. Notons d'emblée que les revenus non déclarés aux impôts ne figurent pas dans le champ du taux d'effort Caf.

Ainsi le calcul du taux d'effort nécessite de disposer des deux éléments principaux suivants : la dépense logement, le revenu et les aides au logement.

D'autre part, il est calculé pour les populations résidant en logement ordinaire (hors résidences, foyers, collectivités, ...).

A partir de cette définition, il est nécessaire de détailler les composants qui peuvent être intégrés dans le calcul du taux d'effort à partir des données des fichiers Caf en analysant leur disponibilité, leur fiabilité et les précautions d'analyse et d'utilisation.

Annuellement la Cnaf⁸ diffuse un taux d'effort médian donné pour les *"bénéficiaires d'aide au logement hors étudiant, personnes âgées du plus de 65 ans et locataire en logement collectif"*. Ce taux d'effort peut être décliné par type de parc, configuration familiale, décile de revenu, quartile de revenu ; C'est notamment cette dernière déclinaison du taux d'effort qui est adoptée pour fournir annuellement les données au niveau national dans le cadre du *Tableau de bord annuel du suivi de la réduction de la pauvreté* (Décret n° 2009-554 du 20 mai 2009 relatif à la mesure de la pauvreté).

La formule de calcul du taux d'effort Caf est la suivante :

$$\text{(Loyer net ou remboursement + charges forfaitaires - aides au logement) / (revenus - aides au logement)}$$

Les revenus sont composés des revenus de l'année (mensualisés) déclarés à l'administration fiscale, auxquels sont ajoutés les revenus sociaux versés par les caisses d'Allocations familiales au 31 décembre de l'année [y compris les prestations apériodiques comme l'allocation de rentrée scolaire, mensualisées pour l'indicateur].

A partir de cette définition générale du taux d'effort, nous verrons qu'un certain nombre de nuances peuvent être apportées à son calcul : selon les besoins d'études ou de diagnostics le taux d'effort peut être décliné selon diverses catégories, territoires et inclure ou non certains éléments.

Pour approcher au mieux ces différents éléments à partir des fichiers Caf un certain nombre de conventions doivent être adoptées, tout d'abord pour définir le périmètre des logements et allocataires concernés, puis nous examinerons les composantes du taux d'effort et enfin nous expliciterons les différentes possibilités de construction, limites et utilisations d'un tel indicateur.

⁸ L'E-ssentiel N°94 Janvier 2010, « Les bénéficiaires d'une aide au logement en 2008 », P. Collinet, C. Salesses, CNAF - DSER

13 - Périmètre des logements et des allocataires du taux d'effort Caf

En premier lieu, rappelons que seuls les allocataires percevant une aide au logement peuvent entrer dans le champ du calcul du taux d'effort : en effet la connaissance des différents éléments nécessaires au calcul du taux d'effort (loyers, aides, ressources,..) ne sont disponibles que pour ces allocataires, sauf ceux hors champ RUC.

- Allocataires hors logements collectivités

Ce champ de bénéficiaires d'aide au logement habite une catégorie de logements "particuliers" pour lesquels l'appréhension des loyers n'est pas possible, car ils s'acquittent non d'un loyer mais d'une redevance intégrant d'autres prestations servies par la collectivité⁹. Il s'agit des occupants des collectivités (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers¹⁰) et des meublés non rattachés à une collectivité (hôtel pension). Ils sont donc exclus du périmètre du taux d'effort Caf. Ils représentent, selon les territoires Caf qui composent le champ d'analyse, de 10 à 26 % des logements qui donnent droit au versement d'une aide.

- Allocataires « champ RUC »

Une seconde exclusion vise les allocataires dont les revenus sont mal connus (allocataires hors champ RUC- Revenu par unité de consommation). Il s'agit des allocataires ou conjoints âgés de 65 ans ou plus et les allocataires étudiants percevant uniquement une Aide au Logement (leurs ressources étant généralement à 0 : Cf. article B. Debras in *Politiques Sociales et Familiales* - décembre 2009)¹¹.

Une fois appliqués, ces deux filtres ont considérablement réduit le champ des allocataires bénéficiaires d'aide au logement du périmètre du taux d'effort Caf (Voir tableau 1). La totalité des étudiants a bien été retirée. Toutefois, une partie des logements meublés a été conservée (Voir tableau 2). Cette double délimitation du champ (population hors RUC et hors logements collectivités) impacte le calcul du taux d'effort et exclut parmi les allocataires d'aides au logement certains segments de population pouvant avoir des difficultés de paiement de leur logement. Elle a notamment pour conséquence d'exclure, selon les Caf, jusqu'aux trois quarts des logements meublés. Une connaissance fine des populations et des logements sur un territoire donné permettra de prendre les précautions nécessaires dans l'interprétation des résultats notamment en matière de taux d'effort.

⁹ On procède à l'exclusion des allocataires occupant de collectivités, à l'aide des variables "PPRPPU", "PARCAPL", "PARCAL" présentes dans le Fileasc. Cependant, cette méthode rattache les étudiants résidant en Crous, et bénéficiaires d'une Apl à la catégorie des locataires classique du parc privé. Ceux-ci peuvent toutefois être en partie localisés par la formule suivante : `actrespd="10" + type de parc=privé + aplvers="oui" + code bailleur commençant par "I"`. Le codage de la variable Occlog est ici défectueux (voir partie "Codification logement")

¹⁰ Voir définition des logements collectivités au chapitre 1

¹¹ En revanche, les étudiants vivant en logement ordinaire et bénéficiant d'une APL, sont mélangés avec les autres allocataires et sont donc présents dans le champ RUC

Tableau 1 - Champ des bénéficiaires d'aides au logement et périmètre du taux d'effort Caf

	Bénéficiaires d'aides au logement				
	Initialement	Reste après filtre logement particulier		Reste au final	
Ensemble des 18 Caf testées	1628515	1372103	84,25%	1050592	64,51%
		Reste après filtre Ruc			
		1156034	70,99%		

Champ des 18 caf analysées

Tableau 2 - les meublés dans le champ taux d'effort CAF

Caf	% des allocataires de meublés présents dans le périmètre du taux d'effort	Part des locataires de meublés conservés dans l'ensemble des bénéficiaires d'aide au logement après filtre Ruc
Nice	14,5 %	64,0 %
Paris	18,4 %	46,7 %
Clermont	6,3 %	35,0 %
Seine et Marne	2,2 %	78,9 %
Amiens	5,4 %	38,3 %
Lille	9,6 %	30,6 %

2 - Les composantes du taux d'effort

21 - Le numérateur : la dépense de logements

211 - Les loyers

Les loyers constituant l'élément primordial de la dépense logement, aussi un certain nombre de préconisations et conventions doivent être prises, notamment pour fiabiliser au mieux cette donnée.

On notera tout d'abord que le filtre « Ruc » soustrait la population des étudiants et personnes âgés de 65 ans ou plus, majoritairement isolés. Or ces personnes seules vivent généralement dans de petits logements souvent à loyers faibles et dans le parc privé. L'absence de prise en compte de ces loyers a pour conséquence de majorer le loyer moyen, et les écarts sont plus ou moins importants selon le type de parc (cf. encadré). Les études menées sur le logement doivent tenir compte de ces éléments.

- Le filtre RUC exclut des populations et conduit à surestimer les loyers moyens du parc privé

Une décomposition des résultats par type de parc confirme que les petits logements sont majoritairement présents dans le parc privé. Le filtre « Ruc » (cf. § I supra : Périmètre) excluant une part importante des ménages d'une personne (essentiellement, sauf dans les

grandes métropoles, des étudiants et personnes âgées) exclut de ce fait une part non négligeable de ces petits logements, situés dans le parc privé. Le loyer moyen dans le parc privé aura donc tendance à être surestimé, notamment au regard de celui du parc public.

Mais ce résultat n'est pas vérifié partout. Si l'on prend le cas de Paris où se concentre une forte densité de ménages d'une personne, on notera qu'il reste une forte proportion de personnes seules après le passage du « filtre Ruc ». Il reste donc beaucoup de petits logements dans les fichiers parisiens testés : les écarts du montant moyen des loyers entre population Ruc et hors Ruc sont donc assez faibles dans la capitale (tableau ci-après).

	Type de parc	Loyer moyen (ensemble des bases testées)	Loyer moyen (bases parisiennes)
Population champ de référence Ruc	Parc des accédants	598	579
	Parc privé	492	569
	Parc public	333	370
	Tous types de parc	437	496
Population Hors champ de référence Ruc	Parc des accédants	446	440
	Parc privé	384	549
	Parc public	292	313
	Tous types de parc	355	496

Logiquement, à ressources constantes, l'exclusion d'une partie des petits logements du parc privé renforce le différentiel positif entre taux d'effort dans le parc privé et taux d'effort dans le parc public (tableau ci-après) (champ : 18 Caf analysées)

	Population totale	Population champ de référence Ruc
Rapport entre le loyer moyen du parc public et le loyer moyen du parc privé (différentiel)	1,41	1,48

- Les loyers atypiques

Des tests ont été effectués sur le montant des loyers des bénéficiaires d'aide au logement pour connaître dans quelle proportion ces valeurs pouvaient être atypiques. Pour cela trois classes de loyer ont été constituées. Les loyers « faibles » sont ceux inférieurs à 100 euros, les loyers « forts » sont supérieurs à 3000 euros, les loyers « normaux » sont compris entre ces deux valeurs de référence (voir tableau ci-après).

➤ Les loyers forts

	Bénéficiaires de aides au logement		
	Total	Dont le loyer est atypique	
Ensemble des 18 Caf testées	1628515	5088	0,31%

Une partie des loyers forts est déjà exclue par le filtre « logements collectivités » : en effet ces loyers peuvent inclure un service de prestations ou être mal renseignés¹².

Préconisation : pour éviter de prendre en compte des loyers qui biaiseraient l'étude du taux d'effort dans le champ des logements « ordinaires », il paraît judicieux de borner les loyers. Cette valeur a été fixée à 3000 euros pour l'étude, mais est laissée à l'appréciation de chacun.

L'intégration de ces loyers dans notre champ d'observation aurait tendance à surestimer le taux d'effort.

➤ Les loyers faibles

Le nombre de loyers faibles n'est pas comparable à celui de loyers forts mais n'est tout de même pas négligeable. La quasi-totalité de ces loyers faibles sont issus du parc privé. On trouve par exemple des locataires qui s'acquittent d'un tout petit loyer, complété en réalité par un service offert au propriétaire. Les loyers faibles peuvent également concerner les locataires s'acquittant d'une faible partie de leur loyer, le reste à payer étant à la charge d'associations de soutien¹³.

Préconisation : on ne recommande pas de borner les loyers faibles à l'aide d'un loyer plancher, il y aurait perte d'information. Malgré la faiblesse de ces loyers, rien n'indique que ces informations sont erronées et ne doivent pas être prises en compte.

212 - Les charges

La question des charges revêt une importance toute particulière dans le calcul du taux d'effort : elles font partie intégrante de la dépense de logement (actuellement, environ un quart de la dépense totale de logement). Elles sont fonction d'un grand nombre de paramètres notamment la surface du logement, et son année de construction. Pris au sens large, elles intègrent, en plus des charges d'entretien et autres taxes locatives, les consommations d'eau et d'énergie du locataire. Leur estimation est rendue complexe par la variété des situations rencontrées. Le niveau de prestations considéré, très variable d'un immeuble à l'autre, nuit à la comparaison de leurs charges respectives. Dans un contexte de renchérissement des charges constaté ces dernières années (notamment les charges

¹² Voir infra III § 4 sur les taux d'effort supérieurs à 100 %

¹³ Voir infra III § 4 sur les taux d'effort négatifs

d'énergie depuis 2004), bien qu'inférieur à celui des loyers, les difficultés des ménages les plus modestes se sont, de fait, considérablement accrues en ce qui concerne leur budget logement. La précarité énergétique gagne aujourd'hui du terrain, et dans le parc HLM, les hausses modérées des loyers ont été annihilées par l'accroissement des charges, avec pour corollaire, des dettes d'énergie de plus en plus fréquentes dans les dossiers pris en charge par le FSL (60 % des ménages aidés en 2005 par le FSL, le sont au titre d'impayés d'énergie).

Dans le calcul de l'attribution des aides au logement, il n'est pas tenu compte des charges réelles, non collectées dans le dossier de demande, et donc absentes du système d'information des Caf. Ces charges forfaitaires sont calculées sur le seul critère de la situation familiale des allocataires¹⁴. Leur montant augmente globalement avec le nombre de personnes à charge. Elle s'élève en 2009 à 50,50 € pour un ménage allocataire isolé ou en couple et à 73,50 € pour un ménage en couple avec deux enfants ; La moyenne de ce forfait pour tous les ménages allocataires est de 60 € (un peu moins dans le parc privé qui compte plus d'isolés et un peu plus dans le parc public, le montant moyen de charges sur l'ensemble des bénéficiaires étant fonction du poids des familles avec enfants).

Pour les allocataires Caf d'une aide au logement (hors étudiants et plus de 65 ans), une étude Insee / Cnaf non diffusée a conduit, à partir de l'enquête logement 2006 de l'Insee, à une estimation de 141,50 € de charges par ménage allocataire. La même enquête donne une estimation de 142 euros de charges moyennes supportées par l'ensemble des ménages¹⁵. La sous-estimation des charges par le forfait charge Caf est donc acquise. Elle est variable selon la définition des charges liées au logement. Tirée de la même enquête, l'estimation des charges collectives d'un côté et des dépenses d'énergie de l'autre, selon le type de parc, illustre bien l'hétérogénéité du montant des charges selon leur nature¹⁶.

7. Les composantes des dépenses de logement des ménages par statut d'occupation en 2006

	Montant annuel en euros				Répartition en %			
	Rembourse- ments d'emprunt ou loyers	Charges collectives	Dépenses d'énergie	Total	Rembourse- ments d'emprunt ou loyers	Charges collectives	Dépenses d'énergie	Total
Accédants à la propriété	8 289	372	1 727	10 388	79,8	3,6	16,6	100,0
Locataires du secteur libre	5 741	521	1 037	7 298	78,7	7,1	14,2	100,0
Locataires du secteur social	3 837	1 032	840	5 710	67,2	18,1	14,7	100,0

Champ : France métropolitaine, résidences principales.
Sources : Insee, enquête Logement 2006.

¹⁴ Avec des montants particuliers pour les colataires ou copropriétaires.

¹⁵ Sur les résidences principales, et les locataires d'un local loué vide, non compris les ménages locataires d'un meublé et les sous-locataires : http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg_id=0&ref_id=NATTEF05251.

¹⁶ Enquête logement Insee, 2006 : BRIANT P., ROUGERIE C., « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », in France portrait social, édition 2008, p.110.
http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/FPORSOC08i.PDF

En mensualisant ces données annuelles pour les seuls locataires, on obtient les résultats suivants¹⁷ :

Montants en euros mensuels	Charges collectives	Dépenses d'énergie	Total
Secteur libre	43.4	86	129
Secteur social	86	70	156

France métropolitaine, résidences principales, mensualisation réalisée par la rédaction du Dossier d'Etudes.

L'application d'un forfait charges par les Caf a donc pour conséquence de minorer la dépense logement par la non prise en compte de charges réellement payées. Cette situation a bien entendu un impact sur le calcul du taux d'effort (cf. infra).

213 - Les aides

Les aides au logement sont calculées en fonction de plusieurs critères: les ressources (et la situation professionnelle), la configuration familiale, la zone géographique et le statut de l'occupant (propriétaire accédant, locataire). Elles jouent un rôle important dans la solvabilisation des familles. La comparaison des taux d'effort avant et après aides au logement (respectivement taux d'effort brut et net), permet de mesurer leur impact, même si l'écart constaté ne doit pas être interprété comme le résultat unique de l'effet propre des aides cf. infra). En effet, le montant des aides est à coup sûr une donnée exogène importante, pour le bénéficiaire de l'aide, dans le choix de son logement, comme pour le bailleur dans la fixation du loyer.

Par ailleurs, les règles d'attribution des aides ont un impact sur le périmètre des populations étudiées. Or, depuis quelques années, la revalorisation limitée de l'assiette ressource pour le calcul des aides et du plafond des loyers pris en compte ont contenu l'augmentation du nombre d'allocataires.

Ces variations de périmètre, associées aux modifications du taux de couverture, sont à analyser précisément dans le cas de comparaisons temporelles.

- En quoi les aides au logement se distinguent-elles selon les sous populations ?

La variabilité de la fixation des aides en fonction de plusieurs critères et notamment de la configuration familiale conduit à bien préciser les types de population observées dans le cadre des études menées ; une définition précise de la demande est donc un préalable indispensable.

¹⁷ Source : voir note 13

Par exemple, sur le calcul des montants moyens d'aides, plusieurs constats peuvent être faits suite aux tests menés sur notre échantillon de 18 Caf :

- La corrélation négative des aides avec le revenu, souvent posée comme une évidence, est quelque peu démentie quand on s'intéresse au bas de la distribution des niveaux de vie des allocataires. Le troisième décile par unité de consommation, présente fréquemment un montant moyen d'aide plus élevé que le premier décile, composé largement de bénéficiaires isolés. En effet, le calcul du montant des aides au logement est largement dépendant du nombre de personnes à charge. Pour palier ce biais il est intéressant de travailler sur des données par Unité de Consommation (UC) ;
- Le montant moyen des aides affectées aux bénéficiaires du rSa-activité, est très inférieur à celui des autres bénéficiaires du rSa (socle et socle +activité), et somme toute, plus proche du montant calculé pour le reste des bénéficiaires d'aides au logement (tableau infra sur 6 Caf) ;
- La ventilation des aides par type de parc, n'a qu'un faible intérêt car elle masque les effets de structure de la configuration familiale ;
- La présence d'enfant(s) à charge, ajoutée à la faiblesse des revenus, fait que les aides versées aux familles monoparentales sont les plus importantes. L'occupation fréquente par ces dernières d'un logement du parc public, dont les loyers sont les plus faibles, peuvent dans certains cas expliquer en partie les différences de taux d'effort entre type de parc.

Tableau 3: Comparatif des montants d'aides perçus par les bénéficiaires du Rsa

CAF	Ecart entre montants moyen d'aides		
	Bénéficiaires Rsa-act / Bénéficiaires Rsa-socle *	Bénéficiaires Rsa-act / bénéficiaires Rsa socle+act	Bénéficiaires Rsa-act / Non bénéficiaires Rsa
Amiens	0,25	0,23	0,18
Clermont	0,23	0,24	0,18
Seine-marne	0,25	0,25	0,23
Lille	0,24	0,23	0,16
Paris	0,17	0,16	0,18
Nice	0,23	0,23	0,19

* Hors Rsa-socle+activité

En conclusion, l'ensemble des composants du numérateur, c'est-à-dire des dépenses nettes de logement devra être considéré avec attention.

22 - Le dénominateur : les ressources

221 - Choix des ressources : annuelles ou trimestrielles

Les ressources disponibles dans les fichiers Caf sont de deux types :

- ressources annuelles pour l'ensemble des allocataires percevant une aide au logement ;
- ressources trimestrielles pour les populations produisant des Déclarations Trimestrielles de Ressources (RMI, API, RSA).

On peut donc sélectionner des ressources annuelles (N-1) pour toute la population ou prendre des ressources trimestrielles pour allocataires concernés et des ressources annuelles pour le reste de la population. (Cf. Infra).

En plus de l'intérêt de la fraîcheur de l'information, l'avantage de disposer des ressources trimestrielles pour certains allocataires est de réconcilier année de ressources et année de prestations pour ces populations.

En revanche, l'avantage de ne prendre en compte que des ressources annuelles pour l'ensemble de la population est d'homogénéiser l'information utilisée même si cela accroît sensiblement le biais dû au décalage temporel entre d'une part ressources de l'année N-1 et prestations versées en N et d'autre part entre ressources et loyers. Les ressources utilisées pour le calcul du taux d'effort sont rattachées à l'année N-1 alors que sont enregistrés les loyers de l'année N (au mois de juillet). Et depuis le 1^{er} janvier 2009, l'année de référence des ressources est l'avant dernière année civile précédant l'exercice de paiement, désormais au 1^{er} janvier. Un tel décalage implique que les ressources sont plus anciennes que le montant du loyer, ce qui pourrait conduire à une légère surestimation du taux d'effort car les ressources au 31.12.N-1, voire à présent N-2 sont plus faibles (si l'on fait l'hypothèse d'une évolution salariale positive) que celles que l'on aurait pu observer au 31.07.N ou au 01.01.N.

Préconisation : Si l'étude du taux d'effort concerne la population des bénéficiaires du rSa (notamment du rSa socle), dans ce cas il est fortement conseillé de sélectionner leurs ressources trimestrielles (cf. encadré). Le fait de sélectionner des ressources annuelles pour les bénéficiaires du rSa peut conduire à utiliser des revenus d'activité ne permettant pas de prétendre à ce minimum social.

Le choix des ressources doit donc être dicté par l'étude à mener.

D'un point de vue global, le fait de prendre des ressources annuelles pour l'ensemble de la population allocataire étudiée (rSa + hors rSa) n'impactera que très faiblement les valeurs obtenues du taux d'effort (la proportion des bénéficiaires du minimum social lors de l'année N, qui avaient une autre source de revenus en N-1, est assez faible). Mais si on décline le taux d'effort par catégorie (parc, allocataire,...) il peut être nécessaire de s'interroger sur les ressources à prendre en compte.

C'est effectivement le caractère de l'étude menée qui orientera le choix de la nature des ressources à prendre en compte. Si l'on opte pour une déclinaison du taux d'effort par type de parc, le différentiel entre les deux types de revenus moyens, sera faible ; Le constat est le même si l'on s'intéresse à une décomposition par typologie familiale. Par contre si la déclinaison de l'indicateur s'effectue par typologie des populations allocataires, le fait de choisir des ressources trimestrielles en lieu et place des ressources annuelles aura son influence sur les résultats du taux d'effort.

Estimation au 31 décembre 2009 de l'écart des ressources mensuelles selon le type de déclaration de ressources retenu (annuelles ou trimestrielles)

		ressources trimestrielles	ressources annuelles	variation
Agrégations des résultats des 6 Caf test	rSa activité	1282	1244	-2,91%
	rSa socle et activité	857	1034	20,57%
	rSa socle	709	893	26,01%

Utiliser des ressources trimestrielles au lieu de ressources annuelles fait baisser, globalement, les ressources moyennes des bénéficiaires d'allocation logement (cela est inhérent au cas des bénéficiaires de rSa qui ne l'étaient pas en N-1 pour qui on accroît donc les ressources). Sur les 18 Caf du champ d'étude, on passe ainsi de 1350 euros à 1324 euros, en moyenne au 31 décembre 2009.

Si l'on s'intéresse uniquement à la population des bénéficiaires de rSa, la prise en compte de ressources trimestrielles fait baisser de manière significative leurs ressources moyennes. Malgré cela, tous les bénéficiaires de ce minimum social n'ont pas le même comportement devant le choix des ressources. Alors que, globalement, les ressources baissent pour l'ensemble des bénéficiaires de rSa lorsque l'on prend leurs ressources trimestrielles, la population bénéficiant du rSa activité seul voit son revenu moyen augmenter légèrement lors de la prise en compte de ressources trimestrielles.

Ne sont considérés comme bénéficiaires du minimum social que les allocataires percevant le rSa socle (avec ou sans activité). Il paraît donc plus que nécessaire d'utiliser les ressources trimestrielles lorsque l'on étudie la population des bénéficiaires de rSa socle, la fraîcheur des ressources permettra de ne pas sous-estimer le taux d'effort de cette sous population comme cela aurait été le cas si l'on avait pris en compte leurs ressources annuelles.

222 - Traitement des revenus atypiques

Il existe plusieurs cas de revenus atypiques :

- Les revenus nuls ;
- Les revenus faibles ;
- Les revenus trop élevés pour prétendre à une allocation logement ;
- Les revenus inconnus.

- **Les revenus nuls**

Les cas où l'on recense des revenus nuls représentent 2,16 % de notre champ d'observation, soit plus de 22 000 allocataires.

Ces cas de figure se concentrent essentiellement dans le parc privé et concerne en premier lieu les personnes isolées de moins de 25 ans. Avant d'atteindre cet âge, une personne dont les ressources sont nulles ne peut prétendre aux minima sociaux, ce qui peut expliquer les ressources nulles. Les autres cas les plus fréquents concernent d'anciens étudiants et autres allocataires dont les revenus sont non imposables. Il est tout de même important de garder en tête qu'une part des revenus nuls peut être la conséquence d'erreur de saisie.

- **Les revenus faibles**

Les cas où l'on recense des revenus faibles (inférieurs à 400 euros mensuels) représentent 4,39 % de notre champ d'observation de 18 Caf, soit près de 45 000 allocataires. La totalité des cas qui nous occupent ne concerne que des allocataires non bénéficiaires du rSa. La difficulté lors du traitement de ces ressources faibles est de distinguer deux groupes différents de bénéficiaires d'aides au logement :

- les allocataires ayant réellement de faibles ressources sur une année entière ;
- les allocataires n'ayant travaillé que quelques mois sur l'année et pour qui la mensualisation des ressources conduit à des revenus faibles.

Préconisation : rien ne justifie l'élimination des allocataires dont les ressources sont nulles ou faibles. En effet, cette population existe bien et doit consentir un effort extrêmement important pour se loger. Ces ressources sont souvent typiques d'une situation de précarité extrême et donc de grandes difficultés pour se loger.

Néanmoins il est indispensable dans ce cas de savoir quelle est la proportion de population allocataire concernée, quel est son profil sociodémographique et sa localisation géographique (par exemple quartier politique de la ville...).

Ces allocataires s'affranchissent en moyenne de loyers quasiment identiques aux autres allocataires dont les revenus ne sont pas nuls, leur taux d'effort sera donc maximal.

- **Les revenus trop élevés pour prétendre à une allocation logement**

A cause notamment d'erreurs de saisies, il peut arriver que des ressources trop élevées soient incompatibles avec la perception d'une aide au logement.

Préconisation : étant donné que ce genre d'information est considéré comme erroné, il est préconisé de borner les ressources et de ne pas comptabiliser les cas concernés.

- **Les revenus inconnus**

Les cas où l'on recense des revenus inconnus représentent 3,13 % de notre champ d'étude, soit près de 32 000 allocataires. Ces revenus inconnus, d'après les tests effectués, concernent surtout des isolés, des moins de 25 ans et se concentrent essentiellement dans le parc privé.

Notons par ailleurs que les prestations sociales non servies par les Caf et non déclarées au fisc (par exemple l'ASS, les pensions d'invalidité, en l'état actuel de la législation) n'entrent pas dans la base de calcul des ressources des allocataires.

Préconisation : Lorsqu'on ne connaît pas le montant des ressources pour un allocataire donné, il est impossible de calculer l'effort qu'il consent pour se loger. Ces cas sont donc à exclure du champ d'analyse.

3 – Les taux d'effort Caf

Etant donné les précautions et limites mentionnés plus haut tenant aux composants des dépenses et ressources et au périmètre de ceux-ci, il convient d'emblée d'insister sur les disparités des différents taux d'effort qui peuvent être ainsi calculés. En effet, on s'est aperçu que les choix effectués en matière de charges, de ressources, des types de parc de logements, et de sous populations conduisaient à des niveaux de taux d'effort disparates et peu comparables entre eux sans précaution.

Malgré ces limites, le calcul d'un taux d'effort à partir des données Caf présente tout de même un double intérêt : celui de bénéficier de données d'une part récentes et d'autre part locales. En effet, aucune autre source locale ne permet en l'état actuel de la statistique publique de bénéficier à la fois des revenus et des loyers. Cet indicateur sera également utilement mis en regard d'indicateurs tels que le « Reste à vivre » (voir infra).

Nous nous intéressons ici au taux d'effort net c'est-à-dire que l'aide au logement perçue par le ménage est défalquée de la dépense de logement (et des revenus).

Il est aussi possible de calculer un taux d'effort brut : dans ce cas le montant des aides au logement perçues n'est pas retiré du total de la dépense logement et des revenus.

La différence entre taux d'effort net et taux d'effort brut peut dans certains cas être analysée. La comparaison de taux d'effort globaux bruts peut se justifier par exemple dans le cas de comparaison par type de parc ou de territoire afin de gommer les effets de structure liés au fait que les critères d'attribution des aides sont largement dépendants de la configuration familiale. (cf. ci-dessus : Bien distinguer les sous populations, quelques illustrations sur les aides).

31 - Construction du taux d'effort

Compte tenu de la spécificité de la « donnée charges » des fichiers Caf qui sont des charges forfaitaires et non réelles (cf. § ci-dessus), la question de la prise en compte ou non des charges dans la dépense logement pour calculer le taux d'effort des allocataires percevant une aide au logement est incontournable.

311 - Inclure les charges forfaitaires Caf ?

Si on calcule un taux d'effort charges comprises, en l'absence d'information sur les charges réelles, on calcule donc des charges forfaitaires résultant du barème des allocations logement.

Cette convention a comme inconvénient majeur une tendance à sous-estimer les taux d'effort notamment dans le parc public, où les charges sont plus élevées (Briant et Rougerie, 2008¹⁸).

Dans la réalité, le calcul des charges par le bailleur est fonction d'un grand nombre de paramètres : la surface du logement, son année de construction, la taille du ménage, le chauffage, la présence d'un ascenseur... Outre la sous-estimation manifeste des charges réelles, notée plus haut, le forfait charges Caf, dont le montant augmente avec le nombre de personnes à charges, introduit de nombreux biais, puisque tout autre paramètre est ignoré. D'autre part, le montant du forfait Caf est le même pour les ménages d'une personne et en couple sans enfant. Ainsi, le montant de charges forfaitaires Caf plus élevé dans le parc public s'explique uniquement par un nombre plus important de familles avec enfants dans ce parc. En effet, l'échantillon de Caf test a montré des écarts allant de 15 à 30 % entre les charges de logement payées par les isolés comparativement aux couples sans enfant, confirmant donc l'hypothèse de charges plus importantes pour ces derniers.

L'adoption de charges forfaitaires peut avoir tendance à déformer plus ou moins les écarts entre unités mesurées. Ainsi, l'adoption de charges forfaitaires, indexées sur la seule situation familiale des allocataires, risque dans le cas de taux d'effort déclinés par sous population, d'accentuer le biais principal de sous-estimation des charges réelles, en introduisant de nouveaux écarts artificiels. Par exemple, le premier décile de niveau de vie des allocataires, qui se compose de nombreux allocataires isolés, verra son montant de charges forfaitaires moyen imputé largement inférieur à celui des autres déciles (du fait même du calcul selon la configuration familiale). Or, d'après une exploitation spécifique de l'enquête logement 2006, l'estimation des charges par décile de niveau de vie, sur le champ des bénéficiaires d'aides au logement (hors étudiants et plus de 65 ans), a montré que les personnes appartenant au premier décile de niveau de vie ne présentaient pas de charges moyennes très différentes de l'ensemble des bénéficiaires d'aide au logement (141,3 € contre 141,5 €)¹⁹.

¹⁸ Voir tableaux supra notes 13 et 14

¹⁹ Etude non diffusée. Dans un contexte de renchérissement des charges constaté ces dernières années (notamment les charges d'énergie et d'eau depuis 2004), bien qu'inférieur à celui des loyers, les difficultés des ménages les plus modestes dans leur budget logement se sont, de fait, considérablement accrues. La précarité énergétique gagne aujourd'hui du terrain, et dans le parc HLM, les hausses modérées des loyers ont été annihilées par l'accroissement des charges, avec pour corollaire, des dettes d'énergie de plus en plus fréquentes dans les dossiers pris en charge par le FSL (60% des ménages aidés en 2005 par le FSL, le sont au titre d'impayés d'énergie).

Au niveau national, le choix d'un taux d'effort incluant le forfait charges Caf est obligatoire dans le cadre de comparaison avec des calculs de taux d'effort diffusés et produits par l'Insee, ces derniers incluant les charges.

Notons enfin que l'inclusion des charges peut dans certains cas générer une dépense de logement supérieure aux ressources et obtenir alors des taux d'effort supérieurs à 100 %. Ce cas, peu fréquent si l'on travaille hors charges, n'est pas rare dans le cas général du taux d'effort. Là encore, il peut être nécessaire d'identifier les populations allocataires concernées afin notamment de cerner au mieux dans quels cas on se trouve (loyers trop élevés, ressources très faibles ...) et parfois de ne pas les prendre en compte dans l'analyse (voir infra § 4.2).

Dans les publications nationales Cnaf du taux d'effort médian, les taux d'effort individuels supérieurs à 100 % sont retirés de l'analyse.

312 – Exclure les charges forfaitaires Caf ?

Un taux d'effort hors charge a pour inconvénient principal de ne rien dire sur une partie non négligeable de la dépense de logement. Ce taux sans charges (même forfaitaires) sera éloigné de la réalité du coût du logement. Cependant, rappelons que l'Insee (INSEE Première n° 991) montre qu'en moyenne, l'écart entre secteur social et secteur libre est de 29 euros en moyenne, ce qui défavorise effectivement l'utilisation de charges forfaitaires. Cet écart est en partie dû à une plus grande part de familles nombreuses dans le secteur social.

En valeur absolue, un taux d'effort avec charge forfaitaire est pour le moins difficile à interpréter. Utilisé pour comparer des territoires, des sous populations, il aura tendance à déformer plus ou moins les écarts entre unités mesurées.

C'est pourquoi, selon le contexte d'analyse auquel on a affaire, le calcul d'un taux d'effort excluant le forfait charge Caf peut présenter certains avantages. D'une part, un taux d'effort Caf hors charge s'appuie sur des données fiables (les loyers et les aides), dans le périmètre des données Caf. L'utilisation d'un taux d'effort hors charges présente également l'avantage, lorsque l'on travaille en termes de comparaison de taux d'effort selon le type de population de gommer les effets de structure engendrés par le calcul des charges forfaitaires basées sur la configuration familiale. De la même façon sur les comparaisons entre type de parc, il peut être nécessaire d'observer des taux d'effort hors charges.

313 – Estimer des charges réelles pour le calcul du taux d'effort des allocataires

La seule façon d'*estimer*, au niveau national, des charges réelles, consiste à exploiter l'enquête logement de l'Insee pour les allocataires des Caf. Afin de palier au problème des charges forfaitaires, il pourrait être envisagé d'estimer des charges réelles des allocataires Caf à partir de sources externes telles que l'Enquête Nationale Logement. Une exploitation spécifique de cette enquête serait envisagée afin notamment d'estimer des charges par type de familles, type de parc, de territoire... Cette estimation des charges pourrait être affectée

aux allocataires concernés. Cependant, il est bien entendu que là encore on ne dispose pas de charges réelles mais en quelque sorte de charges estimées à partir de charges réelles observées à un moment donné.

32 – Les taux d’effort catégoriels

321 - Les taux d'effort des différentes catégories d'allocataires du RSA

L'analyse des taux d'effort par sous catégories de bénéficiaires du Rsa soulève des interrogations. Des écarts importants de revenus et de montants d'aides ont été observés entre bénéficiaires du rSa activité d'une part et bénéficiaires du rSa socle d'autre part. En conséquence, dans la plupart des fichiers Caf de notre échantillon test, le taux d'effort des bénéficiaires du rSa activité se trouve environ à mi-chemin entre celui des bénéficiaires du rSa socle et des bénéficiaires non rSa. A Nice où à Paris, ce constat ne tient plus, en raison des loyers très élevés payés par les bénéficiaires du rSa socle. Cependant, dans le cas général, un taux d'effort regroupant l'ensemble des bénéficiaires du rSa apparaît artificiel. Isoler l'ensemble des bénéficiaires du rSa, pour le calcul du taux d'effort ne peut alors se justifier que parce qu'on dispose, pour ces allocataires des revenus trimestriels, permettant alors à l'ensemble des composants du taux d'effort (loyer, aides et revenus) d'être rattachés à la même année.

Taux d'effort bénéficiaires du Rsa

CAF	Taux d'effort agrégé hors charges		
	Non bénéficiaires du Rsa	Bénéficiaires du Rsa activité	Bénéficiaires du Rsa socle
Amiens	14.7	10.9	7.7
Clermont	14,7	11.1	7.9
Seine-marne	16.2	12.5	8.5
Lille	15.4	10.8	6.1
Paris	20.9	15.5	23.2
Nice	21.8	19.2	20.3

* Hors Rsa-socle+activité

Source : CAF 2009 (hors étudiants et allocataires de plus de 65 ans et locataires de logement collectifs)

322 - Quel seuil pour repérer les allocataires à taux d'effort élevé ?

A l'image de la notion d'allocataires à bas revenus, appliquée aux dépenses de logement, il est tentant de définir une sous population de bénéficiaires d'aide au logement, dont l'effort financier relatif pour se loger, dépasse un certain seuil. Celui-ci, fixé arbitrairement à 30 %, pourrait constituer un niveau d'alerte, à partir duquel, serait évalué le poids des allocataires aux taux d'effort "les plus préoccupants". On disposerait ainsi d'un indicateur supplémentaire pour juger de la situation, utile notamment pour des comparaisons entre territoires.

Toutefois, deux objections principales peuvent être faites : la première tient évidemment au choix du seuil, qu'il sera difficile de justifier. La seconde est à rapprocher de la discussion entamée sur la représentativité du taux d'effort Caf. En effet, une partie des allocataires bénéficiaires d'aides au logement a été exclue du périmètre d'étude du taux d'effort. Or il est vraisemblable que parmi eux, les allocataires au taux d'effort très élevés soient surreprésentés. En conséquence, il est préférable de restreindre le champ d'un tel indicateur à une sous population allocataires peu affectée par les exclusions précédemment mentionnées (à titre d'exemple, les familles avec enfant(s)).

323 - Champ Ruc et impact sur les types de parc et de logement connus

Le calcul du taux d'effort à partir des données Caf présente a priori l'inconvénient de ne porter que sur une partie de la population modeste, celle bénéficiant d'allocations logement. De plus, le champ des informations disponibles a rendu nécessaire l'exclusion de certains allocataires bénéficiaires d'aide au logement, du périmètre du taux d'effort. Ainsi, en moyenne, plus d'un tiers des bénéficiaires d'aides au logement sont exclus du périmètre du taux d'effort. Sous l'angle de la configuration familiale, plus de la moitié des isolés sont manquants dans le calcul du taux d'effort dans le champ d'étude des 18 Caf.

De plus, comme il l'a été expliqué ci-dessus (§ I), les allocataires bénéficiaires d'une allocation logement occupant des logements-"collectivités", les étudiants et personnes âgées de 65 ans ou plus résidant en logement "ordinaires" sont également exclus du champ taux d'effort Caf même s'ils peuvent constituer une frange de population modeste et rencontrant parfois des difficultés en termes de logement. D'une manière générale, les allocataires, vivant dans un logement ordinaire, exclus du champ RUC en raison d'une connaissance trop partielle de leurs ressources, constituent une sous population, composée en majorité de personnes isolées vivant dans de petits logements et disposant vraisemblablement de faibles ressources et donc par hypothèse, de taux d'effort relativement élevés. Or, ils se concentrent principalement dans le parc privé.

Dans ce parc, le périmètre du taux d'effort Caf implique une perte de 40 % des locataires.

Le périmètre de la population concernée par le taux d'effort a un impact sur l'interprétation des taux d'effort moyens obtenus : hors charges, le taux d'effort atteint environ 12 %, avec un différentiel public/privé conséquent (6 % contre 20 %), sur le champ d'études des 18 Caf.

La définition du périmètre d'analyse donnée par les "bénéficiaires d'aide au logement hors étudiant, personnes âgées du plus de 65 ans et locataire en logements « collectifs", bien que rigoureuse, rend délicate la diffusion d'un taux d'effort moyen pour le parc privé et pour les ménages allocataires isolés.

Il est cependant possible de se prononcer sur le taux d'effort Caf, mesuré dans le parc social. En effet, l'exclusion d'allocataires du champ de calcul du taux d'effort permet cependant de conserver plus de 80 % des allocataires bénéficiaires d'une aide au logement occupant un logement dans le secteur public. Pour ces allocataires, le taux d'effort est en moyenne de 6 % hors charges. A titre d'exemple, le taux d'effort Caf calculé au

31 décembre 2009 pour Paris dans le parc social s'établit à 8 %, quand celui de l'Enquête Nationale Logement Insee 2006, sur le champ des bénéficiaires d'aide au logement charges incluses, dépasse tout juste 9 %. Le cas de nombreuses situations où le montant des aides est supérieur au loyer hors charges concerne au trois quart des logements du parc social. Ces situations sont matérialisées par des loyers inférieurs au plafond, acquittés par des foyers aux ressources très faibles, à l'image des familles monoparentales bénéficiaires du rSa socle (le taux d'effort médian des familles monoparentales dans le parc public est d'ailleurs nul).

4 - Le reste à vivre : un complément indispensable à l'analyse des taux d'effort

Le taux d'effort traduit le poids relatif de la dépense de logement dans le budget des allocataires.

Il ne renseigne nullement sur le revenu disponible des ménages une fois la dépense de logement acquittée²⁰. Ainsi, le taux d'effort, en tant qu'indicateur de l'effort financier relatif des allocataires pour se loger, devrait être utilement accompagné dans sa diffusion du calcul d'un « reste à vivre » par unité de consommation (le niveau de vie par unités de consommation permet de corriger les effets de structure familiale).

Le cas d'école en la matière est donné par la lecture comparée des taux d'effort moyen des accédants et des autres allocataires: les premiers enregistrent une valeur plus élevée mais relative à une assise financière absolue plus grande que celle des seconds. Le constat d'un effort relatif plus important pour les accédants doit donc être tempéré par la considération du « reste à vivre » de ces allocataires.

La même démonstration peut s'énoncer dans le cas des taux d'effort diffusé selon la structure familiale des allocataires.

La question de l'introduction des charges forfaitaires se pose aussi pour l'évaluation du « reste à vivre ». L'interprétation du niveau de reste à vivre doit tenir compte de l'inclusion ou non des charges dans le taux d'effort. En effet, tenir compte des charges forfaitaires et non réelles dans le calcul d'une dépense nette de logement moyenne pose question, tant le poids des charges est élevé dans l'indicateur calculé. Là encore selon les cas, le choix d'intégrer ou non les charges forfaitaires nécessitera expertise et analyse en fonction de l'étude menée.

²⁰ Pour plus de détails sur cette question voir la notion de « dépenses contraintes ou pré engagées » sur insee.fr

5 – Les taux d'effort aberrants (négatifs et supérieurs à 100 %)

51 - Un numérateur négatif induit un taux d'effort hors charges négatif

Si l'on s'intéresse au cas où les charges sont mises de côté, les numérateurs négatifs ne sont pas rares : par exemple, le département de la Somme présente 20 % de numérateurs négatifs pour la population testée (après apurement des logements "particuliers" et allocataires hors champ Ruc).

Pour traiter le cas des numérateurs négatifs, il est indispensable de ventiler ces situations par typologie familiale. Suivant la composition des foyers étudiés nous n'observons pas les mêmes résultats. Les numérateurs négatifs les plus proches de 0 concernent une population d'isolés alors que les numérateurs « fortement » négatifs (inférieurs à - 60 euros) concernent un nombre important de familles. L'explication est inhérente aux montants des allocations logement qui sont en partie fonction de la structure familiale des foyers allocataires.

En effet, un numérateur négatif implique un montant d'aide élevé pour un loyer modéré. Or, cette situation est fréquente chez les familles monoparentales, locataires du secteur public. Les loyers y sont faibles, d'autant plus que les surfaces peuvent y être comparées parfois à celles occupées par les isolés.

Les aides augmentent avec la taille de la famille, mais la taille du logement n'augmente pas dans les mêmes proportions. C'est le cas typique de familles nombreuses qui vivent dans des logements de taille moyenne voire de petite taille.

85 % des numérateurs négatifs ont une dépense de loyer inférieure au plafond fixé pour le calcul des aides au logement. Ceci indique donc que, pour ces 85 % de numérateurs négatifs, les aides au logement sont maximales et ne sont pas calculées sur la base d'un loyer plafonné.

↳ La présence de numérateurs négatifs empêche-t-elle le calcul d'un taux d'effort global ?

Si l'on calcule des taux d'effort par allocataire, le fait d'obtenir un numérateur négatif pose problème : un taux d'effort négatif n'a aucun sens. Pour le calcul du taux d'effort agrégé, la présence de numérateurs négatifs va faire baisser le taux d'effort et cet impact sera variable selon la taille de la population à numérateur négatif étudiée : selon leur fréquence ces individus pourront être exclus ou non de la population.

Pour ce qui est du taux d'effort médian, un foyer dont le numérateur *hors charges* est négatif se situe bien évidemment sous le niveau de la médiane du taux d'effort. Dans ce cas, on peut fixer ces taux d'effort à 0 afin de ne pas sous-évaluer le niveau de la médiane ; Toutefois, là encore la fréquence de cette anomalie et les caractéristiques de la population concernée (revenus neutralisés, ou très faibles...) devront être appréciées, ainsi que d'éventuelles erreurs d'encodage, données manquantes.

En prenant en compte au numérateur un loyer *hors charges*, la proportion de numérateurs négatifs est assez importante. Inclure les charges dans le numérateur du taux d'effort élimine la quasi-totalité des numérateurs négatifs que l'on a pu observer précédemment.

Globalement, les valeurs de numérateurs négatifs entre parc privé et parc public sont très différentes. Les valeurs des numérateurs dans le parc public sont beaucoup plus faibles que celles observées dans le parc privé.

Si l'on inclut les charges dans le calcul du taux d'effort, le différentiel entre numérateur parc privé et numérateur parc public va se réduire.

Pour clore ce point sur les différences entre parc privé et parc public, notons que les aides au logement ne diffèrent pas excessivement d'un parc à l'autre alors que les loyers sont radicalement différents. A ressources constantes, on s'attend donc à observer un taux d'effort plus faible dans le parc public que dans le parc privé.

Le biais induit par l'exclusion de la population allocataires hors Ruc accentue donc l'écart qu'il aurait été possible d'observer entre les taux d'effort des parcs public et privé.

Préconisation : la proportion de numérateurs négatifs au sein des fichiers du champ d'études des 18 Caf n'est pas négligeable. Le fait d'inclure les charges dans le calcul du taux d'effort élimine la quasi totalité de ces numérateurs négatifs. Malgré cela, il faut garder en tête que les charges Caf sont mal estimées car forfaitaires. Au vu de ces affirmations, l'inclusion des charges comme palliatif aux numérateurs négatifs n'est pas toujours nécessaire. Rappelons que l'inclusion des charges peut aussi introduire un biais lorsque l'on fait une comparaison par type de parc.

52 - Un numérateur supérieur au dénominateur induit un taux d'effort supérieur à 100 %

Malgré une faible proportion de numérateurs supérieurs aux dénominateurs de 1 % à 5 % des fichiers testés (les plus fortes proportions concernant les départements où l'on recense un nombre d'isolés important et un parc privé très présent) des fichiers testés, ce genre de situation est tout de même présente et mérite que l'on s'y attarde.

Les causes de telles observations peuvent être de trois natures différentes :

- un loyer trop élevé ;
- des ressources trop faibles ;
- la conjonction de ces deux phénomènes.

Si l'on s'intéresse à la population pour laquelle, lors du calcul du taux d'effort, le numérateur *hors charges* est supérieur au dénominateur, on constate que le 1^{er} quartile de la population champ Ruc fait référence à un loyer moyen de 486 euros. 75 % de ces allocataires paient un loyer supérieur ou égal à 486 euros, donc considérés comme des loyers élevés.

Pour l'ensemble de la population du champ d'étude des 18 Caf dont le numérateur, charges comprises, est supérieur au dénominateur, le loyer moyen dû par ces allocataires est de 626 euros alors que leurs ressources moyennes ne sont que de 263 euros. Pour une partie de ces allocataires, les revenus n'ont pas été collectés pour des raisons réglementaires (Allocation spécifique de solidarité, pension d'invalidité) ou de non renvoi des ressources.

C'est donc la conjonction de ces deux phénomènes (loyers élevés et faibles ressources) qui conduit à expliquer la plupart des cas où le numérateur est supérieur au dénominateur. Ce constat est d'autant plus fréquent que le secteur d'étude recense des loyers élevés. Ceci impliquerait donc que la majorité des cas où le numérateur est supérieur au dénominateur se situent dans les grosses agglomérations où le prix des locations y est plus important qu'ailleurs.

Les populations plus touchées par ce phénomène sont les populations les plus paupérisées. Leur densité varie en fonction du secteur géographique de la zone d'étude.

Préconisation : Si l'on calculait des taux d'effort par allocataire, le fait de trouver un numérateur supérieur au dénominateur poserait problème car le résultat du taux d'effort serait supérieur à 100 %. S'agissant de taux d'effort globaux, ceci ne pose pas de problème à ce jour dans les Caf étudiées et dans les conditions actuelles de la réglementation. En fonction de la fréquence de ces anomalies au sein de la population étudiée, il conviendra ou non d'exclure de l'étude ces allocataires.

Le fait de calculer un numérateur charges incluses accentue ce phénomène car la prise en compte des charges accroît le numérateur alors que le dénominateur reste inchangé.

numérateurs hors charges > dénominateur		numérateur charges comprises > dénominateur	
effectifs	proportion au sein du champ d'observation	effectifs	proportion au sein du champ d'observation
20492	2,01%	27298	2,68%

Champ d'étude : 18 Caf citées

6 – Taux d'effort médian / Taux d'effort moyen

Le taux d'effort médian, une fois prises en compte les considérations méthodologiques mentionnées ci-dessus, apporte des informations précieuses sur la dispersion des taux d'effort au sein de sous populations allocataires. De son côté, le taux d'effort moyen supporté par l'ensemble des allocataires (ratio de la somme des dépenses de logement de la totalité allocataires champ RUC sur la somme de leurs revenus) ignore tout de la façon dont se répartit cet effort relatif, au sein des populations. Il peut être utilisé dans le cadre de comparaisons territoriales. Les écarts entre les valeurs du taux d'effort moyen et du taux d'effort médian des allocataires du parc public en sont une bonne illustration.

La diffusion du taux d'effort ne peut être faite sans une documentation précise et les limites d'utilisation et d'interprétation de cette donnée, dans le cas d'utilisation d'un taux d'effort global hors charges. Etant donné que la règle de diffusion des données statistiques sur les taux d'effort, qu'elle émane de l'Insee ou de la Cnaf, porte sur des taux charges comprises, toute diffusion de taux hors charge impose systématiquement l'objet d'un signalement très explicite afin de ne pas produire d'informations, notamment comparatives, totalement erronées. Par exemple, le taux d'effort national annuel du Tableau de Bord Pauvreté qui est largement diffusé et repris (Décret n° 2009-554 du 20 mai 2009 relatif à la mesure de la pauvreté) est un taux charges comprises.

Les productions de taux d'effort par catégorie (de parc, d'allocataires, ..) doivent aussi être documentées précisément et les choix retenus méritent d'être explicités et justifiés.

En tout état de cause, le taux d'effort des allocataires d'aides au logement ne doit en aucun cas être un indicateur à diffuser seul, largement et sans analyse des résultats obtenus.

ANNEXE - LES VARIABLES « TAUX D'EFFORT » DANS LES FICHIERS FRE ET FILEAS

INDICATEURS	NOM VARIABLE	TABLE SAS
Loyers hors charges	Mtloyrem	fileasc
montant Aides au logement	Mtlogcal	fileasc
Code occupation logement	OCCLOG	FREmensuel
Code parc prive/public	PPRPPU	fileasc
Aides au logement	APLVERS, ALSVERS,ALFVERS	fileasc
Nature du parc	PARCAL,PARCAPL	fileasc
Loyers plafonds	APLOYPLA	fileasc
Autres personnes à charges aide au logement	NAUTLOGV	fileasc
Code bailleur	IDNATIOO	fileasc
Colocataire	nbcoh	fileasc
Enfant à charge au sens des prestations logemen	nechalog	fileasc
Revenus trimestriel RSA	restrrsa	fileasc
Montant de prestations champ Ruc	Mtpreruc	fileasc
Montant du dernier revenu brut du foyer connu	Mtderevb	fileasc
Allocation de logement social etudiant	alsetuv	FREmensuel

Les principales variables utilisées directement dans le calcul du taux d'effort, figurent dans le tableau ci-dessus. Elles font toute partie du Fileasc. En revanche, le code occupation logement, indispensable pour isoler certaines catégories de bénéficiaires ou de logements (voir chapitre sur les "loyers"), n'est présent que dans les fichiers allocataires mensuels. A signaler qu'une variable spécifique est disponible dans le Fileasc pour rendre compte de l'occupation du logement par les bénéficiaires du rSa (Rsocclg).

Remarque : La Basenat.Lgt n'est pas considérée ici comme une source principale car, malgré la richesse des informations qu'elle contient et la fraîcheur de celles-ci, son écrasement périodique dans un délai court la rend inutilisable.

1 - Un engagement institutionnel réaffirmé

Par lettre-circulaire du 7 Octobre 2009²¹, la Cnaf détaille le socle national d’engagements de service en matière de lutte contre l’habitat indigne et non décent (action 4). Réaffirmant que « *le fait de percevoir une aide au logement implique un droit corollaire : celui d’habiter dans un logement qui répond aux normes de décence* », ce texte rappelle que la loi positionne les Caf en tant que « *qu’intervenant naturel pour contrôler la décence des logements* ».

Trois types d’intervention constituent le tronc commun d’actions (socle national) que les Caf doivent mettre en œuvre :

- Poursuivre les actions de sensibilisation et d’information en direction des personnels de la Caf et des nouveaux bénéficiaires de l’allocation logement ;
- Systématiser un socle de service portant sur le repérage, le diagnostic des logements non décents, comprenant une offre de contact et de soutien de travail social ;
- Assurer une présence systématique des administrateurs et des services dans les instances et dispositifs partenariaux contribuant au repérage, diagnostic, suivi des logements non décents.

2 - La notion d’habitat indécents / insalubre / indigne / inconfortable

21 – Le logement indécents

211 - Définition

Un logement est considéré comme indécents lorsqu’il ne répond pas aux caractéristiques définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 pris pour l’application de l’article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU). C’est un logement « ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l’usage d’habitation ». Cette définition est également valable pour les logements meublés, les logements de fonction, ainsi que les logements foyers.

Un logement décent doit satisfaire plusieurs conditions préservant la sécurité physique et la santé des locataires (article 2 du décret susnommé) :

- ◆ Il assure le clos et le couvert (bon état d’entretien et de solidité du gros œuvre et des accès, protection contre les infiltrations d’eau) ;

21 – Lettre-circulaire n°2009-168 du 7 Octobre 2009 : COG 2009-2012 orientations concernant le logement et l’habitat des familles, point 23 : « Contribuer à l’amélioration des conditions de logement des familles »

- ♦ Les dispositifs de retenue (escaliers, balcons...) sont en état conforme à leurs usages ;
- ♦ Les matériaux de construction, canalisations et revêtements ne présentent pas de risques manifestes pour la santé des occupants ;
- ♦ Les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins ;
- ♦ Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre.

Pour être considéré comme décent, un logement doit également comporter des éléments d'équipement et de confort « minimaux » :

- Une installation permettant un chauffage normal et adaptée aux caractéristiques du logement ;
- Une installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit suffisants pour une utilisation normale ;
- Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes munies de siphon ;
- Un coin cuisine aménagé avec évier raccordé à l'eau chaude et froide et permettant d'évacuer les eaux usées, et possibilité d'y installer un appareil de cuisson ;
- Une installation sanitaire dans le logement avec WC séparé de la cuisine et douche ou baignoire aménagée de manière à garantir l'intimité personnelle et alimentée en eau chaude et froide ;
- Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers indispensables à la vie quotidienne.

Enfin, un logement décent doit disposer d'une pièce principale ayant une surface habitable égale au moins à 9 m² et une hauteur sous plafond d'au moins 2m20 soit un volume d'au moins 20 m³.

Ce décret dit « décence » précise en son article 5 que « le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent ».

212 – Les droits de l'allocataire en cas de logement non décent

Le code de la sécurité sociale (articles L. 542.2 et L. 831.3) subordonne le droit à l'allocation logement au respect de normes de décence, par renvoi aux textes de la loi SRU. Les Caf sont habilitées à vérifier sur place si le logement satisfait aux conditions de décence. Le maire, ou les associations de défense des locataires peuvent également saisir les Caf lorsqu'ils ont connaissance de logements indécents.

Si le logement est indécent, l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifiés par loi SRU stipule que « le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours ». Si aucun accord n'est trouvé, « le juge saisi (par le locataire) détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité (...) le juge peut réduire le montant des loyers ».

Si plusieurs locataires sont en litige avec un même bailleur, ils peuvent donner mandat d'agir en justice à une association siégeant à la Commission nationale de concertation. Il s'agit de la seule disposition permettant l'accompagnement du locataire en justice.

Lorsque le logement n'est pas décent et que le locataire a demandé la mise en conformité ou qu'il a engagé une action en justice, l'allocation de logement est maintenue (article L.542-2 du Code de la Sécurité Sociale issu de la loi SRU).

Si le logement est indécent et que l'AL est versée en tiers payant au propriétaire, l'aide au logement ne peut plus être versée qu'au locataire qui doit continuer à honorer ses loyers.

22 – Le logement insalubre

221 - Définition

Un logement est considéré comme insalubre lorsqu'il ne répond pas aux caractéristiques définies par une série de critères précisés par une circulaire conjointe DGS/DGUHC du 23 juin 2003. L'insalubrité associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé. L'article L.1331-26 du Code de la santé publique modifiée par l'article 168 de la loi SRU stipule que « lorsqu'un immeuble (...) constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, saisi d'un rapport motivé du directeur de la Ddass ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite le conseil départemental d'hygiène à donner son avis dans un délai de deux mois : sur la réalité et les causes de l'insalubrité ; Sur les mesures propres à y remédier ». Dans ce cas, la Ddass établit le rapport prévu soit de sa propre initiative, soit sur saisine du maire, soit à la demande de tout occupant de l'immeuble concerné.

Si le conseil départemental d'hygiène conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prononce l'interdiction d'habiter (immédiate ou dans un délai inférieur à 6 mois) par un arrêté d'insalubrité. Cet arrêté est transmis au maire, au procureur de la République, aux organismes payeurs de l'allocation logement (la Caf) et aux gestionnaires du Fonds de Solidarité Logement du département (le Fsl).

222 – Les droits de l'allocataire en cas de logement insalubre

Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, le loyer cesse d'être dû à compter du mois suivant celui de sa notification (ou le cas échéant son affichage à la mairie et à la porte de l'immeuble) et jusqu'au premier jour du mois qui suit l'achèvement des travaux constatés par l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité ou du péril (article L.521-2 du Code de la construction et de l'habitation modifiée par l'article 181 de la loi SRU). Le propriétaire a une obligation de relogement des habitants ou d'assurer leur relogement dans des conditions décentes durant la période des travaux.

Le bailleur ayant interdiction de percevoir le loyer, pour les locataires qui n'ont plus de charge de loyer, il s'ensuit une interruption du droit à l'allocation de logement ou à l'aide personnalisée au logement pendant la même période. C'est la raison pour laquelle ces arrêtés de péril ou d'insalubrité ainsi que les arrêtés de mainlevée sont transmis aux Caf. Ce

type d'habitat, insalubre ou dangereux, représente 500 000 logements et l'objectif est d'accélérer leur résorption.

23 – Le logement indigne

231 - Définition

La notion d'habitat indigne est passée d'un concept à un concept juridique avec la création de la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (JO du 27 mars 2008, ci-après MOLLE), en particulier dans son article 84 (modifiant la loi du 31 mai 1990 relative au logement des personnes défavorisées, dites « loi Besson », article 4).

Entrent désormais dans cette définition toutes les situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité et dont le traitement relève donc des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés. Sont donc visés :

- Les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage. Ceci vise, notamment, les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation tels que les locaux divers non aménagés aux fins d'habitation (garages, locaux industriels ou commerciaux, cabanes et cabanons...). La référence à des « installations », également impropres par nature à l'habitation, a été ajoutée pour couvrir explicitement des situations où les locaux concernés ne seraient pas construits en dur (tous les locaux précaires ou de fortune) ;
- Les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité. Une précision importante est apportée : sont inclus comme indignes tous les logements situés dans un bâtiment présentant des désordres exposant à de tels risques du fait de l'état d'éléments de structure ou des équipements à usage commun, quel que soit leur état. Dans de telles situations s'appliquent également les différents pouvoirs de police des maires et des préfets. La notion d'habitat indigne est donc élargie par rapport à la notion définie par le Pôle dans son plan d'action car elle inclue, notamment, les logements qui font l'objet d'une injonction du maire en application du Règlement Sanitaire Départemental (RDS).

Cette notion recouvre donc de fait les logements, immeubles et locaux insalubres, locaux où le plomb est accessible (saturnisme), immeubles menaçant de tomber en ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires et dont la suppression ou la réhabilitation relèvent des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.

La lutte contre l'habitat indigne implique une coordination de l'ensemble des services de l'Etat sous l'autorité du préfet et des autres acteurs concernés (Conseil Général, Caf, Adil, Organismes HLM...) afin d'élaborer des projets en partenariat, notamment avec les collectivités locales. Cette coordination s'inscrit dans le PDALPD (Plan D'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) et s'établit dans le cadre de plans d'actions

départementaux (Plans Locaux d'Habitat / PLH) qui ont pour objet de préciser les objectifs prioritaires en matière de lutte contre l'habitat indigne.

232 – Les droits de l'allocataire en cas de logement indigne

Il n'existe aucun lien direct entre le droit à l'allocation logement et la qualification de logement indigne. Toutefois, un logement indigne étant soit insalubre, soit indécent, les conséquences en matière d'aide au logement sont identiques à celles développées ci-dessus suivant le cas considéré.

24 – Articulation des trois notions indécent / insalubre / indigne

Un logement indigne peut être insalubre ou indécent au sens de la loi SRU.

Par ailleurs, un logement indécent n'est pas de facto un logement insalubre, ce qui peut se comprendre dans la mesure où une partie des critères de décence fait mention de normes de confort et d'équipement du logement pour les locataires.

Par contre, tout logement insalubre n'est pas nécessairement indécent (article 5 du décret décence).

Impacts sur les droits des locataires :

- Indécent : pas de versement en tiers payant au propriétaire. L'aide au logement est directement versée au locataire à titre dérogatoire ;
- Insalubre : pas de bénéfice d'aide au logement (le loyer cesse d'être dû) ;
- Indigne : pas de lien direct.

Si les champs de ces trois définitions se recoupent en partie, seul le logement indécent concerne directement les Caf dans son impact sur la gestion des prestations et l'accompagnement des allocataires.

25 – Le logement inconfortable

Le logement inconfortable est une notion utilisée par l'Insee dans les descriptions tirées de ses enquêtes. Elle n'a pas de statut juridique et vise à comptabiliser les logements privés d'un certain nombre d'éléments de confort.

3 - L'observatoire des logements indignes et non décents

L'article 60 de la loi Engagement national pour le logement (ENL) du 12 juillet 2006 a imposé la création dans chaque département d'un observatoire nominatif de l'habitat repéré et identifié comme indigne selon la définition adoptée à l'article 4 de la loi « Besson » et renvoie à un décret en CE pris après l'avis de la CNIL sur la définition des données de ces observatoires et des modalités de fonctionnement. Cet observatoire sera notamment alimenté par la transmission des mesures de police arrêtées par les autorités publiques compétentes (préfets/ DDASS et maires) et des constats de non décence effectués par les organismes payeurs des aides au logement (Caf et CMSA).

L'identification précise des logements et immeubles concernés devrait être réalisée à partir du code « invariant logement » des services fiscaux. Un travail a été engagé en 2006-2007 afin de rédiger le décret et de développer un outil informatique national permettant aux différents partenaires impliqués un repérage de ces logements et un partage des informations les concernant.

L'article 95 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a permis :

- De supprimer la mention du décret pris après avis de la CNIL et le renvoi au droit commun ;
- De rendre obligatoire la remontée des informations locales ;
- D'inscrire la fourniture, par les services fiscaux, des données nécessaires à la constitution de l'observatoire.

Pour la réalisation de l'outil observatoire, le maître d'ouvrage pour l'outil concerné est la DGALN et le maître d'œuvre le Centre d'études techniques de l'équipement (CETE) Normandie, rattachés tous deux au ministère. L'analyse fonctionnelle pour cet outil dénommé ORTHI (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne) a débuté fin juin 2009.

Cet applicatif devrait être mis à disposition de tous les partenaires et permettre de récupérer des données sur les logements indécents et indignes. Pour les organismes qui ne pourront pas apparier les données, faut de disposer de l'identifiant commun « invariant logement », il servira d'outil de saisie et de restitution. Chaque partenaire aura une habilitation en fonction de la zone géographique qu'il couvre et en fonction de sa compétence métier. Les applicatifs informatiques (ou les données à intégrer dans la base de données) à mettre en relation pour l'observation des logements indignes et non décents sont consultables en annexe 1 (maquette de restitution des données dans ORTHI).

Cet outil devrait également servir d'interface avec les dispositifs partenariaux suivants :

- La base @riane développée par la DGS pour aider les services dans la gestion des procédures, vise à la fois à être un outil de gestion des logements non décents (@riane BPH) et permettre la constitution d'un observatoire de la non décence (@riane SIH).
- La Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France a, sur demande du Préfet de Région, développé un outil de repérage du saturnisme, puis de l'insalubrité. L'outil mis en place dans trois départements, va être développé en direction de l'ensemble des DDE et DDASS de la région et son ouverture aux préfetures et CCHS est prévue. Le logiciel est très libre tant dans son contenu que dans sa gestion : il importe de déterminer très précisément quelles sont les informations que l'Observatoire va aller chercher.
- La CNAF devrait développer avec le CERTIN dans la région Nord-Pas-de-Calais un référentiel des logements non décents (le RLI : à partir d'ADLI ; Outil déjà utilisé dans cette région) qui permet de compiler les informations sur la non décence enregistrées dans la base de gestion des aides CRISTAL. Ce RLI devrait être testé dans la région en vue du développement du référentiel national des logements sur la France entière et être mis en place progressivement.

La MSA n'est pas encore équipée de ce type d'outil de gestion mais doit également s'engager dans une démarche systématique de recensement des logements non décents.

L'ANAH ne dispose pas d'information sur les logements repérés comme indignes et non décents : seules les informations financières sur les travaux et les aides sont disponibles.

4 - L'outil CNAF : le RLI (référentiel des logements indécents)

41 - L'origine du projet

La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite Loi SRU) qui subordonne le droit à l'Allocation Logement au respect des caractéristiques de décence et prévoit que **les organismes ou services débiteurs de Prestations Familiales sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences de décence.**

La COG 2005-2008 a inscrit dans ses axes prioritaires la lutte contre l'indécence du logement et l'insalubrité.

Certaines Caf ont développé des outils comme le Projet ADLI (Application Des Logements Indécents) dans la région Nord-Pas-De-Calais.

Le projet permettra aux Caf de disposer d'une solution permettant de répondre à leurs différents niveaux d'exigences et notamment :

- ◆ Vérifier la décence du logement, lors de toute nouvelle demande d'aide au logement ;
- ◆ Connaître et suivre l'évolution des logements indécents répondant à des critères de sélections.

42 - Les objectifs du projet

Les objectifs affichés du projet RLI sont de :

- Détecter l'indécence,
- Améliorer la qualité de service aux allocataires par un meilleur suivi,
- Permettre d'obtenir à l'avenir des statistiques homogènes,
- Partager des informations avec les partenaires,
- Créer un partenariat fort entre la Caf, l'Etat, les collectivités locales et les partenaires associatifs,
- Constituer un sous-ensemble du référentiel national des logements.

43 - Les caractéristiques fonctionnelles

Le projet RLI s'inscrit dans la procédure suivante :

- Inscription de tous les logements possédant un code décence différent de « décence avérée » ;
- Mise à jour régulière de ces données ;
- En cas de nouvelle demande d'AL, vérification de l'état du logement ;
- Conservation de l'historique des logements dans le référentiel :
 - ↳ *Suivi du logement*
 - ↳ *De son bailleur*
- Consultation de ce référentiel via les critères suivants :
 - ↳ *Nom de la commune*
 - ↳ *Le code postal*
 - ↳ *Le type de voie*
 - ↳ *Le libellé de la voie*
 - ↳ *Le numéro de voie*
- Restitution de l'information via les critères suivants :
 - ↳ *Le code postal, s'il est connu*
 - ↳ *Puis, le type de voie, s'il est connu*
 - ↳ *Puis, les « mots directeurs », si le libellé de la voie est connu*
 - ↳ *Enfin, le numéro de voie, s'il est connu*
- Possibilité de restreindre la sélection en précisant les références du bailleur.

44 – Variable décence des logements dans nos fichiers

En attendant le RLI, la notion de décence a été intégrée dans la V23 de Cristal en mars 2008.

L'objectif de ce fait générateur « décence logement » (DECLOG, dans Cristal) permettra d'enregistrer l'état de décence du logement (via un code) associé à une période. Les différentes valeurs possibles du code sont :

- **PI** : *Présomption indécence,*
- **DL** : *Diagnostic lancé,*
- **DA** : *Décence avérée,*
- **IC** : *Indécence constatée,*
- **AU** : *Autre situation* (attention nous ne savons pas ce que recouvre ce code « autre »).

Ces informations sont obligatoires. Ce qui oblige leur saisie lors d'une demande d'allocation de logement. Néanmoins, les résultats obtenus ne donnent lieu à aucun impact sur le droit, et il relève de la Caf de ne pas verser l'allocation logement en tiers payant et de déroger ou non au versement de l'allocation logement.

La variable DECENCLO est disponible depuis janvier 2009 dans le fichier mensuel ALLCAF.

Les logements agréés pour l'APL et les foyers sont présumés décents. Mais dans nos fichiers, nous trouvons quelques dossiers APL ou foyers pour lesquels la variable « DECENCLO » est complétée à « autre » ou « décence » pour la grande majorité mais à « indécence constaté » ou « diagnostic lancé » pour quelques uns.

Du fait de ces constats, la variable DECENCLO n'est pas disponible dans le fichier FILEAS de décembre 2009.

Cette information n'est demandée qu'aux nouveaux bénéficiaires d'une aide et seulement depuis 2008. Comme pour le surpeuplement, cette information n'est pas réclamée pour les dossiers d'APL. Elle ne l'est pas non plus pour les foyers. Le bailleur la remplit en cas de location (information demandée sur l'attestation de loyer) et par l'accédant en cas d'accession à la propriété (information figurant sur la demande d'aide).

45 – Les allocataires en situation d'indécence

Au 30 octobre 2009 près de 1 211 700 dossiers possèdent cette information sur 3 104 000 dossiers (non APL et ou non foyer) avec une aide au logement.

Evolution de la variable décence depuis janvier 2009

variable décence logement	janv-09	févr-09	mars-09	avr-09	mai-09	juin-09	juil-09	août-09	sept-09	oct-09
Décence	626 065	751 857	872 414	931 455	997 415	1 037 229	961 961	1 022 467	1 095 347	1 209 255
Diagnostic lancé	546	646	731	762	808	838	803	849	871	901
Indécence constatée	595	726	815	817	869	935	991	1 009	1 005	1 022
Présomption indécence	310	369	403	417	452	475	443	455	492	529
Autre situation	119 657	145 190	169 256	179 630	188 740	192 570	168 421	177 494	193 222	220 637
	627 516	753 598	874 363	933 451	999 544	1 039 477	964 198	1 024 780	1 097 715	1 211 707

Source : fichier ALLNAT

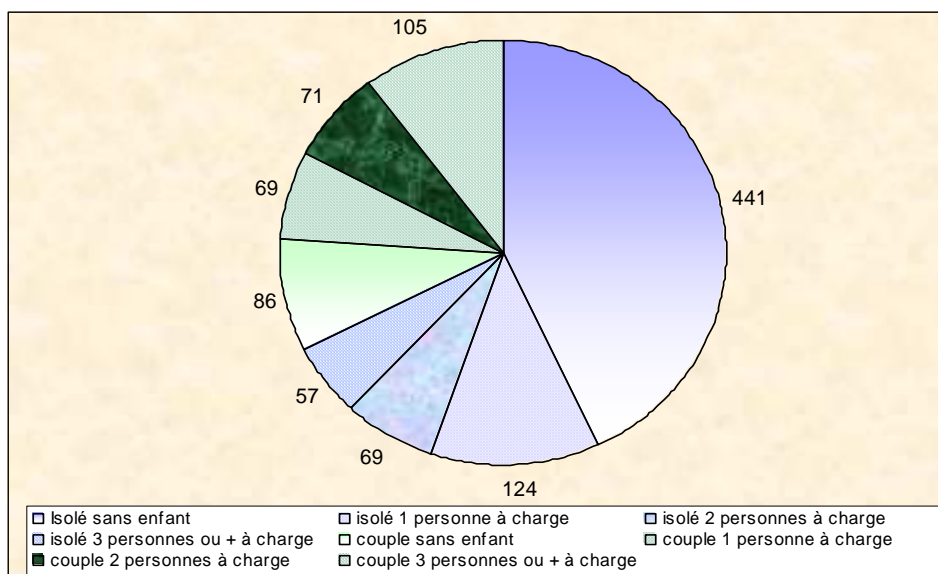
Dans ce tableau un point reste obscur. Nous ne savons pas à ce jour ce que représentent les 220 640 logements en situation « Autre » ?

Un peu plus de deux tiers des bénéficiaires résidant dans un logement indécence sont des monoparents ou des isolés et un peu moins d'un tiers des couples.

Plus de la moitié n'ont pas de personne à charge au sens du logement (enfant ou adulte), un tiers sont des familles avec 1 ou 2 personnes à charge et environ 16 % ont trois personnes à charge.

Environ la moitié perçoit l'ALF et l'autre moitié l'ALS.

Ventilation des bénéficiaires ayant un logement indécents selon la situation de famille au 30 octobre 2009



Source - fichier ALLNAT de 10/2009

Distribution des ressources mensuelles²² des bénéficiaires ayant un logement indécents au 30 octobre 2009

revenus mensuels	nombre	%
0 €	309	30
de 0,1 à 250 €	133	13
de 250,1 à 400 €	68	7
de 400,1 à 800 €	183	18
de 800,1 à 1 200 €	174	17
plus de 1 200 €	155	15
Total	1 022	100

La moitié des bénéficiaires résidant dans un logement indécents perçoit au plus 400 euros de revenu mensuel.

²² Il s'agit des traitements et salaires nets annuels, des indemnités journalières maladie, des allocations de chômage, des préretraites, des pensions, retraites et rentes imposables, des rentes survies, des pensions alimentaires reçues, des revenus des professions non salariées, des autres revenus des professions non salariées, des autres revenus imposables : rentes viagères à titre onéreux, revenus des capitaux et des valeurs mobilières

5 - Une expérience exemplaire : Le logement indigne dans le Nord

La qualité du logement dans la Région Nord-Pas-de-Calais, essentiellement définie par la taille des logements et les éléments de confort recensés par l'Insee, a longtemps fait partie des indicateurs discriminants qui contribuaient à définir le niveau de pauvreté élevé de la région.

La permanence d'un habitat urbain groupé, héritier des siècles passés, était encore prégnante il y a une trentaine d'années. Depuis, le différentiel avec le reste de la France a été en grande partie comblé, même si des faits divers tragiques, comme l'incendie mortel qui a emporté une famille à Roubaix, fin 2006, témoigne de la permanence d'un habitat vétuste et dangereux. Les nombreuses actions de renouvellement urbain qui ont restructuré l'espace et modifié la typologie du bâti à partir de la fin des années 70, ont permis de résorber de nombreuses poches d'habitat insalubre et contribué globalement à la réhabilitation de l'habitat ancien.

51 - Une approche coordonnée des Caisses d'Allocations Familiales du Nord ...

Dans des contextes différents, les huit Caf du département privilégient la même approche globalisée du problème, traitant les divers aspects de l'indécence : aspect social, financier, juridique, technique... déroulant toute la chaîne allant de l'organisation du dépistage de l'indécence au suivi social des familles.

Décidées à coordonner leurs efforts en matière de lutte contre l'indécence, les Caf du Nord ont tiré parti de manière « extensive » du cadre juridique existant. En Septembre 2006, le Conseil d'Administration de l'Association Départementale des Caf (AdéCaf) adopte la mesure de suspension d'aide au logement dans le cadre d'une indécence avérée, avec la nécessité d'un accompagnement social précoce et une communication forte sur ces mesures.

Depuis cette date, les huit Caf du département reconnaissent une suspicion d'indécence quand, à la réception d'un questionnaire spécifique rempli par les allocataires (annexe 2), elles enregistrent des réponses permettant de diagnostiquer un « réel danger potentiel » ou une « forte présomption d'insécurité physique ou de danger pour la santé des occupants ». S'étant accordées sur la manière d'exploiter ce questionnaire et sur une application identique de la réglementation, elles décident de suspendre l'allocation logement dès l'instant où l'indécence est décelée et jusqu'à ce que les travaux soient effectués.

Quand l'état du logement est dégradé, sans toutefois relever des critères de danger énoncés ci-dessus, il y a « dérogation », ce qui se traduit par la suppression du tiers payant et le versement direct de l'AL à l'allocataire pendant 6 mois. Au cours de cette période, il doit apporter la preuve qu'il a entamé des démarches de mise en conformité du logement auprès de son bailleur. Passé ce délai, et en l'absence de preuve de ces démarches, l'AL cesse d'être versée. Les démarches à entreprendre, tant pour le locataire que pour le propriétaire, sont indiquées dans des kits de communication. Le locataire est incité à :

- ⇒ Entreprendre des démarches à l'amiable,
- ⇒ Saisir la Commission de Conciliation (DDE),
- ⇒ Intenter une action en justice après du Tribunal d'Instance.

Lorsque le logement est reconnu non décent, après contrôle, le versement d'AL est refusé pour tout nouvel occupant. Pour « garder la mémoire » de ce classement, un fichier des logements indécents a été conçu à l'échelon local.

52 ...qui s'explique par leur implication déjà ancienne aux côtés de partenaires déterminés

C'est de Roubaix que part, en 1993, l'initiative d'un repérage systématique de l'habitat indigne et indécents, après la signature avec la Ville, en Octobre 1992, d'une « convention de lutte contre la location de logements insalubres ». Le système est progressivement étendu à d'autres communes de la Caf²³. Il reste original à ce jour, puisque toutes les nouvelles demandes d'allocation logement concernant un logement d'avant 1948 doivent faire l'objet d'un contrôle de salubrité *avant* versement de l'allocation logement²⁴.

Les visites sont réalisées d'une part, par deux contrôleurs assermentés de la Caf²⁵, d'autre part, par les services communaux d'hygiène et de santé. Le volume de travail est important : 2 620 enquêtes ont été réalisées en 2009 par les contrôleurs Caf, soit environ 9 chaque jour, et près de 3 700 logements ont fait l'objet d'une demande de contrôle auprès des mairies de Roubaix (qui en a reçu 2 347 à elle seule), Tourcoing, Croix et Lys-les-Lannoy²⁶. Parallèlement, la Caf de Roubaix Tourcoing a mis en œuvre un dispositif d'accompagnement socio administratif en faveur du public logé dans un logement indécents ou surpeuplé.

Cet accompagnement conduit à suivre les allocataires dans leurs démarches afin de voir reconnaître leur droit à occuper un logement décent et à exercer notamment un recours DALO dans la perspective d'un relogement. La Caf de Roubaix Tourcoing est en effet partenaire du Comité Technique d'Analyse et d'Orientation DALO, lieu d'échange pour les partenaires qui élaborent collectivement des avis sur la recevabilité des recours qui leurs sont soumis. La Caf participe 2 fois par mois au Comité²⁷.

La Caf s'appuie sur une implication forte des élus et une mobilisation incontestable des services municipaux. Les propos des édiles sont largement médiatisés. Ainsi, fin 2009, le Maire de Tourcoing se déclare prêt à lancer des travaux d'office dans les logements

²³ Le 30 janvier 2009, de nouvelles conventions ont été signées avec les communes de Croix, Halluin, Lannoy, Lys Lez Lannoy, Roubaix et Tourcoing. Ces nouvelles conventions intègrent le principe de la visite préalable du logement avant le versement de l'aide au logement ainsi que le refus de la prestation en cas de non décence du logement. Elles se conjuguent avec une convention relative à la Déclaration Préalable à la mise en location pour les communes d'Halluin, de Roubaix et de Tourcoing (qui tentent d'instaurer une sorte de « Permis de Louer », dans la lignée de ce qui a été tenté par nos voisins wallons)

²⁴ Voir en fin d'article le schéma simplifié retraçant la procédure d'examen des demandes d'aide au logement

²⁵ Ces contrôleurs disposaient d'une expertise en la matière, avant d'intégrer la Caf et sont équipés d'une mallette permettant de procéder à divers relevés, pour les contrôles d'indécence.

²⁶ Parmi les autres communes qui collaborent désormais avec la Caf, Lannoy ne dispose pas de service d'hygiène : dans le cadre de la convention c'est la Caf qui se charge des contrôles.

²⁷ Un travailleur social de la Caf de Roubaix Tourcoing peut proposer un « accompagnement DALO » aux familles habitant le parc indécents. En 2009, 245 mises à disposition se sont soldées par la prise de 142 rendez-vous et au final, 68 contacts. Parmi les situations analysées, 118 étaient liées à un problème de non décence, 66 étaient liées à un problème de non décence couplé à celui du surpeuplement. Et enfin, 3 situations relevaient de l'insalubrité. 29 recours DALO ont été déposés et 15 d'entre eux ont fait l'objet d'un passage en Commission en 2009. 11 situations ont pu ainsi être qualifiées comme nécessitant un relogement prioritaire et urgent. 68 situations de non décence ont été résolues par la réalisation de travaux.

dangereux et à faire apposer des panneaux stigmatisant les propriétaires indécents : « Ici, la ville lutte contre l'habitat indigne ». La multiplication des visites pour détecter les propriétaires défaillants porte ses fruits : ainsi, sur 869 demandes de contrôle adressées aux services municipaux de Tourcoing en 2009, 237 ont conclu à une indécence réelle du logement et 187 faisant l'objet de travaux.

Dans le Valenciennois, l'incitation financière et les procédures à l'amiable trouvent parfois leurs limites. La coopération entre la Caf, les services de l'Etat et les deux communautés d'agglomération de Valenciennes et de la Porte du Hainaut permet, dans un premier temps, la réhabilitation de 70 logements en deux ans ... et un certain nombre de suspensions du versement des prestations logement. Puis le relais est pris par le procureur de la République, qui mandate deux délégués à cette tâche. Ainsi, une vingtaine de propriétaires sont condamnés et, en 2009, deux immeubles, abritant une vingtaine de logements, sont saisis par la justice à Denain²⁸. D'une valeur de 700 000 € ils sont remis à l'Etat aux fins de réhabilitation.

Dans son action, la Caf ne peut s'appuyer que sur deux services communaux d'hygiène, à Valenciennes et Denain, mais deux autres communes, Vieux-Condé et Beuvrages, procèdent à des contrôles sur place en utilisant le questionnaire Caf²⁹. La Caf réalise elle-même des contrôles sur place, en cas de signalement, ou dans le cadre d'un contrôle global de la situation d'un allocataire. En cas d'indécence repérée, la Caf s'intéresse à l'ensemble du parc du bailleur concerné. S'il s'agit de SCI, des recherches sont faites sur des sites Internet spécialisés pour identifier les bailleurs. Récemment, ce travail de fond a permis, par recoupements, de détecter un bailleur privé gérant 120 logements ! Se pose alors la question du volume de travail généré par le contrôle d'un tel parc...

L'accompagnement social des familles lié au logement a pratiquement toujours existé à la Caf de Lille, où la résorption des bidonvilles (« Jeanne Hachette ») dans les années 60-70, la sortie d'insalubrité et la restructuration de quartiers entiers (Moulins-Lille, Fives ... dans les années 80-90), ont structuré l'intervention sociale, en polyvalence de catégorie, comme en polyvalence de secteur, puis dans les formes d'intervention sociale territoriale qui ont pris la suite. En 2004, la Caf expérimente à partir de son Agence de Fives, une action de lutte contre l'indécence, qu'elle généralise en Octobre 2005 à l'ensemble des 88 communes de son territoire. Cette action s'appuie sur la coopération entre les Services GSPF et Action Sociale (travailleurs sociaux) et sur le conventionnement des communes, afin de détecter et de traiter les situations avérées d'indécence.

Le contexte politique est porteur. En 2006, la Ville de Lille officialise dans les 10 quartiers lillois et les deux communes associées de Lomme et Hellemmes, la création de « cellules insalubrité ». La Ville, la Caf et tous les partenaires sociaux y analysent ensemble les moyens d'améliorer les logements. Entre 2006 et 2009 plus de 400 logements sont sortis d'indécence. Fin 2009, une centaine de logements font l'objet de travaux ou de négociations et sont donc en cours de mise en conformité.

²⁸ Le parquet de Bobigny (Seine St Denis) est également en pointe sur le sujet.

²⁹ Questionnaire logement « ADLI », commun aux huit Caf du Nord et notice explicative - voir annexe 2

Si la Caf porte en justice le cas des propriétaires « récalcitrants » (suspension du versement des aides au logement) elle s'appuie surtout sur les communes, poursuivant divers types de partenariat. En moins de quatre ans, 17 conventions logement indécents ont été signées. Un nouveau type de convention a été élaboré en Janvier 2009, prévoyant un financement spécifique en direction des communes conventionnées pour le diagnostic des travaux dans les logements repérés indécents. Trois communes y ont adhéré.

Une évaluation du dispositif a été menée en 2008 après trois ans de généralisation. Réalisée conjointement par le référent logement et la Cellule Etudes Recherche Prospective (CERP)³⁰, elle porte sur le fonctionnement global du dispositif, annexe un bilan juridique (un avocat est mobilisé dans le cadre de cette action³¹), examine le fonctionnement des conventions en cours (15 à l'époque). Elle permet surtout de cadrer statistiquement le phénomène. Sur les 8 789 logements jugés indécents par leurs occupants (analyse des questionnaires ADLI), 89 % ont fait l'objet d'enquêtes. Sur les 7 083 enquêtes effectuées au moment de l'étude, 1 749 concluent à une indécence avérée. Au 31 Décembre 2008, plus de la moitié des dossiers sont en cours de procédure. Pour l'autre moitié, l'action menée par la Caf s'est traduite, dans 6 % des situations, par une suspension de l'AL, dans 22 % des cas par des travaux (ou des négociations sont en cours); Enfin 18 % des logements sont sortis d'indécence (310).

Au 31 décembre 2008, la moitié de ces 310 logements ont fait l'objet d'un suivi inférieur à 6 mois et de travaux inférieurs à 500 € concernant principalement l'isolation, l'aération, la résolution de petits problèmes électriques ou de plomberie.

L'autre moitié des logements, désormais décents, nécessitait encore des travaux plus lourds et donc plus coûteux : installation ou réfection de systèmes de chauffage, remise en état lourde, gros œuvre, gros travaux de plomberie ou d'électricité...

Toutes les autres Caf du département mènent, sous des formes diverses, des actions remarquées contre l'habitat indécents. Dans le cadre de la départementalisation (CPG départementale), une réflexion générale sur le logement des familles, intégrant la thématique de l'indécence, vient d'être lancée³².

53 - ADLI (Applicatif Logements Indécents), un outil à la disposition des Caf du CERTIN

Indépendamment des considérations liées à l'amélioration des conditions de vie des familles, le repérage de l'habitat indigne constitue pour les Caf un double enjeu, lié à la maîtrise des risques (s'assurer qu'on verse une aide au logement pour un local qui remplit les conditions de salubrité prévues par la loi) et de productivité (intégrer automatiquement des données qualifiant un logement). La nécessité de développer à cette fin un applicatif spécifique est apparue localement, avant d'être relayée au niveau national.

³⁰ Evaluation de l'action de lutte contre l'indécence - Juliette Simonin – CERP Caf Lille – Mars 2009 – 27 pages

³¹ Le Département d'Action Sociale de la Caf de Lille a créé une aide spécifique avec versement direct à un officier de justice (aide plafonnée à 1 600 €). Un appel d'offres a été passé et un avocat a été retenu.

³² Qui intégrera sans doute les contributions des Caf au questionnaire lancé par la CNAF (LC n° 2010-085 du 13 Mai 2010 sur le Bilan des actions menées en matière de logements non décents).

ADLI est une application régionale³³ développée par le CERTI Nord, à l'initiative de la Caf de Roubaix, et diffusée à partir de la V. 23 de Cristal en mars 2007 (voir annexe 3). Son socle technique repose sur une infrastructure web régionale qui accède en lecture à certaines informations Cristal (uniquement sur environnement Bull). Des chaînes d'exploitation doivent être exécutées pour créer puis mettre à jour la base de données ADLI (planification des chaînes dans ACE).

L'application des Logements Indécents permet tout d'abord **l'envoi d'un questionnaire**³⁴.

- **aux allocataires habitant un logement ancien et percevant de l'allocation logement** (ALS ou ALF) pour une période d'occupation donnée. Cet envoi peut être planifié ;
- **à des allocataires ciblés** (dont la Caf connaît les matricules). Pour cela la Caf met à disposition du CERTI le fichier matriculaire, qui peut être issu de l'application ADLI (fonction Saisie), d'une requête SAS ou d'un tout autre traitement local ;
- **aux allocataires n'ayant pas répondu au premier questionnaire (relance).**

Dans un deuxième temps, **les données recueillies grâce aux questionnaires retournés sont :**

- **stockées** : la numérisation des questionnaires permet la Gestion Electronique des Documents et la mise à jour du Suivi des Pièces. La Caf peut ainsi actualiser les données de sa base logement et prendre en compte l'évolution des dossiers dans CRISTAL : dossiers radiés, déménagements... Cette actualisation (automatique lors d'une relance) permet notamment de positionner un « Top clôture » sur les dossiers qui resteront sans suite (décès, plus de droits...) ;
- **exploitées** : " Application miroir", ADLI permet au Technicien Conseil de consulter les informations liées aux logements, la recherche s'effectuant par l'adresse, le code postal, le bailleur.

Les logements présentant des critères d'indécence font alors l'objet d'une enquête effectuée, selon les Caf et les communes, par les services municipaux concernés et/ou des travailleurs sociaux de la Caf.

- **analysées** : Les travailleurs sociaux intervenant dans le champ du logement indécents, utilisent ADLI pour suivre le cheminement des dossiers. Ils peuvent entrer dans l'application les données qu'ils ont collectées (adresse, état du logement, commentaires). Ils récupèrent en sortie des bordereaux et listings (tris selon une dizaine de critères) qui leurs permettent de suivre l'avancement des dossiers (liste des dossiers clôturés, relancés, des logements indécents concernant le bailleur « X », etc.).

Quand les enquêtes confirment l'indécence des logements, des mesures sont alors prises (droit à l'AL suspendu ou non ouvert, information des locataires et des bailleurs, suivi social lié au logement en vue de la sortie d'indécence, etc.).

³³ MOA assurée par le Comité de Coordination des Directeurs des Caisses du Nord et du Pas-de-Calais et MOE prise en charge par le Certi de Valenciennes.

³⁴ Questionnaire logement « ADLI » en annexe 2

54 – ADLI et RLI

L'objectif des concepteurs et des utilisateurs d'ADLI est de constituer, à terme, un Référentiel Local du Logement Indécent, « transitoire », en attendant un référentiel national (RLI).

Le projet RLI³⁵, intégrera peut-être certaines fonctionnalités d'ADLI en vue du déploiement national d'une solution favorisant le stockage et la consultation des logements indécents... dans l'attente du RNL, qui sera au logement ce que le référentiel national des personnes physiques est aux personnes.

³⁵ RLI est actuellement en attente d'évolution du modèle logique des données CRISTAL.

Procédure d'examen d'une demande d'allocation logement dans le privé (schéma simplifié)

Caf de LILLE

Droit **ouvert systématiquement**

Trois mois après l'OD : questionnaire ADLI envoyé à l'allocataire



Les questionnaires qui reviennent sont traités



GED-LAD > SDP



CERTI
(rapatrie les informations dans ADLI)



Chaînes de traitement ADLI lancées par la CAF, au CERTI



Production d'une liste des logements potentiellement indécents



Le Technicien Conseil s'assure sur ADLI que le logement est connu : si c'est le cas, pas de tiers-payant



Caf de ROUBAIX

Droit **non ouvert systématiquement**

Logement se trouvant dans une commune avec un service d'Hygiène

Logement se trouvant dans une commune sans service d'Hygiène



Listing envoyé au service d'hygiène qui contrôle et retourne le listing



Contrôle par des contrôleurs de la Caf spécialement formés pour effectuer ces contrôles

- -----

- Logement conforme :
ouverture des droits

- -----

- Logement conforme :
ouverture des droits

- Logement indécents : blocage du dossier

- Logement indécents : blocage du dossier



Courrier au locataire l'informant que son logement n'est pas conforme



Travailleurs sociaux à disposition des familles



ADIL....

Autres dispositions



Mise en conformité

Exploitation des listings ADLI dans les Antennes Sociales



Prise de contact avec les familles qui ont rempli le questionnaire :

⇒ si suspicion d'indécence : visite d'un TS de la Caf + 1 référent de la commune si celle-ci a conclu une convention avec la Caf ;

⇒ s'il n'existe pas de convention, le TS essaie de susciter la coopération des services de la commune concernée, sinon il opère seul, mais peut demander l'arbitrage de la DDASS quand le logement est manifestement indécemment (DDASS et Caf ont repéré les mêmes communes non coopératives d'où un travail en commun).

NB : 90 % des logements indécents sont situés sur des communes conventionnées (presque les plus importantes), les $\frac{3}{4}$ étant sur Lille.

ANNEXE 1 - MAQUETTE DE RESTITUTION DES DONNEES DANS ORTHI

Indicateur	Nombre des logements, immeubles et parties communes indignes et non décents repérés
------------	---

Période	2008
---------	------

Entité	Région
--------	--------

	Nombre de logements et parties communes indignes ou non décents (μ)	dont nombre de logements indignes ou non décents	dont nombre de parties communes indignes (*)	Soit nombre d'immeubles collectifs concernés par l'indignité	Nombre de logements et parties communes indignes (*)	dont nombre de logements non décents	Nombre total de résidences principales	Part du logement indigne ou non décent dans les résidences principales
<i>Formules</i>	=SOMME(D17: E17)				<i>Total des logements indignes (= insalubrité, péril, saturnisme, infraction au RSD et sécurité des équipements communs)</i>	<i>total des logements non décents (=colonne B - colonne C)</i>	<i>Total des RP (données INSEE)</i>	<i>=colonne C / colonne I</i>
Région 1								
Département 1								
TOTAL								

(*) Une seule partie commune décomptée par immeuble

Carte de France des logements indignes et non décents repérés par entité.
(classe de couleur + indication du nombre)

Carte de France de la part des logements indignes et non décent repérés par rapport à l'ensemble des logements (classes de couleur) et par entité.

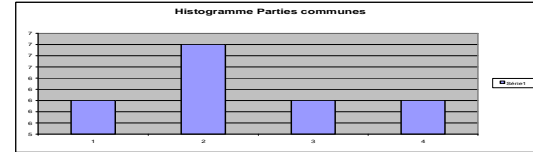
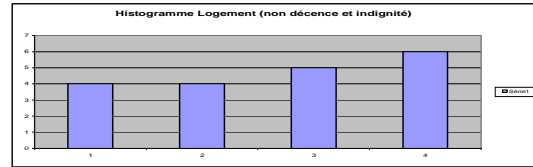
Indicateur	Evolution du nombre de logements repérés indignes et non décents
------------	--

Periode	De	Janvier 2008	à	Janvier 2009
---------	----	--------------	---	--------------

Niveau administratif	Région
----------------------	--------

Région 1
 Région 2
 Région 3

Nombre de logements et parties communes indignes ou non décents	Nombre de logements et parties communes indignes	Nombre de logements non décents	Taux d'évolution du nombre de logements entre l'année en cours et l'année antérieure	Taux d'évolution du nombre de logements entre l'année antérieure et l'année précédente	Taux d'évolution du nombre de logements indignes	Taux d'évolution du nombre de logements non décents
	<i>Total par région des logements indignes (= insalubrité, péril, saturnisme, infraction au RSD et sécurité des équipements communs)</i>	<i>total par région des logements non décents</i>	<i>(données de l'année N - données de l'année N-1) / données de l'année N-1</i>	<i>(données de l'année N -1 - données de l'année N-2) / données de l'année N-2</i>	<i>(données de l'année N - données de l'année N-1) / données de l'année N-1</i>	<i>(données de l'année N - données de l'année N-1) / données de l'année N-1</i>
10	6	4	NIR	NIR	NIR	NIR
11	7	4	10%	17%	0%	0%
11	6	5	0%	-14%	25%	
12	6	6	0%	0%	20%	

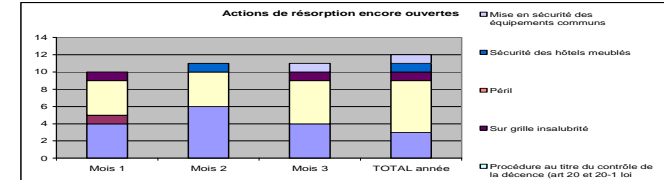


Carte de France par régions des évolutions du nombre des logements (hors parties communes) repérés indignes et non décents pour la période en cours. (Classes de couleur par pourcentage d'évolution)
 + possibilité d'accéder au tableau de données à partir de la carte (par région et pour les 5 années) ??

Carte de France par départements des évolutions du nombre des logements (hors partie commune) repérés indignes et non décents pour la période en cours. (Classes de couleur par pourcentage d'évolution)
 + possibilité d'accéder au tableau de données à partir de la carte (par département et pour les 5 années) ??

Référentiel de nomenclature

Code de la santé publique											
Insalubrité (remédiable => article N°1331-26)	Insalubrité (irremédiable)	Saturnisme avec facteur de dégradation du bâti L1334-10 CSP - constat de risque d'exposition au plomb	Procédure au titre du contrôle de la décence (art 20 et 20-1 loi N°99-462)	Sur grille insalubrité	Diagnostic dans le cadre d'opérations programmées (exemples : OPAH, PIG, MOUS...)	Péril	Sécurité des hôtels meublés	Mise en sécurité des équipements communs	Infraction au Règlement sanitaire départemental	Total	Nombre d'enregistrements ajoutés dans l'année (nombre de procédures fermées dans l'année)
<i>Total des logements repérés selon les procédures</i>											
4	1	4	0	1		0	0	0		10	
6	0	4	0	0		0	1	0		11	
4	0	5	0	1		0	0	1		11	
3	0	6	0	1		0	1	1		12	
#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!		#REF!	#REF!	#REF!		#REF!	
#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!		#REF!	#REF!	#REF!		#REF!	
#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!		#REF!	#REF!	#REF!		#REF!	



Insalubrité (remédiable => loi N°1321-26)	Insalubrité (irremédiable)	Saturnisme avec facteur de dégradation du bâti L1334-10 CSP - constat de risque d'exposition au plomb (CREP)	Procédure au titre du contrôle de la décence (art 20 et 20-1 loi N°99-462)	Sur grille insalubrité	Diagnostic dans le cadre d'opérations programmées (exemples : OPAH, PIG, MOUS...) ou signalé par un opérateur	Péril	Sécurité des hôtels meublés	Mise en sécurité des équipements communs	Infraction au Règlement sanitaire départemental	Total	Nombre d'enregistrements supprimés dans l'année (nombre de procédures fermées dans l'année)
<i>Total des logements repérés selon les procédures</i>											
4	1	4	0	1		0	0	0		10	
6	0	4	0	0		0	1	0		11	
4	0	5	0	1		0	0	1		11	
3	0	6	0	1		0	1	1		12	
3	1	6	1	0		1	1	0		13	
0%	#DIV/0!	0%	#DIV/0!	-100%		#DIV/0!	0%	-100%		8%	
-25%	0%	50%	#DIV/0!	-100%		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		30%	

Indicateur	L'habitat indigne et non décent
-------------------	---------------------------------

Période	De	Janvier	2008	à	Janvier	2009
----------------	----	---------	------	---	---------	------

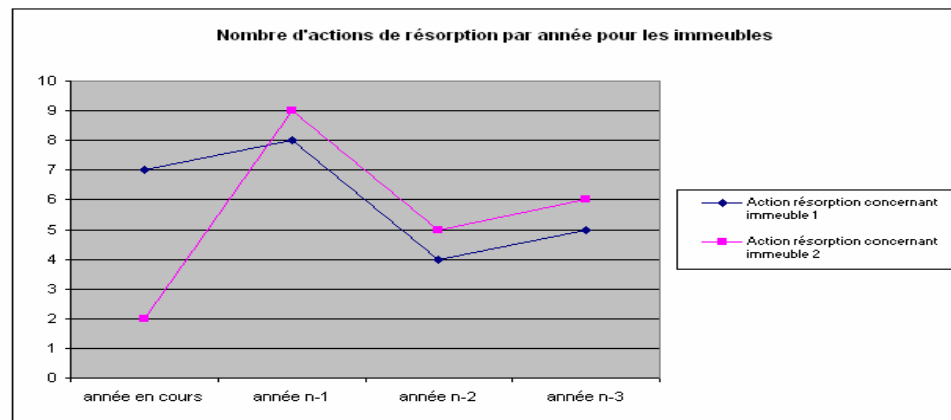
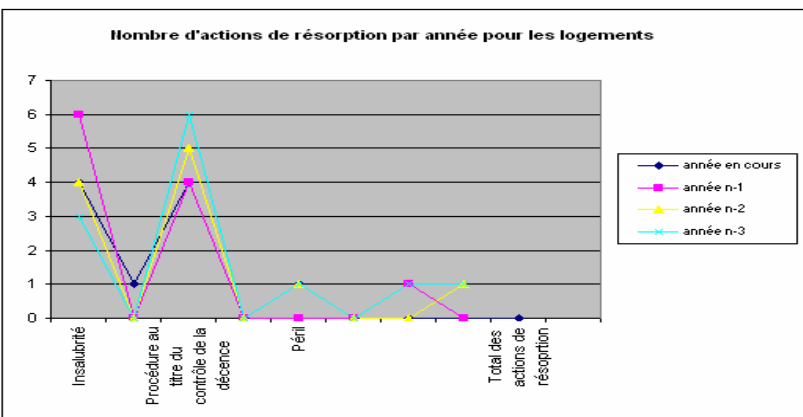
Référentiel de nomenclature

Imminent et ordinaire SCINDER la colonne en 2.
+ référentiel fait par MOA

(France entière par action de résorption sur les logements)	Insalubrité	Saturnisme	Procédure au titre du contrôle de la décence	Sur grille insalubrité	Péril			Diagnostic dans le cadre d'opérations programmées ou signalement par un opérateur	Total des actions de résorption	Total des logements
année en cours	4	1	4	0	1	0	0	0	somme B5 à I5	
année n-1	6	0	4	0	0	0	1	0		
année n-2	4	0	5	0	1	0	0	1		
année n-3	3	0	6	0	1	0	1	1		
évolution entre l'année n-1 et l'année en cours	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!		

(France entière par action de résorption sur les immeubles)	Action résorption concernant immeuble 1	Action résorption concernant immeuble 2	Nombre de logements concernés total
année en cours	7	2	21
année n-1	8	9	45
année n-2	4	5	65
année n-3	5	6	75
évolution entre l'année n-1 et l'année en cours			

A ventiler par logements (tranche => cf. ANAH)



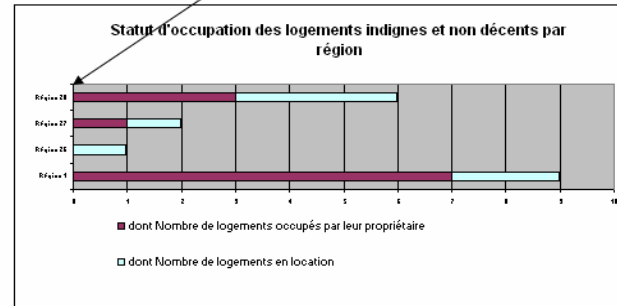
Indicateur	Nombre de logements repérés indignes et non décents par statut d'occupation.
-------------------	--

Niveau administratif	Région
-----------------------------	--------

Classement par ordre alphabétique

Statut d'occupation des logements indignes et non décents (par région)	Nombre total de logements indignes et non décents	dont Nombre de logements occupés par leur propriétaire	en %	dont Nombre de logements en location	en %
Région 1	9	7	78%	2	22%
Région 26	1	0	0%	1	100%
Région 27	2	1	50%	1	50%
Région 28	6	3	50%	3	50%
TOTAL	18	11	61%	7	39%

Classement par ordre d'importance du nombre de logement par région par ordre décroissant



Carte de France par région avec le statut d'occupation

Classement par ordre alphabétique

Statut d'occupation des logements indignes et non décents (par région)	Nombre total de logements indignes et non décents	dont nombre de logements occupés à titre gratuit	en %	dont squat	en %	dont logements de fonction	en %	dont commerçants	en %
Région 1	9	7	78%	2	22%	-1	-157%	1	650%
Région 26	1	0	0%	1	100%	-1	#DIV/0!	2	200%
Région 27	2	1	50%	1	50%	-1	-100%	1	200%
Région 28	6	3	50%	3	50%	-3	-500%	3	600%
TOTAL	18	11	61%	7	39%	-6	-1045%	7	1743%

Niveau de fiabilité de la donnée
75%

Par rapport au taux de remplissage de la suroccupation

Fréquence de l'indignité et de la non décence (par région)	Nombre total de logements indignes et non décents	Nombre de résidences principales (source : Filocom)	Part des LI et ND dans les RP	Nombre des RP indignes ou non décentes occupées par leur propriétaire	Nombre des RP occupées par leur propriétaire (source : Filocom)	Part des LI et ND dans les RP occupées par leur propriétaire	Nombre des RP indignes ou non décentes en location	Nombre des RP en location (source : Filocom)	Dont logements non décent	Part des LI et ND dans les RP occupées par leur locataire	Dont logements non décent
Région 1	9	236	3,8%	7	124	5,6%	2	112		1,8%	
Région 2	8	547	1,5%	2	325	0,6%	6	222		2,7%	
Région 3	4	851	0,5%	4	314	1,3%	0	537		0,0%	
Région 27	2	1026	0,2%	1	854	0,1%	1	172		0,6%	
Région 28	6	262	2,3%	3	100	3,0%	3	162		1,9%	
TOTAL	29	2922	1,0%	17	1717	1,0%	62	1205		5,1%	

Carte de France des régions représentant la Part des LI et ND dans les RP occupées par leur propriétaire (classe de couleur)

Carte de France des régions représentant la Part des LI et ND dans les RP occupées par leur locataire (classe de couleur)

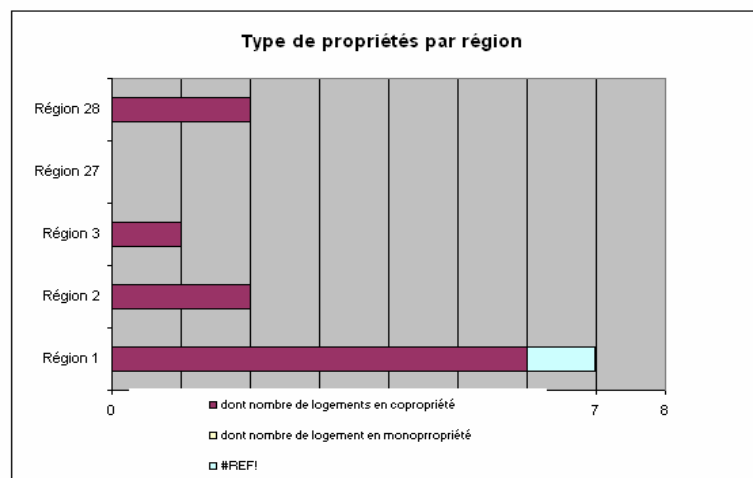
Indicateur	Caractéristiques des logements indignes et non décents : suroccupation, surface, nombre de pièces
-------------------	--

Niveau administratif	Région
-----------------------------	--------

Type de propriété par région	Nombre total de logements indignes et non décents	dont nombre de logements en copropriété	dont nombre de logement en monopropriété
Formules		total des logements identifiés comme tels	
Région 1	9	6	#REF!
Région 2	8	2	#REF!
Région 3	4	1	#REF!
Région 27	2	0	#REF!
Région 28	6	2	#REF!
TOTAL	29	11	#REF!

Nature du propriétaire du logement par région	Nombre total de logements indignes et non décents	personne physique	personne morale
Formules		total des logements identifiés comme tels	
Région 1	9	2	7
Région 2	8	4	4
Région 3	4	4	0
Région 27	2	1	1
Région 28	6	2	4
TOTAL	29	13	16

Surfaces, suroccupation (par région)	Nombre total d'occupants	Surface déclarée moyenne des logements	Surface déclarée moyenne des logements indignes	Surface déclarée moyenne des logements non décents	Nombre de logements indignes et ND en suroccupation	Part des LI et ND en suroccupation
Formules	total case nb d'occupants	total des surfaces / nb total de logements			total des logements identifiés comme tels	total des logements suroccupés / total des logements de la base
Région 1	27	42	52		6	67%
Région 2	24	51	61		5	63%
Région 3	12	36	46		1	25%
Région 27	6	34	44		0	0%
Région 28	18	35	45		3	50%
TOTAL	87	39	49		15	52%

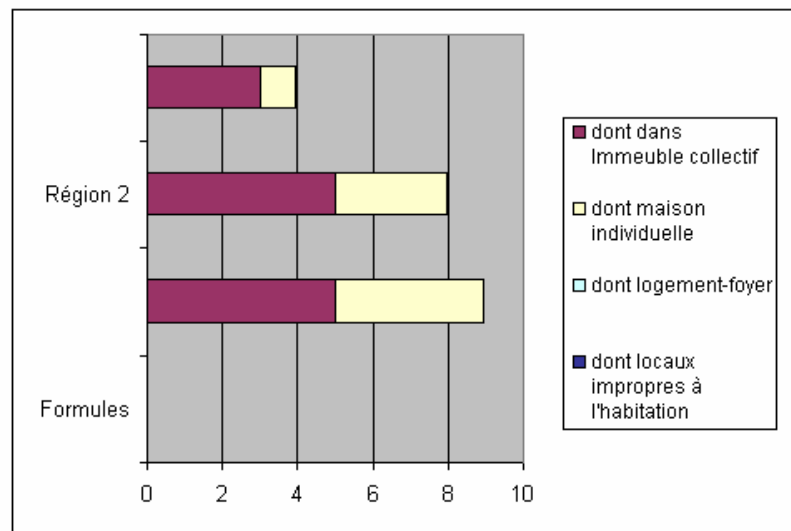


Caractéristiques des logements indignes et non décents (suite) : catégorie cadastrale, type de bâtiment

Catégories cadastrales	Nombre total de logements indignes repérés	Nombre total de logement PPPI	%
Formules	Filter sur catégorie 6, 7 et 8.		= B / C
Région 1	9		
Région 2	8		
TOTAL	17		

Type de bâtiment	Nombre total de logements indignes et non décents repérés	dont dans Immeuble collectif	dont maison individuelle	dont logement-foyer	dont locaux impropres à l'habitation
Formules					
Région 1	9	5	4		
Région 2	8	5	3		
Région 3	4	3	1		
TOTAL	21	13	8	0	0

Carte de France des régions/départements de la part des logements indignes repérés par rapport au total des logements PPPI.



Durée de traitement de l'indignité et de la non-décence repérée

Invites de base

Filter général :
Par période, dont sur stock.

Durée moyenne de traitement par région	Durée moyenne de traitement de l'indignité et de la non-décence	Durée médiane de traitement de l'indignité et de la non-décence	Durée moyenne de traitement de l'indignité	Durée moyenne de traitement de la non-décence
Formules		Pour chaque logement on prend la durée la plus longue et on fait la moyenne par département.		
Région 1				
Région 2				
Région 3				
TOTAL				

Durée de présence dans la base par région	Nombre de logements indignes en non décentés repérés	dont Logements indignes en non décentés repérés depuis plus de 5 ans	dont logements indignes en non décentés repérés compris entre 3 et 5ans	dont logements indignes en non décentés repérés compris entre 1 et 3 ans	dont logements indignes et non décentés repérés inférieur à 1 an
Formules	= état actif	date entrée >= 5 ans + état actif	Entre [3 et 5[ans + état actif	Entre [1 et 3[ans + état actif	< 1 an + état actif
Région 1					
Région 2					
Région 3					
TOTAL					

Carte de France par région / département de la durée moyenne de traitement de la décence (aplat gradient de couleur)

Carte de France par région / département de la durée médiane de traitement de la décence (aplat gradient de couleur)

- Carte de France par région / département de la part des LIND depuis plus de 3 ans parmi les LIND restant à traiter

Durée moyenne de traitement par procédure	Durée moyenne de traitement de l'indignité et de la non-décence (total)	NOMENCLATURE des actions de repérage et de traitement					
Formules							
Région 1							
Région 2							
Région 3							
TOTAL							

QUESTIONNAIRE LOGEMENT

IDENTIFICATION

N° d'allocataire

N° de téléphone

PROPRIETAIRE ou BAILLEUR

Nom ou Raison Sociale

Adresse

QUESTIONS <i>(Cochez obligatoirement OUI ou NON sans apporter de commentaire.)</i>	REPONSES	
<p>Vérifiez les points suivants dans votre logement. Répondez à toutes les questions (en noir de préférence) en vous aidant éventuellement de la notice jointe.</p> <p>GROS ŒUVRE et ETAT GENERAL DU LOGEMENT</p> <p>1 – La toiture est-elle en bon état ? (pas d'infiltrations d'eau)</p> <p>* 2 – Les murs et les plafonds, gouttières, sont-ils en bon état ? (pas d'auréoles, de tâches noires, de traces d'humidité dans le bas des murs)</p> <p>3 – Les fenêtres sont-elles en bon état ?</p> <p>4 – L'installation de chauffage est-elle sans danger (cheminée, aération, etc...) et permet-elle un fonctionnement normal ?</p> <p>* 5 – La pièce où est raccordé un chauffe-eau à gaz possède t-elle une grille d'aération en haut et en bas ? (si pas de chauffe-eau, répondre oui)</p> <p>* 6 – Les balcons, escaliers, mezzanine et rampes de sécurité sont-ils en bon état et sans danger ?</p> <p>* 7 – Avez-vous constaté la présence de plomb ou d'amiante dans votre logement ?</p>	Cochez	
	OUI	NON
GROS ŒUVRE et ETAT GENERAL DU LOGEMENT		
1 – La toiture est-elle en bon état ? (pas d'infiltrations d'eau)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* 2 – Les murs et les plafonds, gouttières, sont-ils en bon état ? (pas d'auréoles, de tâches noires, de traces d'humidité dans le bas des murs)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 – Les fenêtres sont-elles en bon état ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 – L'installation de chauffage est-elle sans danger (cheminée, aération, etc...) et permet-elle un fonctionnement normal ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* 5 – La pièce où est raccordé un chauffe-eau à gaz possède t-elle une grille d'aération en haut et en bas ? (si pas de chauffe-eau, répondre oui)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* 6 – Les balcons, escaliers, mezzanine et rampes de sécurité sont-ils en bon état et sans danger ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* 7 – Avez-vous constaté la présence de plomb ou d'amiante dans votre logement ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHAMBRE – SEJOUR – SALON – SALLE A MANGER	OUI	NON
* 8 – La pièce principale fait-elle au moins 9 m ² de superficie et 2m 20 de hauteur ? A défaut a -t-elle un volume au moins égal à 20 m ³ ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 – Toutes les pièces (chambre, séjour, salon, salle à manger) ont-elles une fenêtre qui s'ouvre sur l'extérieur et un éclairage naturel suffisant ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 – Y a-t-il au moins une prise électrique dans chaque pièce permettant le fonctionnement d'appareils ménagers ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11 – Y a-t-il une possibilité d'éclairage électrique dans chaque pièce ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12 – L'installation électrique est-elle en bon état et sécurisée ? (pas de fils apparents dénudés)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CUISINE (ou Coin Cuisine)	Cochez	
	OUI	NON
13 – Y a-t-il un évier donnant de l'eau chaude et froide dans la cuisine ou coin cuisine ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 – L'eau coule t-elle normalement lorsque l'on ouvre le robinet ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* 15 – Y a-t-il un siphon sous l'évier et une installation d'évacuation des eaux usées correcte ? (si de mauvaises odeurs se dégagent c'est qu'il n'y a probablement pas de siphon)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16 – Y a-t-il la possibilité d'installer un appareil de cuisson ? (gazinière ou four ou plaques chauffantes.....)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* 17 – Existe-t-il une possibilité d'aération dans la cuisine ? (système de ventilation ou grilles d'aération haut et bas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SALLE DE BAINS et W.C.	OUI	NON
18 – Les W.C. sont-ils situés à l'intérieur du logement ou de l'immeuble ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19 – Les W.C. sont-ils séparés de la cuisine et de la pièce où vous prenez vos repas ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20 – Les W.C. ont-ils une chasse d'eau en bon état de marche ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21 – Existe-t-il une possibilité d'aération dans les W.C. ? (système de ventilation ou grilles d'aération ou fenêtre s'ouvrant sur l'extérieur)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22 – Y a-t-il de l'eau froide et chaude dans la salle de bains ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23 – L'eau coule t-elle normalement lorsque l'on ouvre le robinet ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24 – Y a-t-il une possibilité d'aération de la salle de bains ? (grille d'aération ou système de ventilation ou fenêtre s'ouvrant sur l'extérieur)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25 – Y a-t-il une douche ou une baignoire ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* 26 – Y a-t-il un siphon sous le lavabo, la douche ou la baignoire et une installation d'évacuation des eaux usées correcte ? (si de mauvaises odeurs se dégagent c'est qu'il n'y a probablement pas de siphon)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* voir notice explicative ci-jointe.		
Commentaires		
<u>Date</u>	<u>Signature obligatoire</u>	



NOTICE EXPLICATIVE "QUESTIONNAIRE LOGEMENT"

QUESTION 2

Cochez NON même si un seul des 3 éléments (murs, plafonds, gouttières) n'est pas en bon état

QUESTION 5

Cochez OUI s'il n'y a pas de chauffe-eau ou chauffe-bain au gaz

Cochez NON si il y a un chauffe-eau ou chauffe-bain au gaz et qu'il n'y a qu'une seule grille d'aération ou pas du tout

QUESTION 6

Cochez NON si l'une des installations (balcon, escaliers, mezzanine, rampe de sécurité) représente un danger

QUESTION 7

Cochez OUI, par exemple si vous avez constaté la présence de canalisation en plomb ou de plaques de fibro ciment à l'intérieur de l'habitation

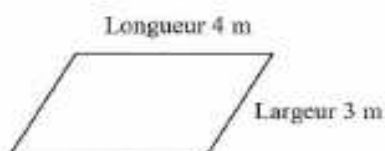
Cochez NON si vous n'avez rien constaté ou que vous ne savez pas

QUESTION 8

1) Calculez la superficie en vous référant à l'exemple 1 ci-dessous

Superficie = Longueur x Largeur

Exemple 1 :



$$\text{Superficie} = 3 \times 4 = 12 \text{ m}^2$$

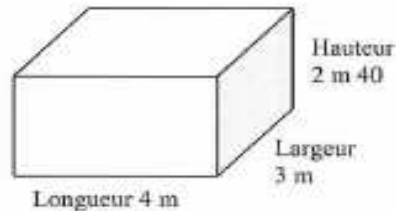
Cochez OUI si la superficie fait au moins 9 m^2 et que la hauteur est d'au moins $2 \text{ m } 20$

Dans le cas contraire \rightarrow

2) Calculez le volume de la pièce en vous référant à l'exemple 2 ci-dessous

Volume = Longueur x Largeur x Hauteur

Exemple 2 :



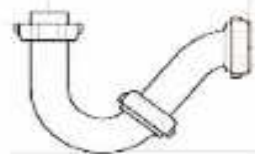
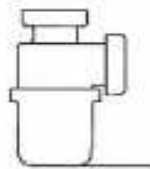
$$\text{Volume} = 4 \times 3 \times 2,4 = 28,8 \text{ m}^3$$

Cochez OUI si le volume fait 20 m^3 ou plus

Cochez NON si le volume fait moins de 20 m^3

QUESTION 15

Siphon : tube recourbé 2 fois et servant à évacuer les eaux usées tout en empêchant le dégagement des mauvaises odeurs



QUESTION 17

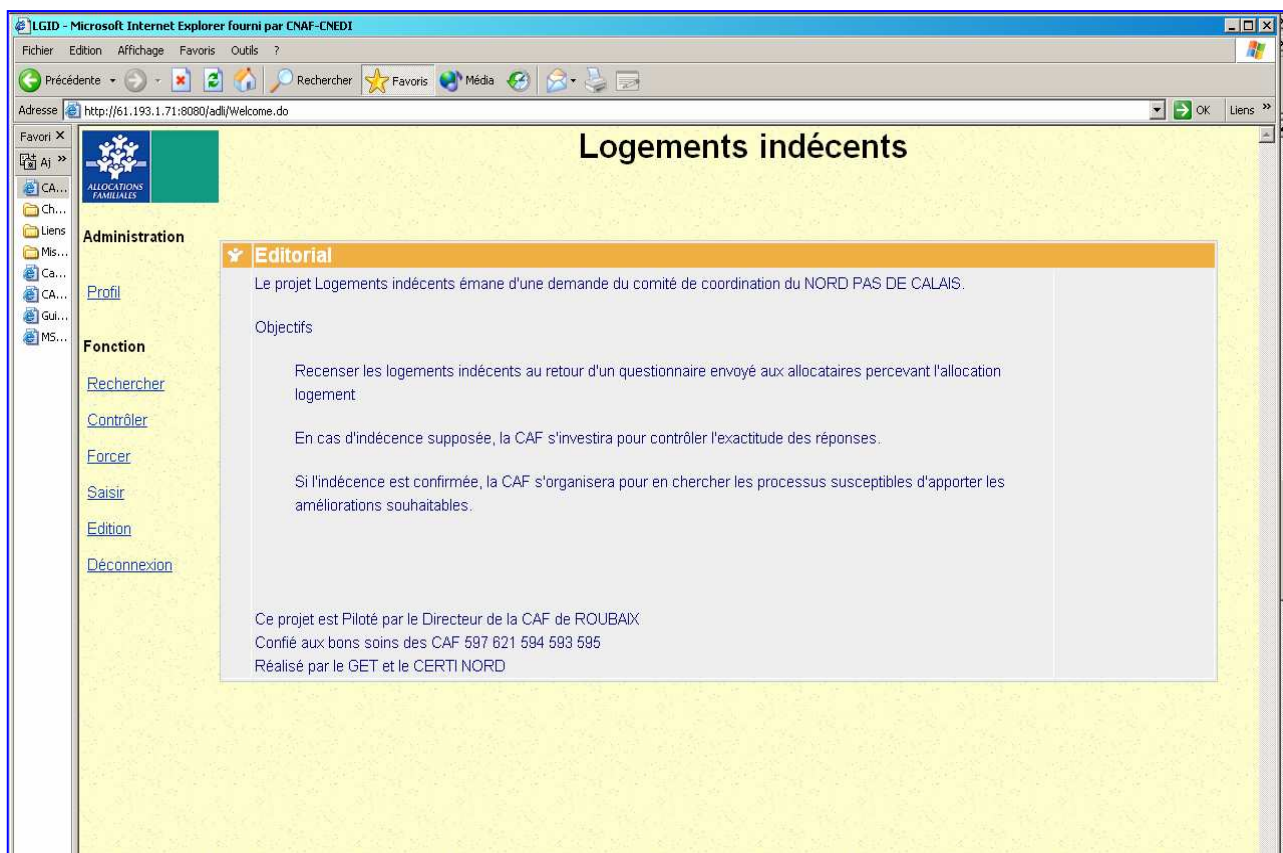
Cochez NON si la cuisine ne possède qu'une seule grille d'aération ou pas du tout

QUESTION 26

Voir explications Question N° 15

Cochez OUI si tous les équipements dont vous disposez (lavabo, douche ou baignoire) possèdent un siphon et que l'installation d'évacuation des eaux usées est correcte

ANNEXE 3 – APPLICATIFS LOGEMENTS INDECENTS – VERSION AVRIL 2007



LA FONCTION RECHERCHER

Recherche des logements dans la base par :

- ☞ **Rue** (entrer un mot directeur pour lister l'ensemble des logements (ex : « arbres », « paume », ...))
- ☞ **Code Postal**
- ☞ **Ville**
- ☞ **Bailleur** ou une combinaison de ces critères

Cliquez sur **Rechercher** après avoir saisi le ou les critère(s)

Etat logement

2 Liste des logements restitués correspondants aux critères choisis (15 par page) (si plus de 15 logements correspondent au(x) critère(s), naviguer entre les pages à l'aide des flèches dans le bandeau)

3 Le détail du logement dont la ligne a été sélectionnée dans la liste « Résultats de la recherche » (1) s'affiche dans la zone « Détails » (3)

Message informatique (ne correspond pas au commentaire du travailleur social)

LA FONCTION CONTROLER

Permet de cibler les dossiers selon différents critères

Le nombre de dossiers concernés par la recherche s'affiche en haut à droite de la zone « Détails ».

Dossier clôturé = allocataire déménagé, plus de droits ou radié. Cet état se remplit automatiquement

3 onglets :

- Logement
- Historique
- Bailleur/Locataire

Détails

Logement	Historique	Bailleur / Locataire
<p>Logement Suivi du dossier</p> <p>Date émission questionnaire: 06/01/2004 Clôturé: Oui Au: 09/01/2007</p> <p>N° / Type: 34 R Etat du questionnaire: Pris en compte</p> <p>Voie: DU PRIEURE Suite au retour questionnaire: Logement Indécent Au: 06/01/2004</p> <p>Complément 1: Enquête en cours: Non</p> <p>Complément 2: Suite à enquête: Logement Décent Au: 15/06/2005</p> <p>Lieu-dit: Réalisée par l'agent: SYDE1595</p> <p>Code Postal: 59800 Date échéance: </p> <p>Commune: LILLE Commentaires: travaux effectués par le propriétaire sortie d'indécence</p>		

Messages

Permet la modification de certaines données par le travailleur social :

- adresse
- état du logement
- commentaires

LGID - Microsoft Internet Explorer

Fichier Edition Affichage Favoris Outils ?

Précédente Recherche Favoris Média

Adresse http://testtse:8080/adj/Welcome.do

Enquête / Suivi logement

Administration

[Profil](#)

Fonction

[Rechercher](#)

[Contrôler](#)

[Forcer](#)

[Saisir](#)

[Edition](#)

[Déconnexion](#)

Critère de sélection

Tous les dossiers
 Les dossiers indécents avec enquête en cours

Les dossiers Indécents suite à enquête, dont la date d'échéance est dépassée
 Les dossiers Indécents suite au retour du questionnaire

Les dossiers dont l'enquête a été effectuée
 Les dossiers Indécents suite à forçage

Code INSEE
 Matricule

Rechercher

Détails 1/168

Logement Historique Bailleur / Locataire

Dossier	Au	Logement	Au	Agent	Commentaires
REQ	08/01/2007	IND	08/01/2007	BATCH	
NUM	05/01/2007			BATCH	Courrier numérisé
EMI	01/12/2006			BATCH	

Voir image Modifier

Messages

Intranet local

EMI = émission du questionnaire
 REL = Relance
 NUM = numérisation
 REJ = rejet
 FOR = forçage
 REQ = Questionnaire retourné par l'allocataire et analysé correctement
 ENC = enquête en cours
 REE = retour enquête

Microsoft Internet Explorer fourni par CNAF-CNEDI

Adresse: http://61.193.1.71:8080/adl/Welcome.do

Enquête / Suivi logement

Administration

[Profil](#)

Fonction

[Rechercher](#)

[Contrôler](#)

[Forcer](#)

[Saisir](#)

[Edition](#)

[Déconnexion](#)

Critère de sélection

Tous les dossiers

Les dossiers Indécents suite à enquête, dont la date d'échéance est dépassée

Les dossiers dont l'enquête a été effectuée

Code INSEE

Les dossiers indécents avec enquête en cours

Les dossiers Indécents suite au retour du questionnaire

Les dossiers Indécents suite à forçage

Matricule

Rechercher

Détails 13534/13534

Logement | Historique | **Bailleur / Locataire**

Bailleur		Locataire	
Référence	12330	Type	M
A la date du	15/11/2002	Matricule	1130090
Raison sociale	SCI TISOD	Monsieur	MR TROMBETTA JOVANI
Libellé voie	29 R DU PLAT	Madame	
Complément		Situation	DEM
Bureau distributeur	59000	Connue au	09/01/2007
Commune	LILLE		

Voir image | **Modifier**

Messages

Nouvelle information :
 DEM = déménagé
 ACT = actif
 PDR = plus de droit
 RAD = radié

LA FONCTION SAISIR : ENVOI DE QUESTIONNAIRES ET REPRISE DE STOCK

La fonction
Envoi de
questionnaire

1

Cocher la case
planification
d'envoi de
questionnaire

ATTENTION A
NE PAS
CLIQUER SUR
REPRISE DE
STOCK
(proposé par
défaut)

The screenshot shows a web browser window with the title 'Reprise des stock / Envoi de questionnaire'. The interface is divided into several sections:

- Administration:** Includes links for 'Profil', 'Rechercher', 'Contrôler', 'Forcer', 'Saisir', 'Edition', and 'Déconnexion'.
- Critère de sélection des pièces:** A section with the heading 'Que voulez-vous faire ?' containing two radio buttons: 'Reprise de stock' (which is selected by default) and 'Planification d'envoi de questionnaires'. A red arrow points from the 'Planification d'envoi de questionnaires' text to the 'Fonction' menu item in the left sidebar.
- Reprise de stock:** A form with fields for 'Matricule', 'Date de contrôle', and 'Etat logement' (with a dropdown menu set to 'indécent'). A 'Rechercher' button is on the right, and a 'Valider' button is at the bottom right.
- Enregistrements saisis:** A table with columns 'Matricule', 'Etat du logement', and 'Date de contrôle'. It shows 1/1 records. 'Supprimer' and 'Modifier' buttons are at the bottom right.
- Messages:** A box containing the text 'Aucun enregistrement dans la base'.

Annotations on the screenshot include a green circle with the number '1' next to the 'Fonction' menu item, and another green circle with the number '2' next to the 'Rechercher' button in the 'Reprise de stock' section.

LA FONCTION « REPRISE DE STOCK » (ou reprise de l'existant) donne la possibilité à la Caf de prendre en compte des dossiers logements dont le suivi a été effectué avant la mise en place d'ADLI dans l'organisme

1
Inscrire le matricule

3
Le numéro d'allocataire vient s'inscrire dans la liste

The screenshot shows a web browser window with the title 'Reprise des stock / Envoi de questionnaire'. The interface includes a left sidebar with navigation links: Administration, Profil, Fonction, Rechercher, Contrôler, Forcer, Saisir, Edition, and Déconnexion. The main content area has three sections: 'Critère de sélection des pièces' with radio buttons for 'Reprise de stock' and 'Planification d'envoi de questionnaires'; 'Reprise de stock' with a 'Matricule' input field and a 'Valider' button; and 'Enregistrements saisis' which is a table with columns 'Matricule', 'Etat du logement', and 'Date de contrôle'. The table contains one row with the value '1092917' in the 'Matricule' column. Below the table are 'Supprimer' and 'Modifier' buttons. A 'Messages' section is at the bottom. Annotations include a red arrow pointing to the 'Rechercher' button, another pointing to the 'Reprise de stock' radio button, a third pointing to the 'Matricule' input field, and a fourth pointing to the 'Valider' button. Circled numbers 1, 2, and 3 are placed near the annotations.

2
Valide

LA FONCTION EDITION

Concernant les deux premières listes, il est possible de préciser si les dossiers « clôturés » doivent être inclus dans les listes d'impression.

1 Critères de sélection : géographiques ou temporels

2 Sorties : La fonction édition permet de réaliser 10 listes imprimables.

The screenshot shows the 'Edition' interface with the following elements:

- Sidebar:** Administration (Administration, Profil), Fonction (Rechercher, Contrôler, Forcer, Saisir, Edition, Déconnexion), Messages.
- Critères de sélection:**
 - Sélection:** Tous, Code Insee, Code Postal, Date émission (jj/mm/aaaa).
 - Listes disponibles à imprimer:**
 - Bordereau des logements indécents suite au retour des questionnaires
 - Bordereau des logements indécents suite à forçage
 - Bordereau des logements indécents après enquête
 - Liste des dossiers clôturés
 - Liste des dossiers décentés
 - Liste des émis sans réponse depuis [] jours
 - Liste des rejets suite à la lecture optique
 - Liste des logements indécents concernant le bailleur [P] []
 - Liste des dossiers relancés [] fois
 - Liste des relancés sans réponse (RSR)
- Résultats de la recherche:**

CP	Matricule	N° Voie	Type voie	Libellé voie	Complément	Commune
62670	24856	1	R	LEON BLOM	APT 5	MAZINGARBE
62980	35166	154	R	LAMENDIN		VERMELLES
62740	77372	59	R	ARISTIDE BRIAND		FOUQUIERES LES LENS
62950	113076	4	RES	LA PATURE	BT 2	NOYELLES GODAULT
62160	125841	12	R	CHAYEZ		GRENAY
- Buttons:** 'Imprimer' button at the bottom right of the table.

3 Tableau listant à titre d'information les dossiers concernés. (Navigation par page)

4 Bouton « Imprimer ». Attention à ne pas imprimer des listes trop importantes, en saisissant des critères adaptés à la recherche. Le nombre de dossier à imprimer s'affichera dans la fenêtre « message ».

1 - Impayés et expulsion : éléments de contexte

La question des impayés et des expulsions prend une ampleur croissante en raison du nombre de plus en plus important chaque année de ménages concernés. Bien que la loi sur le droit opposable au logement (DALO) ne soit pas effectivement appliquée dans son versant offre de logements accessibles faute de ceux-ci, elle a contribué à inciter les pouvoirs publics à agir sur la source de la demande de logements dans le cadre du DALO : les expulsions et l'insalubrité. Notons cependant que la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (MOLLE), du 25 mars 2009, a réduit de trois à un le délai laissé au juge pour surseoir à une décision d'expulsion. En mars 2010, l'ANIL (agence nationale pour l'information sur le logement) a mis en place un numéro unique gratuit pour informer les propriétaires et locataires sur leurs droits, devoirs et recours ("SOS loyers impayés" accessible au 0805 160 075)³⁶.

Selon l'Insee (Enquête nationale logement 2006), 1 800 000 ménages ont rencontré des difficultés pour payer leur loyer et parmi eux, 490 000 se sont retrouvés en situation d'impayé (contre 289 000 en 2002, ce qui correspond, selon la Fondation Abbé Pierre, à environ 1 237 000 personnes. Le nombre de procédures pour défaut de paiement des loyers a progressé depuis 2001 à un rythme moyen de + 8 % par an pour atteindre 134 610 en 2004 (Nivière - 2006). En 2009, il y eut 100 000 résiliations de bail (+ 25 % depuis 2002), dont 10 % ont entraîné une expulsion avec concours de la force publique (+ 50 % depuis 2002) (Medaad - décembre 2009).

Selon la Fondation Abbé Pierre (rapport 2010), en conséquence de ces constatations, 87 900 ménages, soit environ 219 750 personnes occupent un logement sans droit ni titre, suite à une décision judiciaire d'expulsion non encore effective. L'écart entre le nombre d'impayés de loyer et le nombre de procédures judiciaires tient pour une grande part à la conclusion de règlements amiables entre les bailleurs et les locataires, sans déclenchement de procédure. En effet, la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 vise prioritairement à la prévention des expulsions et aménage également la procédure d'expulsion lorsque celle-ci est inéluctable. Cette loi, modifiée par loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 fixe les différentes étapes de la procédure d'expulsion pour dettes locatives.

En secteur locatif, l'impayé est constitué soit lorsque 3 termes nets consécutifs sont totalement impayés, soit lorsque le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel brut du loyer et des charges. Dans ce cas, sauf arrangement amiable, le propriétaire peut faire délivrer à son locataire par voie

³⁶ Les propositions du gouvernement en décembre 2009 sont les suivantes : expérimenter l'intermédiation locative dédiée à la prévention des expulsions pour les ménages de bonne foi dont le comportement ne fait pas obstacle à leur maintien dans les lieux ; Mobiliser les bailleurs sociaux sur la prévention des impayés : cet objectif sera pris en compte dans les conventions d'utilité sociale conclues entre les bailleurs sociaux et l'Etat ; Fixer dans chaque département un objectif de diminution du nombre de saisines des tribunaux pour des expulsions. Par ailleurs, le gouvernement souhaite que soit généralisée la Garantie des risques locatifs (GRL) dans le privé : l'appel à la GRL est obligatoire pour le bailleur privé avant saisine du juge et peut donner le temps aux parties de trouver une solution amiable

d'huissier un commandement à payer. Le locataire a alors deux mois pour régler sa dette. À l'issue de ce délai, le propriétaire peut engager une action en justice demandant une résiliation du bail. La saisine de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL), au moins trois mois avant l'assignation en justice du locataire, est obligatoire pour les locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement (APL) ; Pour ceux bénéficiant des autres types d'aides au logement (allocation logement à caractère social ou allocation logement à caractère familial), la saisine des organismes payeurs des allocations logement (caisse d'allocations familiales ou caisse de mutualité sociale agricole) est obligatoire dans les mêmes conditions. Cette phase préalable à l'engagement d'une procédure judiciaire doit permettre de trouver une solution amiable pour résorber la dette locative afin d'éviter la suspension des aides au logement et la saisine du juge.

Le bailleur et son locataire peuvent conclure un plan d'apurement ou avoir recours aux fonds de solidarité pour le logement (FSL). Un délai de deux mois, dans le parc locatif social comme dans le parc privé, est ensuite instauré entre l'assignation et l'examen de l'affaire par le juge. Ce délai doit permettre au préfet de diligenter une enquête sociale et de communiquer au juge les informations dont il dispose sur la situation de la famille. Lorsque celle-ci est en situation de régler sa dette, le juge peut accorder des délais supplémentaires et ne pas prononcer la résiliation du bail demandée par le bailleur. Les trois quarts des procédures engagées se concluent par une décision du juge en faveur du bailleur. Toutefois, la proportion d'affaires terminées sans que le juge ne statue donne une idée de l'importance des règlements à l'amiable des impayés ayant donné lieu à une assignation : en 2004, environ une affaire sur cinq s'est terminée sans décision du juge. L'expulsion, ne peut s'effectuer, même si les délais accordés sont expirés, entre le 1er novembre et le 15 mars de l'année suivante, à moins qu'un relogement de la famille ne soit assuré dans des conditions satisfaisantes.

2 - Les dispositifs actuels de traitement des impayés et de prévention des expulsions

Seules la Cdapl, la Cscapel³⁷ et désormais les Ccapex³⁸ qui les remplaceront définitivement au plus tard en janvier 2011 sont compétentes pour examiner les situations d'impayés en location. Elle ne sont toutefois saisies que lorsque la situation n'a pu être réglée par d'autres instances, notamment la Caf (pour les APL notamment), ou des fonds d'aides sociales comme le FSL notamment, et que la nécessité d'un examen conjoint de la situation par les partenaires s'impose. Les Ccapex seront également compétentes pour traiter les impayés des non allocataires d'aides personnelles au logement et ceux des accédants.

De fait les Ccapex, prévues par la loi Engagement nationale pour le logement de 2006 mais rendues obligatoires par la loi MOLLE (voir annexe 7) pourraient être une réponse aux préconisations formulées en 2001 par le Haut comité pour le logement des personnes

³⁷ Voir les lettres circulaires LC2009-016 et LC 2009-176

³⁸ Pour le détail précis de la procédure de mise en place des CCAPEX et des transferts de charges aux Caf, il convient de se reporter au DOSSIER REPERE CNAF n°1 du 16 juil.2010 : « **La prévention des expulsions : le nouveau rôle des Caf** ». La commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue dans la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, voir annexe 7 sur la loi MOLLE.

défavorisées, qui demandait que le traitement des impayés de loyers et de la prévention des expulsions, tant en APL, qu'en ALF et en ALS soit confié à une seule instance (le FSL). La mise en place des CCAPEX entraîne le transfert des compétences de la CDAPL vers les caisses : instruction, notification de la décision, suivi des dossiers impayés APL locatifs, des dossiers impayés APL accession, des contestations et des demandes de remises de dettes APL (pour les Caf qui n'ont pas encore délégué). Elles auront à leur disposition le logiciel SDAPL créé par le ministère qui leurs transférera³⁹.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) définit l'action conjointe des partenaires (Etat, Conseil général, Caf, collectivités territoriales, bailleurs sociaux, associations...) pour favoriser l'insertion de toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières afin d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir. C'est lui qui doit créer la Ccapex et c'est à lui qu'elle présente son bilan annuel.

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (loi Besson) prévoit que dans chaque département le PDALPD précise les besoins et les actions en faveur des personnes dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés d'insertion économique et sociale.

Ce plan doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées, logées temporairement ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés.

Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) a pour mission l'aide aux ménages en difficultés pour des questions de logement. À ce titre, il participe au dispositif de lutte contre les exclusions et il est l'un des acteurs essentiels de la mise en œuvre du droit au logement.

Il accorde notamment des aides financières sous forme de cautionnement, des prêts ou subventions à des personnes qui entrent dans un logement locatif ou encore aux locataires se trouvant dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, de charge, de fourniture d'eau ou d'énergie et de services téléphoniques. L'administration et la composition du FSL sont différentes d'un département à l'autre. Certaines Caf gèrent les FSL.

³⁹ L'expérimentation de la prise en charge des fonctions CDAPL sur six départements (Loir et cher, Jura, Meurthe et Moselle, Haute Garonne, Orne, Ile et Vilaine) va être capitalisée jusqu'à fin 2010. A noter que d'ores et déjà, d'autres Caf sont sollicitées pour assumer avant janvier 2011 ce transfert de compétences.

3 - Les orientations institutionnelles en matière d'impayés et de maintien dans le logement⁴⁰

La Convention d'Objectifs et de Gestion signée pour la période 2009-2012 donne aux Caf pour objectif de faciliter le maintien dans le logement des familles en difficultés en contribuant à la prévention des expulsions⁴¹. Pour cela, il s'agit de :

- rendre homogène une offre de service (Techniciens conseil/Travailleurs Sociaux) permettant de prévenir, connaître, détecter, traiter les impayés de loyer, avec un soutien, si nécessaire, de travail social (conseiller/orienter/accompagner) ;
- privilégier le financement des dispositifs d'aide prenant en charge les impayés de logement ou les charges qui lui sont liés (FSL et autres fonds partenariaux dont accession) ;
- prévoir l'implication des administrateurs et des services des Caf dans les commissions et les dispositifs partenariaux concernant la prévention des expulsions et les dossiers d'impayés (Cdapl, et désormais commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions –CCAPEX, voir annexe 7).

Un indicateur⁴² relatif au traitement des impayés de loyer doit également être mis en place. Il s'agit de rapporter le montant des impayés de loyer donnant lieu à une action de la Caf au total du montant des dossiers d'impayés transmis.

D'autre part, la lettre circulaire n° 2009-165⁴³ précise la contribution du travail social à l'offre globale de service de la branche Famille. Cette circulaire précise que les Caf sont fortement présentes dans le champ du logement. Leurs interventions se situent dans un continuum qui combine la solvabilisation, par les aides au logement, et l'accompagnement des ménages confrontés à des difficultés, tels l'indécence du logement et les impayés de loyer.

Sur la base de ces orientations, il appartient à chaque Caf de construire son offre de service de travail social en tenant compte de ses réalités sociales, territoriales et partenariales. Ainsi, une des missions du travail social des Caf consiste à aider les familles dans leur logement, espace de cohésion familiale et leur environnement, espace de cohésion sociale, pour leur permettre d'accéder ou de se maintenir dans un logement et un cadre de vie adaptés à leurs besoins. Le travail social peut prendre en charge les situations individuelles afin de favoriser le rétablissement ou le maintien des aides au logement, de faciliter les médiations entre les familles et les bailleurs en s'appuyant autant que nécessaire sur des dispositifs partenariaux.

Enfin, parmi les interventions de travail social concernant le logement stipulées dans le socle national d'engagements de service, les Caf doivent prévoir une offre de service de travail social systématique comprenant une rencontre avec les familles ayant des impayés

⁴⁰ Pour le détail précis de la procédure de mise en place des CCAPEX et des transferts de charges aux Caf, il convient de se reporter au DOSSIER REPERÉ CNAF n°1 du 16 juillet 2010 : « **La prévention des expulsions : le nouveau rôle des Caf** ».

⁴¹ COG 2009-2012, Article 1 : Une offre de service articulante prestations légales et interventions d'action sociale familiale autour de missions et programmes, Mission 3 : Accompagner les familles dans leurs relations avec l'environnement et le cadre de vie, Programme 1 : Favoriser, pour les familles, des conditions de logement et un cadre de vie de qualité, Action 3.

⁴² COG 2009-2012, Annexe 6 : Les indicateurs associés à la COG

⁴³ LC n°2009-165, Objet : COG 2009-2012 - circulaire d'orientation relative au travail social

de loyer en allocation de logement à caractère familial (ALF), en articulation avec le service des prestations. Cette rencontre permet de proposer aux allocataires de l'information et du conseil approfondis, un accès à leurs droits, l'orientation vers les dispositifs et les partenaires les plus pertinents pour traiter la situation. Cette première rencontre peut, le cas échéant se prolonger par un accompagnement social personnalisé. Cette offre peut s'appuyer sur une complémentarité technicien conseil/ travailleur social. La récente circulaire Cnaf⁴⁴ relative au logement et à l'habitat apporte des éclairages complémentaires concernant les compétences, missions et interventions susceptibles d'être mises en œuvre en faveur du logement des familles. Elle précise notamment les actions prévues dans le socle national ainsi que les publics prioritaires des offres de service de travail social en matière de logement.

4 - Les circuits et dispositifs en cas d'impayés

Les circuits mis en place dans le traitement des impayés sont relativement complexes⁴⁵. Ils diffèrent selon le type d'allocation logement perçue, le statut d'occupation et le mode de versement de l'aide au logement.

Cette partie reprend de manière succincte les principaux éléments des procédures de traitement.

Trois principes régissent le traitement des aides au logement lorsque l'allocataire est en situation d'impayé :

- ◆ D'une part, l'existence d'un impayé au moment de la demande ne fait pas obstacle à l'ouverture du droit à l'Apl ou à l'Al ;
- ◆ D'autre part, la connaissance d'un impayé n'entraîne pas la suspension systématique du versement de l'Apl ou de l'Al ;
- ◆ Enfin, lorsqu'une garantie de paiement des loyers (Locapass, FSL) est mise en jeu pour pallier un incident de paiement, l'allocataire n'est pas considéré en impayé de loyer.

41 - Les impayés des bénéficiaires de l'APL (voir annexe 1)

411 - Pour les locataires

Le contrôle s'effectue lors de la réclamation de l'attestation du loyer de juillet où le bailleur indique si son locataire est à jour ou non de ses loyers.

Il y a impayé lorsque trois termes nets (loyer + charges - Apl) consécutifs sont totalement impayés ou lorsque l'allocataire doit deux fois le montant brut mensuel du loyer et des charges avant déduction de l'Apl.

⁴⁴ Lettre Circulaire Cnaf 2009-168 du 7/10/09

⁴⁵ L'ensemble de la procédure d'impayés est disponible dans @DOC, avec notamment des explications complètes pour les cas particuliers.

412 - Pour les accédants

Les organismes prêteurs sont invités à signaler les situations d'impayés. Il y a impayé lorsque :

- ♦ Dans le cas d'une périodicité mensuelle, trois échéances de prêts nettes consécutives ou au moins deux fois le montant d'une échéance brute sont dues ;
- ♦ Dans le cas d'une périodicité trimestrielle, deux échéances nettes consécutives (échéances de prêt - Apl) ou au moins le montant d'une échéance de prêt brute (avant déduction de l'Apl) sont dus.

Si l'allocataire n'est pas à jour de ses obligations, la Caf est saisie (elle saisissait autrefois la Cdapl) pour mettre en place la procédure d'impayés (voir infra sur les changements prévus cette année dans cette procédure).

Seule la Caf (autrefois la Cdapl) est compétente pour examiner et décider des mesures à appliquer en cas de situation d'impayé. Elle peut être saisie par les organismes prêteurs ou les bailleurs, les organismes payeurs, ou s'autosaisir par exemple en cas de signalement par la commission de surendettement.

42 - Les impayés des bénéficiaires de l'ALS et de l'ALF

L'impayé est constaté à l'occasion :

- soit d'un signalement du bailleur ou du prêteur,
- soit de la non production de la quittance ou de l'attestation de compte à jour nécessaire au renouvellement,
- soit d'un contrôle en cours d'exercice.

Il y a impayé lorsque :

- En cas de versement direct à l'allocataire (voir annexe 2) :
 - dans le cas d'une périodicité inférieure à trois mois, deux échéances, consécutives ou non, sont totalement impayées (loyer + charges ou échéance de prêt brut) ou leur équivalent en montant ;
 - dans le cas d'une périodicité supérieure ou égale à trois mois, une échéance est totalement impayée dans le mois suivant sa date d'exigibilité ou son équivalent en montant.
- En cas de versement de l'Al en tiers-payant (voir annexe 3) :
 - **en secteur locatif** : soit trois termes nets (loyer + charges - Al) consécutifs sont totalement impayés, soit la somme égale à deux fois le montant brut mensuel du loyer et des charges (avant déduction de l'Al).

- **en secteur accession :**

- ❖ dans le cas d'une périodicité trimestrielle, soit deux échéances nettes consécutives (échéances de prêt - Al) soit la somme égale à une échéance de prêt brut sont impayées ;
- ❖ dans le cas d'une périodicité inférieure à trois mois, soit trois échéances de prêts nettes consécutives (échéances - Al) sont totalement impayées soit, la somme égale à deux échéances de prêt brut.

43 - L'enregistrement des impayés de loyer dans Cristal

Globalement, les impayés de loyers sont peu enregistrés dans Cristal.

En Apl, ils ne sont enregistrés que lorsqu'il y a suspension ou fermeture des droits. Les allocataires dont le droit est maintenu du fait de l'attente d'un plan d'apurement ou du respect d'un plan en cours sont connus en Cdapl mais l'impayé n'est pas enregistré dans Cristal.

En Al, il est difficile d'informer les bailleurs privés qui sont très nombreux et pas toujours inscrits dans des organismes représentatifs.

Les bailleurs privés sont de plus en plus nombreux à bénéficier du tiers payant. De ce fait, ils préfèrent ne pas signaler l'impayé et continuer de percevoir au moins l'aide au logement plutôt que de risquer une suspension si le locataire ne signe pas ou ne respecte pas le plan d'apurement.

En outre, les bailleurs qui ne sont pas en tiers payant ignorent parfois si leur locataire perçoit une aide au logement.

Par ailleurs, quand les bailleurs signalent l'impayé, parfois avant que l'impayé ne soit constitué ou au contraire trop tard, la Caf enregistre un tiers payant sans toujours demander le plan d'apurement de ce fait l'échéance n'est pas posée et l'impayé non enregistré.

Tous les impayés ne sont donc pas visibles dans cristal.

Cependant, les Caf n'appliquent pas toutes les mêmes pratiques. Certains Contrats pluriannuels d'objectifs et de gestion (Cpog) envisagent notamment d'améliorer la mobilisation des bailleurs sur les signalements d'impayés.

Cristal envoie certaines notifications automatiquement. Si le plan d'apurement n'est pas reçu, Cristal suspend automatiquement le versement de l'aide au logement. Dans tous les autres cas, il appartient aux techniciens de saisir manuellement les informations.

44 - Les données disponibles en Caf

Il n'est pas possible de connaître avec exactitude le nombre d'impayés de loyer à partir des données disponibles en Caf notamment compte tenu de leur faible enregistrement dans Cristal. Ainsi, toute étude du phénomène à partir des données des Caf est parcellaire, il sera donc indispensable de signaler une certaine prudence lors de l'interprétation des données.

Afin d'étudier le phénomène, il convient tout d'abord de se rapprocher des services de prestations (pour connaître notamment les pratiques locales en matière d'enregistrement), d'action sociale (dans quelques Caf, certaines actions sont menées pour suivre les allocataires en situation d'impayés), des conseillers techniques logement..., soit de l'ensemble des personnes ressources dans ce domaine afin de recenser de façon globale les pratiques locales.

Si les données sont suffisamment importantes pour être analysées, il est possible de réaliser une étude plus qualitative de la situation : qui est concerné (situation familiale, sexe, revenus, âge, activité, commune, nombre de personnes dans le foyer, prestations perçues, statut d'occupation ...) par quel type d'impayés (montant, durée...), pour quel type de logement (parc, surface, loyer...) etc.

441 - Les données disponibles dans Basemat.Lgt et leurs limites

Cette table logement (Lgt) disponible dans l'Infocentre Cristal contient notamment plusieurs variables traitant des impayés. Il s'agit de renseignements relatifs au logement AI ou Apl du mois de référence de la vue au premier jour du mois.

Le fichier logement est composé de quatre-vingt-onze données. Certaines données affichent de nombreuses valeurs manquantes. Voici une première liste de variables liées directement ou indirectement à des actions de prévention mises en œuvre par les CDAPL.

Variables numériques :

- montant de l'impayé,
- montant du loyer,
- montant du loyer remboursement calculé,
- montant mensualité plafond logement,
- montant prêt,
- Nombre maximum dérogation peuplement,
- Nature du prêt,
- Nombre cohabitants,
- Nombre maximum personnes ALF,
- Nombre personnes logement.

Variables caractères :

- à jour de loyer et de remboursement,
- Avis CDAPL,
- Décence logement,
- Dérogation salubrité,
- Etat impayé,
- Information tardive impayé,
- Occupation logement,
- Occupation logement RMI API,
- Origine information impayée,
- Suivi plan apurement.

Exemples dans deux Caisses d'allocations familiales :

Variables Etat impayé (ETATIMPA) et Date état impayé (DTETIMPA)

Pour la Caf A, nous avons 1 080 allocataires en situation d'impayés de loyer. Effectivement, ces données peuvent être très anciennes (à partir du 1^{er} janvier 1993 jusqu'à 26 janvier 2010 lors d'une extraction effectuée le 23 février 2010). Si l'on se base sur l'année 2009, il y a un effectif allocataires de 341 (extraction réalisée le 25 février 2010 ; 315 dossiers à partir de la même requête lancée cette fois-ci le 1^{er} avril 2010). Les quatre principales situations de l'impayé en 2009 sont :

- *une fois sur trois attente d'un plan d'apurement,*
- *une fois sur quatre arrêts car non respect de la procédure,*
- *plan d'apurement reçu (un peu plus de 15 %),*
- *à jour arrêt de la procédure (un peu moins de 15 %).*

Qualité des Variables Montant impayés (MTIMPA) et Date état impayé (DTETIMPA) dans deux Caf :

Pour la Caf A, les impayés de loyer représentent une somme de près de 2,2 millions d'euros sur les vingt dernières années c'est-à-dire sur l'ensemble de l'historique. Si l'on se réfère à l'année 2009 seulement, le montant était de presque 913 milles euros (841 milles euros suivant extraction effectuée le 1^{er} avril). A noter en 2009 qu'il n'y avait pas de valeur codifiées 9999999 ; Ni de montant impayé à 0 (même si 18 allocataires - *soit 6 % des 315 dossiers* - ont un montant impayé égal à 1 euro). Parmi cet ensemble, il existe toutefois des situations extrêmes, à savoir des valeurs élevées dépassant le seuil de quinze mille euros : respectivement trente-cinq mille euros, vingt-sept mille euros et quinze mille deux cent euros. Enfin toujours en 2009, *à la différence de la Caf B*, tous les allocataires ayant un montant d'impayé supérieur à 0 (et résidant dans la circonscription de la Caf A) ont aussi une situation de l'impayé renseignée dans la variable ETATIMPA. Ces trois indices peuvent être interprétés comme le signe d'une certaine qualité de traitement des impayés au niveau de la Caf A à un instant T.

Mais les questions posées par les membres du groupe national logement demeurent mal renseignées. Malgré un fichier qui semble exhaustif, toutes les données du fichier logement ne sont pas exploitables. A ce jour il semble, à première vue, délicat de constituer des données de pilotage au travers de ce fichier.

Les tableaux de l'annexe 4 reprennent chaque variable à partir du Dii de la version 880 de Cristal (en date du 11 Décembre 2009).

442 - Les variables disponibles dans les autres tables

↳ La variable Tiepaali

Elle est disponible dans le FREM et dans le FILEASC.

TIEPAYAIDELOGIMP	(TIERS PAYANT AIDE LOGEMENT IMPAYE)
Description : CD Tiers payant aide au logement et procédure d'impayé	
Elaboration : si (MTDROVALO=0 et MOTISUSDOS='') pour NATPF=ALF,ALS,APL) alors=0 sinon (si (TYPEDESTTIEPAILOG<>')) alors (si (DDIMP<=mois réf et 'DFIMP=''ou>=mois réf)) alors=4 sinon=3) sinon (si (DDIMP<=mois réf et 'DFIMP=''ou>=mois réf)) alors=2 sinon=1))	
Codification :	
0	Pas d'AL ou APL
1	Prestation logement sans tiers payant sans impayé
2	Prestation logement sans tiers payant avec impayé
3	Prestation logement avec tiers payant sans impayé
4	Prestation logement avec tiers payant avec impayé

Des allocataires sont codés en Prestation logement alors qu'ils n'ont pas de droit    l'Apl ou    l'Al.

↳ La variable Nbdosapl

Elle est disponible dans le FREM. Son enregistrement est manuel.

NBDOSSDAPL	NOMBRE DOSSIERS EN SDAPL
Description : Nombre de dossiers en Commission SDAPL de l'allocataire. Il s'agit du nombre d'indus transmis �� la SDAPL au cours de la période de référence.	
Elaboration : Si (MOTIETATCRE = 'G') et DDMOTIETATCRE = mois de référence alors += 1; fin si;	

443 - Les variables disponibles dans SiasAfi.Sialgi

Ces variables ne concernent que les Caf qui ont la gestion directe du FSL. L'enregistrement des données se fait manuellement dans l'applicatif Sias Afi    partir du module Fsl. Tous les dossiers sont enregistrés sauf ceux qui concernent l'accompagnement social. Il est donc possible de dresser un profil des allocataires b  n  ciaires du Fsl.

Des tableaux peuvent être extraits à partir de la sidothèque (utilisée lors de la remontée annuelle du suivi du Fsl) : voir annexe 5.

5 - Impact des nouvelles dispositions en matière de prévention et de suivi des impayés par les Caf

Au regard des objectifs fixés par la COG 2009-2012 (annexe 6 : indicateur en matière d'impayés) et par les circulaires d'action sociale d'octobre 2009 (travail social et logement), il faut sans doute envisager la création de fichiers contenant des données agrégées pour alimenter les indicateurs mentionnés ci-dessus.

Plus généralement, ces tables intermédiaires existent déjà pour alimenter les tableaux des applicatifs nationaux. Souvent, elles sont stockées dans les infocentres BGESCAF BGESCNAF ou BMETCNAF du Sid⁴⁶.

Mais pour le moment il n'existe pas de fichier logement avec des données agrégées. Seul le fichier Logement extrait de Cristal est mis à disposition. Or comme on l'a constaté, ce fichier n'est pas assez fiable pour que les Caf puissent assurer et exercer un suivi régulier.

Face à cette situation et aux enjeux actuels - lutte contre les exclusions, prévention des expulsions locatives, accompagnement social des familles à revenus modestes, il est possible de formuler des propositions.

Tout d'abord, il serait nécessaire d'engager une réflexion transversale visant à mettre en place des tableaux de données agrégées autour des :

- Allocataires en situation d'impayés ;
- Montants des impayés.

Et selon des déclinaisons à déterminer : commissions et dispositifs partenariaux concernant la gestion des dossiers d'impayés et la prévention des expulsions.

Parallèlement à cela, il conviendrait de conduire une harmonisation des pratiques de l'enregistrement des impayés de loyer dans Cristal dans toutes les Caf. En effet, elles n'ont pas nécessairement les mêmes pratiques, même si certains Contrats pluriannuels d'objectifs et de gestion (Cpog) envisagent notamment d'améliorer la mobilisation des bailleurs sur les signalements d'impayés.

⁴⁶ Exemples d'applicatifs nationaux ; RNDC et TBCaf pour le pilotage stratégique ; Imaje et Elisa ainsi que les tableaux sectoriels servant au pilotage opérationnel (plus récemment le tableau de bord Production). Exemple de fichiers intermédiaires nouvellement créés : dans l'infocentre MetCnaf, création du nouveau fichier MTEAJE, extrait de Sias AFC contenant des statistiques d'équipements accueil jeune enfant et recensant l'ensemble des équipements. Ce fichier regroupe les données par équipement. Il permet d'alimenter les indicateurs du RNDC et d'Imaje : nombre de places offertes, montant des dépenses, nombre d'actes réalisés, nombre d'actes payés, plage d'ouverture, nombre d'heures d'ouverture...

ANNEXE 1 – CIRCUIT SIMPLIFIE EN CAS D'IMPAYE : APL EN TIERS-PAYANT

Saisine de la Caf dans les 3 mois sauf si mise en place d'un plan d'apurement
Le versement de l'Apl est maintenu

La Caf sollicite du bailleur ou du prêteur un plan d'apurement de la dette

La CAF saisit le Fsl ou un autre dispositif à vocation analogue

Le bailleur ou le prêteur disposent d'un délai maximum de 6 mois pour proposer un plan d'apurement

Le Fsl dispose de 6 mois ou 12 mois pour faire connaître sa décision à la Caf

Présentation dans le délai de 6 mois et approbation par la Caf

Pas de présentation dans les délais ou pas d'approbation de la Caf

Le Fsl arrête dans les délais un plan de résorption.

Le Fsl ne fait pas connaître sa décision dans les délais ou rejette le dossier.

Poursuite du versement de l'Apl.

Si nouvel impayé, la Caf suspend l'Apl

La Caf suspend les versements ou peut décider de maintenir le versement de l'Apl si l'allocataire s'acquitte de son loyer courant.

Maintien du versement de l'Apl.
Si non respect du plan d'apurement ou constitution d'un nouvel impayé, la Caf peut décider :
- soit de maintenir l'Apl (si l'allocataire s'acquitte du paiement de son loyer courant),
- soit de suspendre l'Apl,
- soit de saisir le Fsl pour une décision dans les 6 mois

La Caf décide :
- soit de suspendre les versements,
- soit de saisir le Fsl pour une décision dans les 6 mois,
- soit de maintenir le versement de l'Apl si l'allocataire s'acquitte de son loyer courant

Au terme du plan d'apurement

Allocataire à jour.
Poursuite du versement de l'Apl

Allocataire non à jour. La Caf décide :
- soit de suspendre l'Apl
- soit de maintenir si l'allocataire s'acquitte de son loyer courant

Circuit simplifié en cas d'impayés dans le cadre de l'APL versée au bénéficiaire

Connaissance d'un impayé par le bailleur ou prêteur

L'Apl n'est pas suspendue

La Caf informe :

- le bailleur ou prêteur de son intention de lui verser l'Apl à l'issue d'un délai d'un mois
- l'allocataire :
 - qu'il dispose d'un délai d'un mois pour se mettre à jour
 - qu'à défaut de règlement de la dette, versement au tiers.

Au terme du délai d'un mois

Allocataire à jour.

Information de la Caf

Poursuite du versement de l'Apl au bénéficiaire.

Allocataire non à jour.

Versement de l'Apl au bailleur ou au prêteur sauf refus.

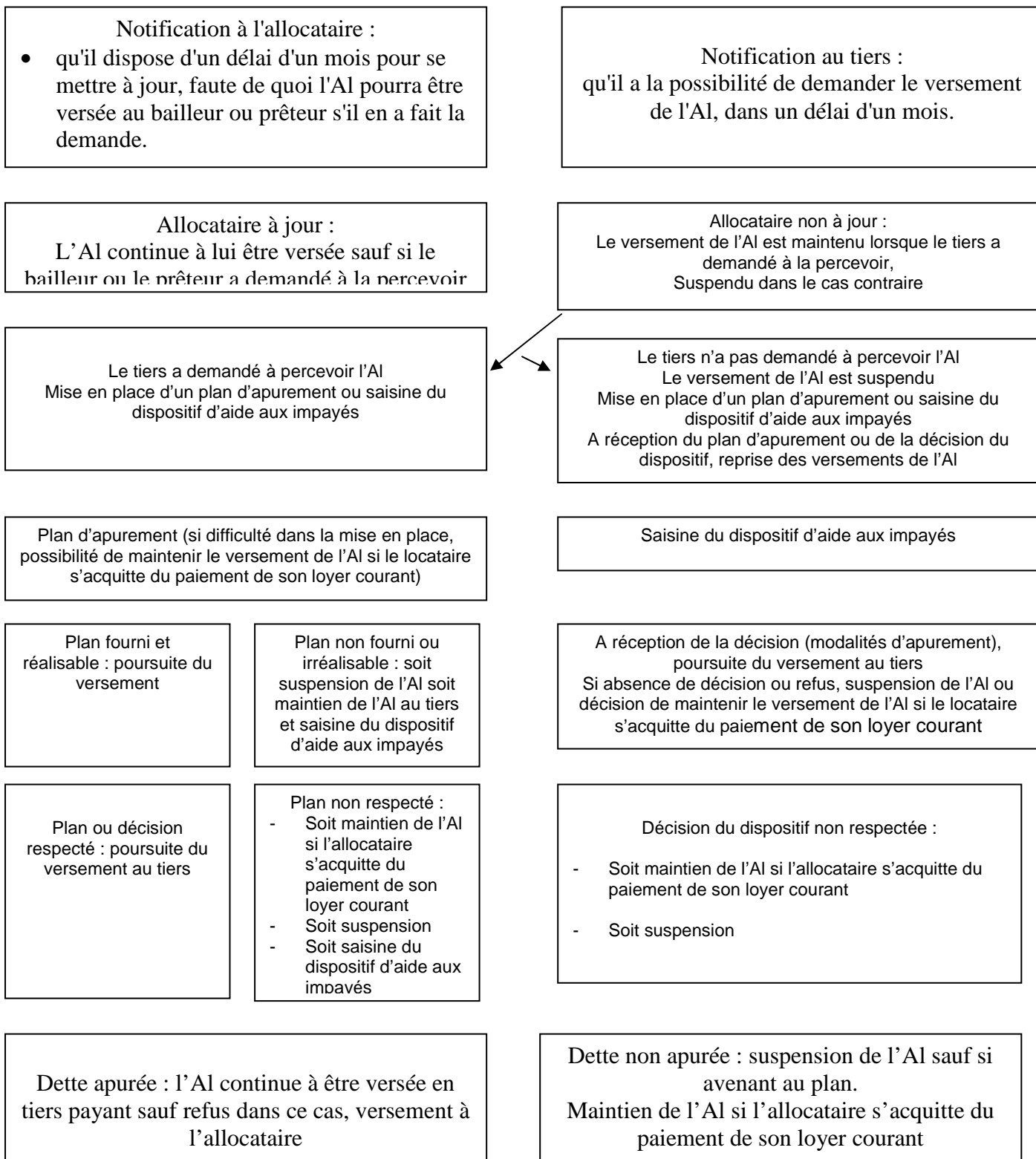
La Caf engage les mêmes actions qu'en cas de versement de l'Al en tiers payant.

Au terme du plan d'apurement

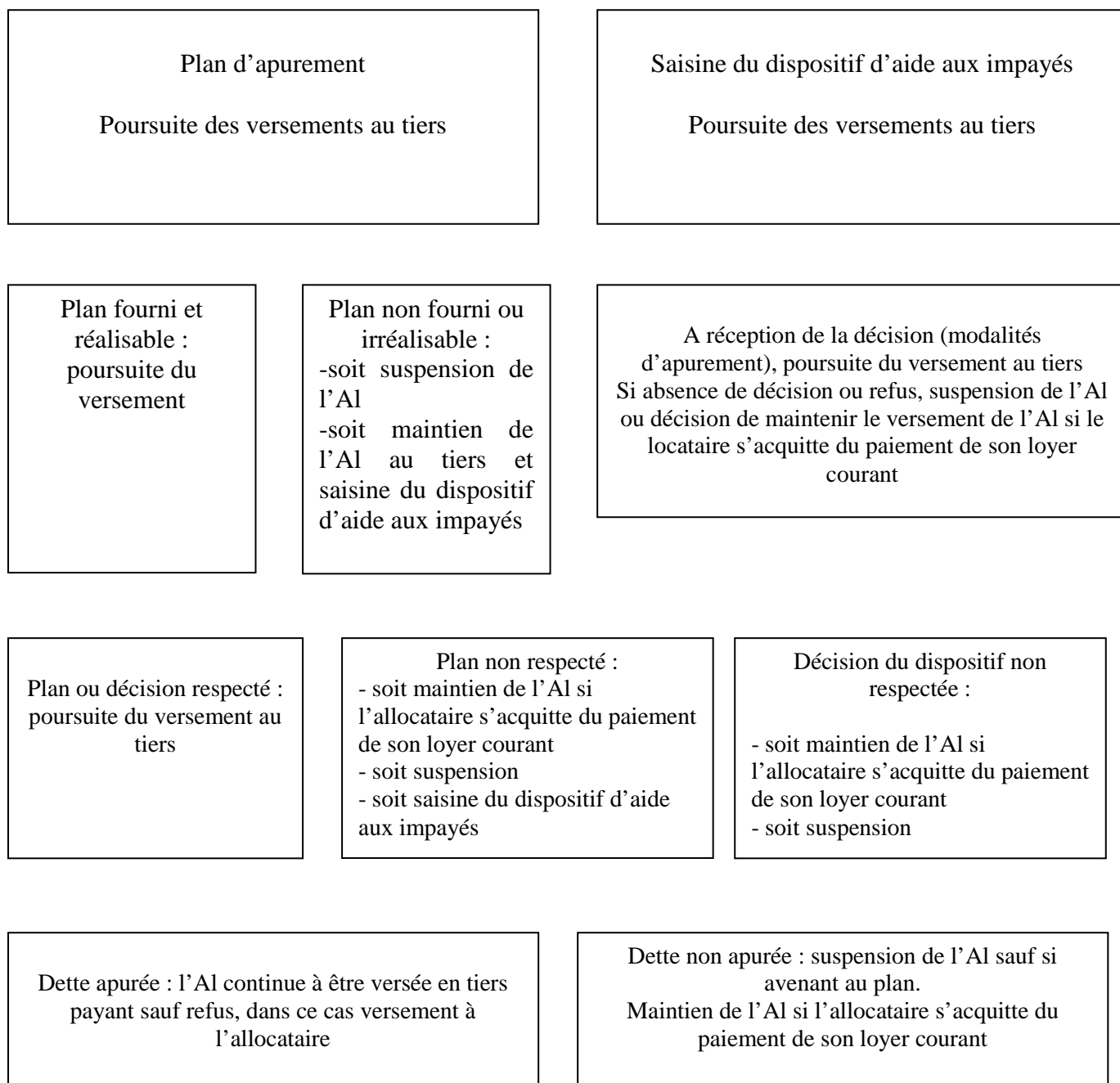
Allocataire à jour.
Reprise du versement à l'allocataire, ou sur décision de la Caf, possibilité de poursuite au bailleur ou prêteur sur demande, dans la limite du délai fixé par la Caf

Allocataire non à jour.
La Caf décide :
- soit de suspendre les versements,
- soit de maintenir le versement si l'allocataire s'acquitte de son loyer courant

ANNEXE 2 – Circuit simplifié en cas d’impayés dans le cadre de l’AL versée à l’allocataire



ANNEXE 3 – Circuit simplifié en cas d’impayés dans le cadre de l’AL versée en tiers-payant



ANNEXE 4 - VARIABLES BASENAT LOGEMENT AU 11 DECEMBRE 2009

AJOURLOYREMB (AJOURLOY) A JOUR DE LOYER ET REMBOURSEMENT

Description : à jour logement accession : Code indiquant si l'accédant est à jour ou non de ses remboursements de prêts. Cette donnée n'est pas historisée.

Commentaire : -

Codification :

A	Appel pièce
N	Non à jour
O	A jour

Enregistrement manuel.

Auparavant, Cristal envoyait un formulaire d'attestation à l'organisme de prêt. Cette pratique ne se fait plus. Si le prêteur n'informe pas la Caf de la situation, rien n'est enregistré. Cette variable ne reflète donc pas l'ensemble des cas.

ETATIMPA ETAT IMPAYE

Description : CD état impayé : Situation de l'impayé à un moment donné.

Commentaire : Pour les besoins de contrôle de saisie, il existe une sous table de codes D730M.C1ETG001 FG E-SUIVI IMPAYE.

Codification :

AFS	Attente décision FSL
APA	Attente plan d'apurement
ARR	Arrêt : non respect procédure
FAP	FSL : absence plan d'apurement
FNF	Absence décision FSL (généré)
FNR	FSL : non respect plan d'apurement
FRE	Décision FSL reçue
PAR	A jour, arrêt procédure
PNF	Absence plan d'apurement (généré)
PRE	Plan d'apurement reçu
REF	Refus FSL

Enregistrement automatique ou manuel selon les cas : si le tiers n'a pas demandé que l'Al lui soit versée, le système déclenche un code état impayé, si le tiers a demandé que l'Al lui soit versée, le technicien implante un code état. Les modalités sont difficiles à renseigner.

DTETATIMPA (DTETIMPA) DATE ETAT IMPAYE

Description : DT état impayé : Date associée à la valeur du code ETAT de l'impayé.

Enregistrement manuel.

Donnée obligatoire.

DTINFOIMPA DATE INFORMATION IMPAYE

Description : DT signalement impayé : Date à laquelle est signalé l'impayé.

Enregistrement manuel.

Il s'agit de la date de réception du signalement ou de la constatation de l'impayé.

De nombreuses dates n'ont pas d'état d'impayé correspondant.

ORIINFOIMPA	ORIGINE INFORMATION IMPAYE
Description : CD origine signalement impayé : Mémorisation de l'origine du signalement de l'impayé : signalement par bailleur/prêteur, signalement système suite échéance ou signalement autre motif.	
Codification :	
A	Autres origines
B	Bailleur/prêteur
G	Détection système

Enregistrement manuel.

MTIMPA MONTANT IMPAYE
Description : MT impayé : Montant total de la dette contractée par le locataire ou l'accédant. Ce montant doit au moins être égal à 3 mensualités de loyer ou de remboursement de prêt.

Enregistrement manuel.

Il s'agit du montant de l'impayé signalé ou constaté.

Certains allocataires ont un montant impayé à 0 alors que Etatimpa est renseigné. Inversement, de nombreux allocataires ont un montant d'impayé > à 0 alors que Etatimpa n'est pas renseigné.

Certains montants sont très élevés et certaines valeurs à 9999999.

DDIMPA	DATE DEBUT IMPAYE
Description : DD impayé prêt loyer : Date à partir de laquelle l'impayé est détecté (cette date peut être modifiée).	

Enregistrement manuel.

Il s'agit de la date de la première mensualité impayée.

Certaines dates sont très anciennes.

De nombreux allocataires ont une date renseignée alors que Etatimpa n'est pas renseigné.

DFIMPA	DATE FIN IMPAYE
Description : DF impayé prêt loyer : Date applicative alimentée: soit par la fin normale de la procédure, soit par un apurement de la dette par l'allocataire défaillant, soit par le non respect de la procédure (entraînant un nouvel impayé).	

Enregistrement manuel.

De nombreux allocataires ont une date renseignée alors que Etatimpa n'est pas renseigné.

La majorité des allocataires a une date au 31/12/9999. Il s'agit probablement d'une date calculée automatiquement par le système lors du passage à Cristal.

INFOTARIMPA INFORMATION TARDIVE IMPAYE

Description : CD hors délai signalement : Le bailleur/prêteur a signalé l'impayé en dehors du délai légal (3 mois à partir du début de l'impayé).

Commentaire : Ce code permet de déterminer le destinataire de l'indu : bailleur/prêteur si 'oui', allocataire si 'non'.

Enregistrement manuel.

Cette donnée est inutile en cas de versement de l'AI à l'allocataire.

SUIPLANAPU**SUIVI PLAN APUREMENT**

Description : CD suivi plan : Indique si l'allocataire débiteur respecte ou non le plan d'apurement de ses dettes (information restituée sur la notif. SUIVI DE PROCEDURE DU PLAN APUREMENT renvoyée par le bailleur / prêteur à la Caf).

Commentaire : La valeur 'N-Non respect du PA' entraîne la clôture de l'impayé en cours et le positionnement d'un nouvel impayé.

Codification :

N Non respect plan apurement
R Respect plan apurement

Enregistrement manuel.

Ne concerne pas uniquement les allocataires avec un Etat impayé renseigné.

DTSUIPLANAPU**DATE SUIVI PLAN APUREMENT**

Description : DT contrôle impayé : Date à laquelle est effectué un contrôle du respect de la procédure.

Commentaire : Les contrôles du suivi de la procédure ne sont pas historisés.

Enregistrement manuel.

DTFINPLANAPU**DATE FIN PLAN APUREMENT**

Description : DT fin procédure impayé : Date administrative saisie par le technicien et correspondant à la date fixée par le bailleur/prêteur ou le FSL.

Commentaire : 23/07/93: à un impayé ne peut correspondre qu'une et une seule procédure, Si la DF procédure est renégoziée, elle écrase la DF précédente.

Enregistrement manuel.

D TSAISINESDAPL**DATE SAISINE SDAPL**

Description : DT saisine CDAPL : Date de saisine de la CDAPL par la CAF; cette date n'est pas renseignée (car non connue) dans le cas d'une saisine par le BAILLEUR/PRETEUR.

Commentaire : Est créée à '99999999' si saisine SDAPL par le bailleur/prêteur (date effective de saisine non connue). L'occurrence de la table DO2 ne contient alors que les infos DECISIONS SDAPL.

Peu renseignée.

De nombreux allocataires ont une date renseignée au 31/12/9999. Il s'agit probablement d'une date calculée automatiquement par le système lors du passage à Cristal.

AVISSDAPL	AVIS SDAPL
<p>Description : CD décision CDAPL : Décision de la CDAPL quant à la poursuite ou non du paiement de la prestation APL. Si la CDAPL se déclare incompétente, ou se prononce pour la non poursuite du paiement APL, le bénéficiaire peut saisir le Tribunal Administratif.</p>	
<p>Codification :</p>	
A	Autre décision
D	Dette soldée
I	CDAPL incompétente
M	Maintien APL
N	Non droit APL

Enregistrement manuel.
Donnée obligatoire.

DTAVISSDAPL	DATE AVIS SDAPL
<p>Description : DT décision CDAPL : Date à laquelle la CDAPL a rendu sa décision.</p>	

Enregistrement manuel.
Peu renseignée.

DTSUSSDAPL	DATE SUSPENSION SDAPL
<p>Description : DE décision CDAPL : Date d'EFFET de la suspension APL (uniquement renseignée si la CDAPL décide de suspendre la prestation APL).</p>	

Enregistrement manuel.

DTREVISDAPL	DATE REVISION SDAPL
<p>Description : DT échéance décision CDAPL : Date à laquelle est positionnée une échéance de révision du DOSSIER (quelle que soit la décision CDAPL : suspension ou non de la prestation APL).</p>	

De nombreux allocataires ont une date renseignée au 31/12/9999. Il s'agit probablement d'une date calculée automatiquement par le système lors du passage à Cristal.

ANNEXE 5 - VARIABLES SIAS AFI SUIVI DU FSL

CNAF OCCUPATION FSL LOGEMENT	STATUOCCLOG de LOGMNT correspondant à FSTATUOCCLOG de XMDOCC et NATLOG de LOGMNT correspondant à FNATLOG de XNTLOG et NATPARC (NATPP) de LOGMNT correspondant à FNATPARC (FNATPP) de XCSTA	
CNAF occupation FSL logement : codification nationale décrivant l'occupation du logement au sens du FSL		
AUT	Autres	
CAB	Caravane, bateau	
CHR	CHRS	
GRA	Occupant à titre gratuit	
HFA	Hébergé en famille	
HOT	Hotel	
HTI	Hébergé chez un tiers	
INC	Inconnu	
LOC	Locataire	
LOP	Locataire parc privé	
LOS	Locataire parc social	
PRA	Propriétaire accédant	
PRO	Propriétaire occupant	
RES	Résident	
SDF	SDF	
SLO	Sous locataire	
SQU	Squatters	

TOPSDAPLLOGAFI	TOSDLAFI		BL A 001
TOP SDAPL AFI			
Top SDAPL logement AFI : indique si une saisine SDAPL est en cours, pour le logement pour lequel une demande d'aide financière individuelle a été effectuée.		'TOPSDAPL' de LOGMNT	
N	PAS DE SAISINE SDAPL		
O	SAISINE SDAPL		

TOPOPLOGAFI	TOOPPAFI		BL A 001
TOP OPPOSITION LOGEMENT AFI			
Top opposition logement : CD indiquant si nous sommes en présence ou non d'une opposition sur le logement en cours (mise en place de la procédure tiers payant).		'TOPPPPLOG' de LOGMNT	
N	PAS D'OPPOSITION		
O	OPPOSITION		

PHAEXPULOGAFI	PHEXLAFI		CD A 005
PHASE EXPULSION LOGEMENT AFI			
CD phase expulsion logement AFI : code précisant la phase dans laquelle se trouve la procédure d'expulsion du logement figurant dans un dossier d'aide financière individuelle.		'PHAEXPULOG' de LOGMNT (SITEXPUL)	
XXXXX	CODIFICATION LIBRE CAF		

FPHAEXPULOGAFI	FPHAEXPU		CD
CNAF PHASE EXPULSION LOGEMENT AFI			
CNAF phase expulsion logement AFI : codification nationale précisant la phase dans laquelle se trouve la procédure d'expulsion du logement figurant dans un dossier d'aide financière individuelle.		'PHAEXPULOG' (SITEXPUL) de LOGMNT correspondant à FPHAEXPULOG de XEXPUL	
ASS	Après assignation aux fins de constat de résiliation du bail		
COM	Après commandement à payer		
CON	Après demande de concours de la force publique		
JUG	Après jugement de résiliation du bail		
REF	Après refus du concours de la force publique		

MTIMPAESI	MTIMPFSL		MT N 011 2
MONTANT IMPAYE FSL			
Montant impayé (ou dette) FSL : montant de l'impayé de loyer et/ou de charges, ou de remboursement d'emprunt		'MTIMPAFSL' de LOGMNT (MTDETTFSL)	

DDIMPAESI	DDIMPFSL	Format JJMMAAAA	DD D 008
DATE DEBUT IMPAYE FSL			
Date début impayé (ou dette) FSL : date de début de l'impayé de loyer et/ou de charges, ou de remboursement d'emprunt		'DDIMPAFSL' de LOGMNT (DDDETTFSL)	

DFIMPAESI	DFIMPFSL	Format JJMMAAAA	DF D 008
DATE FIN IMPAYE FSL			
Date fin impayé (ou dette) FSL : date de fin de l'impayé de loyer et/ou de charges, ou de remboursement d'emprunt		'DFIMPAFSL' de LOGMNT (DFDETTFSL)	

TOPABANFSL	TOABAFSL		BL A 001
TOP ABANDON FSL			
Top abandon FSL : indique si tout ou partie du montant de la dette a été abandonné par le bailleur dans le cadre du FSL. Lorsque le TOP est à oui le montant MTABANFSL est significatif.		'TOPABANFSL' de LOGMNT	
N	PAS D'ABANDON FSL		
O	ABANDON FSL PAR LE BAILLEUR		

MTABANFSL	MTABAFSL		MT N 011 2
MONTANT ABANDONNE FSL			
Montant abandonné FSL : montant de la dette abandonné par le bailleur dans le cadre du FSL.		'MTABANFSL' de LOGMNT	

MTAIDFLOGESI	MTALOFSL		MT N 008 2
MONTANT AIDE LOGEMENT FSL			
MT AL APL		'MTAIDFLOGESI' de LOGMNT (MTALAPL)	

FOCCESLANCLOG	FOCCFSAL	Dans le cadre de l'accès FSL	CD A 003
CNAF OCCUPATION FSL ANCIEN LOGEMENT			
CNAF occupation FSL ancien logement : codification nationale décrivant l'occupation de l'ancien logement au sens du FSL		LOG_STATUOCCLOG de LOGMNT correspondant à FSTATUOCCLOG de XMDOCC et LOG_NATLOG de LOGMNT correspondant à FNATLOG de XNTLOG et LOG_NATPARC (LOG_NATPP) de LOGMNT correspondant à FNATPARC (FNATPP) de XCSTA	
CAB	Caravane, bateau		
CHR	CHRS		
GRA	Occupant à titre gratuit		
HFA	Hébergé en famille		
HOT	Hotel		
HTI	Hébergé chez un tiers		
INC	Inconnu		
LOC	Locataire		
LOP	Locataire parc privé		
LOS	Locataire parc social		
PRA	Propriétaire accédant		
PRO	Propriétaire occupant		
RES	Résident		
SDF	SDF		
SLO	Sous locataire		
SQU	Squatters		

ANNEXE 6 - CHARTES ET GUIDES LOCAUX

Extraits Guide des impayés conçu par la Caf de Bourges : Obligations particulières du bailleur social :

Lorsqu'un locataire d'un organisme du secteur locatif social (HLM et Société d'Economie Mixte) ne paie plus son loyer alors qu'il bénéficie de l'APL ou de l'AL, le bailleur ne peut plus l'assigner directement devant le Tribunal d'Instance. En effet, pour obtenir la résiliation du bail, il doit au préalable saisir la SDAPL ou l'organisme payeur de l'AL, en vue de maintenir l'aide et d'augmenter la solvabilisation des locataires. La Caf ou la SDAPL doit alors recueillir des informations sur la situation.

Bénéficiaires de l'APL locative (allocataire Caf) :

Le propriétaire doit signaler l'impayé de son locataire à la SDAPL (Section Départementale des Aides Publiques au Logement – DDE), si 3 mois nets consécutifs (loyer + charges - APL) sont impayés ou 2 fois le montant brut mensuel (loyers dus non consécutifs).

Extraits de la charte départementale élaborée conjointement par la Préfecture et le Conseil général de la Loire renouvelé pour la période 2000 – 2006.

Engagements de la CDAPL, représentée par M. le Préfet, elle s'engage :

- à maintenir le versement de l'APL dès lors qu'une action est engagée pour apurer la dette : plan d'apurement, demande d'aide du FSL, saisine de la commission de surendettement, d'une tutelle... ;
- présenter les dossiers en commission SDAPL dans les meilleurs délais et au plus tard dans un délai de trois mois après réception de la saisine du bailleur.

Engagements des Caf de Saint-Etienne et de Roanne.

Les services sociaux des Caf pourront, à la demande de la SDAPL, effectuer une offre de service en direction des familles allocataires avec enfants à charge au titre des prestations familiales, en situation récente d'isolement ou de séparation, lorsque les ménages concernées ne bénéficient pas d'un accompagnement social réalisé par un autre service et que les actions mises en œuvre par le bailleur se sont révélées infructueuses.

« La prévention des expulsions en Ile de France », MIPES, 2003, extraits.

Dans le parc conventionné HLM, la loi du 29 juillet 1998 concernant la lutte contre les exclusions rend obligatoire la saisine de la SDAPL ou de la Caf, avant assignation en justice. Mais la surcharge de travail ainsi que la complexité des dossiers ajoutée à un personnel parfois insuffisant amène des délais de traitement ne permettant pas de respecter les délais de trois mois impartis par la loi ni de promouvoir des actions préventives.

ANNEXE 7 - Loi du 25 mars 2009 N° 2009-03 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (dite MOLLE) : les dispositions en matière de prévention des expulsions

Instauration obligatoire des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (loi MOLLE : art 59/loi du 31.5.90 : art 4)

Le comité responsable du PDALPD pouvait prévoir, à titre facultatif, la création d'une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives visant à renforcer le dispositif de prévention et la cohérence des actions des différents partenaires concernés (loi ENL du 13 Juillet 2006 et décret du 26 Février 2008).

La mission de cette commission est notamment de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, en faveur des personnes en situation d'impayés. La mise en place de cette commission de prévention des expulsions est rendue obligatoire dans tous les départements.

Locations vides soumises à la loi du 6 juillet 1989 (parc privé libre) : Enquête financière et sociale suivant l'assignation (loi MOLLE : art 60/loi du 6.7.89 : art 24)

L'enquête financière et sociale qui doit être réalisée dans le délai de deux mois entre l'assignation et l'audience et transmise au magistrat pour le jour de l'audience, n'était mentionnée que dans une circulaire (circulaire de 9 Février 1999). Elle est introduite dans la loi et a donc maintenant une base légale. De plus, pour lui conférer un caractère contradictoire, les organismes chargés par le préfet de la réaliser doivent mettre en mesure le locataire et le bailleur de présenter leurs observations.

Location meublée / résiliation du bail / résidence principale (Loi MOLLE : art 69/CCH : L.632-1)

Cette mesure concerne le logement loué meublé à titre de résidence principale et vise particulièrement l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement. L'assignation aux fins de constat de résiliation du bail (mise en jeu de la clause résolutoire) ou de prononcé de la résiliation du bail (demande de résiliation pour manquements aux obligations) doit être notifiée au préfet par huissier de justice par lettre recommandée avec avis de réception, à peine d'irrecevabilité, quel que soit le motif de la demande de résiliation. Un délai d'un mois est instauré entre la notification de l'assignation au préfet et l'audience afin de permettre au préfet d'informer les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.

Réduction des délais de sursis à exécution des décisions d'expulsion (Loi MOLLE : art 57/CCH : L.613-1 et L.613-2)

Le juge des référés ou le juge de l'exécution, peut accorder des délais aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion était ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Le délai ne pouvait être inférieur à trois mois ni supérieur à trois ans. Désormais, le délai minimum du sursis à exécution des décisions judiciaires d'expulsion est ramené à un mois et le délai maximum à un an.

Locaux inhabitables / nullité ou résiliation introduite par le bailleur (Loi MOLLE : art 58/CC : art 1719)

Lorsque des locaux loués sont impropres à l'habitation, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion des occupants.

ANNEXE 8 - Le profil des allocataires en impayés connus dans une Caf

TIERS PAYANT AIDE LOGEMENT IMPAYE				
TIEPAALI	Frequency	Percent	Cumulative Frequency	Cumulative Percent
Prestation logement sans tiers payant avec impayé	62	17,71	62	17,71
Prestation logement avec tiers payant avec impayé	288	82,29	350	100,00

aide	effectif
ALF	181
ALS	161
APL	8

Parc	effectif
Accession à la propriété	4
Autres cas	1
Parc locatif privé	340
Parc locatif social	5

Zone	effectif
Agglomérations Communautés urbaines Villes nouvelles	220
Ile de France	1
Reste du territoire	129

Age	effectif
De 55 ans et plus	44
Entre 25 et 34 ans	105
Entre 35 et 44 ans	96
Entre 45 et 54 ans	64
Moins de 25ans	41

configuration	effectif
Couple avec enfant(s)	86
Couple sans enfant	23
Famille monoparentale	90
Isole femme	62
Isole homme	89

Enfant	effectif
Aucun enfant	174
Deux enfants	61
Trois enfants et plus	43
Un enfant	72

dependance	effectif
Revenu constitué à 100 % de prestations sociales	35
Revenu constitué à 50 % ou moins de prestations sociales	209
Revenu constitué à plus de 50 % de prestations sociales	106

1 – Les données logement – Introduction et problèmes posés

Pour la mise en œuvre de certaines études, notamment partenariales, les données des Caisses d'allocations familiales, certes précieuses, ne suffisent souvent pas à faire le tour d'un sujet car elles ne couvrent qu'une partie de la population et des thématiques⁴⁷. D'autres sources de données permettent d'élargir la connaissance que nous pouvons avoir des conditions de logement en France. La statistique publique, notamment, vise à répondre à des besoins de connaissance liés ou non à la demande sociale et à des questions conjoncturelles, à améliorer le fonctionnement du marché et enfin à évaluer les dispositifs de politique publique, afin d'en corriger les éventuels effets pervers.

Plusieurs questions se posent néanmoins sur l'exhaustivité de ces données, leur accessibilité, le bon usage qu'il doit en être fait et les quelques thématiques peu ou mal traitées par la statistique publique.

En effet, pour prendre quelques exemples, le traitement du mal logement reste mal appréhendé, les loyers du secteur privé peu connus. D'autre part, il existe de nombreux producteurs de données complémentaires ou concurrents, qu'ils soient publics, parapublics ou privés, et il arrive malheureusement que les données produites offrent des résultats contradictoires.

Par ailleurs les utilisateurs de données - particuliers, collectivités locales, mais aussi certains services de l'État - se voient parfois refuser des informations dont dispose l'administration centrale pour des raisons liées au secret statistique, au secret fiscal et/ou à la protection de la vie privée. De plus, les informations réunies par les diverses administrations peuvent dépendre de circuits de collecte qui peuvent rendre coûteuse et difficile une exploitation à des fins statistiques.

Enfin, la majeure partie des statistiques disponibles est nationale et les données localisées sont souvent plus pauvres, alors même que la réalité vécue sur le terrain est de plus en plus segmentée et que les collectivités locales sont plus fréquemment impliquées dans les politiques de logement. Selon un rapport du Cnis⁴⁸, « la statistique publique n'a pas encore pris la mesure des besoins des collectivités locales qui portent principalement sur la description des marchés et l'évaluation des politiques locales ». Le conseil en a fait une de ses priorités pour les années 2009-2013.

⁴⁷ Ce document a été rédigé à l'aide de trois documents principaux et avec les informations collectées sur les sites Internet des sources citées tout au long du document :

« L'information statistique sur le logement et la construction ». Rapport d'un groupe de travail du CNIS, Bernard VORMS, Alain JACQUOT, Jean-Louis LHERITIER, Mars 2010.

« Le dispositif statistique de l'Insee dans le domaine du logement État des lieux et évaluation comparée des sources » Pierrette BRIANT, Nathalie DONZEAU, Maryse MARPSAT, Claudine PIRUS et Catherine ROUGERIE, Mars 2010, N°1002, Série des Documents de Travail de la Direction des Statistiques Démographiques et Sociales.

« La connaissance des marchés locaux de l'habitat : les principales sources d'information existantes et leurs limites d'utilisation », JC DRIANT (IUP Paris XII), Béatrice HERBERT (ANIL), Yannick MARTIN (ANAH), 2005.

⁴⁸ Op Cit. Note 1

Nous présenterons ici les principales bases de données utiles aux Caf, selon une triple entrée : géographique, thématique et par sources afin d'aider les chargés d'études de la Branche Famille à mieux se repérer dans la multiplicité des données disponibles dans le domaine du logement.

2 - Les données logement : une entrée géographique

Il apparaît dans un premier temps essentiel de distinguer les sources par l'échelle géographique à laquelle elles sont disponibles. Pour ce faire, nous avons rassemblé ces informations dans un tableau récapitulatif, en mentionnant également les thèmes abordés pour chaque source, qui seront développés dans la partie suivante. Seules les bases de données localisées ou traitant spécifiquement du logement sont détaillées. Les autres sources sont citées avec renvois en note de bas de page.

Type de source	Nom de la source	Organisme gestionnaire	Unité statistique de base	Niveau géographique minimum	Périodicité	Thématiques abordées
Données de cadrage	Comptes du Logement par catégorie	Comptabilité nationale	Multiple	France	Annuelle	Possession, production et consommation du service logement par filière
Enquête nationale	Enquête Logement	INSEE	Individu/ Famille/ Ménage/ Logement/ Immeuble	France + Région ou département selon les extensions disponibles	Tous les 5 à 6 ans	Structure et évolution globale Revenus des ménages Exclusion du logement Mobilité
Enquête nationale	Enquête Loyers et Charges	INSEE	Ménage	France métropolitaine	Trimestrielle	Évolution des loyers
Enquête nationale	Recensement de la population	INSEE	Individu/ Famille/ Ménage/ Logement/ Immeuble	IRIS	Tous les 5 ans	Structure et évolution globale Revenus des ménages Vacance et mobilité
Enquête nationale	SRCV	INSEE	Individu/ Famille/ Ménage/ Logement/	France métropolitaine	Panel annuel	Revenus des ménages Conditions de vie

Fichiers administratifs	FILOCOM	DRE-DAEI	Logement/ Ménage/ Foyer fiscal/ Propriétaire	Section cadastrale	Tous les 2 ans	Vacance Mobilité (?) Constructions neuves (?) Structure et évolution globale Revenus des ménages
Fichier administratif	SITADEL	DRE-DAEI	Permis de construire	Permis	Trimes- trielle	Constructions neuves
Enquête nationale	Enquête sur la commercialisation des logements neufs ECLN	DRE-DAEI	Programme de construction	Commune	Trimes- trielle	Activité de la promotion
Enquête nationale	Enquête sur le Parc Locatif Social EPLS	DRE-DAEI	Programme de logements	Commune	Annuelle	Parc social locatif
Fichier de gestion	Fichier du Prêt à Taux Zéro	DRE-SGFGAS	Ménage emprunteur	Commune	Trimes- trielle	Accession aidée à la propriété
Fichier de gestion	Outil de Pilotage et d'Echange sur le Réseau ANAH	ANAH	Demande de dossier de subvention		Mensuelle	Aides à la pierre destinées au parc privé Travaux dans le parc ancien privé
Fichier de gestion	Suivi statistique de l'aide à la pierre sur les logements locatifs locaux	DRE	Demande de dossier de subvention	Commune	Trimes- trielle	Aides à la pierre destinées au parc social
Enquête nationale	Enquête Occupation du Parc Social	DRE-DGUHC	Logement/ Ménage	Variable	Tous les 3 ans	Locataires du parc social
Base privée	Base de données immobilières des notaires (PERVAL)	Chambre des notaires	Transaction	Commune	Mensuelle	Mutations dans l'ancien
Base privée	Base d'infos économiques notariales en Ile de France (CD-Bien)	Chambre	Transaction	Rue	Annuelle	Mutations dans l'ancien

Base privée	L'observatoire des Loyers OLAP	OLAP	Ménages OLAP	Arrondissement/ agglomération	Annuelle	Secteur privé locatif
Base privée	Observatoire des loyers UNPI (CLAMEUR)	UNPI	Logement	Variable (30 références)	Annuelle	Secteur privé locatif
Fichiers de gestion	Statistiques de la Banque de France	BDF	Dossier de prêt	Département	Mensuelle/ trimestrielle	Opérations immobilières des ménages Financement du logement
Base privée	Données de OFL	OFL	Dossier de prêt	Région	Annuelle	Financement du logement
Enquête nationale	Enquête sans domiciles	INSEE	Individu	France métropolitaine	Tous les 5 ans	Exclusion du logement

3 - Les données logement : une entrée thématique

Nous articulons ici les données logement autour de 5 thématiques principales : parc de logements, coûts liés au logement, consistance des logements, statut des logements et caractéristiques des occupants et situations marginales par rapport au logement. Les détails concernant la construction des sources et leur accessibilité sont à consulter dans chaque source. Leur échelle de disponibilité est chaque fois rappelée brièvement en italique.

31 - Le parc de logements : nombre de logements, localisation, niveau de construction, ventes de logements...

311 - Volume du parc

L'Insee confectionne chaque année au *niveau national* les séries du parc de logements (« Bilan annuel du logement »), en stocks et en flux, pour les besoins des **Comptes du logement**⁴⁹.

La mise à jour annuelle intègre les révisions des évaluations de la construction neuve et celles du **recensement**⁵⁰. Une estimation des flux annuels (constructions neuves et désaffectations) est réalisée également et une répartition fine par filière est estimée sur la base des résultats de **l'enquête Logement**⁵¹.

Le **recensement** a en effet désormais vocation, *au niveau national mais aussi local*, à donner le volume du parc au 1er janvier de l'année n-3. Les années n-2, n-1 et n sont estimées sur la base des évolutions du Répertoire des immeubles localisés et des fichiers de la taxe d'habitation.

⁴⁹ Voir description Comptes du logement

⁵⁰ Voir description recensement

⁵¹ Voir description Enquête logement

312 - Offre de nouveaux logements et suivi du secteur de la construction

Le suivi de la construction de logements est réalisé par le Service de l'observation et des statistiques (SOEs) du Commissariat général au développement durable (CGDD).

Les autorisations et mises en chantier de logements sont connues *jusqu'au niveau communal* (les références cadastrales sont généralement renseignées, ce qui ouvre la perspective d'une diffusion d'information géo-localisée mais ce n'est pas le cas à présent) grâce au dispositif **Sitadel**⁵², qui consiste en une exploitation statistique des données administratives des permis de construire.

Le nombre de logements achevés est lui aussi estimé *nationalement* dans le cadre de la confection des **Comptes du logement**, à partir d'une part des données de fin de chantier réellement collectées dans **Sitadel** et d'autre part, lorsque cette donnée n'est pas disponible, à partir des données d'autorisations et de mises en chantier.

313 - Offre de logements sociaux

L'enquête sur le parc locatif social (EPLS53) permet de connaître le volume du parc de logements sociaux *au niveau national et local*, mais avec un retard de 18 mois après la fin de l'année de leur mise en service, sans pouvoir distinguer ceux qui ont été réalisés sous maîtrise d'ouvrage HLM et les autres. Elle est réalisée chaque année par voie postale auprès des bailleurs sociaux (HLM et Sociétés d'économie mixte - SEM - pour l'essentiel).

Par ailleurs, **Sitadel** ne permet plus de dénombrer les logements mis en chantier pour lesquels le maître d'ouvrage est un organisme HLM car, depuis la réforme du droit des sols intervenue au 1er octobre 2007, il n'est plus demandé au pétitionnaire⁵⁴ d'indiquer à quelle catégorie de maître d'ouvrage il appartient.

314 - Occupation des sols

Les bases notariales⁵⁵ **Perval et Bien** couvrent les mutations de terrains *à un niveau fin (commune, voire rue)*, mais aucune information statistique n'a été publiée à ce jour.

Par ailleurs, l'administration fiscale, désormais tenue de transmettre gratuitement aux collectivités locales les éléments d'informations qu'elle détient au sujet des mutations de terrains et de logements prévoit à cette fin de déployer à l'horizon fin 2010 une application baptisée **Patrim-Colloc**. Elle devrait couvrir notamment le foncier, avec des informations provenant pour partie des hypothèques et pour partie du cadastre. La constructibilité du terrain ne devrait toutefois pas figurer dans la base, au moins dans un premier temps, ce qui est un inconvénient majeur, le prix d'un terrain variant très sensiblement selon qu'il est constructible ou non.

⁵² Voir description base Sitadel

⁵³ Voir description EPLS

⁵⁴ Personne ou organisme signant une demande de permis de construire

⁵⁵ Voir description bases notariales Perval et Bien

En matière d'utilisation des sols, **l'enquête Teruti-Lucas**⁵⁶ fournit des résultats *jusqu'au niveau départemental* et **Corine Land Cover**⁵⁷ couvre tout le territoire à l'échelle de 1/100 000ème et décrit l'occupation prédominante sur une surface d'au moins 25 hectares. Les résultats sont exploitables sur un niveau et deux échelons : *national, régional et départemental*.

Par ailleurs **Sitadel**, qui suit la construction neuve de logements et de locaux non résidentiels, permet indirectement de mesurer l'impact de la construction neuve sur l'étalement urbain.

32 - Les coûts en général liés au logement : niveau des loyers et charges, prix à l'achat dans le neuf, l'ancien, aux charges, financements et emprunts

321 - Données de cadrage

Nationalement la valeur du parc de logements est estimée avec les données de **l'enquête Logement**, qui sert de base aux comptes nationaux pour l'établissement des comptes de patrimoine. Le prix du logement, connu pour les acquéreurs récents (moins de 4 ans) est la base d'une estimation d'un prix moyen au mètre carré extrapolé à l'ensemble du parc. L'évaluation porte sur les résidences principales, les résidences secondaires, les logements occasionnels et les logements vacants. Les prix collectés dans l'enquête Logement sont actualisés au 31 décembre grâce aux **indices Notaires-Insee**⁵⁸.

De même, les loyers sont connus *au niveau national* d'après **l'enquête Loyers et charges**⁵⁹, réalisée par l'Insee auprès d'un panel de ménages interrogés cinq trimestres de suite. Elle sert à calculer l'indice trimestriel d'évolution des loyers. L'enquête doit être progressivement étendue aux DOM à partir de 2010.

322 - Le prix des logements anciens

En matière de connaissance des transactions sur les logements anciens, **les bases des notaires Perval et Bien** sont les principales sources, avec des renseignements *au niveau local (commune voire rue)*. L'information enregistrée dans ces bases est relative au prix, à la localisation, à la consistance et aux caractéristiques du bien ainsi qu'à la catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur et du vendeur.

Depuis 2006, l'administration fiscale est tenue de transmettre gratuitement aux collectivités locales les éléments d'information qu'elle détient au sujet des mutations de terrains et de logements. Pour se conformer à cette obligation législative, l'administration fiscale prévoit de déployer à l'horizon fin 2010 une application baptisée **Patrim-Colloc**.

⁵⁶ Enquête du Service Central d'Enquête et d'Etudes Statistiques du Ministère de l'Agriculture qui décrit l'occupation du territoire Français. Elle est l'unique source d'information annuelle sur l'occupation du territoire. Elle donne lieu à des publications régionales.

⁵⁷ Cet inventaire biophysique de l'occupation des sols fournit une information géographique de référence. La continuité du programme et la diffusion des données sont pilotées par l'Agence Européenne pour l'environnement. En France le Soes est chargé d'en assurer la production, la maintenance et la diffusion

La base de données dite CLC a été réalisée à partir d'images satellitaires (dernière mise à jour : 2006) d'une résolution de 20 mètres. L'échelle d'utilisation est le 1/100 000ème. Deux autres versions antérieures de CLC datent des années 1990 et 2000.

⁵⁸ Voir description indices Notaires-Insee.

⁵⁹ Voir description enquête Loyers et charges

Les indices Notaires-Insee calculés à partir des bases notariales, d'une qualité méthodologique reconnue au niveau international, sont publiés chaque trimestre. Ils distinguent les appartements et les maisons individuelles et sont disponibles *au niveau national, pour l'Île-de-France et ses départements, la Province et les régions Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte-D'azur ainsi que pour les agglomérations de Lyon et Marseille.*

323 - Le prix des logements neufs

Pour les logements neufs commercialisés par les promoteurs, **l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)⁶⁰** fournit des statistiques de prix (prix moyen au mètre carré pour les appartements et prix moyen pour les maisons) ainsi que des chiffres sur le nombre de mises en vente, les ventes, le stock de logements restant à vendre et son délai d'écoulement. Ces chiffres sont publiés 50 jours après la fin du trimestre auquel ils se rapportent.

L'enquête ECLN peut en principe être mobilisée *au niveau régional ou local mais la diffusion des résultats à un niveau géographique fin se heurte aux règles de secret statistique.*

Pour cette raison, notamment, et afin de publier des résultats plus précocement, quitte à renoncer à l'exhaustivité de la collecte, la Fédération des promoteurs constructeurs (FPC61) envisage de mettre sur pied sa propre collecte.

Il manque l'équivalent, dans la statistique publique, pour les maisons individuelles en secteur diffus, manque que tente de combler **l'indicateur Markémetron62** mis en place par la profession des constructeurs de maisons individuelles (CMI).

Par ailleurs, deux indices de prix de la construction sont établis par l'Insee et par le SOeS à partir d'enquêtes trimestrielles (enquêtes en cours de refonte) menées auprès d'entreprises du secteur du BTP :

- **L'indice du coût de la construction (ICC)63** pour la construction de logements neufs. Il est reproché à l'ICC sa faible précision, son coût élevé de collecte pour la collectivité, ainsi que la charge de réponse très lourde pour les entreprises interrogées ;
- Il tend à être remplacé **par l'indice de référence des loyers (IRL)64** pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé ;
- Enfin, **l'indice du prix des travaux d'entretien / amélioration (IPEA)65** pour la rénovation et l'entretien de logements existants donnant entièrement satisfaction.

⁶⁰ Voir description Enquête ECLN

⁶¹ Voir site de la FPC: <http://www.fpcfrance.fr>

⁶² Voir site: <http://www.uniondesmaisonsfrançaises.org/markemetron>

⁶³ L'indice du coût de la construction (ICC) est calculé à partir d'éléments issus de l'**enquête trimestrielle sur le prix de revient des logements neufs (PRLN)**. La base de sondage de l'enquête est la base Sit@del2 des permis de construire déposés par les pétitionnaires auprès des mairies et des services déconcentrés régionaux et départementaux du MEEDDM. L'échantillon contient environ 1 200 permis de constructions destinées à l'habitation résidentielle. Il est diffusé à cette adresse :

http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=73

⁶⁴ Des séries de cet indice ainsi que des détails sur son calcul sont disponibles à l'adresse suivante :

http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice_loyer.asp

⁶⁵ L'indice de prix des travaux d'entretien et d'amélioration de logements (IPEA) résulte d'une enquête destinée à établir des indices de prix trimestriels couvrant les différentes activités nécessaires à l'entretien et l'amélioration des logements. Ces indices sont utilisés pour le suivi conjoncturel, l'indexation de contrats et comme déflateur en comptabilité nationale (afin d'appréhender l'évolution de ces activités en volume). Ils sont diffusés à l'adresse suivante :

324 - Le marché locatif privé

Ce segment est difficile à connaître car dans le parc locatif privé, la propriété est très éclatée : les institutionnels représentent moins de 5 % du parc locatif privé et la plupart des bailleurs sont des personnes physiques ne possédant qu'un ou deux logements.

L'évolution conjoncturelle des loyers est connue *nationalement* grâce à l'**enquête Loyers et Charges** de l'Insee. Ses résultats permettent de distinguer le secteur libre du secteur social et sont disponibles très rapidement. L'enquête est en cours de mise en place en Guadeloupe et sera étendue en 2011 dans les autres départements d'outre-mer.

Dans leurs aspects plus structurels, les loyers sont connus grâce à l'**enquête logement**, nationalement et pour les extensions de l'enquête. Celle-ci fournit en outre de nombreuses informations relatives aux déterminants des loyers : consistance et qualité du logement, localisation (voir les parties concernées).

Deux bases respectivement semi-publique et privée existent également :

- **l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap)⁶⁶**, composé à parité de représentants des locataires et de représentants des bailleurs, collecte auprès de bailleurs, d'administrateurs de biens et de locataires des données de loyers et couvre *114 communes de l'agglomération parisienne et onze grandes agglomérations de province* (Nancy, Rennes, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Strasbourg, Toulouse, Bordeaux, ainsi que les communes d'Aix-en-Provence et de Besançon).
- **L'observatoire Clameur⁶⁷** est alimenté par les adhérents de l'Union nationale de la propriété immobilière (Unpi) ainsi que par des administrateurs de biens.

La collecte porte sur les loyers des emménagés récents (loyers de marché). Clameur couvre en principe l'ensemble du territoire et publie sur son site Internet des loyers moyens sur des *zones ayant au minimum 30 références*.

Néanmoins, ces données sont à étudier avec beaucoup de précautions : en effet sur les zones communes aux deux bases, la comparaison Olap-Clameur⁶⁸ fait apparaître des écarts importants en termes de loyers moyens au m² : le niveau de loyer moyen affiché par Clameur est supérieur à celui affiché par l'Olap, jusqu'à environ 30 % sur les agglomérations de Bordeaux et de Nancy.

325 - Les loyers dans le logement social

L'évolution conjoncturelle des loyers est connue *nationalement* grâce à l'**enquête Loyers et Charges** de l'Insee. Ses résultats permettent de distinguer le secteur libre du secteur social.

http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=167

⁶⁶ Voir description Olap

⁶⁷ Voir description Clameur

⁶⁸ Voir « L'information statistique sur le logement et la construction », Rapport d'un groupe de travail du CNIS, Bernard Vorms, Alain Jacquot, Jean-Louis Lhéritier, Mars 2010.

Le protocole de communication *au niveau local* des résultats de **l'enquête EPLS** proscrit totalement la communication à des tiers les données sur les loyers, le supplément de loyer de solidarité et sur la vacance, variables considérées comme « sensibles ».

326 - Les dépenses en logement

Le taux d'effort rapporte les dépenses en logement au montant du revenu du ménage. Il peut être brut ou net des aides au logement⁶⁹. Plusieurs sources permettent, *nationalement*, de calculer des taux d'effort⁷⁰.

La source principale pour mesurer nationalement des taux d'effort est **l'enquête Logement**, qui approche de manière détaillée les dépenses du ménage. Y sont en effet collectés les revenus, loyers, charges locatives, remboursements d'emprunt, charges de copropriété, dépenses en eau et en énergie et aides personnelles au logement. Toutes les autres sources tendent à sous-estimer les dépenses. Néanmoins, dans les DOM, des comparaisons entre les revenus dans les issus des enquêtes Budget des Familles et Logement ont mis en avant une probable sous-estimation des revenus dans cette dernière.

L'enquête logement est *déclinable localement en fonction de ses extensions*⁷¹, néanmoins la localisation géographique précise du logement n'est pas connue avec cette enquête, ce qui est dommageable car les variations intra communales en dépenses de logement peuvent être importantes dans des communes centres des aires urbaines de grande taille.

Nationalement, les taux d'effort **SRCV** ont une moins bonne précision que ceux de l'enquête Logement : les intervalles de confiance sont plus larges et se creusent à mesure que l'on va dans le détail des catégories et dans le bas de la distribution des revenus. Les évolutions annuelles doivent donc être interprétées avec prudence et les calculs par catégories évités.

Les résultats de SRCV, bien que toujours inférieurs (d'environ deux points, quel que soit le statut d'occupation) sont néanmoins assez cohérents avec ceux de l'enquête Logement, dans le sens où ils présentent la même tendance à un niveau agrégé. De plus, les évolutions sont relativement cohérentes et la « hiérarchie » selon le statut d'occupation est respectée : ce sont les locataires du secteur privé qui enregistrent les taux d'effort les plus élevés puis suivent les accédants à la propriété et enfin les locataires du secteur social⁷².

Les comptes du logement réalisent *au niveau national* la mise en cohérence des données financières et de volume dans le cadre de la comptabilité nationale. Ils reposent en grande partie sur le dispositif de l'enquête Logement, à partir de laquelle sont mesurés les services en logement (loyers, charges, dépenses d'énergie). La dépense en logement des propriétaires occupants est calculée en leur imputant des loyers fictifs. Par ailleurs, la Comptabilité nationale estime depuis 2003 un **compte des ménages par catégorie** (niveau de vie, âge,

⁶⁹ Voir chapitre Taux d'efforts

⁷⁰ L'Insee préconise l'usage de taux d'effort moyens par catégorie, plutôt que d'indicateurs basés sur les taux individuels, ces derniers tendant à renforcer l'impact des situations temporairement atypiques. De plus les taux individuels conduisent à envisager des seuils difficiles à déterminer car dépendant beaucoup des stratégies familiales et des coûts de transports notamment.

⁷¹ Voir description Enquête logement

⁷² « Le dispositif statistique de l'Insee dans le domaine du logement État des lieux et évaluation comparée des sources » Pierrette BRIANT, Nathalie DONZEAU, Maryse MARPSAT, Claudine PIRUS et Catherine ROUGERIE, Mars 2010, N°1002, Série des Documents de Travail de la Direction des Statistiques Démographiques et Sociales.

catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence et composition du ménage) en mobilisant les données de Comptabilité nationale et celles de plusieurs enquêtes auprès des ménages (SRCV, Budget des familles, Logement, Santé, Patrimoine) afin de décomposer le revenu disponible et les dépenses de consommation selon ces catégories.

Enfin, au *niveau local*, les données de **Filocom** ne permettent malheureusement pas de reconstituer des taux d'effort malgré la présence dans le fichier du revenu imposable des ménages et de la valeur locative du logement. Cette dernière variable souffre en effet de retards d'actualisation et n'est pas utilisée à cette fin par le ministère.

En dehors des fichiers des Caf, qui ne couvrent que la fraction la moins aisée de la population, les dépenses en logement des ménages ne sont pas mesurées au niveau régional ou local. La persistance de ces informations (notamment les loyers) dans nos fichiers est donc stratégiquement cruciale pour nous mêmes et nos partenaires.

327 - Le financement du logement

Cette thématique n'est pas centrale pour les Caf, néanmoins, ces informations peuvent être intéressantes pour des études spécifiques aux accédants.

La direction générale des statistiques de la Banque de France⁷³ collecte des informations sur le financement des acquisitions de logements dans le cadre de ses missions d'élaboration des statistiques monétaires et de calcul du taux de l'usure concernant les crédits aux particuliers.

Une source d'origine privée, **l'Observatoire du Financement du logement (OFL)**⁷⁴ actualise les chiffres sur le financement des nouveaux projets d'accession à la propriété en recueillant auprès d'établissements de crédit l'information individuelle contenue dans un échantillon de dossiers de nouveaux prêts immobiliers : caractéristiques du ménage emprunteur (notamment revenus et composition familiale), montant de l'opération, nature du prêt contracté à cette occasion, durée d'emprunt et taux.

Des divergences importantes sont toutefois constatées sur le nombre de nouveaux accédants à la propriété entre l'enquête logement et l'OFL⁷⁵.

Le fichier des bénéficiaires du PTZ76 est exhaustif et permet de connaître chaque année les caractéristiques du ou des prêts contractés à l'occasion de leur opération d'accession à la propriété ainsi que le montant total de l'opération et les caractéristiques sociodémographiques des ménages concernés.

Concernant le nombre de réservations de logements appartenant à des investisseurs bénéficiant d'un dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement locatif, **l'enquête ECLN** recueille cette information jugée néanmoins de trop mauvaise qualité pour être publiée. La DGFIP reçoit les déclarations d'engagement à louer de la part des investisseurs mais ne les

⁷³ Voir description Statistiques de la Banque de France

⁷⁴ Voir description OFL

⁷⁵ « L'information statistique sur le logement et la construction », Rapport d'un groupe de travail du CNIS, Bernard Vorms, Alain Jacquot, Jean-Louis Lhéritier, Mars 2010.

⁷⁶ Voir description fichier PTZ

saisit pas. La seule information disponible au sujet du nombre de bénéficiaires de ces dispositifs est donc celle fournie par la **Fédération des Promoteurs Constructeurs**.⁷⁷.

Les financements de logements sociaux sont enregistrés dans **l'application Sisal-Galion**⁷⁸ tenue par la DHUP.

33 - Statut du logement et des occupants : résidences principales / secondaires - logement privé / social - locataires/propriétaires - composition et caractéristiques socio-économiques des ménages - mobilité des occupants

331 - Catégories de logements

Les catégories de logement (résidences principales, secondaires et logements vacants) sont ventilées dans **l'enquête Logement** au niveau national et dans les zones faisant l'objet d'une extension.

Elles sont également disponibles dans le **recensement**, du niveau national au niveau local. Enfin, le fichier **Filocom** permet de connaître aussi, du niveau national au niveau local, la vacance et le type d'occupation (résidence secondaire/ principale).

332 - Types de logements

Les variables sont disponibles dans le **recensement et l'enquête Logement** mais les terminologies employées divergent selon les sources : ainsi, l'enquête Logement mentionne des logements individuels et collectifs alors que le recensement utilise les termes de maison et d'appartement.

Le fichier **Filocom** permet également d'obtenir le type de logement via la variable 'type de propriétaire'.

333 - Catégories d'occupants/ statuts d'occupation

L'enquête Logement permet de ventiler le nombre de résidences principales par statut d'occupation : propriétaires accédants et non accédants, locataires du secteur social et privé.

La distinction entre les ménages accédants et les non accédants est également disponible dans **SRCV**, seulement au niveau national, mais pas dans le **recensement**, qui ne distingue que les locataires du secteur libre, du secteur HLM, logés gratuitement, meublés et propriétaires. SRCV estime une part d'accédants plus importante de deux points que l'enquête Logement mais les résultats des trois **sources Insee concordent grosso modo sur les grandes catégories** (locataires, propriétaires).

⁷⁷ Voir site <http://www.fnpc.fr/>

⁷⁸ Voir site Sisal <http://www.dguhc-logement.fr/suivi/sisal.php> et Galion <http://www.dguhc-logement.fr/suivi/galion.php>

En revanche, **l'enquête Logement** seule permet de distinguer les sous-locataires (très peu nombreux) des locataires. **SRCV**, qui ne distingue pas les locataires d'un logement loué meublé, les sous-locataires et les personnes logées gratuitement, semble sous-estimer cet ensemble par rapport aux deux autres sources Insee.

Le fichier **Filocom** permet de connaître les grandes catégories d'occupants : propriétaires et locataires.

334 - Secteur du logement

La mesure du secteur locatif social est plus délicate, car les sources (**EPLS, Filocom, recensement, enquête Logement**) donnent des résultats relativement éloignés : La sous-estimation du **recensement** de la population semble confirmée par **l'EPLS** dans plusieurs régions de métropole : Nord-Pas-de-Calais et Île-de-France notamment et dans les DOM. De même, les résultats obtenus à partir de Filocom demeurent souvent très inférieurs à ceux de l'EPLS.

L'ambiguïté des notions en cause et le mode de questionnement sont sans doute à l'origine des divergences : un bailleur social peut louer hors législation HLM, et un certain nombre de logements du secteur social n'appartiennent pas à des organismes HLM (logements conventionnés, appartenant à des entreprises publiques, banques, assurances, etc.). Or, le recensement de la population demande au ménage si son propriétaire est un organisme HLM mais le ménage ne connaît pas forcément le statut de son propriétaire.

335 - Caractéristiques des occupants

Au niveau national, un **compte des ménages** est estimé par catégorie (niveau de vie, âge, catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence et composition du ménage). Ces estimations mobilisent plusieurs enquêtes (**SRCV, Budget des familles, Logement, Santé, Patrimoine**) et décomposent le revenu disponible et les dépenses de consommation selon ces catégories.

L'enquête logement permet de connaître, *nationalement et pour ses extensions disponibles*, les principales caractéristiques des occupants des logements : composition familiale, âge, situation professionnelle et catégorie socioprofessionnelle.

Au niveau local, par ailleurs, le **recensement et le fichier Filocom** constituent deux sources d'informations riches.

Le recensement permet de connaître *jusque localement* les principales caractéristiques des occupants des logements (composition familiale, âge, situation professionnelle et catégorie socioprofessionnelle, sauf le revenu).

Filocom rassemble également des renseignements sur les occupants *jusqu'au niveau local* : année de naissance, nombre de personnes à charge, situation familiale, revenus. Les étudiants peuvent également être globalement déduits de par leur déclaration fiscale et leur foyer de rattachement.

L'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) des bailleurs HLM collecte auprès des locataires concernés des renseignements sur leurs ressources (exercice d'une activité professionnelle, revenu imposable, perception d'une aide au logement et / ou d'un minimum social) et la composition de la famille. L'information fournie par les locataires est pré agrégée par chaque bailleur avant d'être transmises à la DGALN et publiée *au niveau des départements et des grandes agglomérations*. Il est donc impossible de publier des résultats de cette enquête sur d'autres zonages, même de taille équivalente.

336 - Mobilité résidentielle

L'enquête logement renseigne, *au niveau national et sur les extensions disponibles*, sur le lieu de résidence antérieure et envisagé ainsi que sur les raisons de celles-ci. Outre le calcul de l'indicateur de mobilité, l'enquête permet de connaître la raison principale ayant motivé le dernier déménagement.

Le recensement, *nationalement et localement*, interroge également le ménage sur son lieu de résidence cinq ans auparavant. Néanmoins, il n'est pas possible en l'état de calculer une mobilité annuelle car sur une telle durée les migrations intermédiaires peuvent être nombreuses.

Il est à noter que les résultats relatifs à l'ancienneté dans le logement diffèrent entre l'enquête logement et le recensement en raison des dates de collecte, notamment pour les emménagements les plus récents : les personnes dont l'ancienneté est considérée inférieure à un an sont celles qui ont emménagé l'année de leur interrogation, or leur part ne peut être que faible dans le recensement, celui-ci étant collecté en début d'année.

Le fichier **Filocom** permet d'observer *jusqu'au niveau local* les changements d'occupant d'un logement donné entre deux dates. Néanmoins, à chaque changement de situation familiale, la date de mutation est réactualisée. L'utilisation de la variable n'est donc pas recommandée par le ministère.

Au niveau national, plusieurs panels - enquêtes **SRCV**, enquêtes emploi, déclarations annuelles de données sociales (DADS⁷⁹), échantillon démographique permanent (EDP⁸⁰) - suivent un échantillon de ménages ou de salariés au fil des années. Chacune de ces sources présente des avantages et des inconvénients :

L'enquête SRCV est bien adaptée au suivi de la trajectoire résidentielle des ménages, la mobilité des individus pouvant donc être analysée annuellement. Elle permet aussi des analyses en termes de processus en considérant principalement l'âge, le changement de situation familiale, de profession, de statut d'occupation avec une datation fine des événements et de leurs enchaînements. Néanmoins, la taille de l'échantillon n'autorise pas des exploitations très fines sur la population des ménages ayant changé de lieu de résidence.

⁷⁹ Voir une description de la source à cette adresse <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=sources/ope-adm-dads.htm>

⁸⁰ Voir une description de l'enquête à cette adresse : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=sources/ope-adm-echantillon-edp.htm>

L'échantillon démographique permanent (EDP), fondé sur les recensements de population et les déclarations d'état civil (mariage, divorce, naissance, décès), décrit la situation familiale d'un échantillon de grande taille (900 000 individus suivis sur 30 ans, il est en cours d'élargissement), mais avec un pas de temps calé sur celui des recensements.

Le panel DADS permet de faire le lien avec la situation professionnelle des salariés mais il ne prend pas en compte toutes les données familiales. Par construction, il ne couvre que les salariés des secteurs privé et semi-public, la fonction publique d'État, les employés de maison et les entrepreneurs individuels n'étant pas couverts.

34 - Qualité des logements et de leur occupation : taille, éléments de confort, équipements ménagers, surpeuplement, indécence/indignité

L'évaluation de la qualité du logement est réalisable à travers **SRCV, l'enquête Logement, le recensement et Filocom**. La source à mobiliser est fonction des thématiques précises étudiées (détaillées ci-après) et de l'échelle concernée. La différence de nature des sources (enquête auto déclarative pour le recensement, enquête réalisée par un enquêteur pour l'enquête Logement et SRCV, fichiers administratifs pour le Filocom) et les questionnements légèrement divergents, peuvent expliquer des différences dans l'interprétation et les réponses des ménages.

Le recensement permet de connaître *jusqu'au niveau local* les principales caractéristiques des logements (type d'habitat, surface en tranche, nombre de pièces, niveau de confort, mode de chauffage, époque de construction) et des ménages qui les occupent (composition familiale, âge, situation professionnelle et catégorie socioprofessionnelle, mais il ne contient pas de données sur le revenu).

Les enquêtes logement décrivent de manière détaillée la consistance du logement *au niveau national et localement pour les zones couvertes par son extension* : surface(s), nombre et nature des pièces, existence de dépendances... et fournissent également de très nombreuses indications sur la qualité du logement, de l'immeuble et de son environnement (bruit, revêtement de façade, réputation du collège environnant, présence de traces d'humidité sur les murs, vétusté de l'installation électrique, orientation de la pièce de séjour...). Si elle inclut de nombreuses questions factuelles et détaillées, le questionnement en ces matières est parfois subjectif. Par ailleurs la performance thermique du logement et la consommation d'énergie des ménages (en volume) restent mal connues.

Au niveau national, le questionnement dans **SRCV**⁸¹ fait appel à l'appréciation de l'enquêté et les questions sont posées seulement sous forme dichotomique (oui/non), ce qui restreint les possibilités de construire un indicateur synthétique sur la qualité du logement.

Le fichier administratif **Filocom**⁸² contient également, *jusqu'au niveau local*, de précieux renseignements sur la consistance et la qualité du logement : nombre de pièces, surface, niveau de confort, type d'habitat, époque de construction, etc.

⁸¹ Voir descriptif de SRCV p.

⁸² Voir descriptif de FILOCOM p.

341 - Nuisances sonores

L'enquête Logement différencie les bruits diurnes des bruits nocturnes et introduit une échelle de fréquence ainsi qu'une question sur leur origine.

SRCV se limite au mode binaire : oui ou non, le ménage perçoit-il des bruits quel qu'en soit le type.

342 – Chauffage et isolation

L'enquête Logement détaille l'origine et les causes des défauts. Quant au **SRCV**, il reste très général sur les problèmes d'isolation ou d'humidité.

Le recensement mesure le mode et le combustible principal de chauffage pour la métropole mais ne prévoit pas de modalité sur l'absence de chauffage.

L'enquête Logement, détaille les divers modes de chauffage, central ou chauffage à partir d'un équipement indépendant. On peut en déduire le chauffage principal et le chauffage secondaire.

SRCV demande uniquement si le ménage dispose d'un chauffage central ou électrique, ce qui ne couvre pas l'ensemble des moyens de chauffage existants ou possibles.

Filocom, enfin, contient également une variable « chauffage central ».

Globalement aucun des questionnements ne semble satisfaisant et il est complexe de les rapprocher⁸³.

343 - Ancienneté

Les données détaillées du **recensement** comportent la date d'achèvement. Elles sont disponibles sur le site de l'Insee. L'année d'achèvement de la construction est également disponible dans **Filocom**, **L'Enquête logement** et **SRCV**.

344 - Confort sanitaire

Le recensement ne renseigne que sur la présence de bain ou de douche. Dans les DOM, le questionnaire est plus complet et les ménages sont interrogés sur la présence ou non d'eau potable et de WC à l'intérieur du logement. Les données détaillées du recensement de la population sont disponibles sur le site Insee.fr en ce qui concerne le confort sanitaire.

Dans **l'enquête Logement**, un logement est considéré sans confort sanitaire s'il lui manque un des trois éléments suivants : l'eau courante, les WC à l'intérieur, une douche, baignoire ou lavabos. Dans les DOM, l'enquête Logement, comme le recensement interroge sur la présence de WC, mais demande s'il y a l'eau courante alors que le recensement parle d'eau potable.

⁸³ Voir : « Le dispositif statistique de l'Insee dans le domaine du logement État des lieux et évaluation comparée des sources » Pierrette BRIANT, Nathalie DONZEAU, Maryse MARPSAT, Claudine PIRUS et Catherine ROUGERIE, Mars 2010, N°1002, Série des Documents de Travail de la Direction des Statistiques Démographiques et Sociales.

En ce qui concerne l'absence de salle de bain, une forte différence est observée entre le recensement et l'enquête Logement : cette dernière demande s'ils possèdent une salle de bain, et dans un second temps s'ils possèdent une baignoire ou une douche dans une autre pièce. Le recensement demande dans la même question si le ménage a une salle de bain, une baignoire ou une douche, y compris dans une autre pièce.

La définition SRCV est identique à celle de l'enquête Logement mais se restreint à la présence de WC intérieurs et d'eau chaude courante. Elle n'interroge pas sur l'existence de WC à l'extérieur et prend en compte l'eau chaude et non l'eau courante. Si ces différences ont peu d'impact en métropole, elle concerne les logements dans les DOM selon l'enquête Logement. Ces critères augmentent donc très fortement la part des logements inconfortables dans les DOM.

Le fichier **Filocom** enfin, contient des variables sur la présence d'eau courante et du tout à l'égout, ainsi que le nombre de WC, de baignoires et de douches.

345 – Indignité / Indécence

Cette thématique préoccupe de façon prioritaire les Caf depuis leur implication dans la lutte contre le logement indécet. Plusieurs définitions du confort sanitaire de base sont utilisées mais parmi les sources Insee, seule l'enquête Logement permet de calculer tous les indicateurs.

Les critères de confort mesurés par le **recensement**, sommaires, sont évoqués ci-dessus.

La caractérisation de la privation de confort dans les logements ordinaires peut se faire dans **l'enquête Logement**, via notamment un indicateur composite, qui regroupe des lacunes par rapport à différentes dimensions de confort du logement. Il est possible d'y retrouver les catégorisations « logements indignes » d'une part et « logements indécets » d'autre part. Le mauvais état de la construction renvoie à une information en partie subjective, donc moins solide que des informations factuelles sur la présence d'équipements dans le logement. L'évaluation de la privation de confort varie fortement selon que l'on tient compte ou non des problèmes électriques, de la plomberie, d'une mauvaise exposition ou encore de l'humidité sur les murs, ce dernier critère n'étant pas très discriminant.

Filocom comporte également un indicateur nommée « **classement cadastral** » qui comporte huit catégories subjectives définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée aux personnes chargées de leur actualisation, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux logements très médiocres (catégorie 8). L'essentiel des logements se situent dans les catégories 5 et 6. Les catégories 7 et 8 sont des logements d'apparence inconfortable, qui peuvent orienter vers un diagnostic d'indécence ou d'indignité, mais ne se confondent pas avec ces notions.

Cette variable souffre malheureusement de retards d'actualisation et son renseignement est hétérogène. Les logements inconfortables sont surestimés et les comparaisons entre différents départements ne sont pas fiables. Néanmoins, au sein d'un même département, la hiérarchisation entre communes y est assez bonne, et les zones en HLM sont mises à jour régulièrement.

Il est à noter que, si la loi Dalo associe les deux notions, le **surpeuplement coïncide rarement avec la privation de confort** : parmi les logements concernés, moins de 5 % réunissent les deux critères⁸⁴.

346 - Taille des résidences principales

Le **recensement, l'enquête Logement et SRCV** permettent de connaître le nombre de pièces par logement. En revanche, les calculs de surfaces moyennes des logements (dont celle en m² par personne) ne sont possibles qu'à partir de l'enquête Logement et de SRCV, le recensement ne relevant que la surface en tranches.

SRCV et l'enquête Logement donnent des résultats moyens très similaires. Néanmoins, SRCV présente une distribution différente de celle de l'enquête Logement, avec moins de logements de tailles intermédiaires et la comparaison des surfaces en tranche semble indiquer que le recensement de la population tend à surestimer les petites surfaces. Les données détaillées du recensement de la population sont disponibles sur le site Insee.fr en ce qui concerne la ventilation par nombre de pièces et tranche de surface.

Le fichier **Filocom**, permet aussi de connaître le nombre de pièces, néanmoins, cette variable est difficilement exploitable car la cuisine est parfois comptée comme une pièce à part entière. Il est recommandé d'utiliser de préférence la surface, également disponible dans le fichier.

Enfin, l'enquête sur le parc locatif social (EPLS⁸⁵) permet de connaître la taille des logements sociaux. Elle indique également (localement et au niveau national) le nombre de logements vacants d'une part et d'autre part la répartition par nombre de pièces des logements (vacants ou non vacants), mais ne permet pas de différencier par nombre de pièces les logements vacants et occupés.

347 - Peuplement

Le **recensement, l'enquête Logement et SRCV** calculent aussi le nombre moyen de personnes et de pièces par logement et présentent des résultats concordants qui résultent d'un effet de calage des enquêtes ménages sur le recensement. Il n'y a pas actuellement de données du recensement de la population portant sur le peuplement sur le site Insee.fr. En revanche un « indice d'occupation » est à la disposition des statisticiens régionaux Insee.

Il est également possible de calculer des indicateurs de peuplement dans **Filocom**, en prenant en compte de préférence le nombre de personnes par mètres carrés, la variable nombre de pièces n'étant pas homogène (voir supra).

⁸⁴ « Le dispositif statistique de l'Insee dans le domaine du logement État des lieux et évaluation comparée des sources » Pierrette BRIANT, Nathalie DONZEAU, Maryse MARPSAT, Claudine PIRUS et Catherine ROUGERIE, Mars 2010, NF1002, Série des Documents de Travail de la Direction des Statistiques Démographiques et Sociales.

⁸⁵ Voir description enquête EPLS page.

Divers indicateurs de peuplement, absolus et relatifs, sont utilisés par l'Insee. Le choix d'un indicateur pour une analyse donnée dépend de l'objet d'étude et des outils statistiques dont on dispose. Néanmoins, un seul de ces indicateurs (indicateur n° 1⁸⁶) peut être calculé à la fois dans l'enquête Logement, SRCV et le recensement. C'est le plus utilisé et le plus proche de l'indicateur retenu par Eurostat en 2009⁸⁷.

Les taux de surpeuplement calculés avec les indicateurs 1 et 2 sont relativement proches et la différence porte sur la surface et dans la prise en compte ou non des studios, des personnes seules ou des DOM lorsqu'on calcule le taux de surpeuplement.

Le sexe, l'âge et le statut matrimonial des membres du ménage ne sont pas pris en compte dans l'indicateur 3, le plus ancien, qui compare seulement le nombre de personnes et le nombre de pièces du logement et qui, de ce fait, dénombre moins de logements surpeuplés.

Des indicateurs dit « relatifs » 4 (Évaluable à partir de l'enquête logement uniquement) et 5 (calculable à partir des 3 sources Insee) sont calculés réciproquement à partir du nombre de chambres ou de pièces du logement et n'ont pas recours à la surface. Ils tendent à sous-estimer le peuplement par rapport aux indicateurs précédents.

Le taux de surpeuplement qui découle de l'indicateur 4 est supérieur à celui de l'indicateur 5 et le taux de sous-peuplement inférieur. Ces indicateurs minorent les difficultés de logement des familles les plus nombreuses, alors même qu'on trouve, avec les indicateurs absolus, plus de familles nombreuses en surpeuplement et plus souvent en situation de pauvreté que les autres.

L'enquête Logement est la plus adaptée au calcul de ces divers indicateurs, car elle observe à la fois la composition des ménages, le nombre de pièces, la surface du logement et le nombre de chambres. Si les trois sources donnent des résultats cohérents sur la plupart des indicateurs, des écarts importants sont observés pour le sous-peuplement accentué selon l'indicateur relatif en nombre de pièces et dans les DOM⁸⁸. Les taux de surpeuplement estimés à partir de SRCV sont systématiquement plus faibles que dans les autres sources en métropole.

⁸⁶ La **définition usuelle de l'Insee** (indicateur 1) repose principalement sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. Un logement est surpeuplé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme de « peuplement normal », fondée sur :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille,
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans et plus,
- et, pour les célibataires de moins de 19 ans :
 - . une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans,
 - . sinon une pièce par enfant.

À l'inverse un logement est considéré en sous-peuplement lorsqu'il y a une pièce en plus par rapport à la norme de peuplement définie ci-dessus. Cet indicateur propose un **découpage plus détaillé que les indicateurs suivants pour le sous-peuplement** (très accentué, prononcé, modéré).

⁸⁷ Pour plus d'informations sur les indicateurs de peuplement Insee, voir. « Le dispositif statistique de l'Insee dans le domaine du logement État des lieux et évaluation comparée des sources » Pierrette BRIANT, Nathalie DONZEAU, Maryse MARPSAT, Claudine PIRUS et Catherine ROUGERIE, Mars 2010, NF1002, Série des Documents de Travail de la Direction des Statistiques Démographiques et Sociales.

⁸⁸ Dans les DOM, où les logements ordinaires sont plus surpeuplés qu'en métropole, les taux de surpeuplement mesurés par l'indicateur 1 et l'indicateur 3 s'élevaient respectivement à 18,6 % et 5,8 % à partir du recensement et à 15,6 % et 4,6 % à partir de l'enquête Logement. Quant au sous-peuplement, les résultats varient de 53,7 % à 72,0 % en métropole selon les indicateurs et les sources et de 43,2 % à 58,2 % dans les DOM. L'écart se creuse encore pour le sous-peuplement accentué.

D'autres indicateurs de peuplement sont régulièrement utilisés par divers organismes. **Le critère des Caisses d'allocations familiales est notamment celui auquel a recours la loi Dallo.**

349 - Développement durable

Si l'Insee et le Meeddm, participent à une réflexion sur des indicateurs liés au développement durable, actuellement la dimension énergétique et environnementale est peu mesurée.

L'enquête Logement traite des thèmes de **l'isolation thermique** et mesure les **consommations d'énergie** (en valeur mais non en volume, pour le moment).

Une question sur la **qualité de l'air** est posée dans **l'enquête Logement**, tandis que **SRCV** s'intéresse aux **problèmes de pollution, d'environnement** (autres que le bruit) liés à l'industrie ou au trafic routier.

Le recensement et l'enquête Logement donnent des résultats sur la disponibilité d'un emplacement de stationnement. Ces **résultats sont divergents, particulièrement dans les DOM.**

Par ailleurs, **l'accessibilité aux services**, notamment aux transports en commun, aux espaces verts, etc., est formulée dans les **enquêtes ménages** de l'Insee sous forme d'opinion, mais les questions ne sont pas objectivées en termes de temps d'accès estimé.

Enfin, les données détaillées du **recensement** de la population sur le site Insee.fr comportent des ventilations de la population active selon le lieu de travail et le moyen de transport.

35 - Situations marginales et difficultés par rapport au logement

351 - Définition

Ce que nous appelons ici situations marginales de logement regroupent les situations suivantes⁸⁹:

- Les personnes sans domicile, c'est-à-dire les personnes sans-abri et les personnes en services d'hébergement ;
- Les personnes sans logement personnel, principalement hébergées à l'hôtel ou chez des particuliers ;
- Les personnes vivant dans des logements précaires (constructions provisoires, habitations de fortune, habitations mobiles telles que caravanes, mobile home ou roulottes). Les données concernant les autres ménages vivant dans des logements privés de confort sont détaillées au chapitre précédent.

Ces situations, plurielles et mal connues car leur couverture statistique comporte des lacunes, devraient être connues par les Caf, notamment pour la prévention des expulsions car, selon

⁸⁹ Cette typologie a été formalisée dans les exploitations de l'enquête 'sans domiciles'

l'enquête Sans Domiciles⁹⁰, il existe un continuum de situations du sans-abri au logement ordinaire des populations pauvres, dans les deux sens. Par ailleurs, la frontière semble tenue entre les sans-abri, les personnes hébergées d'urgence et celles qui vivent dans des habitations de fortune.

352 - Sources disponibles

Trois principales sources permettent d'approcher ces situations :

➤ **Le recensement** permet de connaître certaines catégories en dehors du champ des logements ordinaires (personnes hébergées en centre d'hébergement, sans-abri, personnes en « habitations de fortune », en chambres d'hôtel). Néanmoins, il ne contient pas actuellement de données pouvant isoler les personnes vivant dans les centres d'hébergement de longue durée ou placées par les services sociaux à l'hôtel ou en appartement.

Le recensement est décliné localement mais *n'est pas adapté au dénombrement infra régional de catégories numériquement faibles* (quelques dizaines de milliers de personnes), parce qu'il est réalisé sous forme de sondage et que le redressement des non-réponses est difficile lorsque, comme dans ce cas précis, les populations concernées sont peu nombreuses et surtout susceptibles de se déplacer.

Au niveau local, le recensement ne peut se substituer à la connaissance des acteurs de terrain, associatifs ou administratifs (voir infra).

➤ **L'enquête Logement** couvre uniquement les logements ordinaires, mais permet en revanche de distinguer :

- Les logements privés de confort,
- Les situations de précarité/difficulté financière qui peuvent remettre en cause le maintien dans le logement,
- L'hébergement chez un tiers, faute de pouvoir assumer financièrement un logement autonome concernant des centaines de milliers de personnes.

Les extensions régionales ou locales de l'enquête Logement donnent *également des éclairages géographiques infra nationaux mais de façon très large.*

➤ **L'enquête Sans domicile** précise les résultats du recensement et décrit les personnes hébergées à l'hôtel ou en logement individuel, situations indétectables par le recensement ou par l'enquête Logement. Elle est la seule à isoler les places réservées à l'hébergement d'urgence dans certains foyers de jeunes travailleurs ou de travailleurs migrants et apporte une description qualitative des profils des personnes, de leurs conditions de vie et de leurs trajectoires. Elle sera rééditée en 2012, en même temps que l'enquête logement et permet de *distinguer l'Île-de-France et la province mais pas de bénéficier de données infra régionales.*

L'utilisation de ces différentes sources est nécessaire pour avoir une vue globale de ces situations.

⁹⁰ Voir infra.

Enfin, d'autres acteurs traitent de sujets portant sur la pauvreté et l'exclusion du logement :

- **L'USH (Union Sociale pour l'Habitat)**⁹¹, organisation professionnelle représentant 800 organismes HLM,
- **L'Anah (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)**⁹², qui s'intéresse à l'habitat dégradé et à la précarité énergétique,
- **L'Anpeec (Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction)**⁹³, qui se penche désormais sur le thème de l'exclusion, la loi Boutin (25 mars 2009) prévoyant la mobilisation des fonds du 1 % Logement pour la mise en oeuvre du droit au logement opposable,
- **La Fondation Abbé Pierre**⁹⁴, qui publie un rapport annuel sur les situations d'exclusion vis-à-vis du logement, en complétant les statistiques publiques d'informations en provenance de son réseau.

353 - Catégories de la loi Dalo et indicateurs pertinents

Il est indispensable, dans le cadre d'études se rapportant à la loi, de pouvoir en rapprocher les catégories aux différentes statistiques à mobiliser :

La catégorie 1 des personnes dépourvues de logement

Elle correspond a priori aux sans domiciles faisant l'objet de nombreux travaux qualitatifs réalisés par le Meeddm ou l'Insee.

- **Les sans-abri** sont difficiles à estimer précisément car ils représentent de petits effectifs au regard des outils statistiques (13 000 au recensement de 2006 pour l'ensemble de la métropole), que les comportements de collecte sont hétérogènes et que des doubles comptes sont probables avec l'hébergement d'urgence. **L'enquête Sans domicile** dénombrait pour sa part 6 000 sans-abri (ils ne figurent dans l'enquête que lorsqu'ils fréquentent les distributions de repas). La définition des sans-abri dans l'enquête Sans domicile 2001 est de plus différente de celle du **recensement** puisqu'elle concerne la situation la nuit précédant l'enquête et non la situation habituelle. Un bilan du décompte des sans domicile n'est réalisé au mieux que tous les cinq ans ;

- **L'hébergement d'urgence** est connu dans le **recensement** et concerne 8 000 personnes, chiffre assez proche de celui de **l'enquête sur les établissements sociaux de 2004 de la Drees**⁹⁵ (qui l'estime à 10 000) ainsi que de **l'enquête Sans domicile**, qui dénombre environ 9 500 lits occupés. Même si la notion d'urgence n'est pas vraiment définie dans cette dernière source, elle correspond aux centres que l'on doit quitter le matin.

⁹¹ Voir sites de l'USH correspondants au niveau local

⁹² Voir description bases de l'ANAH- Opera

⁹³ Voir données disponibles sur le site de l'ANPEEC - <http://www.anpeec.fr>

⁹⁴ Voir le site <http://www.fondation-abbé-pierre.fr>

⁹⁵ Voir description de l'enquête à l'adresse suivante : <http://www.sante-sports.gouv.fr/IMG/pdf/seriestat141-t1-1.pdf>

- **Les personnes hébergées chez des tiers** relèvent de la catégorie 1 de la loi Dalo, puisqu'elles sont dépourvues de logement, mais pourraient figurer dans la catégorie 3, qui ne mentionne néanmoins explicitement que l'hébergement par une institution et non par un particulier.

La catégorie 2 des personnes menacées d'expulsion

Elle ne peut être connue qu'au travers de statistiques administratives ou associatives. **La fondation Abbé Pierre**, les estimait en 2009 à près de 90 000 ménages représentant 221 000 personnes.

Dans le cadre de la prévention de ces expulsions, il est important de connaître les ménages en situation d'impayés. Pour **l'enquête Logement**, ils sont un peu plus de 500 000. Ce sont surtout des ménages à bas niveaux de vie, avec des taux d'effort élevés. Localement, les **fichiers du FSL** peuvent aider à en connaître une partie⁹⁶.

La catégorie 3 des personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition

Ces personnes peuvent être repérées par le **recensement** et complétées par **l'enquête Sans domicile** qui comptabilise aussi l'hébergement social en habitat dispersé (logements ordinaires ou chambres d'hôtel) :

- Les **personnes sans logement personnel hébergées** chez des particuliers (hébergement contraint) sont recensées mais le **recensement** ne détaille pas leur statut particulier. De plus, les situations d'hébergement contraint, connues par **l'enquête Logement** en 2002, ne le sont plus en 2006, faute d'avoir reconduit les questions dans l'enquête. L'hébergement chez un particulier fait partie des situations marginales de logement dès lors qu'il est contraint, mais cette définition étant subjective, cette donnée est extrêmement sensible aux critères retenus ;

- Sous la modalité « **Chambre d'hôtel** », le **recensement** compte 27 000 logements occupés par 40 000 personnes y résidant « de façon habituelle ». Pour 18 000 chambres, le loyer est financé par des associations au titre de l'hébergement social selon la DGAS. **L'enquête Logement de 2006** donne un chiffre assez proche de celui du recensement (24 000 chambres). Elle permet d'établir, même si l'échantillon est très faible, qu'il s'agit de logements médiocres et chers, hébergeant une population pauvre. **L'enquête Sans domicile** estimait à moins de 4 000 le nombre de chambres financées au titre de l'hébergement social. Cette divergence s'explique en partie par le recouvrement de cette catégorie avec l'hébergement en centre et par la grande variabilité de ces situations d'une année sur l'autre.

- **L'hébergement collectif de moyen et long séjour** est confondu au sein d'une catégorie plus vaste de communautés et le recensement ne le dénombre donc pas en tant que tel. Néanmoins, d'autres enquêtes permettent de mesurer ces catégories :

▪ **L'enquête sur les établissements sociaux de la Drees** (60 000 personnes en 2004) ;

⁹⁶ Voir Chapitre Impayés pour les données Caf se rapportant à cette thématique

▪ **L'enquête Sans domicile** (autour de 20 000 en 2001 sachant que ce chiffre n'inclut pas les effectifs demandeurs d'asile).

Les catégories 4 et 5 désignent des logements impropres à l'habitation, indignes ou indécents

Ici, les catégories se recouvrent et peuvent être repérables par la mesure de la privation de confort, obtenue essentiellement grâce à **l'enquête Logement** mais aussi au fichier **Filocom** (voir supra).

Les habitations mobiles terrestres (constructions provisoires, habitations de fortune, habitations mobiles telles que caravanes, mobile homes, roulottes, etc.) correspondent à 87 000 personnes y vivant selon le **recensement**. En outre, un certain nombre de logements ordinaires sont qualifiés d'habitations de fortune (constructions provisoires et mobile homes principalement) par les ménages eux-mêmes : 40 000 logements et 85 000 personnes sont concernés. **L'enquête Logement ne peut pas rendre compte de ce segment particulier** en raison des effectifs concernés trop faibles par rapport à la taille de l'échantillon.

La catégorie 6 de demandes de logement social et des durées d'attente à l'entrée du parc social

Elle peut être repérée par les données de **l'USH** et **l'enquête Logement**. Cette dernière pose également des questions spécifiques aux personnes ayant par le passé connu un épisode sans logement personnel.

4 - Les données logement - une entrée par source

4A - Compte du logement

4A1 - Utilisation

Fournir des données de cadrage au niveau national concernant la possession, la production et la consommation du service logement en distinguant les filières propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires.

4A2 - Statut de la source

Le compte du logement, construit sur les concepts de la comptabilité nationale, est un rapport rédigé annuellement par une commission, répondant à un double objectif : rassembler de manière exhaustive les flux monétaires relatifs au logement et les structurer et rassembler les données non monétaire et les articuler avec les données précédentes. Il se veut exhaustif, cohérent en interne et avec le cadre central de la comptabilité nationale.

4A3 - Description du fichier

Géographiquement, le territoire économique de la comptabilité nationale couvre la France métropolitaine et les DOM. Les séries chronologiques donnent lieu, par filière, à des tableaux détaillés sur les emplois courants des occupants, le compte ressources / emplois des producteurs de services, l'investissement et le financement des acquisitions et travaux.

La source comporte des fiches thématiques, un dossier, des tableaux annuels (le dernier date de 2008), des séries chronologiques (années 1984 à 2008), ainsi que des données sur la **consommation associée au service de logement, les comptes des producteurs de services de logement, les acquisitions de logement et les travaux**, le financement des acquisitions de logements et des travaux, le financement des dépenses en capital, **les aides publiques et les prélèvements et enfin les circuits de financement**.

4A4 - Intérêt et limites de la source

Il convient de prêter attention au fait que dans le Compte du Logement, la dépense en logement des propriétaires occupants est calculée en leur imputant des loyers fictifs. La masse des loyers imputés est supérieure à celle des loyers versés.

Aucune donnée du Compte n'est disponible au niveau infra national.

4A5 - Modalités de diffusion

Le compte du logement donne lieu chaque année à un rapport publié conjointement par la Direction des Affaires Économiques Internationales et la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction du MEEDDM. **Il est disponible intégralement sur le site :** http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_integral_internet_mars2010_cor_r_cle084167.pdf

4B - L'enquête nationale logement (ENL)

4B1 - Utilisation

Données de cadrage portant sur les aspects financiers et la qualité du logement, la mobilité résidentielle des ménages, leurs caractéristiques sociodémographiques et économiques et les modalités d'occupation de leur résidence principale. L'ENL, exploitée par le MEEDDM et l'INSEE, mais aussi sur des domaines spécifiques (chauffage, travaux) par le CEREN et l'ANAH, est utilisée pour réaliser les Comptes du Logement.

4B2 - Statut de la source

L'enquête logement est l'une des principales enquêtes de l'INSEE par son ancienneté, sa fréquence, la taille de son échantillon (45 000 logements en 2002) et la portée de ses résultats. Elle constitue la seule source inter censitaire centrée sur les conditions de logement.

La dernière enquête (2006) a fait l'objet de plusieurs extensions régionales et locales, très attendues par les partenaires financeurs locaux. Elles ont donné lieu à de nombreuses publications.⁹⁷

4B3 - Description du fichier

- L'enquête, réalisée en face à face par le réseau d'enquêteurs INSEE, porte sur 43 000 logements répondants. Elle fait suite à une série d'enquêtes réalisées tous les quatre ou cinq ans et dont la première édition remonte à 1955 (la dernière enquête a été réalisée en 2006, la prochaine est prévue en 2012).
- L'échantillon national est tiré dans l'échantillon maître issu du recensement et dans la base de sondage des logements neufs de l'INSEE mais aussi de bases de sondage externes (fichiers CNAF, ANPEEC – Locapass, DGI). Il est complété par une extension ZUS et des extensions régionales et locales (voir note 44). En Île-de-France, un sur échantillonnage a été fait au niveau de chaque département et un questionnaire a été ajouté au questionnaire national. De plus, des résultats régionaux sont disponibles depuis 1973 dans cette région, ce qui permet une profondeur historique unique.
- L'unité statistique enquêtée est le ménage, l'individu, la personne de référence ou son conjoint, selon les modules. Les résidences principales sont surreprésentées dans l'échantillon, ainsi que les logements neufs. Le champ de l'enquête est constitué des seuls logements ordinaires, à l'exclusion des logements collectifs tels que les foyers, internats ou casernes et des habitations mobiles.

⁹⁷ Les extensions régionales ont concerné : l'Île-de-France, le Nord-Pas-de-Calais, Provence Alpes Côte d'Azur, la Bretagne, Midi-Pyrénées, et les trois DOM : Réunion, Martinique, Guadeloupe. Les extensions locales ont concerné les villes de Brest, Lorient, Quimper, Rennes, Saint-Brieuc, Vannes, Ajaccio, Bastia, l'aire urbaine de Toulouse, Avignon, Marseille et Nice. Elles ont déjà fait l'objet de nombreuses publications :

- n° 118, mars 2008 : PACA : "Sud Insee l'essentiel : Trois habitants sur quatre satisfaits malgré de logements plus petits",
- n° 34, avril 2008 : Nord-Pas-de-Calais : Données détaillées : Extension de l'enquête logement 2006 en Nord-Pas-de-Calais,
- n° 120, juin 2008 : PACA : "Sud Insee l'essentiel" : des choix de logement contraints pour les ménages pauvres ou modestes,
- n° 298, juin 2008 : Île-de-France : "Les conditions de logement en Île-de-France en 2006" : Île-de-France à la page,
- Faits et chiffres, juillet 2008 : Île-de-France : "des ménages franciliens dans l'ensemble satisfaits de leur cadre de vie en 2006", Île-de-France Faits et Chiffres

Les variables de l'ENL portent sur :

- Les caractéristiques physiques du parc de logements (taille, confort sanitaire, chauffage, dépendances) ; La qualité de l'habitat : état du logement et de l'immeuble, bruit, exposition, localisation, environnement, voisinage, sécurité, qualité des équipements existants (installation de chauffage), utilisation d'énergies propres ;
- Les modalités juridiques d'occupation du logement (forme et origine de la propriété, législation sur les loyers, aides de l'État ;
- Les difficultés d'accès au logement, la solvabilité des ménages, le fonctionnement des rapports locatifs ;
- Les dépenses associées au logement (loyers, charges locatives ou de copropriété, prix et financement des logements achetés récemment, remboursements d'emprunt des accédants, travaux) et les aides dont bénéficient les occupants ;
- Les ressources perçues par les différents membres du ménage ;
- Le patrimoine en logement des ménages ;
- La mobilité résidentielle des ménages, l'opinion des ménages à l'égard de leur logement et leur désir éventuel d'en changer ;
- Les situations inhabituelles d'hébergement d'individus au sein du ménage ;
- Les enfants de la personne de référence et/ou de son conjoint qui vivent hors du domicile parental.

4B4 - Intérêt et limites de la source

L'enquête Logement est une source importante pour la connaissance du parc de logements dans ses différentes composantes, grâce à l'ampleur de l'échantillon et la précision des variables au niveau national. Néanmoins, son champ se limite aux logements ordinaires, il est donc plus restreint que celui du recensement.

L'approche sur les prix des logements et leur évolution manque de finesse en raison de l'absence de renseignements sur la localisation précise du logement. Par ailleurs, si les informations sur la mobilité résidentielle sont précieuses, aucune information de ce type n'est disponible à l'échelle locale. De plus, les informations se rapportant à la qualité du logement ne sont pas exemptes de subjectivité.

Enfin, des comparaisons entre les revenus dans les DOM issus des enquêtes Logement et Budget des Familles ont mis en avant une sous-estimation probable des revenus dans l'enquête Logement.

4B5 - Modalités de diffusion

Le fichier détail de l'ENL est acquis par la Cnaf. La plupart des études menées à partir de l'ENL font l'objet de publications. Celles menées par l'Insee, ainsi que de nombreux autres résultats issus de l'enquête, sont publiées dans Insee Première et dans la revue Économie et Statistiques.

De nombreuses publications ont été réalisées par les régions où ont été pratiquées des extensions et le matériau collecté a été largement valorisé (voir note 44).

4C - Recensement de la population

4C1 - Utilisation

Suivi de l'information globale et localisée sur le nombre d'habitants en France métropolitaine et dans les DOM et leurs caractéristiques ainsi que sur les logements. Il sert à mesurer les évolutions démographiques, sociales, familiales et résidentielles.

4C2 - Statut des sources

Jusqu'en 1999, il était organisé tous les huit ou neuf ans sur l'ensemble du territoire. Depuis 2004, le recensement est désormais organisé par cycles de cinq ans, les communes de moins de 10 000 habitants étant recensées de manière exhaustive au cours de l'une des cinq années du cycle, celles de plus de 10 000 habitants sont recensées à hauteur de 8 % de leurs immeubles chaque année. En 2009 s'est terminé le premier cycle de collecte du recensement rénové, avec des résultats annuels au 1er janvier 2006.

Les questionnaires sont remplis en grande partie par les personnes recensées. L'enquêteur renseigne la catégorie de logement (résidence principale, secondaire, logement occasionnel, vacant) et le type de construction pour les logements ordinaires, ainsi que la feuille de communauté dans son intégralité.

4C3 - Description du fichier

On distingue les logements ordinaires des communautés, habitations mobiles terrestres, marinières et sans abris.

Un logement ordinaire n'est pas considéré comme une communauté (cité universitaire, foyers pour personnes âgées, etc.) ou un lieu d'hébergement (hôtel, motel, etc.). Une chambre d'hôtel dans laquelle le ménage réside habituellement est assimilée à un logement. Ces logements sont recensés comme décrit ci-dessus.

Les personnes résidant dans une communauté ou vivant dans des habitations mobiles (y compris les marinières et les personnes sans abri) sont considérées comme vivant « hors ménage ».

Les communautés sont recensées de manière exhaustive, quelle que soit la taille de la commune dans laquelle elles se situent. Dans les communes de moins de 10 000 habitants, la collecte a lieu la même année que celle des logements ordinaires. Pour les communes de 10 000 habitants ou plus, toutes les communautés d'un même groupe de collecte sont enquêtées la même année, sauf dans quelques communes où le nombre de communautés est trop important. Dans ce cas, la collecte est étalée sur plusieurs années.

Les habitations mobiles terrestres regroupent tous les abris mobiles utilisés comme résidence principale. Sont ainsi recensés par exemple les gens du voyage, les forains, les bateaux immobilisés à quai et transformés en résidences principales. Au contraire, les caravanes et les mobiles homes immobilisés sont recensés avec les logements.

Les marinières sont recensés tous les cinq ans sur l'ensemble du territoire et pour la première fois en 2006. Les personnes recensées comme sans abri ne peuvent pas être recensées au titre des autres collectes. Dans les communes de moins de 10 000 habitants, l'interrogation des personnes sans abri et des personnes résidant habituellement dans des habitations mobiles terrestres est effectuée la même année que le recensement des logements et des communautés.

Dans les communes de 10 000 habitants ou plus, le recensement des sans-abri est réalisé tous les cinq ans et a eu lieu pour la première fois en 2006.

Les données traitant du logement dans le recensement sont principalement :

- Types de logements (maison / appartement) ;
- Catégories de logements (résidences principales, secondaires et logements vacants) ;
- Catégories d'occupants (locataires du secteur libre, du secteur HLM, logés gratuitement, meublés et propriétaires) ;
- Caractéristiques des occupants (composition familiale, âge, situation professionnelle et catégorie socioprofessionnelle) ;
- Mobilité résidentielle (lieu de résidence cinq ans auparavant) ;
- Caractéristiques des logements (type d'habitat, surface (en tranche), nombre de pièces, niveau de confort (bain ou de douche pour la Métropole, plus complet dans les DOM), mode de chauffage (le mode et le combustible principal de chauffage), date d'achèvement de la construction) ;
- Peuplement (nombre moyen de personnes et de pièces par logement) ;
- Population active selon le lieu de travail et le moyen de transport ;
- Catégories en dehors du champ des logements ordinaires (personnes hébergées en centre d'hébergement, sans-abri, personnes en « habitations de fortune », en chambres d'hôtel).

4C4 - Intérêt et limites de la source

La disponibilité, désormais annuelle du recensement, offre de nombreuses perspectives d'études pour les partenaires de l'Insee dans le domaine du logement. La cohérence entre le recensement de 2006 et l'enquête Logement est correcte au niveau national. Néanmoins, plusieurs limites peuvent être notées :

- Le recensement est décliné localement mais n'est pas adapté au dénombrement infra régional de catégories numériquement faibles (tels que les sans abris, par exemple), de par sa réalisation sous forme de sondage et parce que le redressement des non-réponses est difficile quand les populations concernées sont peu nombreuses et susceptibles de se déplacer ;
- Il ne permet pas d'isoler les personnes résidant en hébergement collectif de moyen et long séjour, qui sont confondues au sein d'une catégorie plus vaste de communautés ;
- Il ne permet pas de connaître la surface du logement autrement que par tranches, ce qui limite les études traitant du peuplement. Par ailleurs, il tend à surestimer les petites surfaces ;

- D'autre part, les informations sur les migrations inter censitaires, qui peuvent être nombreuses, ne sont pas collectées. Il n'est donc pas possible en l'état de calculer une mobilité annuelle ;
- Il sous-estime le secteur locatif social car les notions en cause sont ambiguës et le mode de questionnement auto administré suppose que le ménage connaisse précisément le secteur de son propriétaire ;
- Il ne comporte aucune question financière, les revenus ne peuvent donc pas être connus par ce biais.

4C5 - Modalités de diffusion

Les conditions de diffusion des résultats du recensement ont fait l'objet d'un arrêté en date du 19 juillet 2007. La plupart des données du recensement sont disponibles sur le site insee.fr sous forme de tableaux standardisés et de fichiers détails, à des niveaux géographiques fins, sous réserve de la contrainte du respect du secret statistique (zone comptant au moins 2 000 habitants).

4D - Filocom

4D1 - Utilisation

Lien entre les caractéristiques du parc de logements (confort, types...) et son occupation (modes d'occupation, composition des ménages, revenus...) au niveau local. Aide à la définition et à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, à la programmation du logement social, à l'observation et à l'évaluation des politiques publiques.

4D2 - Statut de la source

Le système d'observation statistique des logements, dénommé FILOCOM (Fichier des LOgements par COMMunes), correspond à un traitement automatisé de données issues des fichiers fiscaux et fonciers. Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR). Il est construit par la Direction Générale des Impôts (DGI) pour les besoins du MEEDDM et ne concerne pour le moment que la France métropolitaine.

4D3 - Description du fichier

Le champ couvert est celui des locaux à usage d'habitation assujettis à la taxe d'habitation (occupés et imposés ou occupés et exonérés), ou non assujettis (vacants ou, à partir de la version 1997, meublés soumis à la taxe professionnelle). Une nouvelle version mise à jour est fournie tous les deux ans, la première datant de l'année 1995.

Les variables disponibles sont relatives :

- ♦ Au parc de logements et son statut d'occupation : nombre de pièces, surface habitable, durée de la vacance, type de logement (individuel / collectif), mode d'occupation (résidence

- principale / secondaire - logement vacant), statut d'occupation (locatif HLM, locatif privé, propriétaire occupant) ;
- (Aux occupants du parc de résidences principales : composition des ménages (âge, nombre d'enfants, situation familiale), revenus, imposition sur le revenu, dégrèvements fiscaux ;
 - (Aux propriétaires des logements : type (personne physique, HLM, SEM...), âge, commune ;
 - (Aux mutations : nombre de mutations au cours des cinq dernières années, année de la dernière mutation).

4D4 – Intérêt et limites de la source

Filocom est un fichier extrêmement précieux pour l'étude de la thématique logement, le seul, quasi exhaustif, à un niveau fin, à comporter à la fois des données sur les propriétaires, les occupants (leurs revenus notamment) et les caractéristiques du logement. Néanmoins, l'origine de ce fichier étant la perception de l'impôt, principalement de la taxe d'habitation, la fiabilité des variables et leur mise à jour sont meilleures sur les variables qui permettent son calcul.

Les variables de classement cadastral (qui intègrent l'aspect physique, extérieur, du logement) de correctif et de valeur locative souffrent parfois de retards d'actualisation. Leur dernier recensement exhaustif remonte à 1971. Depuis cette actualisation est effectuée au cas par cas par les commissions de finances locales. Les comparaisons interdépartementales sont donc limitées, néanmoins, au sein d'un même département, la hiérarchisation entre communes est assez bonne. Les logements insalubres estimés à partir de la méthode dite du « PPPI » sont néanmoins surestimés.

Par ailleurs, les accédants ne sont pas distingués des personnes déjà propriétaires de leur logement. De plus, l'année d'occupation est réinitialisée dès que surgit un changement dans le ménage (décès, séparation...), de ce fait, le champ des mutations est peu fiable. Enfin, la variable « dégrèvement » n'est pas stable dans le temps et varie souvent avec les changements législatifs.

4D5 - Modalités de diffusion

L'exploitation de ce fichier est soumise au respect de règles de secret statistique. Aucune valeur publiée ne peut être inférieure à 11 unités. Une convention passée entre la DGI et le MEEDDM définit la finalité du traitement FILOCOM et les services ou collectivités auxquels des informations peuvent être transmises par le Service de l'Observation et des Statistiques (CGDD/SOeS).

A l'issue du traitement, les données sont localisées par référence à la section cadastrale mais ne sont pas diffusables en l'état. Seules le sont celles issues du fichier communal agrégé. Désormais, les demandes d'utilisation émanant de services extérieurs au MEEDDM ne peuvent être adressées que par les services de l'Etat compétents en matière d'habitat, de politique de la ville et d'aménagement du territoire, ou les collectivités locales et leurs groupements dotés d'une fiscalité propre.

En tant qu'établissement public compétent en matière d'habitat et dont le directeur est nommé par l'Etat, la Cnaf aura accès à ces données et redescendra aux Caf certains indicateurs à l'échelle communale suivant une procédure strictement encadrée et sécurisée qui reste à définir. Aucune convention CAF-DRE n'est envisageable.

4E - Enquête loyers et charges

4E1 - Utilisation

Mesurer trimestriellement l'évolution des loyers au niveau national et l'intégrer au calcul de l'indice des prix à la consommation (IPC).

4E2 - Statut de la source

Cette enquête trimestrielle est réalisée par l'Insee auprès d'un échantillon d'environ 5 000 ménages locataires. Chaque ménage est interrogé cinq trimestres de suite et l'échantillon est renouvelé d'un cinquième tous les trimestres.

4E3 - Description du fichier

Ses résultats permettent de distinguer le secteur libre du secteur social et sont disponibles très rapidement (les loyers d'un mois donné sont publiés dans les premiers jours du mois suivant). L'enquête est en cours de mise en place à la Guadeloupe et sera étendue en 2011 dans les autres départements d'outre-mer.

Cette nouvelle enquête contient :

- Caractéristiques de l'immeuble, du logement (dont les éléments de confort) ;
- Mode de location et aides perçues ;
- Montants des loyers et des charges ;
- Principales données socio démographiques concernant le locataire.

4E4 - Intérêt et limites de la source

L'échantillon étant très réduit, cette enquête est adaptée à la seule utilisation nationale. Par ailleurs, il est à noter que cette enquête n'est pas réalisée dans les communes rurales.

4E5 - Modalités de diffusion

Ses résultats sont disponibles sur le site <http://www.insee.fr>

4F - Sitadel

4F1 – Utilisation

Suivi de l'activité et des principales caractéristiques des opérations de construction des logements neufs.

4F2 - Statut de la source

Les données de la base Sit@del2 sont issues des permis de construire (PC), permis d'aménager (PA) et déclarations préalables (DP) : Tout pétitionnaire projetant une construction ou la transformation d'une construction doit remplir un formulaire et le transmettre à la mairie de la commune de localisation des travaux. Les informations statistiques (la totalité des PC et les autorisations de PA et de DP donnant lieu à des créations de logements ou de superficies de locaux non résidentiels) sont ensuite transmises via les services instructeurs des directions départementales, aux services statistiques centraux et régionaux du MEEDDM et enregistrés dans Sitadel.

4F3 - Description du fichier

Les variables présentes dans Sit@del2 concernent :

- ◆ La localisation des travaux (département, commune, section cadastrale) ;
- ◆ La catégorie du maître d'ouvrage (particulier, personne morale) ;
- ◆ La nature du projet (construction neuve, construction sur bâtiment existant) ;
- ◆ Les superficies (SHON) créées ou transformées selon la destination du projet (habitation, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, artisanat, bâtiments industriels, entrepôts, exploitations agricoles et forestières, services publics ou d'intérêt collectif) ;
- ◆ Le nombre de logements répartis selon leur type (logement individuel pur, logement individuel groupé, logement collectif, logement en résidence) ;
- ◆ La répartition des logements selon le nombre de pièces ;
- ◆ La répartition des logements selon leur mode de financement ;
- ◆ Le mode d'occupation et la destination des logements (occupation personnelle, location, vente, résidence principale, résidence secondaire).

4F4 - Intérêt et limites de la source

Sitadel ne permet plus de dénombrer les logements mis en chantier pour lesquels le maître d'ouvrage est un organisme HLM car, depuis la réforme du droit des sols intervenue au 1er octobre 2007, il n'est plus demandé au pétitionnaire d'indiquer cette précision.

Par ailleurs, il existe un décalage entre la date de prise en compte d'un événement et la date à laquelle a eu lieu un événement sur le permis. Il est préférable pour réaliser des études statistiques de prendre en compte les séries portant sur la seconde date. Des séries comparables existent depuis 1980.

4F5 - Modalités de diffusion

Certaines données de Sit@del2 seront mises à disposition des chargés d'études des Caf au niveau communal dans la prochaine BCE. Pour les autres données, on peut contacter le service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM).

⁹⁸ Signataire d'une demande de permis de construire ou d'aménager

⁹⁹ Personne ou organisme signant la demande de permis de construire

De plus amples informations sont disponibles à l'adresse suivante :

http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/article.php3?id_article=163

Par ailleurs, des résultats sont publiés au niveau communal à cette adresse :

http://developpement-durable.bsocom.fr/statistiques/ReportFolders/ReportFolders.aspx?sRF_ActivePath=P,60,717,718&sRF_Mode=0&sRF_Expanded=,,P,60,717,63,106,107

Pour tout autre renseignement, il est nécessaire de s'adresser aux cellules statistiques des DRE qui collectent et diffusent l'information.

4G - L'enquête EPLS (Enquête sur le Parc Social Locatif)

4G1 - Utilisation

Suivi de l'évolution du parc locatif social et de ses principales caractéristiques: structure du parc, taille des logements, conventionnement, réhabilitation, taux d'occupation et de rotation, loyers.

4G2 - Statut de la source

Chaque année le MEEDMM réalise le recensement du parc social auprès de tous les organismes gérant le parc social locatif (offices publics d'HLM, offices publics d'aménagement et de construction, entreprises sociales pour l'habitat, coopératives HLM, sociétés d'économie mixte). Les bailleurs remplissent un questionnaire pour chaque « programme », ensemble de logements situés tous à la même adresse, qui ont fait l'objet d'un même financement initial, ont été achevés et mis en service la même année et sont tous soit individuels soit collectifs.

Elle repose sur un double dispositif :

- Une enquête privée, résultant d'un protocole d'accord avec l'Union sociale pour l'habitat (USH) et la Fédération des entreprises publiques locales (FedEpl) pour l'enquête effectuée auprès des organismes adhérents de ces deux instances (organismes d'HLM et sociétés immobilières d'économie mixte),
- Une enquête effectuée auprès des autres bailleurs de logements sociaux n'adhérant pas à l'USH et à la FedEpl.

4G3 - Description du fichier

Cette enquête a lieu depuis 1987 et ne couvre pas les logements foyers, d'insertion, d'urgence et de transit, les résidences sociales ou universitaires et les logements sociaux ne faisant pas l'objet d'un bail¹⁰⁰. Couvrant le territoire métropolitain, elle s'est étendue à la Réunion en 1998 puis aux autres DOM à partir de 1999. Depuis 2001, elle est menée parallèlement au recensement des logements sociaux instauré par la loi "Solidarité et renouvellement urbains (SRU)".

¹⁰⁰ Cette définition diffère de celle des logements locatifs sociaux de la loi SRU qui comprend les logements-foyers, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les logements conventionnés autres que ceux appartenant aux organismes HLM.

Les données résultant de cette enquête portent sur les caractéristiques du parc de logements sociaux au 1er janvier d'une année. Elles comprennent :

- Le nombre de logements ;
- La répartition du parc par type (nombre de pièces) ;
- La date de construction ;
- Le financement initial et la réhabilitation ;
- Le conventionnement ;
- Le montant moyen des loyers par programme ;
- Le taux de mobilité ;
- Les nouvelles mises en location ;
- Le taux de vacance au 1er janvier.

4G4 – Intérêt et limites de la source

Le nombre de logements sociaux construits n'est connu que grâce à l'enquête PLS. Néanmoins, elle est disponible assez tard (18 mois après la fin de l'année de leur mise en service) et ne permet pas de distinguer ceux qui ont été réalisés sous maîtrise d'ouvrage HLM et les autres. De plus, aucune obligation de réponse ne pèse sur les bailleurs (même si le taux de réponse est élevé).

Enfin, l'information n'étant pas fournie logement par logement mais sur un programme, les seuls croisements réalisables sont ceux prévus explicitement dans le questionnaire. Ainsi, par exemple, l'enquête permet de connaître (localement et au niveau national) le nombre de logements vacants d'une part, et la répartition par nombre de pièces des logements (vacants ou non vacants) d'autre part, mais ne permet de connaître ni la répartition par nombre de pièces des logements vacants, ni celle des logements occupés.¹⁰¹

4G5 - Modalités de diffusion

La diffusion des résultats de l'enquête EPLS est régie par un protocole d'accord entre le MEEDDM d'une part et l'USH et la FEPL d'autre part, protocole qui proscrit la communication à des tiers des résultats sur les loyers, le supplément de loyer de solidarité et sur la vacance.

En outre, il subordonne la communication d'informations sur un grand nombre d'autres variables considérées comme « sensibles » au respect de la règle des trois unités (au moins trois bailleurs sociaux). Cette règle a pour effet de confiner la diffusion aux seules variables considérées comme non sensibles, c'est-à-dire le nombre de logements, sa répartition par nombre de pièces, par financement initial et par époque de construction.

Certaines données de l'enquête PLS seront mises à disposition des chargés d'études des Caf au niveau communal dans la prochaine BCE. Pour les autres données, le service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM) peut être contacté.

¹⁰¹ Ce dispositif est en cours de refonte et un répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux tenu par le MEEDDM, verra le jour en 2011, en lieu et place de l'enquête EPLS. Chaque bailleur sera tenu de fournir tous les ans l'information nécessaire à l'alimentation et à la mise à jour du répertoire, et l'information collectée, peu ou prou la même que pour EPLS, sera collectée logement par logement et extraite des systèmes d'information des bailleurs.

Des résultats succincts sur l'évolution du parc locatif, les loyers moyens et la vacance sont disponibles au niveau national sur le site :

http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=162

Ainsi que des données détaillées, régionales et départementales, sur la répartition par types de logements, nombre de pièces, catégories de gestionnaires, les loyers moyens, la vacance et la mobilité :

http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=304

4H - EPTB (Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir)

4H1 - Utilisation

Suivi du prix des terrains et de l'évolution.

4H2 - Statut de la source

Cette enquête concerne les pétitionnaires ayant reçu une autorisation portant sur un permis d'un seul logement d'une maison individuelle, en construction neuve et de date réelle de moins de 6 mois. Ces informations complètent les données obtenues dans l'application SITADEL, relatives au permis de construire de maisons individuelles.

4H3 - Description du fichier

La première enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB), couvrant l'ensemble du territoire français (métropole + DOM), a démarré en 1985 mais a été arrêtée au niveau national en 1996 puis relancée par le SESP, au niveau national, en 2006. La collecte des données est faite de manière mensuelle à partir des déclarations des personnes interrogées et leur exploitation est annuelle. L'unité statistique enquêtée est le terrain à bâtir faisant l'objet d'un permis de construire pour une maison individuelle.

Les régions Alsace, Champagne-Ardenne, Île-de-France, Poitou-Charentes et Pays de la Loire (pour les seuls départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée) sont enquêtées exhaustivement. Environ 120 000 unités sont enquêtées chaque année.

L'enquête permet ainsi de disposer d'éléments sur les :

- Prix et les caractéristiques du terrain (mode d'acquisition, date, viabilisation, etc...);
- Caractéristiques de construction de la maison (maître d'ouvrage, surface, etc...);
- Profils des pétitionnaires (âge et CSP);
- La description et suivi des prix et des surfaces des terrains à bâtir;
- La part de ce prix dans le coût global d'acquisition d'une maison individuelle;
- Le prix, la surface ou encore le mode de chauffage choisi lors de la construction de la maison individuelle « pure ».

4H4 – Intérêt et limites de la source

Dans le département de la Réunion, il est fréquent que les terrains soient acquis en indivision et la surface du terrain renseignée dans EPTB représente souvent la surface totale. Les données de surface de terrains à la Réunion sont à utiliser avec prudence. Pour plus de renseignements, voir la **Note pour les utilisateurs de l'enquête EPTB**.

4H5 - Modalités de diffusion

Les résultats nationaux sont diffusés chaque année dans les publications du SoeS et notamment sur le site :

http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=423

Les résultats régionaux sont disponibles auprès des cellules statistiques des Directions Régionales de l'Équipement (DRE) et des Directions Régionales de l'Environnement et de l'Aménagement du Logement (DREAL). L'enquête EPTB doit respecter les règles de secret statistique des enquêtes « ménage ». Les diffusions ne peuvent donc concerner que des données agrégées à un niveau géographique présentant au moins onze unités.

4I – ECLN : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs

4I1 - Utilisation

Suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers.

4I2 - Statut de la source

ECLN est une enquête trimestrielle effectuée auprès des promoteurs et réalisée en France métropolitaine par les cellules statistiques des Directions régionales de l'équipement. Tous les permis de construire autorisés contenant au moins 5 logements et destinés à la vente aux particuliers donnent lieu à l'enquête.

4I3 - Description du fichier

L'enquête, existant depuis 1976, est exhaustive sur son champ. En sont exclus le secteur locatif, les constructions individuelles réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle, les logements construits par l'État, les collectivités locales et les sociétés nationalisées, les logements de fonction et les programmes de réhabilitation. L'**unité statistique** est le programme de construction et les tranches de commercialisation qui lui sont rattachées.

Les variables collectées concernent :

- Le nombre de logements ;
- Le type de constructions (nombre de pièces et répartition individuelle/collective) ;
- Le prix de réservation ;
- Le mode de financement ;
- La localisation.

414 – Intérêt et limites de la source

L'enquête constitue un bon suivi du marché du neuf. Néanmoins, il n'y a pas de redressement des données pour corriger d'éventuelles annulations de réservations.

Concernant le nombre de réservations de logements qui sont le fait d'investisseurs bénéficiant d'un dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement locatif, l'**enquête ECLN** recueille cette information, qui est néanmoins jugée de trop mauvaise qualité pour être publiée.

415 - Modalités de diffusion

L'enquête est réalisée par les cellules statistiques des Directions régionales de l'équipement. Les données sont disponibles au niveau de la France métropolitaine et des régions sur le site : http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=68

Pour les zones plus fines, il faut contacter les cellules statistiques des DRE et les données sont fournies sous réserve du respect des règles du secret statistique. En effet, il est fréquent que, sur des zones de la taille d'un département, moins de trois promoteurs interviennent.

4J - SRCV

4J1 - Utilisation

Panel annuel des ressources et conditions de vie pour la France métropolitaine, comparable au niveau européen. Mise à disposition d'une base de micros données sur les revenus et les conditions de vie pour des études comparatives sur les inégalités et le rôle des politiques sociales et fiscales dans la réduction des inégalités.

4J2 - Statut de la source

SRCV est organisé par la division « Revenus et patrimoine des ménages » du département des prix à la consommation, des ressources et des conditions de vie des ménages à l'Insee. Cette enquête est la partie française d'un dispositif européen piloté par Eurostat. Comme le recensement, le format de ses questionnaires est soumis à des directives européennes, même si certains modules relevant de problématiques nationales peuvent y être inclus.

4J3 - Description du fichier

SRCV forme des cohortes de ménages et d'individus suivies pendant neuf ans. En première année d'interrogation, on dispose de 3 000 fiches adresses en échantillon entrant, ce qui correspond à 1 800 ménages répondant et 3 500 personnes âgées de 16 ans et plus. Le premier panel achèvera son cycle en 2013, le suivant en 2014, etc. (échantillon rotatif renouvelé par neuvième). En transversal (c'est-à-dire une année donnée), on dispose de données sur environ 10 000 ménages. Une partie « Conditions de logement », constituée de différents blocs, est consacrée au logement. Ses questions divergent sensiblement de celles de l'enquête Logement en ce qui concerne le confort du logement. Au questionnaire annuel classique s'ajoute un module secondaire dont la thématique varie chaque année. En 2007, il

portait sur le logement, notamment les énergies utilisées, l'accessibilité du logement aux services de base et le degré de satisfaction du ménage. Ses résultats n'ont pour le moment fait l'objet d'aucune exploitation.

Les données de l'enquête concernent principalement pour la thématique logement :

- ♦ Composition du ménage, données biographiques de base sur les personnes du ménage,
- ♦ Revenu disponible, revenu brut et composantes du revenu brut sur une année de référence,
- ♦ Revenu courant,
- ♦ Epargne, endettement, retards de paiement, indicateurs de déprivation,
- ♦ Logement, équipement, confort, environnement.

4J4 – Intérêt et limites de la source

La dimension du panel permet de suivre les ménages sur plusieurs années et donc de décrire des processus : par exemple la mobilité, les entrées et sorties en situation de pauvreté, les nouvelles configurations familiales, etc. SRCV est néanmoins la principale source statistique produisant des indicateurs comparables sur les conditions de vie des ménages à travers l'Union Européenne.

En revanche, en raison de la faible taille de l'échantillon, il est impossible de réaliser des études infra nationales à partir de cette enquête. De plus, SRCV n'est pas réalisé dans les DOM.

Par ailleurs, les taux d'effort en logement de SRCV, bien que toujours inférieurs à ceux de l'enquête Logement, sont relativement cohérents avec ces derniers, dans le sens où ils présentent la même tendance aux niveaux d'agrégation permis par la taille. Enfin, l'approche du confort se base surtout sur la perception du ménage.

4J5 - Modalités de diffusion

Les données et études issues de SRCV donnent lieu régulièrement à des études publiées notamment dans Économie et statistique et Insee première. Les fichiers anonymisés sont disponibles à la vente.

4K - Statistiques de la Banque de France

4K1 - Utilisation

Informations sur le financement des acquisitions de logements, du niveau départemental au niveau national.

4K2 - Statut de la source

Informations collectées par la Banque de France dans le cadre de ses missions d'élaboration des statistiques monétaires et de calcul du taux de l'usure concernant les crédits aux particuliers.

4K3 - Description du fichier

Les informations collectées le sont :

- mensuellement : encours des crédits distribués (ventilés par départements) et flux de crédits nouveaux, taux apparent sur les encours et taux d'intérêt moyen (à différents horizons de révision du taux) appliqué aux crédits nouveaux ;
- trimestriellement : ventilation détaillée des encours de crédits distribués et collecte, crédit par crédit, de flux de crédits nouveaux et de taux d'intérêt comportant diverses indications sur le prêt et sur l'emprunteur ainsi que taux de l'usure applicable aux crédits au logement.

4K4 - Modalités de diffusion

Ces données sont disponibles sur le site <http://www.banque-france.fr>

Contact : infos@banque-france.fr

4L - Enquête Sans domicile

4L1 - Utilisation

Mieux connaître les caractéristiques des personnes sans domicile, leurs conditions de vie, leurs trajectoires résidentielles et familiales et leurs problèmes d'accès au logement, dans un but notamment de prévention.

4L2 - Statut de la source

L'enquête est menée auprès des usagers des services d'hébergement et des distributions de repas chauds. Elle a été réalisée début 2001 par l'Insee, en partenariat avec divers organismes. Elle est le prolongement des travaux et des enquêtes de 1995 et 1998 de l'Ined sur les sans domicile en région parisienne. Une prochaine enquête est prévue pour 2012.

4L3 - Description du fichier

L'enquête s'est déroulée dans les agglomérations de plus de 20 000 habitants de métropole. Les personnes interrogées avaient 18 ans ou plus. Elles avaient dormi la nuit précédente dans un lieu non prévu pour l'habitation, ou avaient eu recours à un service d'hébergement ou de distribution de repas chauds. Quelques informations sur les enfants les accompagnant ont été recueillies également. En tout, 920 variables sont ressorties de cette enquête.

4L4 - Intérêt et limites de la source

Elle touche certains utilisateurs qui ne sont pas sans domicile (mais généralement très pauvres) et sont repérés dans le questionnaire et ne touche pas certains sans domicile qui n'utilisent ni les services d'hébergement ni les distribution de repas, du moins sur la durée de l'enquête. Une enquête de ce type dépend à l'évidence de la qualité du partenariat qui peut être établi avec les associations et de la confiance qu'elles accordent à l'institution statistique, en particulier du point de vue de son indépendance vis-à-vis de l'État (certaines des personnes aidées étant en situation irrégulière).

La taille de l'échantillon (4 084 personnes en 2001) empêche toute exploitation infra nationale.

4L5 - Modalités de diffusion

Des résultats sont disponibles dans la rubrique ad hoc du site de l'Insee :

<http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/sommaire.asp?codesage=imet116&nivgeo=0>

4M - Enquête OPS

4M1 - Utilisation

Suivi des aides à la pierre concernant les logements locatifs sociaux, mesure de l'effort d'amélioration du parc social et de la production de logements sociaux au niveau national et régional.

4M2 - Statut de la source

Les données relatives aux opérations financées sont instruites dans les DDE. Celles-ci procèdent à leur saisie automatique.

4M3 - Description du fichier

Pour chaque opération, le fichier comporte des données concernant la localisation, le maître d'ouvrage, la nature de l'opération, le plan de financement complet ainsi que les caractéristiques techniques et économiques (nombre de logements, montant des prêts...) plus ou moins détaillées selon la nature de l'opération.

La DGUHC procède à des remontées mensuelles des données afin d'assurer un traitement statistique de la consommation de subventions et la production de logements.

4M4 - Intérêt et limites de la source

Les données renseignées le sont à la date de la décision de financement et non à la date de l'achèvement des travaux. Des modifications peuvent avoir lieu dans la phase opérationnelle.

Les informations financières sont fiables mais la base offre peu de renseignement sur la consistance des opérations.

4M5 - Modalités de diffusion

La DGUHC édite une note mensuelle diffusée à l'ensemble des partenaires internes et externes concernés par la problématique du logement social. Cette note présente le montant des subventions selon le type de produits et le nombre total de logements concernés, ainsi que, par région, la répartition du montant des subventions ainsi que la consommation et le montant des subventions pour les propriétaires occupants et bailleurs.

Toute demande particulière est à adresser au service habitat des DRE.

4N - Fichier des prêts à Taux zéro

4N1 - Utilisation

Suivi annuel de la consommation des prêts à taux zéro par les primo accédants.

4N2 - Statut de la source

Les informations sont transmises par Société de Gestion du Fonds de Garantie à l'Action Sociale et la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'habitat et de la construction au SoeS du MEEDDM, sur l'ensemble du territoire (Métropole et DOM).

4N3 - Description du fichier

Le fichier comporte les données suivantes :

- ♦ Caractéristiques des ménages emprunteurs (nombre de personnes du ménage, situation professionnelle de l'emprunteur, statut d'occupation du logement actuel) ;
- ♦ Caractéristiques de logements (achat d'un logement ancien ou neuf, surface habitable, code commune du futur logement, nombre de pièces principales) ;
- ♦ Montant et type d'emprunt.

4N4 – Intérêt et limites de la source

Si les données afférentes au calcul de la subvention font l'objet de vérifications, le protocole de transmission du fichier PTZ par une DRE souligne que certaines variables sont renseignées facultativement par les établissements de crédits et de ce fait d'une fiabilité limitée.

Le fichier communal, par exemple, devrait permettre d'avoir des informations sur la mobilité résidentielle mais les codes postaux ne sont que partiellement renseignés, ce qui rend impossible l'établissement de statistiques.

De plus les données du fichier PTZ sont agrégées depuis 1997 à l'échelle communale, ce qui rend impossible l'appréhension des dynamiques à une échelle plus fine.

4N5 - Modalités de diffusion

Les données relatives aux PTZ de chaque région sont mises à disposition par le Soes dans chaque DRE. Si l'obtention des fichiers au niveau supra communal ne nécessite pas de protocole particulier, l'accès au fichier communal, voire infra communal, est possible via une convention entre la DRE et le demandeur. Seules des données agrégées font l'objet d'une diffusion.

40 - Base de données de l'ANAH - OPERA

401 - Utilisation

Suivi de l'activité de l'amélioration de l'habitat privé via les dossiers de la demande de subvention.

402 - Statut de la source

Opera est le système de gestion informatisée des dossiers de demandes de subventions de l'Anah. Les données locales remontent dans le système quotidiennement afin d'établir des tableaux de bord financiers et statistiques.

403 - Description du fichier

Les principales informations du fichier sont les suivantes :

- Description du bénéficiaire de la subvention (type de propriétaire, nom et adresse, statut, adresse de l'immeuble ou du logement réhabilité) ;
- Mode d'acquisition du bien ;
- Description du logement (date de fin de construction, type de logement, éléments de confort avant et après réhabilitation, nature de l'occupation du logement avant et après travaux, surface, statut locatif, loyer après travaux) ;
- Montant des travaux subventionnés par types de travaux, type d'intervention (travaux classiques, d'insalubrité, de saturnisme, d'accessibilité et d'adaptation au handicap) ;
- Montant de la subvention calculé en fonction du secteur d'intervention.

404 – Intérêt et limites de la source

Les données nécessaires au calcul de la subvention sont fiables (coordonnées du demandeur et localisation de l'immeuble, descriptif, montant des travaux selon leur type et leur nature, montant de la subvention et secteur d'intervention). Les autres données diffèrent d'un département à l'autre. La surface des logements n'existe pas pour tous les dossiers puisqu'elle n'est pas renseignée pour les propriétaires occupants et pour les dossiers simplifiés des propriétaires bailleurs.

Par ailleurs, il peut être difficile d'identifier des logements particuliers, la saisie des travaux se faisant par dossier d'aide et non par logement.

De plus, le champ est par nature limité aux opérations aidées par l'ANAH et en aucun cas de l'ensemble des travaux menés sur des logements.

405 - Modalités de diffusion

Des tableaux sont édités pour les Commissions d'amélioration de l'habitat qui décident de l'attribution des subventions.

Il est possible de s'adresser aux délégations locales de l'ANAH dans les DDE pour des demandes spécifiques. De plus amples informations sont disponibles sur le site www.anah.fr

4P - Bases Perval et Bien

4P1 - Utilisation

Suivi des transactions et des prix sur le marché de l'immobilier hors île de France (Perval), suivi des transactions, des profils des acquéreurs et de la mobilité résidentielle en IDF (Bien).

4P2 - Statut des sources

Les informations sont extraites des actes de ventes immobilières et collectées par la société Perval et par la chambre des notaires d'IDF (base Bien). La première est avant tout un outil interne destiné au notariat, la seconde servant d'outil d'aide à l'expertise immobilière.

4P3 - Description du fichier

L'information enregistrée dans les bases notariales est relative :

- ◆ Au type de bien ;
- ◆ Au mois et à l'année de mutation ;
- ◆ A la localisation du bien (incluant la rue) ;
- ◆ Au prix ;
- ◆ Aux caractéristiques de la vente ;
- ◆ Aux caractéristiques du bien ;
- ◆ Au profil socio-économique des vendeurs et acquéreurs (CSP, âge, statut matrimonial, origine géographique).

4P4 - Intérêt et limites de la source

L'alimentation de ces deux sources se faisait sur la base du volontariat et elles présentaient, de ce fait, des trous de couverture au niveau local, mais depuis le 16 janvier dernier, les notaires sont tenus d'alimenter les bases en vertu du nouveau règlement de la profession. Elles devraient donc devenir quasi exhaustives à brève échéance.

4P5 - Modalités de diffusion

Si les notaires d'Île-de-France donnent accès assez largement à la base Bien (le site comporte diverses informations et ses tarifs sont standardisés), la société Perval adopte une politique de diffusion plus restrictive, sur abonnement, mais aussi en établissement ponctuellement des devis, pour des études spécifiques.

Les demandes d'abonnement doivent être effectuées à partir du site www.perval.fr
Les demandes de devis peuvent être envoyées à stas@perval.fr
Vous trouverez des informations sur le site www.basebien.com

4Q - OLAP

4Q1 - Utilisation

Suivi des loyers du parc locatif privé pour l'agglomération parisienne (au sens Insee) et onze *agglomérations de province* (Nancy, Rennes, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Strasbourg, Toulouse, Bordeaux, ainsi que les communes d'Aix-en-Provence et de Besançon).

4Q2 - Statut de la source

L'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), composé à parité de représentants des locataires et de représentants des bailleurs, collecte auprès de bailleurs, d'administrateurs de biens et de locataires des données de loyers. Réalisée à l'origine pour l'agglomération parisienne, elle s'est élargie depuis 1995, mais sur des bases un peu différentes. Le fichier est complété par une série d'enquêtes sur les ménages réalisée auprès d'un panel de logements locatifs, dans un but de meilleure représentation statistique.

4Q3 - Description du fichier

L'enquête est renouvelée chaque année (en février / mars) et permet de connaître le niveau de loyer au premier janvier de l'année N. Le fichier de référence offre une série d'informations sur chaque logement : adresse, époque de construction, étage, présence d'ascenseur, surface, nombre de pièces, confort, standing, environnement, date d'installation du locataire, historique du bail, annexes, loyer mensuel et date de recueil de l'information.

Les statistiques sont établies à différentes échelles géographiques : par exemple, par arrondissement pour Paris, par zones de loyers homogènes pour la petite couronne. Pour les autres villes, la taille de l'échantillon rend difficile une exploitation très fine.

4Q4 - Intérêt et limites de la source

Les prix sont présentés par nombre de pièces, néanmoins, la catégorie des grands logements peut être très disparate. Pour les agglomérations hors région parisienne, la taille des échantillons d'enquête rend difficile des exploitations détaillées notamment par commune.

Par ailleurs, les logements gérés directement par leur propriétaire et les zones, où le locatif est clairsemé, restent mal appréhendés.

4Q5 - Modalités de diffusion

Chaque année les données de l'Olap contribuent à la rédaction du rapport annuel du gouvernement sur l'évolution des loyers du secteur locatif privé. Il est disponible sur le site internet du MEEDDM.

Les agences d'urbanisme et l'ADIL impliquées dans l'enquête (ainsi que l'Iau pour la région parisienne) publient généralement une note annuelle tirée des résultats de l'enquête. La plupart sont disponibles sur les sites internet correspondants.

4R - CLAMEUR

4R1 - Utilisation

Suivi des loyers de marché dans le secteur privé, caractéristiques des biens loués et intensité de l'activité locative.

4R2 - Statut de la source

L'observatoire Clameur est alimenté par les adhérents de l'Union nationale de la propriété immobilière (Unpi) ainsi que par des administrateurs de biens. Le recueil des données est réalisé sur la base du volontariat.

4R3 - Description du fichier

La collecte couvre en principe l'ensemble du territoire et porte sur les loyers des emménagés récents (loyers de marché) par nombre de pièces.

4R4 – Intérêt et limites de la source

Cette source est élaborée par des acteurs relevant du secteur privé et a une double vocation : l'information des adhérents de chacun des partenaires concernés et leur communication institutionnelle. Leur utilisation dans le cadre de dispositifs publics d'observation des marchés ne va pas de soi et impose un certain recul quant à l'interprétation des chiffres.

Le degré de fiabilité des résultats dépend essentiellement du nombre de références recueillies localement.

Par ailleurs, sur les zones communes aux deux bases, la comparaison Olap-Clameur fait apparaître des écarts importants en termes de loyers moyens au m² : le niveau de loyer moyen affiché par Clameur est supérieur à celui affiché par l'Olap, jusqu'à environ 30 % sur les agglomérations de Bordeaux et de Nancy.

4R5 - Modalités de diffusion

Clameur publie sur son site Internet <http://www.clameur.fr> des loyers moyens sur des zones ayant un minimum de 30 références. Les loyers sont disponibles par nombre de pièces, par département, région, communes et/ou pays.

4S - Observatoire du Financement du Logement (OFL)

4S1 - Utilisation

Connaissance des opérations immobilières réalisées par les ménages.

4S2 - Statut de la source

Cette enquête annuelle et d'initiative privée est conduite auprès des principaux établissements distributeurs de crédits. Elle permet de recueillir plus de 52 000 dossiers de prêts ayant financé l'acquisition d'un logement principal, d'une résidence secondaire ou d'un bien d'immobilier de rapport ou encore la réalisation de travaux.

4S3 - Description du fichier

Cette étude propose une photographie détaillée de l'ensemble des marchés de l'immobilier et s'articule autour de cinq axes :

- Définir les clientèles des différents établissements de prêts (caractéristiques socio démographiques) ;
- Identifier les modes de financement des opérations (plans de financement) ;
- Etablir une typologie des types d'opérations réalisées (neuf, ancien, individuel, collectif, région, prix...);
- Définir les parts de marché de chaque réseau distributeur de crédits ;
- Présenter une analyse régionale des marchés de l'immobilier (pour chacune des 21 régions INSEE (hors Corse) et pour chacun des trois marchés (résidences principales, investissement locatif privé et résidences secondaires)).

4S4 – Intérêt et limites de la source

Cette source est élaborée par des acteurs relevant du secteur privé et a une double vocation : l'information des adhérents de chacun des partenaires concernés et leur communication institutionnelle. Leur utilisation dans le cadre de dispositifs publics d'observation des marchés ne va pas de soi et impose un certain recul quant à l'interprétation des chiffres.

4S5 - Modalités de diffusion

Des résultats sont publiés à l'adresse suivante :

<http://www.creditlogement.fr/Observatoire.asp>

4T - Bases documentaires

Le centre de ressources du ministère de l'Écologie est spécialisé notamment en **statistiques du logement et de la construction, du développement durable et l'énergie** et met à disposition de tous publics un important **fond patrimonial** et des **fonds spécialisés**, en particulier des **rapports de recherche** du ministère depuis les années 1960, plus de 17 000 études et ouvrages et 2 500 séries statistiques.

http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=179

Sur son **site Internet**, la base Témis, <http://temis.documentation.equipement.gouv.fr>, enrichie de **3 000 nouveautés** par an, présente 65 000 références toutes consultables au CRDD. Près de 4 000 documents sont désormais accessibles en **texte intégral**.

Le portail de la statistique publique, enfin, créé à la demande du Cnis, rassemble des informations portant sur différentes thématiques dont le logement et rassemblant notamment des informations sur les données statistiques disponibles à l'Insee.

http://www.statistique-publique.fr/index.php?php_action=DOMAINES_selectDomaine&idDomaine=11