

---

## **LE LOGEMENT SOCIAL DANS FIDÉLI : CRÉATION D'UN INDICATEUR DE LOGEMENT SOCIAL À PARTIR DE BASES DE DONNÉES ADMINISTRATIVES**

*Pauline DELANCE (\*)*

*(\*) Insee, Direction de la méthodologie et de la coordination statistique et internationale  
[pauline.delance@insee.fr](mailto:pauline.delance@insee.fr)*

**Mots-clés** : indicateur, données administratives, logement social, appariement, redressement

---

### **Résumé**

Le projet de constitution d'un fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli) en cours de développement vise à rassembler des données principalement d'origine fiscale. Il regroupe les fichiers d'imposition des personnes que sont l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation et la taxe foncière. Cela permet d'avoir une information quasi-exhaustive sur les individus (67 millions d'individus), les locaux (52 millions de locaux) et les mobilités résidentielles. Le fichier est également enrichi par des propriétés bâties et des agrégats de revenus et prestations sociales provenant de Filosofi avec une géolocalisation à la parcelle. C'est donc aujourd'hui une source permettant des études novatrices.

Concernant le logement social, la source fiscale permet de savoir si le propriétaire d'un logement est un bailleur d'habitat à loyer modéré (HLM) ou une société d'économie mixte (SEM), mais des retours d'expérience montrent que cette variable n'est pas suffisamment fiable. Plus généralement, le repérage des logements sociaux à un niveau géographique fin n'est satisfaisant dans aucun des fichiers d'individus actuellement disponible, ce qui pose problème. Compte-tenu des enjeux économiques et politiques concernant le logement social et ses habitants, un travail méthodologique spécifique a été entrepris dans Fidéli afin de créer une variable fiable.

La construction de ce nouvel indicateur met en regard des données encore jamais associées. Elle utilise différentes informations provenant à la fois des fichiers fiscaux ainsi que du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS). En effet, RPLS est la source de référence sur le parc de logements sociaux au vu de son exhaustivité et de sa légitimité réglementaire. La méthode utilisée pour intégrer les informations issues de RPLS dans Fidéli mobilise principalement des informations issues du fichier sur les propriétaires, complétées par un examen des exonérations provenant de la taxe foncière (fichier du bâti).

Après expertise, ce nouvel indicateur renseigne de façon fiable sur le logement social contrairement à la variable présente initialement dans les fichiers fiscaux. En termes de dénombrement des logements sociaux occupés, l'écart avec RPLS est de l'ordre du flou dans la définition même de logement social. Mais l'indicateur permet surtout de caractériser les habitants de ces logements. Il est d'ores et déjà utilisé pour examiner les entrées et sorties des quartiers prioritaires dans le cadre de la politique de la ville. Au vu de l'indicateur, la France compte en 2016 4,7 millions de logements sociaux et 11 millions de personnes les occupent.

Des résultats innovants sur la comparaison des populations vivant ou non dans les logements sociaux peuvent ainsi être réalisés, comme celle sur les entrées et sorties des quartiers prioritaires. D'autres résultats inédits sont présentés dans le cadre de l'étude. Concernant la cible du dispositif, parmi les personnes vivant sous le seuil de pauvreté, 38 % vivent en logement social, mais 35 % des logements sociaux sont occupés par des personnes pauvres. A contrario, 2,4 % des ménages logés par les bailleurs sociaux font partie des 20 % des ménages les plus riches.

## Abstract

The project of building a demographic file on housing and individuals (Fidéli) aims at gathering data mainly of fiscal origin. The spotting of social housing at a fine geographical scale is not satisfactory in this file. This is why a complementary social housing variable was built from the directory of the renting housing of the social lessors (RPLS), among other databases. This variable allows to have innovative results : for example, among the people living under the poverty line, 38 % of them live in social housing, whereas 35 % of social housing is occupied by poor people. On the other hand, 2,4 % of the households which are accommodated by the social lessors belong to the 20 % richest households.

## Table des matières

1. Les informations disponibles dans Fidéli.....	3
1.1. La variable type de personne morale du fichier local.....	3
1.2. Le fichier des propriétés bâties provenant du bâti.....	3
1.3. Le fichier des propriétaires provenant du bâti.....	3
2. Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).....	4
3. Création d'une variable d'indicatrice de logement social.....	4
3.1. Champ.....	4
3.2. Information utilisée pour créer l'indicatrice de logement social.....	5
3.2.1. Recherche de la présence des propriétaires dans le fichier RPLS.....	5
3.2.2. Récupération des noms de propriétaires comportant des mots classiques pour les noms de bailleurs de logements sociaux.....	5
3.2.3. Utilisation de la variable d'exonération provenant du bâti.....	5
3.2.4. Récupération manuelle.....	6
3.3. Filtres mis en place pour supprimer des incohérences.....	6
3.4. Schéma récapitulatif.....	7
4. Quelques chiffres.....	7
4.1. Nombre de logements sociaux récupéré avec chaque méthode.....	7
4.2. Comparaison entre la variable DGFIP, la nouvelle indicatrice de logement social et RPLS.....	8
4.3. Évolutions.....	9
4.4. Les logés gratuits.....	9
4.5. Problème de la vacance.....	9
5. Les occupants des logements sociaux en France.....	10
5.1. Les locataires de logements sociaux sont plus présents dans les grandes unités urbaines.....	11
5.2. L'âge moyen des locataires du secteur social se situe entre celui des locataires du secteur libre et celui des propriétaires.....	12
5.3. Un niveau de vie inférieur au reste de la population.....	13
5.4. Les familles monoparentales très présentes dans les logements sociaux.....	14
5.5. Les personnes nées à l'étranger sont surreprésentées dans le parc social.....	16
5.6. Informations complémentaires.....	16
5.6.1. Les conditions d'attribution des logements sociaux.....	16
5.6.2. Des prestations sociales plus fréquentes et plus importantes parmi les locataires des logements sociaux.....	17
5.6.3. Définitions :.....	17
Annexe 1 : Choix des modalités concernant les bailleurs sociaux dans la variable d'exonération temporaire provenant du bâti (fichier bâti30).....	19
Annexe 2 : Un complément non retenu à l'indicatrice de logement social.....	22
Bibliographie.....	23

Le projet de constitution d'un fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli) vise à rassembler des données principalement d'origine fiscale. Le repérage des logements sociaux à un niveau géographique fin n'est pas satisfaisant dans ce fichier. C'est pour cette raison qu'une variable de logement social complémentaire a été construite, entre autre, à partir du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS). Cet article débutera par la présentation de l'information disponible initialement dans Fidéli sur le logement social, puis la construction de la nouvelle indicatrice de logement social. Viendront ensuite des comparaisons entre les différentes variables disponibles, et enfin, une étude sur les occupants des logements sociaux.

## **1. Les informations disponibles dans Fidéli**

### **1.1. La variable type de personne morale du fichier local**

La variable de type de personne morale est disponible dans les fichiers de production et de diffusion. Elle contient les modalités : « organismes d'habitat à loyer modéré - HLM » et « sociétés d'économie mixte - SEM ». Cette variable n'est pas entièrement fiable :

- certains logements dont le bailleur est, avec certitude, un HLM ou une SEM (HLM, SEM, OPAC, ESH...) sont codés par la DGFIP en autres personnes morales
- à l'inverse, des logements dont le bailleur n'est ni un HLM ni une SEM, d'après RPLS (SCI, clubs sportifs...), sont codés comme tel.

### **1.2. Le fichier des propriétés bâties provenant du bâti**

Le Bâti est un des fichiers utilisé pour créer Fidéli. Il est lui-même constitué de différentes tables dont la table bâti30 qui contient la variable d'exonération temporaire à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Les modalités de cette variable permettent de cibler les exonérations touchant exclusivement ou majoritairement les bailleurs sociaux (Voir annexe 1). Afin de ne pas considérer comme sociaux les logements vendus à des particuliers dans le cadre d'un programme d'accession à la propriété par exemple, les logements détenus par des bailleurs personne physique ont été exclus. Pour les modalités ne concernant pas uniquement les bailleurs sociaux, les logements appartenant à la SNCF, à des copropriétés et à des associés ont également été écartés. Ces propriétaires semblent être ceux qui, en dehors des bailleurs sociaux, peuvent bénéficier de ces exonérations.

### **1.3. Le fichier des propriétaires provenant du bâti**

Le fichier des propriétaires<sup>1</sup> est également issu des fichiers du Bâti. Il permet d'avoir des informations sur les propriétaires, par exemple : le numéro siren, le groupe de personne morale, la dénomination de personne physique ou morale. Les variables permettant de fusionner la table des propriétaires avec celle des locaux ont également été conservées. La variable de groupe de personne morale dont les modalités sont similaires à la variable de type de personne morale semble avoir les mêmes erreurs, elle sera donc utilisée avec parcimonie.

<sup>1</sup>D'après la documentation de la DGFIP : Le fichier des propriétaires regroupe par direction des informations concernant le compte communal et la personne. Le compte communal est composé de l'ensemble des personnes exerçant des droits concurrents sur un ou plusieurs biens d'une commune.

## 2. Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)<sup>2</sup> est une des rares bases de données sur les logements sociaux. Ce répertoire apporte des informations sur le parc social. Chaque année les bailleurs sociaux (principalement les HLM et les SEM<sup>3</sup>) doivent transmettre, entre autre, des informations sur les caractéristiques des logements de leur parc (localisation, surface, mode d'occupation...). Deux fichiers différents issus de RPLS pour l'année 2016 ont été utilisés pour cette étude :

- Le premier comporte la liste de tous les bailleurs. Il permet à la fois de récupérer des noms de bailleurs, des numéros de siren, des noms d'enseigne ... Il servira à la constitution de la nouvelle indicatrice de logement social.

- Le second est un tableau à façon avec le nombre de logements sociaux à la commune en fonction du mode d'occupation, du type de bailleur et du conventionnement sur l'ensemble de RPLS (et non pas hors logements non conventionnés des SEM comme le fichier de diffusion classique). Ce tableau a permis d'effectuer des comparaisons avec la nouvelle indicatrice de logement social.

## 3. Création d'une variable d'indicatrice de logement social

### 3.1. Champ

Dans cette étude, les logements<sup>4</sup> sociaux sont considérés comme étant l'ensemble des logements détenus par les organismes d'habitat à loyer modéré (HLM) et les sociétés d'économie mixte (SEM)<sup>5</sup>. La part de logements non conventionnés en 2016 est de 5 % pour les HLM contre 43 % dans les SEM. Il est très difficile de travailler sur une autre définition au vu des données disponibles. En effet, la distinction entre les logements conventionnés et les logements non conventionnés par exemple n'est pas possible. C'est donc une définition par défaut qui pourra être amenée à évoluer à l'avenir selon l'information disponible. Ce n'est en aucun cas une définition du logement social.

<sup>2</sup>Arrêté du 5 janvier 2010 pris en application de l'article R. 411-3 du code de la construction et de l'habitation

<sup>3</sup>Article L411-10 créé par la [LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 112](#)

<sup>4</sup>Les logements sont définis comme étant les appartements, maisons ou maisons exceptionnelles (natloc in (MA ME AP)).

<sup>5</sup>Logement conventionné (définition tirée du datalab sur le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2016): logement ayant fait l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur du logement. Cette convention donne droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi. Dans les DOM, le conventionnement à l'APL n'existe pas.

Complément : Les logements conventionnés des HLM et des SEM ont des loyers régulés qui sont, a priori, inférieurs au prix du marché à qualité comparable. Les HLM et les SEM peuvent également posséder dans une certaine mesure des logements non conventionnés dont les loyers ne sont pas régulés.

### **3.2. Information utilisée pour créer l'indicateur de logement social**

Afin de déterminer si un logement peut être considéré comme social ou non, différentes méthodes ont été utilisées à partir des informations disponibles :

#### **3.2.1. Recherche de la présence des propriétaires dans le fichier RPLS**

Si un propriétaire Fidéli est retrouvé dans la liste des bailleurs sociaux de RPLS, alors l'ensemble des logements qu'il possède sont codés comme étant du parc social.

Tout d'abord, le numéro siren du fichier des propriétaires (partie 1.3) a été utilisé afin de rechercher des bailleurs contenus dans RPLS. Le numéro siren semble bien renseigné dans Fidéli mais il est parfois inutilisable. En effet, les numéros SIREN commençant par U sont des numéros fictifs mis en place par la DGFIP (information issue de la documentation de la DGFIP). Cette fusion avec les numéros siren est donc insuffisante.

Les recherches ont également porté sur le nom de l'enseigne, la raison sociale et l'ancien nom de l'enseigne de RPLS afin de les comparer à la dénomination du propriétaire présente dans le bâti. Les noms étant en général très courts, seules les fusions exactes ont été retenues. La recherche de distance entre le nom recherché (RPLS) et le nom présent dans le bâti n'a pas apporté des résultats satisfaisants, car les enseignes sont souvent composées d'un nombre restreint de lettres.

#### **3.2.2. Récupération des noms de propriétaires comportant des mots classiques pour les noms de bailleurs de logements sociaux**

Tous les noms de bailleurs de la table des propriétaires comportant les dénominations habituellement utilisées pour les bailleurs sociaux ont été exploités, par exemple : "OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT", " HLM ", "OFFICE PUBLIC HABITAT", "HABITATION A LOYER MODERE", " OPAC ", "OFFICE PUBLIC AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION", "LOGEMENT FRANCAIS", "OPH", "STE BARBE"... Les différentes structures (avec espace, sans, avec apostrophe ...) ont été, en majeure partie, traitées. Des contraintes ont parfois été ajoutées pour certains noms avec la variable de groupe de personne morale.

#### **3.2.3. Utilisation de la variable d'exonération provenant du bâti**

Dans le fichier des propriétés bâties (partie 1.2), l'ensemble des exonérations concernant les bailleurs sociaux ont été prises en compte. En effet, intégrer celles ne les concernant pas exclusivement diminue les différences au niveau local par rapport à RPLS. Il a donc semblé préférable de comptabiliser quelques logements du secteur libre comme étant des logements sociaux plutôt qu'en exclure un nombre important. En 2016, 55 600 logements dont l'exonération ne touche pas seulement le secteur social ont été récupérés uniquement avec ce procédé.

### 3.2.4. Récupération manuelle

Dans les DOM, il semble manquer un bailleur en particulier (batipro logements intermédiaire). Le parc de ce bailleur a été, au moins en partie, racheté par un autre bailleur social d'après RPLS. La recherche de ce nom est donc intégrée directement au programme. Il est également possible de rechercher « à la main » des noms de bailleurs sociaux, mais cette solution n'est pas envisageable pour la stabilité et la pérennité du traitement. Seul ce bailleur a donc été ajouté, car il permet de diminuer très nettement les différences avec RPLS dans les DOM.

### 3.3. Filtres mis en place pour supprimer des incohérences

Afin de créer l'indicateur de logement social toutes les possibilités décrites ci-dessus ont été retenues (Voir annexe 2). Par ailleurs, des incohérences avec d'autres variables persistent si aucun filtre n'est ajouté. En effet, certains cas aberrants apparaissent, en particulier sur le type d'occupation et le type de propriétaires (Figure 1).

Figure 1 : Nombre de logements sociaux en fonction des filtres proposés

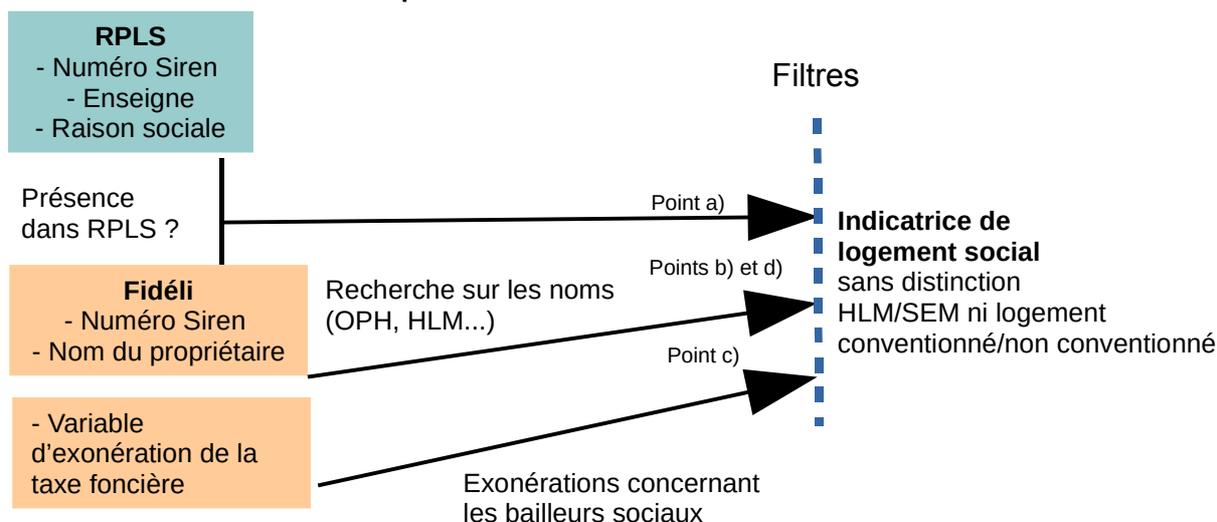
	Nombre de logements sociaux dans Fidéli
Hors logements vacants	4 789 048
Hors logements vacants, hors propriétaires occupants	4 748 089
Hors logements vacants, hors propriétaires occupants, hors propriétaires personnes physiques	4 747 977

Source : Fidéli 2016

Champ : France entière (yc DOM)

Il n'est a priori pas possible d'être propriétaire occupant ou bailleur personne physique de son logement si le propriétaire est un bailleur social. Ces cas sont peut-être des erreurs de mises à jour du fichier foncier suite à une vente, par exemple, dans le cas d'aide à l'accession... Ces filtres ont donc été intégrés dans la constitution de l'indicateur afin de ne pas comptabiliser ces logements comme faisant partie du parc social.

### 3.4. Schéma récapitulatif



## 4. Quelques chiffres

### 4.1. Nombre de logements sociaux récupéré avec chaque méthode

Presque 80 % des logements sociaux sont récupérés grâce à l'appariement sur le SIREN entre RPLS et Fidéli (Figure 2). La recherche automatisée sur les noms de propriétaire représente 10 % du parc social de Fidéli. Les méthodes de recherche de la raison sociale, de l'enseigne ... et la récupération des exonérations avec ou sans doute permettent chacune de capter 1 % de logements en plus. Ces dernières semblent donc moins intéressantes étant donné le nombre de logements récupérés France entière, mais elles ont souvent une influence localement.

Figure 2 : Nombre de logements sociaux concernés par chaque méthode

	Nombre de logements sociaux repérés dans chaque cas	Nombre de logements sociaux concernés par ce cas mais non concerné par les cas précédents
Appariement sur les numéros Siren de RPLS	4 486 276	4 486 276
Recherche de la raison sociale, nom de l'enseigne ... de RPLS	79 311	+ 55 632
Recherche automatisée de noms classiques (OPH...)	2 858 866	+ 549 439
Exonération pour les logements sociaux	570 571	+ 60 329
Exonération pour les logements sociaux où un doute persiste	1 788 299	+ 55 591
<b>Total</b>	<b>5 207 267</b>	<b>= 5 207 267</b>

Source : Fidéli 2016

Champ : France entière (yc DOM)

#### 4.2. Comparaison entre la variable DGFIP, la nouvelle indicatrice de logement social et RPLS

Les différences y compris les logements vacants laissent supposer que la variable de la DGFIP (typpmo) est plus proche de RPLS que l'indicatrice Fidéli. En excluant ceux-ci l'indicatrice Fidéli n'a alors que 1,5 % de logements sociaux de plus que RPLS contre 5,4 % de moins pour la variable typpmo. Il n'est pas gênant que le nombre total de logements soit surestimé (4,9% - Figure 3), car il est avéré que Fidéli comporte trop de logements vacants. Les comparaisons communales montrent qu'à ce niveau la variable Fidéli est de meilleure qualité que la variable de la DGFIP. En effet, les différences communales importantes sont réduites d'un facteur quatre (Figure 4).

Figure 3 : Comparaisons nationales entre RPLS et les variables de la DGFIP et de Fidéli

	RPLS	Variable Typpmo (DGFIP)		Indicatrice Fidéli			
	Nombre de logements	Nombre de logements	Fidéli-RPLS	Fidéli/RPLS	Nombre de logements	Fidéli-RPLS	Fidéli/RPLS
Nombre de logements sociaux y compris les logements vacants	4 926 044	4 807 958	-118 086	-2,4%	5 166 154	240 110	4,9%
Nombre de logements sociaux hors logements vacants	4 678 286	4 426 259	-252 027	-5,4%	4 747 977	69 691	1,5%

Sources : RPLS 2016, Fidéli 2016

Champ : France entière (yc DOM)

Figure 4 : Comparaisons communales entre RPLS et les variables de la DGFIP et de Fidéli hors logements vacants

Nombre de communes	Variable Typpmo (DGFIP)	Indicatrice Fidéli
avec un écart >20% et >100 logements	401	117
avec un écart >1 000 logements	85	21

Sources : RPLS 2016, Fidéli 2016

Champ : Logements occupés France entière (yc DOM)

Les comparaisons dans les DOM (Figure 5) montrent que la nouvelle variable de logement social est de bonne qualité pour la Réunion. En revanche, les différences avec RPLS sont plus importantes pour la Guadeloupe, la Martinique et la Guyane.

Figure 5 : Comparaisons dans les DOM entre RPLS et l'indicatrice Fidéli hors logements vacants

	RPLS	Fidéli	Fidéli - RPLS	Fidéli/RPLS
GUADELOUPE	31 682	27 209	-4 473	-14,1%
MARTINIQUE	29 543	27 946	-1 597	-5,4%
GUYANE	14 861	13 596	-1 265	-8,5%
REUNION	65 455	64 791	-664	-1,0%

Sources : RPLS 2016, Fidéli 2016

Champ : Logements occupés des DOM

### 4.3. Évolutions

Les évolutions entre 2014, 2015 et 2016 ne peuvent être calculées qu'y compris les logements vacants, car aucune autre information comparable avec RPLS n'est disponible sur toutes ces années. Les évolutions entre deux années semblent assez différentes entre RPLS et Fidéli, il n'est donc pas recommandé de réaliser des études sur les évolutions mais plutôt d'utiliser cette variable sur une année donnée (Figure 6).

Figure 6 : Évolutions entre 2014 et 2016 du nombre de logements sociaux dans RPLS et Fidéli

	2014	2015	2016
RPLS y compris logements vacants	4 685 816	4 760 458	4 839 631
Évolution RPLS		1,59	1,66
Fidéli y compris logements vacants	4 975 293	5 060 046	5 207 267
Évolution Fidéli		1,70	2,91

Sources : RPLS 2014, 2015, 2016, Fidéli 2014, 2015, 2016

Champ : Logements occupés France entière (yc DOM)

### 4.4. Les logés gratuits

La nouvelle variable comporte 17 000 logés gratuits. Parmi les logements occupés gratuitement la distinction entre les logements de fonction donc non-sociaux (logements de gardien par exemple) et les logements sociaux occupés gratuitement n'est pas disponible. Les conclusions tirées à partir de cette modalité devront donc être considérées avec précaution.

### 4.5. Problème de la vacance

La prise en compte des logements vacants a un impact sur les comparaisons. Si les logements vacants sont pris en compte alors le fichier Fidéli comporte environ 240 000 logements sociaux de plus que le fichier RPLS sinon la différence est d'environ 70 000 logements (Figure 7). Par ailleurs, dans les comparaisons entre Fidéli et RPLS à la commune, les différences les plus importantes ne sont pas dans les mêmes communes si les logements vacants sont pris en compte ou non. Fidéli contient globalement trop de logements vacants, le parc social est également concerné par ce défaut. Il ne permet donc pas d'observer la vacance des logements sociaux contrairement à RPLS.

Figure 7 : Comparaisons entre RPLS et Fidéli avec et sans logements vacants

	RPLS	Indicatrice Fidéli		
	Nombre de logements	Nombre de logements	abs(Fidéli-RPLS)	Fidéli/RPLS
Nombre de logements sociaux y compris les logements vacants	4 926 044	5 166 154	240 110	4,9%
Nombre de logements sociaux hors logements vacants	4 678 286	4 747 977	69 691	1,5%

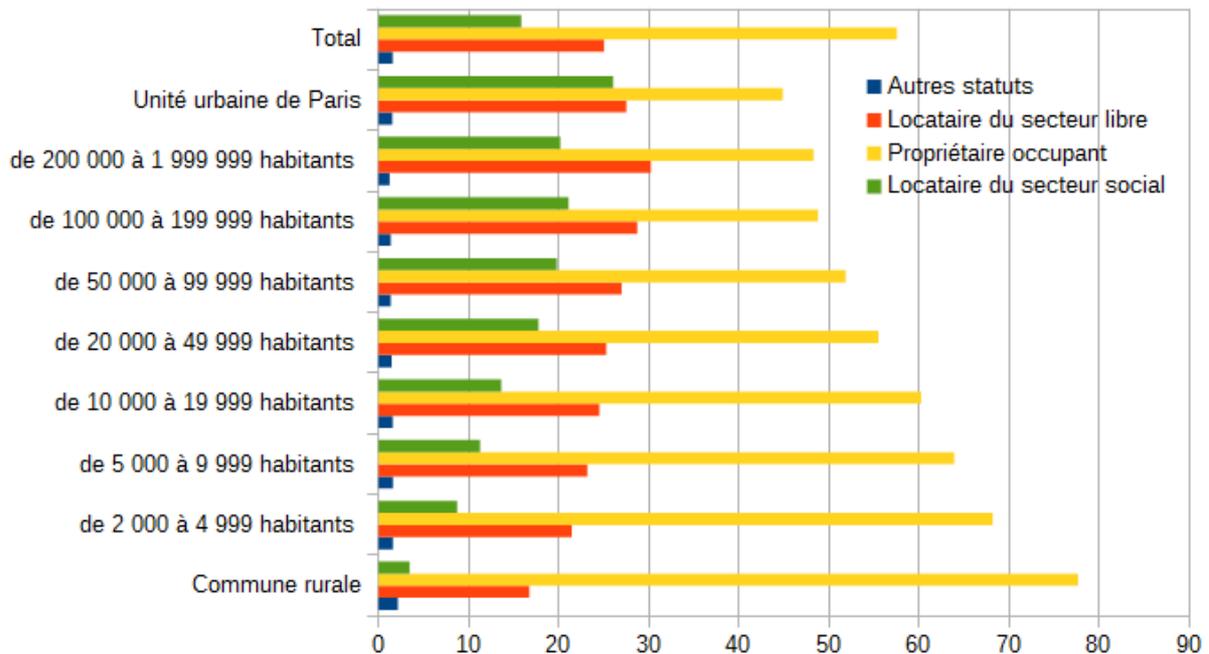
Sources : RPLS 2016, Fidéli 2016

Champ : France entière (yc DOM)

## 5. Les occupants des logements sociaux en France

En 2016, la France (Métropole et DOM) compte 4,5 millions de logements sociaux occupés, ce qui représente 15,8 % de l'ensemble du parc de logements occupés ; 11 millions d'habitants y résident. L'attribution des logements sociaux dépend de plusieurs critères, notamment des conditions de ressources, de la localisation de la demande, de la composition du ménage, des conditions de logements (suroccupation, insalubrité ...) ainsi que de la situation familiale (5.6.1). Les occupants des logements sociaux n'ont pas d'obligation de mobilité, même s'ils ne répondent plus par la suite aux critères d'entrée. Par ailleurs, depuis la loi Égalité et Citoyenneté de 2017, les bailleurs sociaux ont pour mission d'augmenter la mixité et de lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale. Les occupants des logements sociaux ont des caractéristiques spécifiques au moment de l'attribution qui peuvent évoluer au cours de la location. Elles sont donc plus variées pour les locataires d'une année qu'à l'entrée dans le parc social.

Figure 8 : Part des statuts d'occupation selon le type d'unité urbaine



Champ : France entière

Note de lecture : Parmi les personnes de référence habitant dans l'unité urbaine de Paris, 26 % vivent dans un logement social.

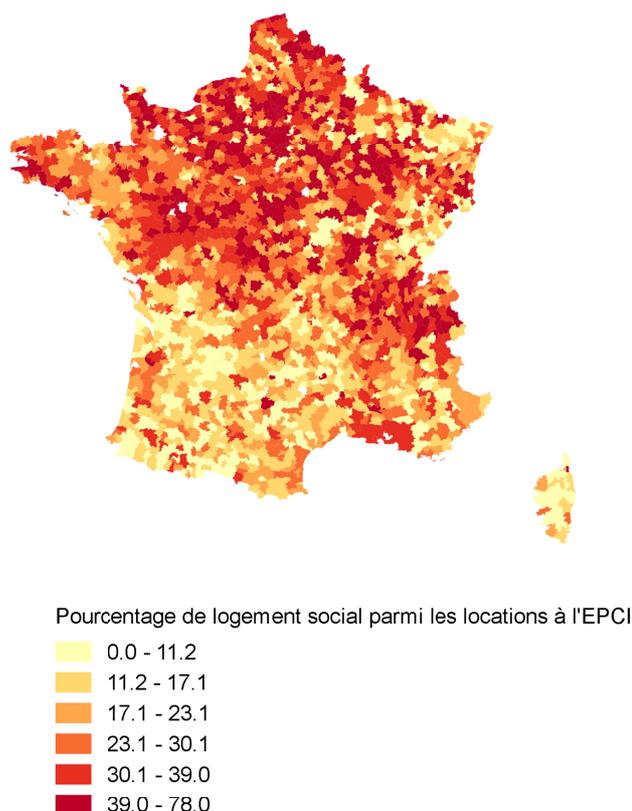
Source : Fidéli 2016

### 5.1. Les locataires de logements sociaux sont plus présents dans les grandes unités urbaines

Les logements sociaux occupés sont davantage présents dans les unités urbaines de plus de 20 000 habitants (Figure 8). En 2016, les unités urbaines de plus de 200 000 habitants (y compris celle de Paris) regroupent 57,1 % du parc de logements sociaux occupés, alors qu'elles ne rassemblent que 40 % des logements occupés dans l'ensemble du territoire. La ville de Paris compte 4,9 % du parc occupé des bailleurs sociaux (3,7 % du parc total de logements) et la zone A (comprenant la ville de Paris) représente à elle seule 34,1 % du parc de logements sociaux occupés (24,5 % du parc total de logements). Le parc social occupé est donc principalement présent dans les zones tendues. La part des locataires du parc social par rapport au parc privé est de ce fait plus importante dans les EPCI de la région parisienne, dans le Nord de la France et dans celles des grandes villes telles que Lyon, Nantes, Marseille (Figure 9) : 44 % contre 39 % pour l'ensemble du territoire.

Les logements dans les quartiers prioritaires de la ville représentent 30,6 % du parc occupé des bailleurs sociaux. Par ailleurs, dans ces quartiers 68,4 % des habitations sont possédées par les bailleurs sociaux (71 % en Île-de-France). Pour leur part, les propriétaires et les locataires du secteur privé y représentent respectivement 14,6 % et 16,5 % du parc occupé.

Figure 9 : Pourcentage du parc social occupé par rapport au parc locatif occupé à l'EPCI



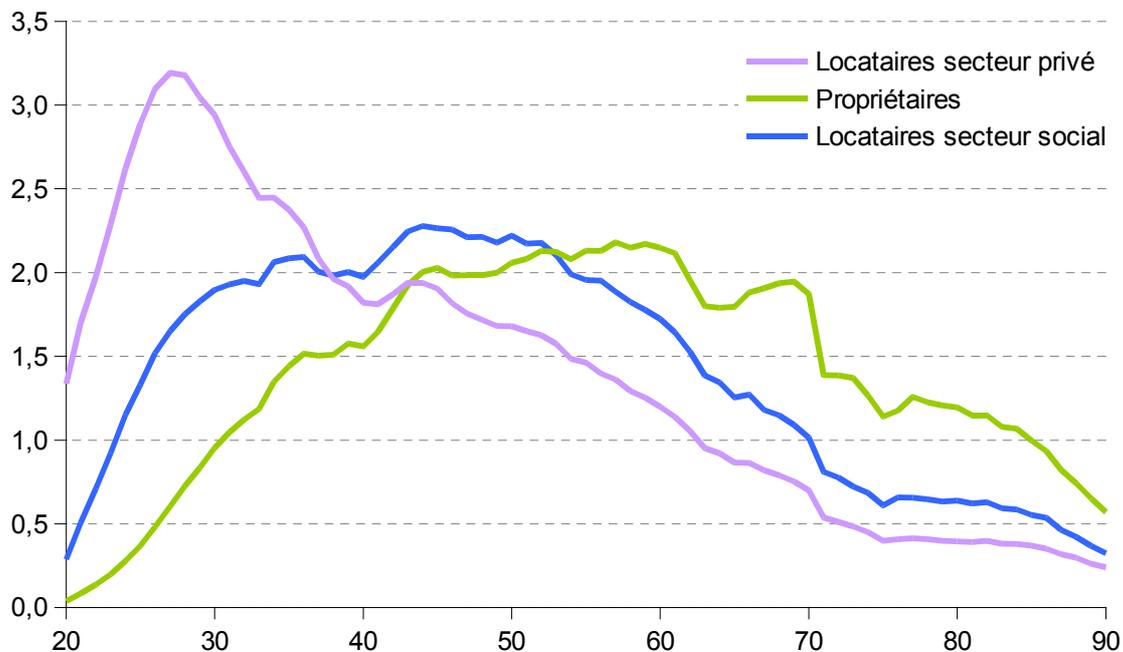
Champ : France entière

Source : Fidéli 2016

## 5.2. L'âge moyen des locataires du secteur social se situe entre celui des locataires du secteur libre et celui des propriétaires

Les personnes de référence des ménages occupant des logements sociaux ont en moyenne 50 ans. Elles sont donc plus jeunes que celles des ménages propriétaires (57 ans), mais plus âgées que celles des ménages locataires du secteur libre (44 ans). En effet, les ménages dont la personne de référence a entre 38 et 53 ans sont surreprésentés parmi les locataires du secteur social (Figure 10). Avant 38 ans, ce sont les locataires du privé et au-delà de 53 ans les propriétaires qui sont les plus nombreux. L'accès à la propriété est en effet progressif au cours du cycle de vie. Les plus jeunes sont plus souvent locataires, ils achètent progressivement lorsqu'ils se stabilisent professionnellement et avec la mise en couple et/ou l'arrivée d'enfants. Ils ont aussi moins souvent la possibilité de bénéficier d'un logement social, car l'ancienneté d'occupation du parc social a augmenté et les procédures d'attribution peuvent être longues.

Figure 10 : Courbe des âges des personnes de référence selon si elle habite un logement social ou non



Champ : France entière

Note de lecture : Parmi les personnes de référence vivant dans un logement social, 2 % ont 55 ans.

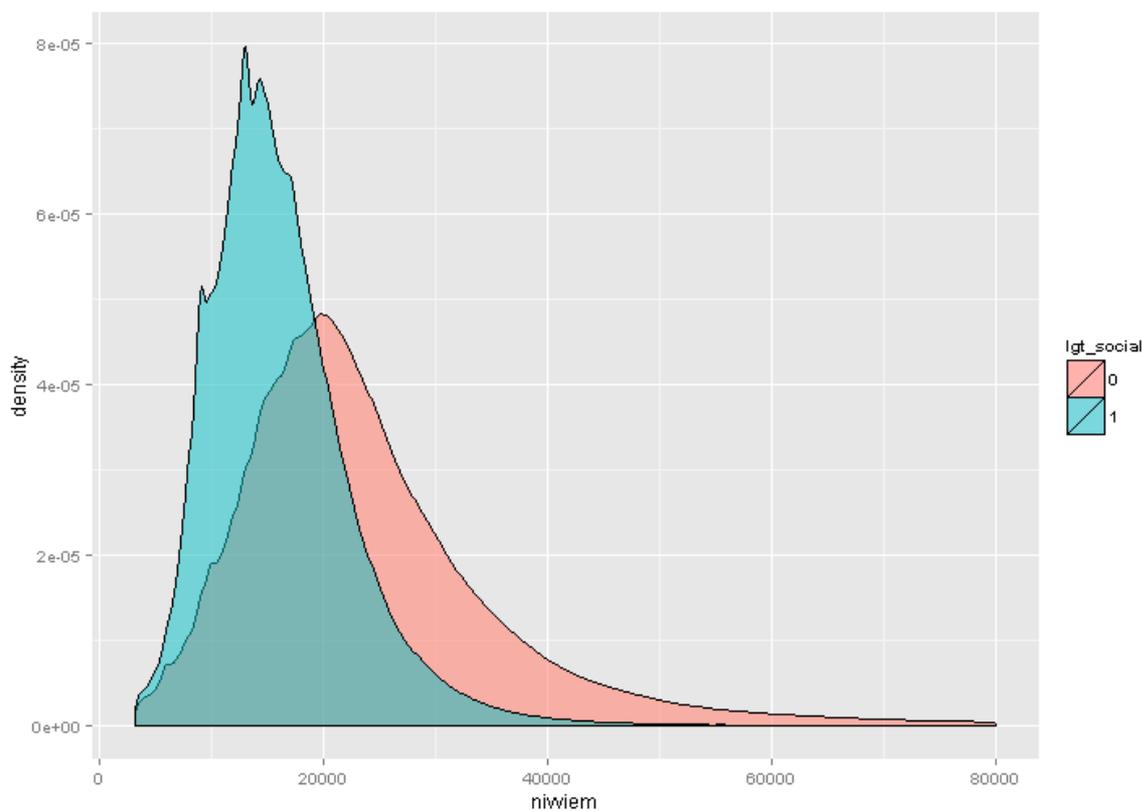
Source : Fidéli 2016

### 5.3. Un niveau de vie inférieur au reste de la population

Un des critères d'affectation des logements sociaux est le niveau des ressources. Mais, parmi les habitants de logements sociaux, certains ne répondent plus nécessairement aux seuils d'entrée. En effet, pour un ménage, même si les ressources augmentent, le maintien dans le logement est garanti<sup>6</sup>. Les habitants peuvent en revanche avoir à payer un supplément de loyer de solidarité s'ils dépassent de 20 % les plafonds de ressources liés au type de logement qu'ils habitent (PLAI, PLUS, PLS, PLI)..

Mais, de fait, les ressources des habitants du secteur social sont très inférieures à celles des propriétaires occupants, et même moindres que celles des locataires du secteur libre. En 2005, les médianes du niveau de vie de ces trois populations sont en effet respectivement de 15 100 €, 23 300 € et 17 900 €. Parmi les locataires des logements sociaux, les ménages aux niveaux de vie les plus faibles sont surreprésentés par rapport aux autres ménages : 84,7 % des personnes en logement social ont un niveau de vie inférieur au niveau de vie médian des personnes hors logement social (Figure 11). Ils touchent aussi plus souvent des prestations sociales (5.6.2).

Figure 11 : Distribution des niveaux de vie



Champ : France entière

Source : Fidéli 2016

<sup>6</sup>Depuis la loi égalité et citoyenneté de 2017 le maintien dans le logement peut être perdu, en zone tendue, lorsque le seuil de ressources est dépassé de 150 %.

Les personnes vivant en logement social sont donc plus souvent en situation de pauvreté. Le taux de pauvreté y atteint 35 % contre 23 % chez les autres locataires et 7 % chez les propriétaires. Et, de fait, 38 % des logements sociaux sont occupés par des personnes pauvres, contre 31 % pour les autres logements en location et 29 % pour les logements en propriété. Les logements sociaux accueillent plus fréquemment des familles avec enfant, contrairement aux logements du parc locatif libre où ce sont plutôt des personnes vivant seules. Par ailleurs, les personnes vivant sous le seuil de pauvreté dans le parc social se rencontrent plus souvent dans les unités urbaines de plus de 20 000 habitants. Ce phénomène est moins présent chez les locataires du privé pauvres, dont la représentativité est à peu près équivalente dans tous les types d'unité urbaine. Par ailleurs, les personnes pauvres habitent pour 66 % d'entre elles dans les grands pôles urbains. Elles sont surreprésentées dans le parc social puisque 84 % des personnes pauvres habitant dans un logement social résident dans un grand pôle.

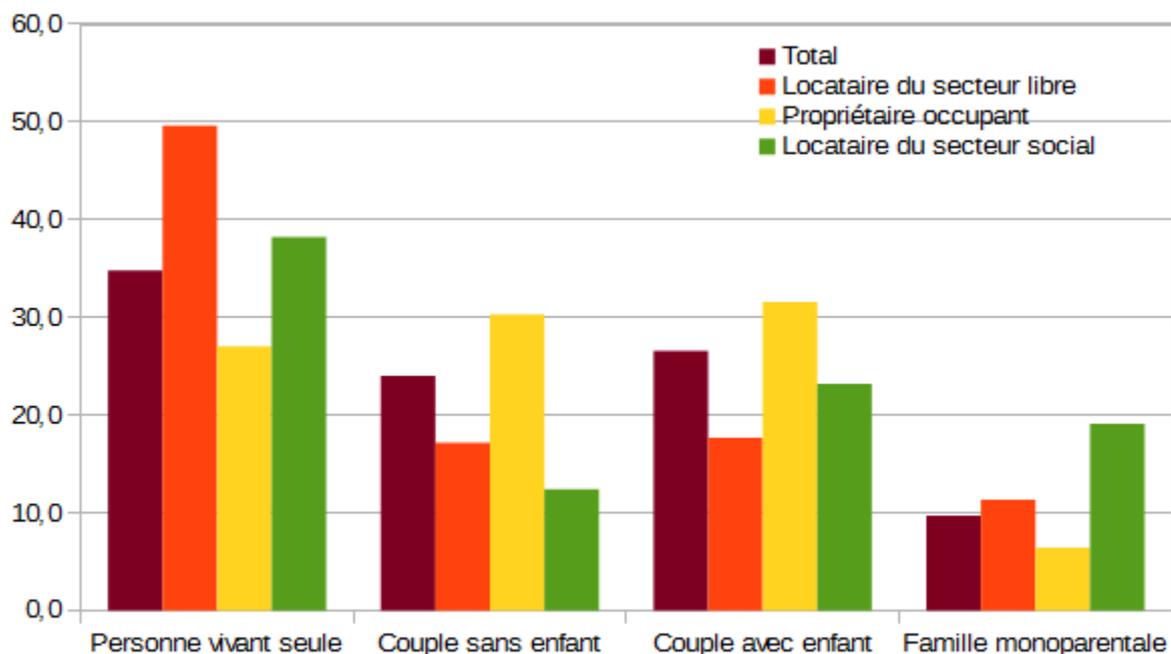
A contrario, 2,4 % des habitants logés par les bailleurs sociaux font partie des 20 % des personnes les plus aisées. L'unité urbaine de Paris compte à elle seule 65,8 % d'entre elles alors qu'elle ne regroupe que 29 % des personnes dans le parc social. Plus généralement, les personnes les plus aisées du parc social se retrouvent pour 92 % d'entre elles dans le parc social des grands pôles urbains. L'« avantage monétaire » lié au fait que les loyers du secteur social y sont moins élevés que ceux du secteur privé n'incite sans doute pas ces locataires à changer de logement, malgré les suppléments de loyers qu'ils peuvent avoir à payer.

#### **5.4. Les familles monoparentales très présentes dans les logements sociaux**

Les familles monoparentales sont fortement surreprésentées dans le parc social (Figure 12). Elles représentent 20 % de ce parc contre 10 % dans l'ensemble du parc occupé. Elles remplissent plus souvent les critères d'entrée dans les logements sociaux, car leurs situations financières sont généralement les plus difficiles et la présence d'une personne à charge dans le ménage permet d'être prioritaire notamment en cas de suroccupation. Ces familles vivent plutôt en milieu urbain (Île-de-France et sud de la France) dans lequel les logements sociaux sont en outre plus présents. Elles habitent aussi plus souvent dans les couronnes des grands pôles urbains.

En revanche, les couples sans enfant sont moins présents dans les logements sociaux que dans les autres catégories de logements. Ceux dont la personne de référence a moins de 35 ans sont plutôt locataires du secteur libre alors que ceux de plus de 50 ans, dont les enfants peuvent avoir quitté le foyer, sont principalement propriétaires. La situation de ces derniers leur permet peut-être plus rarement de répondre aux critères d'attribution. Par ailleurs, il est possible que le parc social corresponde moins à leurs attentes.

Figure 12 : Part des types de ménages selon le statut



Champ : France entière

Note de lecture : Parmi les ménages vivant en logement social, 19 % sont des familles monoparentales.

Source : Fidéli 2016

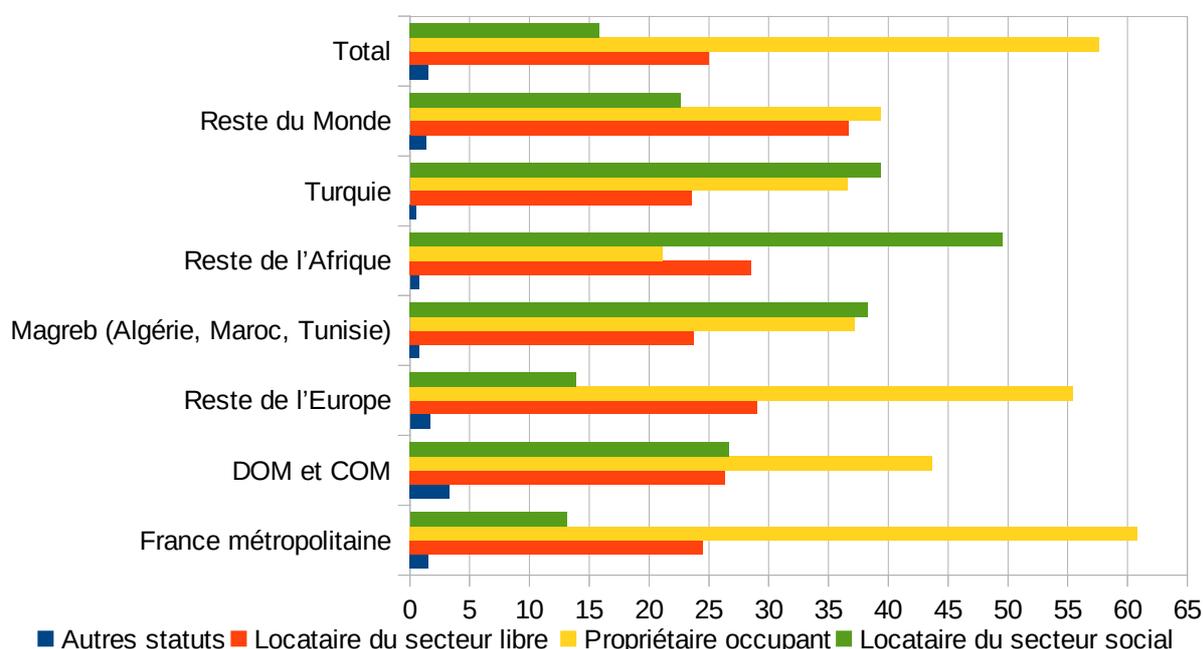
Les logements sociaux sont occupés pour 23,2 % d'entre eux par des couples avec enfant. Cela est cohérent avec les caractéristiques des logements mis en location par les bailleurs de ce secteur. En effet, en 2016, les logements de 3 ou 4 pièces constituent respectivement 37 et 39 % de leur parc. Bien que représentant quasiment un quart du parc social, les familles avec enfants vivent moins souvent dans les logements sociaux que dans le parc privé ou en tant que propriétaire occupant. Celles y habitant sont majoritairement dans l'unité urbaine de Paris et également dans les unités urbaines de plus de 200 000 habitants. Par ailleurs, elles se situent plus souvent dans les grands pôles urbains.

Les personnes vivant seules sont quant à elles un peu plus présentes dans le parc social (38 % des habitants des logements sociaux contre 35 % dans l'ensemble du parc). Parmi elles, 59,6 % sont des femmes et 47 % sont des personnes de plus de 60 ans. La médiane de leur niveau de vie est de 15 650 € par an. Il est inférieur à celles des locataires et des propriétaires qui sont respectivement de 17 350 € et 21 720 €. Parmi les locataires des logements sociaux, elles sont sous-représentées dans l'unité urbaine de Paris. Les personnes vivant seules en logement social sont moins souvent des veufs ou veuves qui sont très présents parmi les propriétaires. Par contre, ce sont plus souvent des personnes n'ayant jamais été mariées ou pacsées et également des personnes divorcées.

### 5.5. Les personnes nées à l'étranger sont surreprésentées dans le parc social

Plus d'un ménage sur dix dont la personne de référence est née en France vit en logement social en 2016 contre 31 % si la personne de référence est née à l'étranger. Cette différence s'explique principalement par les caractéristiques socio-démographiques des immigrés, généralement plus proches des conditions d'attribution du point de vue des ressources, de la composition familiale ou des conditions de logement. L'ensemble des ménages nés en France ou en Europe habitent moins souvent dans le parc social. Ce sont les ménages dont la personne de référence est née en Afrique (hors Maghreb), en Turquie ou au Maghreb qui sont principalement surreprésentés dans ce parc avec respectivement 50 %, 39 % et 48 %<sup>7</sup> qui habitent en logement social (Figure 13).

Figure 13 : Part des statuts d'occupation selon le pays de naissance de la personne de référence



Champ : France entière

Note de lecture : Parmi les personnes de référence nées en France, 13 % vivent dans un logement social.

Source : Fidéli 2016

<sup>7</sup>Ce chiffre ne concerne que les personnes nées au Maghreb depuis 1962.

## **5.6. Informations complémentaires**

### **5.6.1. Les conditions d'attribution des logements sociaux**

Pour pouvoir être bénéficiaire d'un logement social, il faut être en dessous d'un seuil de condition de ressources qui dépend de la localisation de la demande et de la composition du ménage. Certains ménages sont prioritaires lorsqu'ils remplissent les conditions de la loi sur le droit au logement opposable (loi DALO), si ils sont :

- « menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- hébergé dans une structure d'hébergement ou logé temporairement ;
- logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;
- logé dans un local manifestement suroccupé ou non-décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'être handicapé lui-même ;
- demandeur de logement locatif social depuis un délai anormalement long. Ce délai, qui varie d'un département à l'autre, est fixé par le préfet de chaque département. »

### **5.6.2. Des prestations sociales plus fréquentes et plus importantes parmi les locataires des logements sociaux**

Les habitants des logements sociaux touchent plus souvent des prestations sociales qu'elles soient familiales ou liées au logement. Ainsi 56,0 % des habitants du parc social touchent des prestations logement contre 32,6 % pour les locataires du secteur libre. Ce constat est cohérent car l'accès au parc social et l'attribution de ces aides dépendent des conditions de ressource, or leur niveau de vie est inférieur à celui du reste de la population. Pour les locataires concernés, les parts des prestations logement dans le revenu disponible sont assez proches entre le secteur social et le secteur libre (respectivement 15,7 % et 15,9 % du revenu disponible).

Les locataires des logements sociaux touchent également plus souvent des minima sociaux : 32,2 % contre 17,1 % pour les locataires du secteur libre et 6,0 % pour les propriétaires occupants. En moyenne, la part des minima sociaux dans le revenu disponible parmi les personnes concernées est semblable pour les locataires du parc social (30,0 %) et du parc privé (30,5 %). Elle est en revanche moins importante chez les propriétaires occupants (21,2 %).

Le pourcentage de ménage dont au moins un des deux référents fiscaux touche les allocations chômage est de 24,5 % dans le secteur social contre 21,4 % dans le secteur libre et 13,0 % pour les propriétaires occupants.

Par ailleurs, les ménages avec enfant(s) touchant des prestations familiales représentent 67,6 % des locataires du parc social, 61,3 % des locataires du parc privé et 50,7 % des propriétaires occupants. Les prestations familiales n'étant pas toujours conditionnées au revenu du ménage, le pourcentage de bénéficiaires dépend donc moins du statut d'occupation. Parmi les bénéficiaires, les montants perçus représentent en moyenne une part plus importante du revenu disponible pour les ménages du secteur social (16,1 %) par rapport à ceux logés dans le secteur libre et aux propriétaires occupants (respectivement 12,3 % et 7,5 %).

### 5.6.3. Définitions :

- **Logement occupé** : L'occupation d'un logement est ici conditionnée par le fait qu'un individu de la base Fidéli occupe ce logement. Par exemple, si le logement était occupé par une seule personne qui est décédée dans l'année alors le logement est considéré comme non occupé.
- **Logement social** : Le logement social comprend ici l'ensemble des logements détenus par les bailleurs d'habitat à loyer modéré (HLM) et les sociétés d'économie mixte (SEM). Aucune distinction n'est faite selon le conventionnement ou non des logements.
- **Ménage** : Ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.
- **Niveau de vie** : Il est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Les unités de consommation sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.
- **Personne de référence** : Parmi les déclarants principaux des foyers fiscaux qui vivent dans le logement, celui qui déclare le plus haut revenu
- **Prestations sociales** : Les prestations sociales (ou transferts sociaux) sont des transferts versés (en espèces ou en nature) à des individus ou à des familles afin de réduire la charge financière que représente la protection contre divers risques. Elles sont associées à six grandes catégories de risques : la vieillesse et la survie ; la santé ; la maternité-famille ; la perte d'emploi et les difficultés d'insertion ou de réinsertion professionnelle ; les difficultés de logement ; la pauvreté et l'exclusion sociale.
- **Quartier prioritaire de la ville** : Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.
- **Taux de pauvreté** : Le taux de pauvreté monétaire est défini comme la proportion d'individus ayant un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté. Ce seuil est fixé à 60 % du niveau de vie médian de la population.
- **Zonage A / B / C** : Ce zonage a été créé en 2003 et révisé, en 2006, 2009 et 2014. Il classe les communes selon la tension du marché immobilier local. Le zonage A est celui où le marché de l'immobilier est le plus tendu.
- **Zonage en aires urbaines (ZAU)** : Le zonage en aires urbaines de 2010 permet d'obtenir une vision des aires d'influences des villes (au sens d'unités urbaines) sur le territoire. Il partage le territoire en quatre grands types d'espaces : espace des grandes aires urbaines, espace des autres aires, autres communes multipolarisées et communes isolées, hors influence des pôles. Dans les espaces des grandes aires urbaines et des autres aires, on distingue les pôles et les couronnes de ceux-ci. Le zonage en aire urbaine 2010 est basé sur les données du recensement de la population de 2008 et plus particulièrement sur celles relatives à l'emploi et aux déplacements entre le domicile et le lieu de travail.

**Annexe 1 : Choix des modalités concernant les bailleurs sociaux dans la variable d'exonération temporaire provenant du bâti (fichier bâti30)<sup>8</sup>**

Code	Objet
AD	Exonération de 2 ans – addition de construction – art. 1383 du CGI : - de droit commun pour la région et le département : concerne tous les locaux - pour les communes et les groupements de commune : pour les seuls locaux d'habitation (sauf délibération contraire)
 AF	Exonération de 20 ans de logements locatifs affectés à l'habitation principale et financés à plus de 50 % au moyen de prêts aidés par l'Etat et respectant 4 des 5 critères de qualité environnementale – date de décision d'octroi du prêt : avant le 1 <sup>er</sup> juillet 2004 ou à compter du 31 décembre 2009 – date d'ouverture du chantier : à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2002 – addition de construction – art. 1384-A 1 <sup>o</sup> - bis modifié et 1384-A-I ter du CGI
 AF	Exonération de 2 ans de logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat non prépondérants – addition de construction - art. 1383 (§ V) du CGI
AG	Exonération des immeubles dans le cadre d'un partenariat avec une personne publique dès lors qu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus – addition de construction – art.1382-1 bis du CGI
AK	Exonération de 20 ans pour les logements intermédiaires loués dans les conditions de l'article 279-0 bis A (addition de construction) – art. 1384-0 A du CGI
 AL	Exonération de 15 ans de logements neufs destinés à l'hébergement d'urgence, acquis ou aménagés avec l'aide de l'Etat – date de décision d'octroi du prêt : avant le 1 <sup>er</sup> juillet 2005 ou à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2010 – addition de construction – art. 1384 D du CGI
AP	Exonération des installations destinées à lutter contre la pollution des eaux et/ou de l'atmosphère (durée illimitée) pour les locaux de type 4 dont le code affectation est B (bâtiment) - art. 1518 A du CGI
 AS	« Exonération » DOM de 5 ans (sauf délibération contraire) correspondant à la prise en compte de l'abattement de 30 % de la base d'imposition des immeubles à usage locatif ayant fait l'objet d'améliorations visant à les conforter vis-à-vis des risques naturels prévisibles – art 1388 ter du CGI
 AT	Exonération de 30 ans de logements locatifs affectés à l'habitation principale et financés à plus de 50 % au moyen de prêts aidés par l'Etat et respectant 4 des 5 critères de qualité environnementale – date de décision d'octroi du prêt : du 1 <sup>er</sup> juillet 2004 au 30 novembre 2005 – date d'ouverture du chantier : à compter du 16 juillet 2006 – addition de construction – art. 1384-A 1 <sup>o</sup> -bis modifié et 1384-A-I ter du CGI
 AU	Exonération de 25 ans de logements locatifs affectés à l'habitation principale et financés à plus de 50 % au moyen de prêts aidés par l'Etat et respectant 4 des 5 critères de qualité environnementale – date de décision d'octroi du prêt : du 1 <sup>er</sup> décembre 2005 au 31 décembre 2009 – date d'ouverture du chantier : du 1 <sup>er</sup> janvier 2002 au 15 juillet 2006 – addition de construction – art.1384-A 1 <sup>o</sup> -bis modifié et 1384-A-I ter du CGI
 AV	Exonération de 25 ans de logements locatifs affectés à l'habitation principale et financés à plus de 50 % au moyen de prêts aidés par l'Etat et respectant 4 des 5 critères de qualité environnementale – date de décision d'octroi du prêt : du 1 <sup>er</sup> juillet 2004 au 30 novembre 2005 – date d'ouverture du chantier : du 1 <sup>er</sup> janvier 2002 au 15 juillet 2006 – addition de construction – art. 1384-A 1 <sup>o</sup> -bis modifié et 1384-A-I ter du CGI
 AW	Exonération de 25 ans de logements locatifs affectés à l'habitation principale et financés à plus de 50 % au moyen de prêts aidés par l'Etat – date de décision d'octroi du prêt : entre le 1 <sup>er</sup> décembre 2005 et le 31 décembre 2009 – addition de construction –art. 1384 A I ter du CGI
 AY	Exonération de 25 ans de logements neufs destinés à l'hébergement d'urgence, acquis ou aménagés avec l'aide de l'Etat – date de décision d'octroi du prêt : entre le 1 <sup>er</sup> juillet 2005 et le 31 décembre 2009 – addition de construction – art. 1384 D du CGI



Exonération pour les logements sociaux



Exonération **potentielle** pour les logements sociaux

<sup>8</sup>Les choix ont été faits avec l'aide du SDES.

Code	Objet
 AZ	Exonération de 30 ans de logements locatifs affectés à l'habitation principale et financés à plus de 50 % au moyen de prêts aidés par l'Etat et respectant 4 des 5 critères de qualité environnementale – date de décision d'octroi du prêt : du 1 <sup>er</sup> décembre 2005 au 31 décembre 2009 – date d'ouverture du chantier : à compter du 16 juillet 2006 – addition de construction – art. 1384-A 1 <sup>o</sup> - bis modifié et 1384-A-I ter du CGI
BE	Exonération de 5 ans pour les immeubles situés dans un bassin d'emploi à redynamiser et rattachés à des établissements remplissant les conditions requises pour bénéficier de l'exonération de taxe professionnelle – art. 1383 H du CGI
CE	Abattement dégressif de 5 ans spécifique à Mayotte pour cession – article 1388 sexies du CGI
 CV	Abattement de 30 % pour les logements à usage locatif situés dans les quartiers prioritaires de la ville – art. 1388 bis du CGI
DF	Exonération sur délibération des bâtiments de déshydratation fourragère, à l'exclusion des presses et séchoirs – art. 1382-B du CGI
DO	Exonération DOM accordée sous certaines conditions lorsqu'il s'agit de l'habitation principale – art. 332 ann. II du CGI
EA, EC, EE, EF	Exonérations liées aux économiquement faibles (ECF) – art. 1390, 1391 et 1391 A du CGI (N.B. : pour les dégrèvements d'office « ED » et « EG » de 100 € – art. 1391 B du CGI, seul le fichier ARTMSG21 donne un décompte des
EI	Exonération de 7 ans, sur délibération, des immeubles appartenant aux jeunes entreprises qualifiées d'innovantes – art. 1383 D du CGI
EN	Exonération de 2 ans, sur délibération, des établissements créés (ou repris à une entreprise en difficulté) par certaines entreprises nouvelles – art. 1383 A du CGI
G1 à G5	Abattement dégressif pour les biens bâtis transférés par l'Etat aux grands ports maritimes non affectés à un service public ou d'utilité générale ou productifs de revenus – art. 1388 septies du CGI. L'abattement est de 100 % pour les codes G1 et G2, 75 % pour G3, 50 % pour G4 et 25 % pour G5.
GP	Exonération pour les grands ports maritimes – art. 1382 E du CGI
GS	Exonération pour les immeubles ou partie d'immeuble appartenant à des établissements participant au service public hospitalier et affectés aux activités médicales de groupements de coopération sanitaire – art. 1382 C du CGI
 HU	Exonération de 15 ans de locaux anciens destinés à la création d'hébergements d'urgence destinés aux personnes défavorisées, acquis ou aménagés avec une aide de l'Etat - date de décision d'octroi de l'aide : avant le 1 <sup>er</sup> juillet 2005 ou à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2010 - art. 1384 D du CGI
 HY	Exonération de 25 ans des logements anciens destinés à l'hébergement d'urgence, acquis ou aménagés avec l'aide de l'Etat - date de décision d'octroi de l'aide : entre le 1 <sup>er</sup> juillet 2005 et le 31 décembre 2009 – art. 1384 D du CGI
IP	Imposition particulière au profit de l'Etat (LA POSTE propriétaire)
 LA	Exonération éventuellement partielle de n années (durées et pourcentages d'exonération fixés par les collectivités locales), sur délibération, de logements locatifs acquis avec le concours financier de l'Etat avant le 01/01/1998 – anciens art. 1384 B, 1586 B et 1599 ter E du CGI
 LE	Exonération de 15 ans des logements acquis ou réhabilités avec le concours financier de l'Etat, de logements améliorés avec l'aide financière de l'ANAH en vue de leur location ou attribution temporaire aux personnes défavorisées – date de décision de la subvention ou du prêt : avant le 1 <sup>er</sup> juillet 2004 ou postérieure au 31 décembre 2014 - art. 1384 C-1 du CGI
LG	Exonération pour les immeubles faisant l'objet d'un contrat avec des sociétés dont le capital est détenu par des personnes publiques – art. 1382 D du CGI

Code	Objet
LI	Exonération de 15 ans pour les logements sociaux acquis auprès d'un organisme mentionné à l'article L411.5 du Code de la construction et de l'habitation – art. 1384 C-1 du CGI
LM	Exonération des hôtels affectés à l'hébergement, des gîtes ruraux, des locaux classés meublés de tourisme et les chambres d'hôtes situés dans les zones de revitalisation rurale – art. 1383 E bis du CGI
LR	Exonération éventuellement partielle de n années (durées et pourcentages d'exonération fixés par les collectivités locales), sur délibération, de logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation – art. 1384 B, 1586 B et 1599 ter E du CGI
LW	Exonération de 25 ans de logements acquis ou réhabilités avec le concours financier de l'Etat, les logements améliorés avec une aide financière de l'ANAH, de l'ANRU en vue de leur location ou attribution aux personnes défavorisées– date de décision de la subvention ou du prêt : entre le 1 <sup>er</sup> décembre 2005 et le 31 décembre 2014 – art. 1384 C -I du CGI
LY	Exonération de 25 ans de logements acquis ou réhabilités avec le concours financier de l'Etat, les logements améliorés avec une aide financière de l'ANAH, de l'ANRU en vue de leur location ou attribution aux personnes défavorisées – date de décision de la subvention ou du prêt : entre le 1 <sup>er</sup> juillet 2004 et le 30 novembre 2005 – art. 1384 C- I du CGI
ND	Id° code exonération AD, mais pour les constructions nouvelles
NE	Id° code exonération AE, mais pour les constructions nouvelles
NF	Id° code exonération AF, mais pour les constructions nouvelles
NG	Id° code exonération AG, mais pour les constructions nouvelles
NK	Exonération de 20 ans pour les logements intermédiaires loués dans les conditions de l'article 279-0 bis A (construction nouvelle) – art. 1384-0 A du CGI
NL	Id° code exonération AL, mais pour les constructions nouvelles
NT	Id° code exonération AT, mais pour les constructions nouvelles
NU	Id° code exonération AU, mais pour les constructions nouvelles
NV	Id° code exonération AV, mais pour les constructions nouvelles
NW	Id° code exonération AW, mais pour les constructions nouvelles
NY	Id° code exonération AY, mais pour les constructions nouvelles
NZ	Id° code exonération AZ, mais pour les constructions nouvelles
P1	Abattement de 100 % à la valeur locative des outillages, équipements et installations spécifiques de manutention portuaire au titre de la 1 <sup>ère</sup> année – art. 1518 A bis du CGI
P2	Abattement de 100 % à la valeur locative des outillages, équipements et installations spécifiques de manutention portuaire au titre de la 2 <sup>ème</sup> année – art. 1518 A bis du CGI
P3	Abattement de 75, 50 et 25 % à la valeur locative des outillages, équipements et installations spécifiques de manutention portuaire au titre respectivement des 3 <sup>ème</sup> , 4 <sup>ème</sup> et 5 <sup>ème</sup> années – art. 1518 A bis du CGI
PE	Prolongation de n années (la durée est fixée par le département), sur délibération, des exonérations mentionnées aux articles 1384, 1384 A et 1385 (§ II bis) du CGI, pour les logements appartenant aux HLM et aux SEM – art. 1586 A du CGI
QP	Exonération d'une durée de 5 ans pour les immeubles situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville – art. 1383 C ter du CGI
RC	Exonération des logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2005 pour lesquels les pertes de recettes sont intégralement compensées par l'Etat – art. 1384 B, 1586 B et 1599 ter du CGI
RD	Exonération pour les locaux des entreprises situées dans une zone de restructuration de la défense – art. 1383 I du CGI

Code	Objet
RF	Exonération de 15 ans pour les immeubles acquis par un établissement public foncier dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national – art. 1384 E du CGI
RI	Abattement de 30 % pour les immeubles affectés à des opérations de recherche industrielle et évalués par la méthode comptable – art. 1518 A quater du CGI
RM	Exonération à concurrence de 25 % ou 50 % pour les constructions affectées à l'habitation achevées antérieurement à la mise en place d'un plan de prévention des risques miniers – art. 1383 G ter du CGI
RQ	Exonération partielle pour les constructions affectées à l'habitation achevées antérieurement à la mise en place d'un plan de prévention de risques technologiques – art. 1383 G et 1383 G bis du CGI
RT	Abattement de 25 % pour les locaux faisant l'objet d'une convention ou d'un contrat de résidence temporaire – art. 1388 quinquièmes A du CGI
RW	Exonération de 5 ans minimum à concurrence de 50% ou 100% pour les logements ayant fait l'objet de dépenses destinées à économiser l'énergie – art. 1383-0 B et 1383-0 B bis du CGI
UM	Exonération de 5 ans pour les usines de méthanisation – art. 1387 A du CGI
ZD	Abattement dégressif des immeubles situés dans les DOM et bénéficiant de l'abattement prévu à l'article 1466F – art. 1388 quinquièmes du CGI
ZQ	Abattement de 30 % pour les locaux d'habitation issus de la transformation de locaux industriels ou commerciaux et situés dans une commune ayant un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville – art. 1518 A ter du CGI
ZR	Exonération de 15 ans de logements situés dans une zone de revitalisation rurale – art. 1383 E du CGI
ZT	Abattement de 30 % accordé à des logements situés en zone urbaine sensible avec une convention de patrimoine, pour les impositions établies entre 2006 et 2013 – art. 1388 bis du CGI
ZV	Exonération de 5 ans pour les immeubles situés dans une zone franche urbaine de troisième génération – art. 1383 C bis du CGI

## **Annexe 2 : Un complément non retenu à l'indicatrice de logement social**

La variable de type de personne morale de la DGFIP (typpmo) aurait pu compléter les informations retenues pour créer l'indicatrice de logement social. Une seconde hypothèse a donc été faite en utilisant cette variable (Hypothèse 2). Les résultats n'étant pas satisfaisants celle-ci a été abandonnée.

### Champ :

Le champ a été restreint aux logements avec typpmo = 5,6 dont le propriétaire possédait plus de 30 logements. En effet, cette variable regroupe un nombre important de logements non sociaux a priori (cf point I/a). En se restreignant aux propriétaires possédant plus de 30 logements beaucoup d'incohérences sont supprimées.

### Comparaisons :

Les écarts au niveau national par rapport à RPLS sont plus importants en utilisant la variable typpmo (Hypothèse 2 du Tableau) qu'avec l'indicatrice créée auparavant (Hypothèse 1). C'est pourquoi cette hypothèse n'a pas été retenue.

Tableau : Comparaison du nombre de logements sociaux entre Fidéli et RPLS pour chaque hypothèse

	RPLS	Hypothèse 1 (indicatrice Fidéli)		Hypothèse 2 (en utilisant typpmo)			
	Nombre de logements	Nombre de logements	abs(Fidéli-RPLS)	Fidéli/RPLS	Nombre de logements	abs(Fidéli-RPLS)	Fidéli/RPLS
Nombre de logements sociaux y compris les logements vacants	4 926 044	5 166 154	240 110	4,9	5 300 592	374 548	7,6
Nombre de logements sociaux hors logements vacants	4 678 286	4 747 977	69 691	1,5	4 866 610	188 324	4,0

en distinguant y compris logements vacants et hors logements vacants

Source : Fidéli 2016, RPLS 2016

Champ : France entière (yc DOM)

### Bibliographie

- [1] Fiche « Ancienneté dans le logement et mobilité », *Les conditions de logement en France*, Insee Référence, 2017
- [2] Dossier « Les déterminants du statut d'occupation des logements et de la mobilité résidentielle des ménages immigrés », *Les conditions de logement en France*, 2017, Insee Référence
- [3] « Les familles monoparentales, des difficultés à travailler et à se loger », Insee Première n°1195, juin 2008
- [4] Trévien, « Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ? » *Économie et Statistique*, n°471, 2014