

Géo17

Politique départementale SIG de la Charente-Maritime

Atelier Observatoire habitat/logement

Le Répertoire du patrimoine locatif social

- 4 septembre 2025 -

Ordre du jour

- Point sur la feuille de route
- Présentation générale des données RPLS
- Les indicateurs statistiques à la commune
- Les données localisées au logement

Point sur la feuille de route

- Les besoins recueillis au cours des 3 précédents ateliers ont été inventoriés, classés et priorisés au sein d'un document partagé et évolutif

<https://www.figma.com/board/knmcqv7drPdgdedxkkTUF9/Feuille-de-route-observatoire-habitat-logement--Community-?node-id=0-1>

The image displays three screenshots from a Figma design for a housing observatory roadmap.

Left Screenshot: Quelles thématiques d'observation ?
This screen shows a grid of thematic observation topics. The grid is organized into four main categories on the left: 'Construire les besoins en logements', 'Construire les besoins de logements', 'Construire et suivre le parcours résidentiel', and 'Construire et suivre le parcours résidentiel'. Each category contains several sub-topics with icons and brief descriptions.

Middle Screenshot: Matrice des priorités
This screen displays a priority matrix with four quadrants:
 - Top-left (Pink): 'A planifier: Priorité ++ Faisabilité --'
 - Top-right (Green): 'A faire: Priorité ++ Faisabilité ++'
 - Bottom-left (Red): 'Non réalisable: Priorité -- Faisabilité --'
 - Bottom-right (Light Green): 'A s'organiser: Priorité -- Faisabilité ++'
 The matrix is labeled 'Matrice des priorités' and 'Classement d'après un angle en fonction du critère de faisabilité / priorité'. It contains various icons and text blocks representing different projects or needs.

Right Screenshot: Feuille de route et avancement 2025
This screen shows a flowchart of the roadmap and progress for 2025. It includes several boxes with icons and text, representing different stages or milestones of the project.

Point sur la feuille de route

- A partir des besoins recueillie, Géo17 a établi un état des lieux des ressources déjà disponibles

Typologie des logements

Logements conventionnés

- Logements sociaux inventaire SRU
- RPLS
- Logements conventionnés ANAH

Logements vacants

- Données INSEE
- Lovac

Résidences principales/secondaires

- Données INSEE
- Méthodologie PMO (en cours de mise à jour)

Parc de logements sociaux

Source: RPLS

- Nombres logement sociaux
- Part de logement sociaux
- Typologie des logements (taille/type)
- Les loyers
- Production de logement sociaux
- Localisation des logements
- DPE
- Logements par bailleur (nominatif)
- Logements accessibles/adaptés

Saisonnier

- Etude réalisée par le GIP Littoral pour 2016-2023 (Voir condition d'accès des données)
- Données Charentes Tourisme
- Taxe de séjour

Offres spécifiques

- Hébergement d'urgence
- Hébergement thérapeutique
- Outil Otello (services de l'Etat)

Locatif/propriétaire

- Statut d'occupation INSEE

Parc public/privé

Caractéristique de la population

Population

Sources : INSEE

- Evolution de la population
- Solde naturel
- Solde migratoire
- Solde des entrées/sorties
- Structure socioprofessionnelle

Mobilités domicile/travail

Sources : INSEE

- Flux pendulaires
- Emploi sur la commune de résidence

Sources de revenus / Revenu

Sources: INSEE/DGFIP

- Revenu imposition
- Ressources des ménages
- Type de population/revenu (mixité)
- ?

Population par âge

Sources : INSEE

- Evolution des - de 30 ans
- Evolution des jeunes ménages

Précarité / Emploi

Sources : INSEE

- Taux de pauvreté
- Taux de chômage
- Nombre demandeur d'emploi

Composition des ménages

Sources: INSEE

- Composition et taille
- Famille avec enfant
- Personnes seules

-  = Déjà présent dans l'observatoire Géoclip
-  = Déjà expertisé
-  = Données localisées à la parcelle
-  = Éléments à expertiser en 2025

Point sur la feuille de route

Feuille de route et avancement 2025

Recueil et priorisation des besoins

Etat des lieux des ressources déjà disponibles

Mise en place d'une arborescence dédiée dans l'observatoire Géoclip

Création d'une page dédiée:
<https://www.geoplateforme17.fr/nos-services/obs-habitat-logement>

Mise en place d'une carto dédiée

Ajout de nouveaux indicateurs

Alimentation de la carto dédiée

Expertise du parc de Logements sociaux (RPL)

Expertise Logements sociaux: Besoins/parcours dans le parc

Expertise DVF : indicateurs prix du marché

Tour de table

Quelle est votre utilisation des données RPLS?

Les données RPLS

- Le Répertoire du patrimoine locatif social (RPLS) a été créé en 2011. C'est un inventaire du parc de logement des bailleurs sociaux transmis annuellement via une enquête obligatoire

- Les bailleurs ayant l'obligation d'alimenter le registre:
 - les organismes d'habitations à loyer modéré (visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation – CCH)
 - les sociétés d'économie mixte (visées à l'article L. 481-1 du CCH)
 - l'association foncière logement (mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH) ou les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association
 - les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du CCH.

Les données RPLS

- Sont répertoriés les logement locatifs pour lesquels les bailleurs sociaux ont des droits immobiliers réels:
 - Pleine propriété
 - Bail emphytéotique
 - Bail à construction
 - Bail à réhabilitation
 - Usufruit

- Ne sont pas pris en compte les logements des :
 - Foyers résidence pour personnes âgées
 - Foyers pour personnes handicapées
 - Foyers de jeunes travailleurs
 - Foyers de migrants
 - Les terrains familiaux des gens du voyages

Les données RPLS \neq inventaire SRU

- Contrairement au RPLS, l'inventaire SRU ne concerne que les communes soumises à la loi SRU : les communes de plus de 3500 hab au sein d'un EPCI de plus de 50 000 hab comprenant au moins une ville de plus de 15 000 hab (23 communes pour le 17)

- Sont inventoriés pour les SRU:
 - Les logements HLM
 - Les logements du parc privé conventionnés APL et ANAH à loyer social et très social
 - Les logements des foyers conventionnés (personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants, résidences sociales)
 - Les places en Centre de Réinsertion Social et Centre pour Demandeur d'Asile
 - Les terrains locatifs familiaux
 - Les logements du parc privé en intermédiation locative, le loyer doit être sous le plafond ANAH "social" applicable dans le cadre du dispositif Cosse (Louer abordable)
 - Les logements Prêt Social Location Accession
 - Les logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire

Les données RPLS ≠ inventaire SRU

Catégorie	RPLS	Inventaire SRU
Communes concernées	Toutes	Uniquement les communes SRU
Logements HLM (bailleurs sociaux)	✓ Oui	✓ Oui
Logements du parc privé conventionnés APL/ANAH (loyer social ou très social)	✗ Non	✓ Oui
Foyers (personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, migrants, résidences sociales)	✗ Non	✓ Oui (S'ils sont conventionnés)
Terrains familiaux des gens du voyage	✗ Non	✓ Oui
Places en centres spécifiques (Centre de Réinsertion Social et Centre pour Demandeur d'Asile)	✗ Non	✓ Oui
Logements en intermédiation locative (parc privé sous plafond ANAH social - dispositif Cosse « Louer abordable »)	✗ Non	✓ Oui
Logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA)	✗ Non	✓ Oui
Logements en Bail Réel Solidaire (BRS)	✗ Non	✓ Oui

L'enquête RPLS

- Une enquête transmise avant le 1 mars
 - Par saisie en ligne pour les petits bailleurs
 - Par export/import CSV pour les gros bailleurs
- Les données sont normées et contrôlées via des vérifications automatiques
- Chaque bâtiment reçoit une immatriculation qu'il conservera même s'il change de bailleur
- Les bailleurs saisissent des données de localisation, structurelles et conjoncturelles

L'enquête RPLS

Création d'un enregistrement

Informations de l'enregistrement

Organisme et identifiants

Code Organisme : 000011882

Raison sociale : SOLIHA Bretagne

Adresse de l'organisme : VANNES cedex

Catégorie de l'organisme : Société anonyme d'économie mixte de construction

DRE associée : 53 - Bretagne

Enseigne : SOLIHA BATISSEUR LOGEMENT INSERT

SIRET : 39931931800032

Identifiant ministère :

Identifiant interne bailleur : *

Localisation géographique

Données structurelles

Données conjoncturelles

Numéro de voie :

Indice de répétition :

Type de voie :

Nom de la voie :

Lieu-dit :

Code commune :

Code postal :

Libellé commune

Indicateur de situation en QPV :

Numéro d'étage :

Nom du programme :

L'enquête RPL

Localisation géographique **Données structurelles** Données conjoncturelles

Type de construction :
Année de fin de la construction :
Année première mise en loc. :

Année entrée patrimoine :
Origine du logement :

Nombre de pièces :
Surface habitable :

R.S. du précédent bailleur :
SIRET du précédent bailleur :

Type de droit sur le logement :
Logement adapté aux personnes à
mobilité réduite :

Financement initial :
Libellé du financement :

Conventionnement :
Numéro de la convention :
Date de début de la convention :
Année de fin de la convention :

Segment de patrimoine :
Libellé du segment :

Contingent de réservation :

Date dernier diagno. énergétique :
Classe de conso. d'énergie :
Classe impact sur l'effet de serre :

DPE consommation énergétique :
DPE Consommation Gaz a effets de
serre :
DPE numéro de DPE :
Alinéa d'affectation SRU :
Identifiant fiscal du logement :

L'enquête RPL

Localisation géographique Données structurelles **Données conjonctuelles**

Mode d'occupation : <input type="text"/>	Données N-1	Mise en commercialisation effective : <input type="text"/>
Motif de sortie du patrimoine : <input type="text"/>	<input type="text"/>	Date de mise en vente : <input type="text"/>
Motif si le logement n'existait pas : <input type="text"/>	<input type="text"/>	Date de vente effective : <input type="text"/>
Motif si le logement n'existe plus : <input type="text"/>	<input type="text"/>	Qualité de l'acquéreur : <input type="text"/>
Date de début du bail en cours : <input type="text"/>	<input type="text"/>	Prix de vente : <input type="text"/>
Dernière date logement offert en location : <input type="text"/>	<input type="text"/>	Produit financier Net : <input type="text"/>
Date de départ du dernier locataire : <input type="text"/>	<input type="text"/>	Commentaires : <input type="text"/>
Mode évaluation de la surface : <input type="text"/>	<input type="text"/>	
Surface totale : <input type="text"/>	<input type="text"/>	
Montant du loyer principal : <input type="text"/>	<input type="text"/>	
Montant du loyer accessoire : <input type="text"/>	<input type="text"/>	
Contribution éco. de charges : <input type="text"/>	<input type="text"/>	
Montant du loyer max conv. APL : <input type="text"/>	<input type="text"/>	
Montant du loyer max CUS : <input type="text"/>	<input type="text"/>	
Catégorie de financement : <input type="text"/>	<input type="text"/>	
Identifiant gestionnaire : <input type="text"/>	<input type="text"/>	

Les limites de la donnée

- Seules des données redressées sont diffusées
- « Toutes les informations sont obligatoires à partir du moment où elles ont un sens pour le logement décrit » mais pas de contrainte de remplissage
 - les données peuvent être partielles (*ex: accessibilité*)
- Il peut y avoir des erreurs de saisie *ex: pour la CARO*

	2022	2023
Logement pris en charge par une association - mode 4	5	12
Logement occupé avec ou sans contrepartie financière - mode 5	43	2359
Loué avec contrat de location - mode 1	2377	37
Proposé à la location mais vacant - mode 2	31	52
Vide - mode 3	5	1
Total général	2461	2461

- l'erreur de remplissage pas le bailleurs va faire passer la vacance de 1 à 10%
- Le calcul des loyers moyens va également être impacté

Les limites de diffusion

- « Toute information portant sur l'identité du bailleur ne peut faire l'objet d'une diffusion publique »
- « Aucun résultat statistique agrégé ne peut être diffusé publiquement s'il a été produit sur la base d'un échantillon inférieur à 11 logements sauf s'il porte sur l'ensemble d'une commune »
- → On ne va pas retrouver les mêmes informations selon l'échelle de diffusion des données

Les données à la commune

- Les données diffusées à l'échelle de la commune sont présente dans l'observatoire géoclip: <https://www.geoplateforme17.fr/geostats17/#c=home>

- On y retrouve des informations sur :
 - Le nombre de logements et leur occupation (nombre de logement, loyer moyen, vacance ...)
 - Les caractéristiques du parc (type de logements, nombre de pièces, âge des logements)
 - Les diagnostics DPE Energie et GES

Les RPLS localisés

- Une donnée localisée à l'adresse \neq au bâtiment :
 - Dépendante des informations saisie par le bailleur
 - Dépendante de l'exhaustivité et de fiabilité de la BAN
- La donnée détaillée Opendata est géocodée à partir de la BAN par l'INSEE = CSV avec coordonnées YX → 4% des logements dans le 17 qui ne sont pas localisés à cause d'un mauvais remplissage de l'adresse :

NUMVOIE	INDREP	TYPVOIE	NOMVOIE	ETAGE	COMPLGEO
9B	<null>	IMPASSE	IMPASSE DES RAINETTES	1	ARVERT LA BEAUNE I
12	<null>	IMPASSE	IMPASSE DES RAINETTES	0	ARVERT LA BEAUNE I
11	<null>	IMPASSE	IMPASSE DES RAINETTES	0	ARVERT LA BEAUNE I
8B	<null>	IMPASSE	IMPASSE DES RAINETTES	1	ARVERT LA BEAUNE I
13	<null>	IMPASSE	IMPASSE DES RAINETTES	0	ARVERT LA BEAUNE I
8E	<null>	IMPASSE	IMPASSE DES RAINETTES	0	ARVERT LA BEAUNE I
7E	<null>	IMPASSE	IMPASSE DES RAINETTES	0	ARVERT LA BEAUNE I

Les RPLS localisés

- Pour permettre une localisation plus exhaustive, Géo17 à retravaillé la données et géocodés le logement manquants
- Cette donnée est mise à disposition via la cartographie de consultation suivante, ainsi qu'en téléchargement et en flux

https://www.geoplateforme17.fr/mviewer/?config=apps/obs_habitat_logement.xml#

Les RPLS localisés

Observatoire Habitat Logement

Rechercher

Logements sociaux (RPLS)

Logements sociaux (RPLS)

- Logement social
- Groupe de logements sociaux

Caractéristiques

Type de construction : collectif
Nombre de pièces : 3
Surface habitable : 68 m²
DPE Energie : A
DPE GES : C
Date du DPE : 2020-12
Accessibilité PMR : Aucune donnée disponible

Historique

Construction : 2020
1ère mise en location : 2021
Entrée dans le patrimoine : 2021
Origine : Construction par l'organisme

Localisation

EPCI : Communauté d'agglomération Rochefort Océan
Commune : Échillais
Adresse : 23 RUE DES JAVELLES
Étage : 0
Complément : ECHILLAIS-LA TOURASSE

Thème du prochain atelier

Suite aux échanges aux cours de l'atelier, le prochain rendez-vous sera consacré aux besoins en logement sociaux via l'exploration des données SNE