

JANVIER
2025

les logements communaux

Quel patrimoine ? Comment l'appréhender ?
Quels enjeux et défis potentiels pour répondre aux besoins ?

Etude réalisée dans le cadre de la
mission d'observation de l'Observatoire
Départemental de l'Habitat



04 74 21 82 77



<https://www.adil01.org/>



adil@adil01.fr
observatoire@adil01.fr

TABLE DES MATIÈRES

	INTRODUCTION 3 <ul style="list-style-type: none">• Sources de données• Premiers chiffres-clés
01	PHOTOGRAPHIE DU PARC À PARTIR DES FICHIERS FONCIERS 8 <ul style="list-style-type: none">• La localisation de l'offre• Les spécificités du parc• Des données à l'échelle intercommunale• La limite de l'exploitation des données foncières
02	CONNAISSANCES DES MÉNAGES LOCATAIRES AVEC LES DONNÉES FILOCOM 14 <ul style="list-style-type: none">• Un portrait quantitatif des logements occupés• Les caractéristiques des ménages locataires• Le parc communal : quel usage spécifique ?• Un zoom sur les dynamiques intercommunales
03	UNE EXPLOITATION DES BASES COMPLÉMENTAIRES POUR APPRÉHENDER LES PROBLÉMATIQUES RENCONTRÉES PAR LES COMMUNES 21 <ul style="list-style-type: none">• Le logement conventionné : quels enjeux• La gestion des impayés de loyers• regards sur les problématiques liés au bâti avec la base HISTOLOGE
	CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES 26 <ul style="list-style-type: none">• Synthèse et enjeux• Présentation de la démarche de consultation des communes pour approfondir la connaissance
	ANNEXES 29

Introduction

Une première définition :

Un logement communal :



Un logement



Appartenant à une commune qui le gère

Un **logement communal** est un local dont la destination est l'habitation et qui appartient à une collectivité, ici la commune, qui est une personne morale de droit public.

Il peut prendre différentes formes : appartements, maisons ... et il peut être régi de plusieurs façons selon son appartenance au domaine public ou au domaine privé.

Certains logements répondent à des obligations spécifiques tels que les logements d'instituteurs, les presbytères, et les logements des agents communaux.

Comme la collectivité est une personne morale de droit public, des dispositions spécifiques peuvent s'appliquer.

A titre d'exemple, la durée du bail de location pour un bailleur personne morale est de 6 ans si le logement est du domaine privé, contre 3 ans classiquement.



Le réseau des ADIL en AuRA travaille sur la publication d'un guide détaillant les spécificités du régime juridique des logements communaux.

Un schéma simplifié sur les domaines publics et privés est néanmoins proposé en annexe de la présente étude (p.29).

Comment connaître le parc ?

Comment connaître le parc de logement communal ?
Quelles sont les bases de données traitant du sujet ?

Les sources de données pour connaître le parc

Les fichiers fonciers - CEREMA (2023)

Le recensement statistique des logements communaux n'est possible dans sa globalité, qu'à partir des fichiers fonciers.

Les tris appliqués sur la base de données des locaux sont les suivants :

- locaux à usage d'habitation (appartement ou maison)
- **type de propriétaire et de gestionnaire exclusivement la commune (code "P5"). voir annexes**

On peut appréhender le nombre de locaux à usage d'habitation (= logement) même si ces bases de données ont des limites.

Appréhender le patrimoine des communes



3 427
locaux

1%

des locaux
d'habitat

!! Limites liées aux définitions utilisées dans le cadre des fichiers fonciers (définition fiscale d'un local, pas de prise en compte automatique des restructurations (voire des démolitions) des biens.

Ce décompte nécessite une consolidation

Il ne tient compte que des logements dont la commune est propriétaire ET gestionnaire.

Plus de 30 % de ces locaux seraient vacants.

La base de données FILOCOM (2021)

Les données FILOCOM s'appuient sur les données fiscales pour délivrer des informations sur les ménages et les logements occupés par ceux-ci. La classification "locataire des collectivités territoriales" permet d'en savoir plus sur les logements supposés communaux.

Les tableaux "3" sur les résidences principales, "4" sur les ménages et "6" sur la vacance ont permis d'approfondir la connaissance sur ce sujet par EPCI. Les données communales, sont en revanche plus complexes à traiter par nécessité de respect du secret statistique

Connaître l'utilisation du parc communal, le quantifier plus précisément



1 936

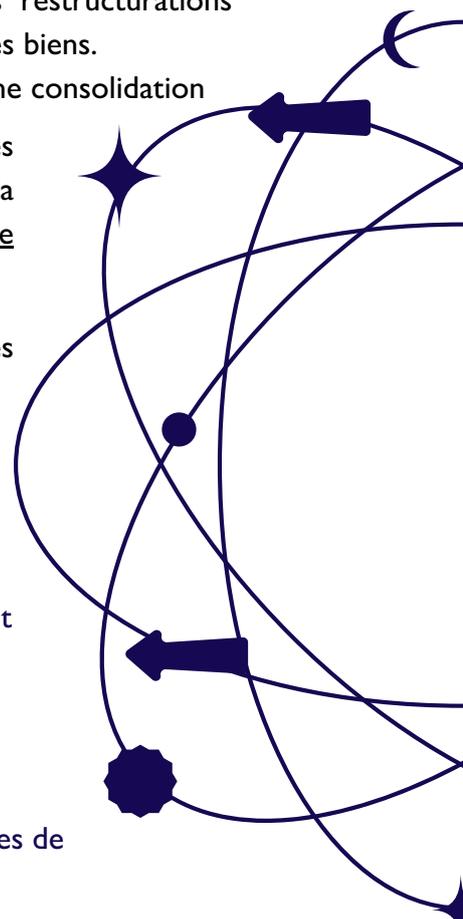
résidences principales

occupées par des locataires de collectivités territoriales

0.7% des résidences principales

selon cette source, 1 249 logements appartenant à des communes seraient vacants en 2021.

39 % des logements (calculés sur la somme résidences principales + logements vacants).





Connaître le parc de logements communaux faisant l'objet de conventions et donc soumis à des enjeux et obligations spécifiques



487

logements conventionnés

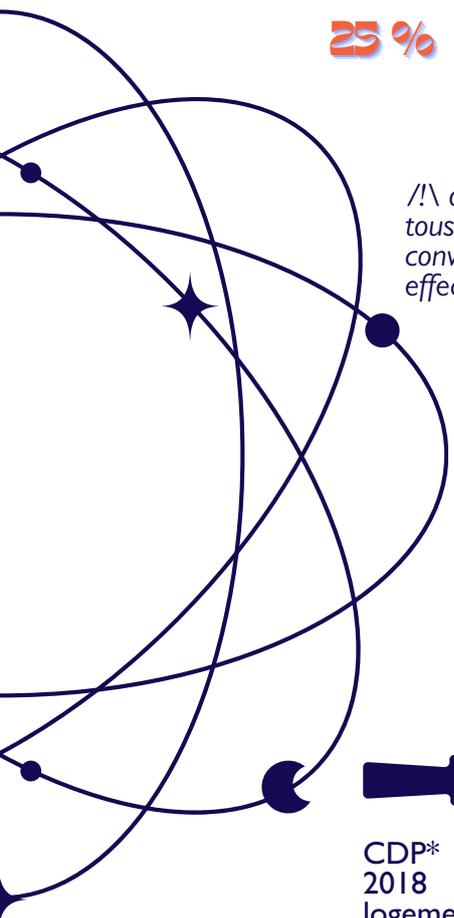
14 %

des locaux des fichiers fonciers

25 %

des résidences principales en logement communal identifiées dans FILOCOM

!/\ on ne sait pas si tous les logements conventionnés sont effectivement occupés



54

CDP* collectés depuis 2018 concernant des logements communaux

3 % des RP (FILOCOM)

Confirmer l'existence de certains logements communaux.

Objectiver les enjeux de gestion de l'impayé pour les communes et mieux les accompagner.

!/\ l'expérimentation a d'abord été menée sur la CCAPEX de Bourg-en-Bresse mais généralisée sur le reste du département qu'à partir de 2023

CDP* = commandements de payer

La base de données des logements conventionnés : **ECOLOWEB**

La DDT 01 suit les conventions rattachées à certains logements communaux, notamment lorsqu'ils ont fait l'objet de réhabilitation subventionnée par la puissance publique (ex : PALULOS) ou lorsqu'ils ont été conventionnés (ex : conventionnement à l'APL). Ces conventions sont parfois liées à des obligations pour le bailleur (la commune) et leur reconduction est souvent automatique.

Exemples d'obligations liées au PALULOS :

- plafond de loyers
- plafonds de ressources
- obligation de conservation du logement pendant une période définie par la convention

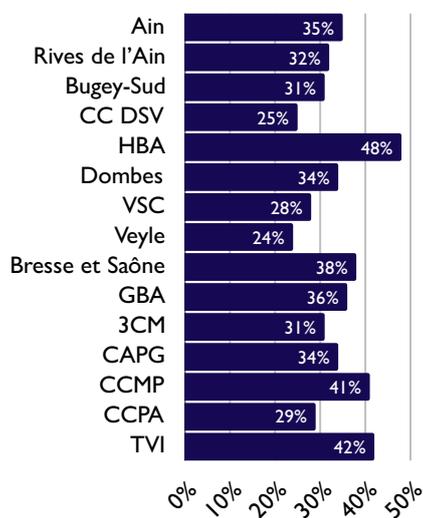
Dans le cadre de sa mission de prévention des expulsions, l'ADIL dispose d'une base de données sur les impayés dans le parc privé. A ce titre, elle reçoit un certain nombre de CDP (commandements de payer) dont parfois ceux adressés aux locataires des parcs communaux.

La base de données ADIL sur les CDP

Premiers chiffres clés

Sources	FF 2023	FF 2023	FF 2023	FILOCOM 2021	FILOCOM 2021	ECOLOWEB	ADIL
Variables	Logements communaux à fins d'habitation	Logements communaux loués ou occupés à titre gratuit	Logements communaux vacants	Résidences principales occupées par des locataires des collectivités locales	Logements vacants des collectivités territoriales	Logements communaux conventionnés	Fichier de suivi des commandements de payer dans le parc privé
Ain	3 427	2008	1214	1 936	1 249	487	54
EPCI aindinois somme	3 353	1 960	1 189	1 896	1 230	435	NR
Rives de l'Ain	69	43	22	38	24	38	NR
Bugey-Sud	322	190	101	180	134	43	NR
CC DSV	80	53	20	49	25	NR	NR
HBA	594	233	285	241	271	40	NR
Dombes	170	108	57	94	51	NR	10
VSC	123	88	34	81	34	16	NR
Veyle	82	61	20	50	26	NR	NR
Bresse et Saône	133	77	51	74	51	19	NR
GBA	569	348	204	308	219	122	21
3CM	72	47	22	47	23	18	NR
CAPG	349	218	117	241	130	99	NR
CCMP	81	44	33	45	38	NR	NR
CCPA	559	373	160	345	143	18	NR
TVI	150	77	63	103	61	15	NR
Communes hors EPCI Aindinois	74	48	25	40	19	52	NR
Jassans-Riottier	26	14	12	NR	NR	NR	NR
St-Laurent/Saône	29	25	NR	NR	NR	52	NR
Usses-et-Rhône	19	s.	NR	NR	NR	NR	NR

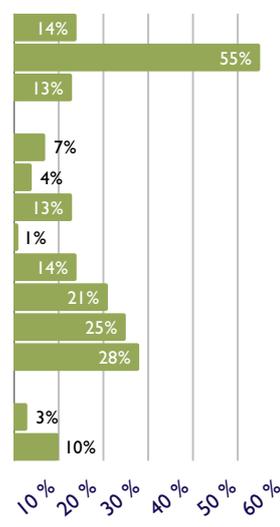
Taux de vacance selon les fichiers fonciers



vs. selon FILOCOM



Part des logements conventionnés / locaux identifiés dans les fichiers fonciers



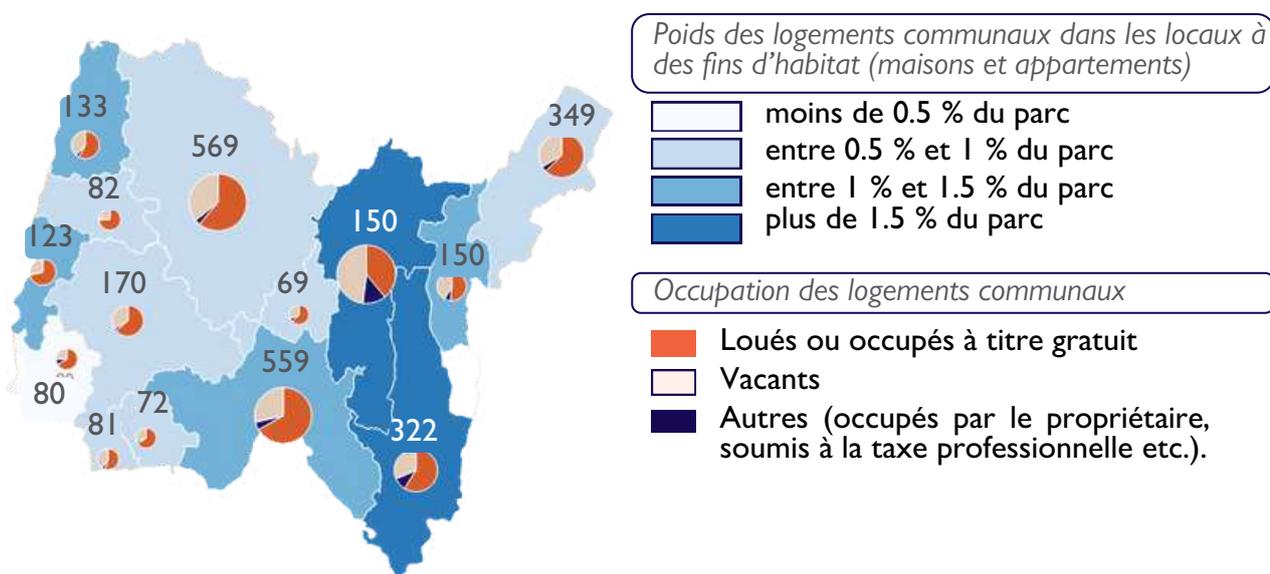
I. Photographie du parc communal à partir des fichiers fonciers

: 3 427 locaux recensés

A. La localisation de l'offre de logements communaux

À l'échelle du département, le parc de logements détenu par les communes équivaut à 1 % du parc total de logements mais cette proportion varie selon l'EPCI.

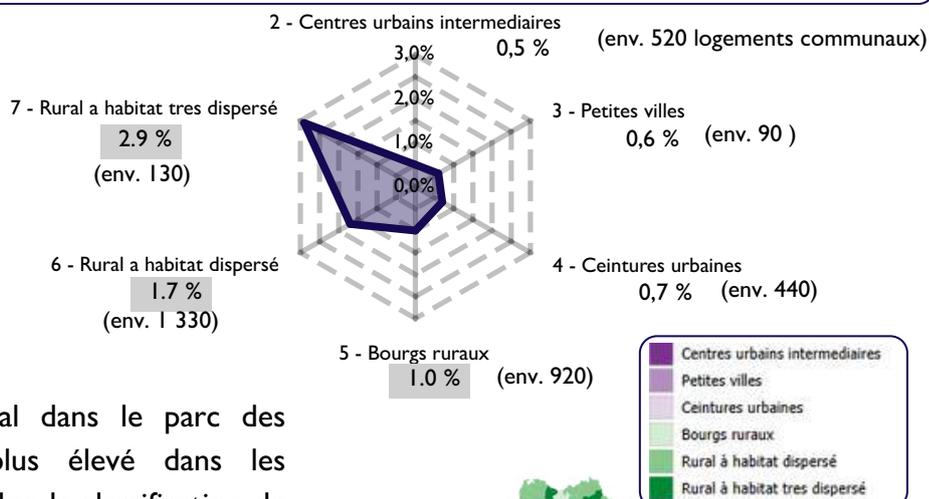
- Le parc communal semble plus développé dans le secteur du Bugey (HBA/CCBS)



- Globalement, les logements communaux sont surreprésentés dans les secteurs plus ruraux

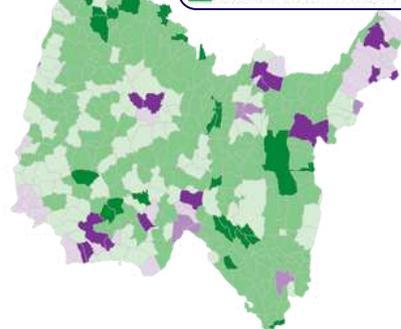


Graphique : Poids du parc communal de logements dans le parc de logements selon la typologie des communes du département

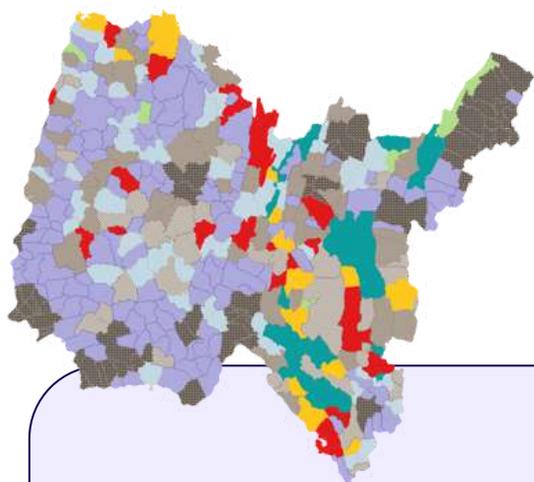


Le poids du logement communal dans le parc des communes est généralement plus élevé dans les communes à dominante rurale (selon la classification de l'INSEE) notamment à habitat rural très dispersé.

En volume, les communes plus denses sont toutefois bien représentées (ex : près de 500 logements communaux seraient situés dans les centres urbains intermédiaires du département).



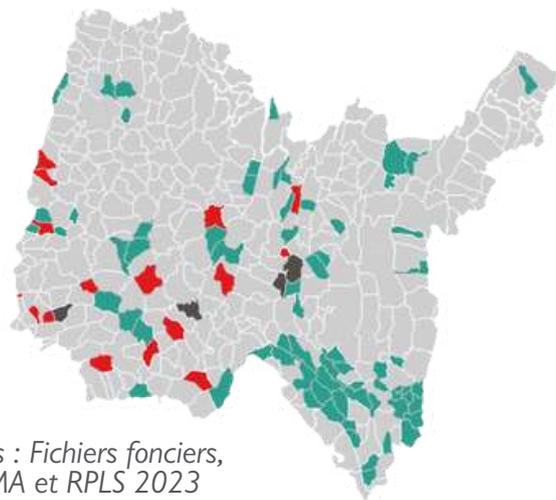
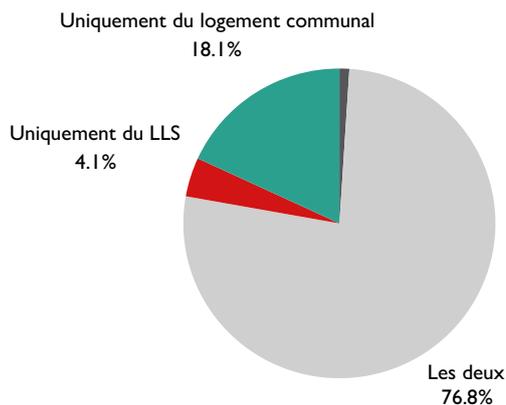
Les territoires ruraux de type “ruralités productives agricoles”, “ruralités productives ouvrières” et “ruralités touristiques à dominante résidentielle” (classification de l’INSEE des ruralités) sont ceux où les logements communaux les plus surreprésentés. En revanche, les plus gros volumes de logements se concentrent sur les communes urbaines (31 % du parc de logement communal du département) et dans les communes rurales résidentielles aisées où les logements sont plus nombreux.



	Poids du logement communal / parc de logement	Nombre de logements communaux	Répartition par type de territoire
Communes plutôt urbaines	0,6%	1 048	31%
Petites polarités industrielles et artisanales	1,5%	583	17%
Petites polarités mixtes	1,3%	339	10%
Ruralités productives agricoles	2,1%	109	3%
Ruralités productives ouvrières	1,9%	149	4%
Ruralités résidentielles aisées	1,2%	818	24%
Ruralités résidentielles mixtes	1,1%	203	6%
Ruralités touristiques à dominante résidentielle	2,5%	105	3%
Ruralités touristiques spécialisées	1,1%	53	2%

- Dans certaines communes le parc communal est complémentaire au parc social, dans d’autres, il peut s’y substituer en son absence

Carte : Communes selon si elles disposent d’un parc de logements sociaux et d’un parc de logements communaux.



Sources : Fichiers fonciers, CEREMA et RPLS 2023

!/\ si une commune détient un logement social, confié à un bailleur (par exemple dans le cadre d’un bail emphytéotique), ce logement est décompté comme du parc “social”.

4 communes n’ont ni logement communal, ni logement social (conventionné)

71 communes n’ont que du logement communal

16 communes n’ont que du logement social (conventionné dans le parc social)

près de 300 disposent de logements communaux ET de logements sociaux.

Les stratégies communales de gestion varient d’un territoire à l’autre (gestion en directe, contrat avec des bailleurs etc.). La présence de logement conventionné dans le parc social (patrimoine des communes confié à un bailleur) peut invisibiliser l’existence d’un patrimoine communal dédié au logement.

B. Les spécificités du parc communal

- Un parc très majoritairement constitué d'appartements.

Enjeu : connaissance du parc en copropriété



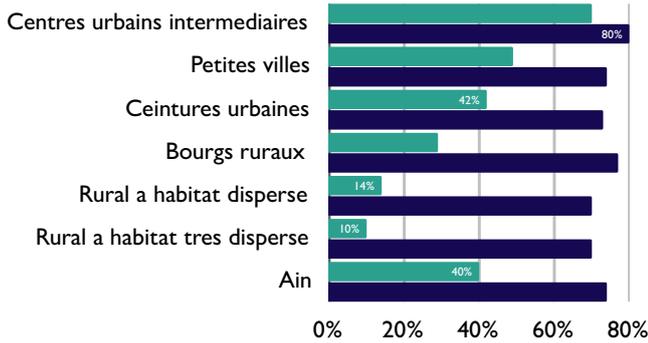
74%

des logements communaux sont des appartements, 26 % sont des maisons.



4 % sont des logements en copropriété.

Graphique : part du collectif dans le parc global (en vert) et dans le parc communal (en bleu)

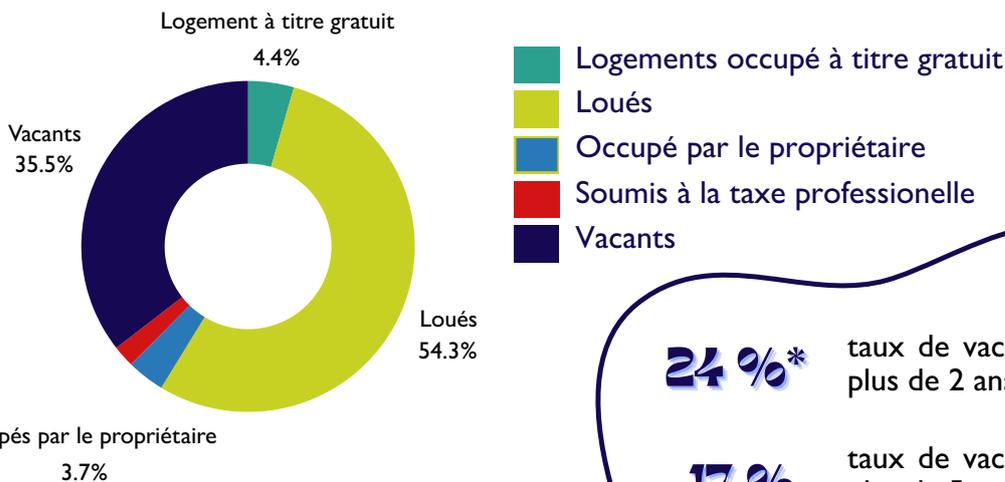


Toute typologie de communes confondues, le parc communal est très majoritairement du logement collectif, même dans les communes marquées par une quasi-exclusivité du parc individuel. À titre d'exemple, dans les communes de type rural à habitat très dispersé, le parc en collectif ne représente que 10 % du logement local. En revanche, le collectif représente 70 % du parc de logement communal.

- L'occupation globale du parc de logement communal témoigne d'une forte représentation des logements vacants.

35 %

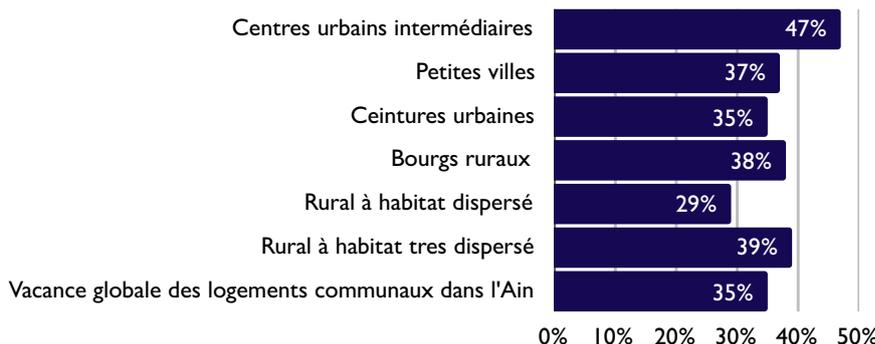
des logements communaux recensés dans les fichiers fonciers sont vacants selon ce même fichier. (27 % dans la Veyle, 48 % à HBA)



Le parc communal de logements (hors logements confiés à des gestionnaires extérieurs) apparaît particulièrement exposés à la vacance.

24 %* taux de vacance de plus de 2 ans

17 % taux de vacance de plus de 5 ans

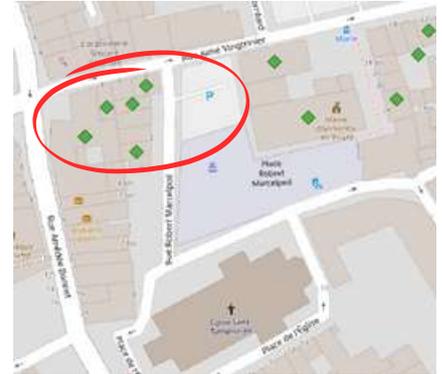


* À titre de comparaison, le taux de vacance de plus de 2 ans dans l'ensemble du parc aindinois est en 2023 de 4,5 % (LOVAC 2024)

La vacance du parc communal et ses causes multiples

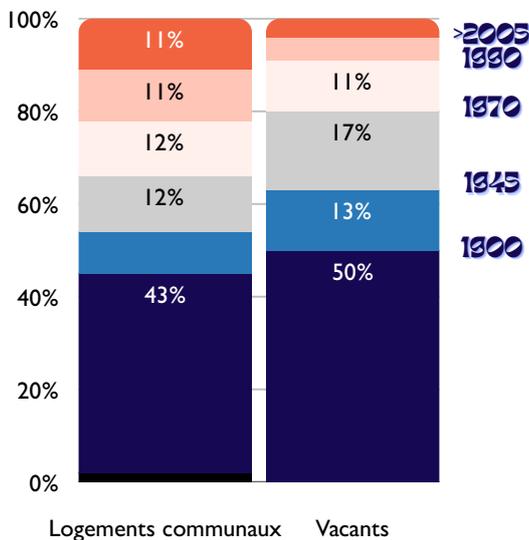
Une partie de la vacance est probablement due à la spécificité du parc, d'autre part à la tension potentielle du marché de l'immobilier de la commune (ex: en zone rurale à habitat dispersé, souvent moins tendue, la vacance est plus forte).

Cette vacance peut aussi comporter une part de vacance de projet d'où un taux de vacance plus fort dans certains pôles urbains. A titre d'exemple, un certain nombre de logements vacants apparaissent dans les fichiers fonciers sur une des communes étudiées. En réalité, ils correspondent à des logements acquis par la commune en vue d'une démolition dans le cadre du renouvellement urbain et en lien avec des projets d'aménagement réalisés en cœur de ville.



- Un parc (très) ancien, encore plus présent dans les locaux communaux vacants.

Graphique : ancienneté du parc communal total et vacant



70 %

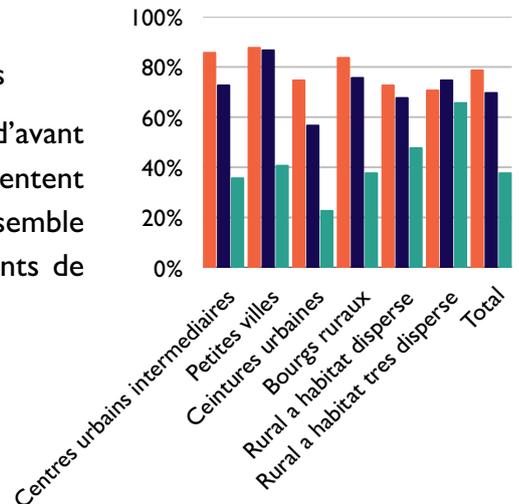
a été construit avant les années 1970

73 %

parmis ceux vacants

alors que le parc d'avant 1970 ne représentent que 37 % de l'ensemble du parc de logements de l'Ain.

Graphique : Part du parc ancien (avant 1971) dans le parc global (vert), le parc communal (bleu) et le parc communal vacant (orange)



La qualité énergétique des biens communaux très anciens et la capacité à remobiliser les biens

Un certain nombre de logements communaux sont très anciens et leur vétusté peut expliquer une part de la vacance observée, y compris en secteur en tension. Elle interroge aussi sur la performance énergétique effective du parc notamment au regard des critères de décence qui évoluent en lien avec l'étiquette énergétique des biens. Il n'existe pas de bases de données spécifiques pour quantifier la part de logements F et G dans le parc communal à ce jour. L'analyse de la qualité énergétique potentielle du parc peut être croisée à celle de la vacance. En effet, la part de logements très anciens dans le parc communal vacant est aussi corrélée à la part du parc de logements anciens dans le parc global, notamment en secteur moins tendu. Elle peut questionner sur la capacité des communes à réhabiliter ces biens afin de les remettre sur le marché, y compris en secteur plus dense, pour répondre à la demande.

67 %

du parc n'a connu aucune mutation depuis les années 1990. On suppose donc que 2/3 des logements sont entrés dans le patrimoine de la commune à minima il y a plus de 35 ans.

- Une bonne représentation des petites typologies (T1/T2)

28 %

sont des logements de petites typologies (T1/T2) alors que ces logements ne représentent que 19 % du parc aindinois de locaux à usage d'habitation.

parmi les locaux communaux vacants:

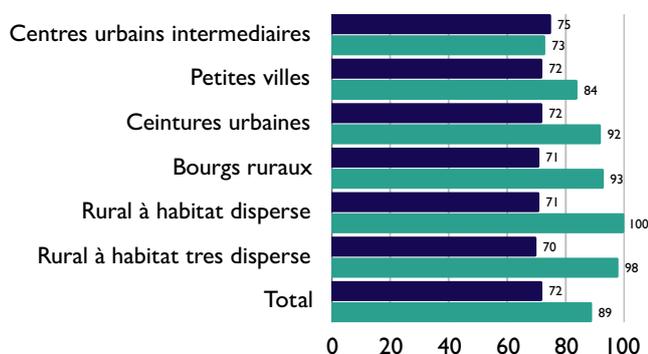
(34 %)



Près d'un tiers des logements sont des T3.

- Au delà d'une surreprésentation des petites typologies, le parc communal est plus souvent constitué de plus modestes surfaces.

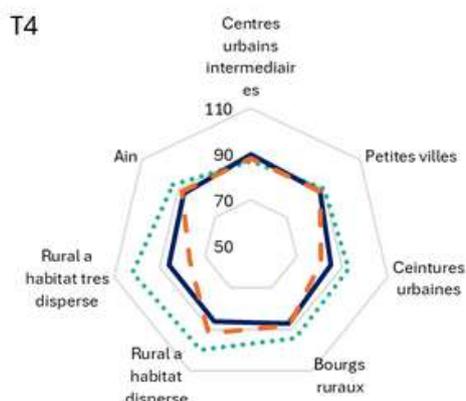
Graphique : Surfaces médianes des logements dans le parc global (vert), le parc communal (bleu)



La taille médiane des logements du parc communal est très souvent inférieure à celle du parc de logements, ce qui s'explique à la fois par la surreprésentation des petites typologies, mais aussi par des différences de surface sur un même type de bien entre le parc global et les biens communaux. À titre d'exemple, la surface médiane d'un T4 dans le parc global est de 93 m² alors que la surface médiane d'un T4 communal est de 87 m². Cela signifie que la taille médiane des pièces est plus petite dans le parc communal.

Il est également intéressant de noter que bien que les logements en communes rurales affichent globalement, une surface médiane supérieure aux autres typologies de communes, la surface médiane des logements communaux est, elle, relativement inférieure (et elle l'est aussi sur les locaux communaux vacants). Ce constat peut expliquer une potentielle plus forte représentation de la vacance dans ces logements. Bien que l'habitat soit dispersé, peu dense, les surfaces proposées dans le parc communal ne répondent peut-être pas aux attentes en termes de surfaces des ménages cherchant à s'éloigner de territoires plus denses et où le coût au m² est souvent plus élevé.

Graphique : Surfaces médianes des T4 dans le parc global (vert), le parc communal (bleu) et le parc communal vacant (orange)



Enjeu

De potentiels besoins de restructuration de l'offre ?

En 2021, le rapport Girometti-Leclerc a décrit l'évolution de la taille moyenne des logements. Ce rapport montre que cette évolution s'est appuyée sur les aspirations des ménages à des surfaces plus grandes. Ainsi, le constat de la surreprésentation de la vacance dans le parc communal peut être mis en lien avec la nécessité potentielle de restructuration de certains biens communaux afin qu'ils correspondent aux aspirations des ménages. Ces aspirations peuvent aussi varier selon le territoire d'étude.

C. Quelques données à l'échelle des EPCI

Variables	Locaux communaux à fins d'habitation	Logements communaux loués ou occupés à titre gratuit	Logements de 1 à 2 pièces	%	Logements datant d'avant 1970	% des appartements
Ain	3 427	2008	949	28 %	70 %	74 %
EPCI aindinois somme	3 353	1 960	927	28 %	70 %	74 %
Rives de l'Ain	69	43	15	22 %	74 %	78 %
Bugey-Sud	322	190	86	27 %	76 %	74 %
CC DSV	80	53	19	24 %	74 %	46 %
HBA	594	233	194	33 %	78 %	81 %
Dombes	170	108	35	21 %	64 %	69 %
VSC	123	88	40	33 %	72 %	81 %
Veyle	82	61	14	17 %	79 %	73 %
Bresse et Saône	133	77	29	22 %	89 %	58 %
GBA	569	348	141	25 %	79 %	72 %
3CM	72	47	21	29 %	67 %	58 %
CAPG	349	218	111	32 %	49 %	80 %
CCMP	81	44	13	16 %	65 %	80 %
CCPA	559	373	173	31 %	52 %	67 %
TVI	150	77	36	24 %	89 %	83 %
Communes hors EPCI Aindinois	74	48	22	30 %	76 %	85 %
Jassans-Riottier	26	14	NR	NR	NR	77 %
St-Laurent/Saône	29	25	NR	NR	NR	97 %
Usses-et-Rhône	19	9	NR	NR	NR	79 %

D. De nécessaires limites à rappeler quant à ces données foncières

1 Définition des locaux et des logements

Sont pris en compte ici les locaux, tels que les appartements ou les maisons, dont la destination est l'habitat. La définition de "local" est d'ordre fiscal et possède ses propres spécificités. De plus, chaque local peut comporter plusieurs droits de propriété (comme dans le cas d'une copropriété) et peut avoir plusieurs comptes-proprétaires identifiés.

2 Définitions liées aux propriétaires

Le compte-proprétaire sert de carte d'identité pour le groupement de propriétaires d'un local. Le droit de propriété énumère les personnes ou structures liées à ce compte. Dans notre analyse, nous nous concentrons sur les logements dont le compte-proprétaire est exclusivement la commune. Nous excluons ainsi les logements de la commune qui sont gérés par des tiers, car ceux-ci, ayant un droit de propriété de type "gestionnaire", distinguent le compte-proprétaire de la simple commune.

3 Source fiscale soumis au limite liées au déclaratif

L'occupation d'un logement se définit grâce à la variable "ccthp", qui fait référence au type de taxation, notamment en ce qui concerne la taxe d'habitation ou la taxe professionnelle. Il est possible que les fichiers fonciers indiquent qu'un bien est vacant à un moment donné, alors qu'il est occupé à un autre moment. De plus, la vacance observée peut également être temporaire.

4 Les fichiers fonciers ne reflètent que partiellement l'usage des propriétaires
Comme mentionné précédemment, dans certains cas, la vacance des logements ne reflète pas fidèlement la disponibilité des biens. Cette vacance peut être liée à un projet, par exemple, une vacance avant démolition dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, ou à une restructuration du bien initial. Ainsi, un logement résultant de la fusion de deux unités pourrait être indiqué comme partiellement vacant, tout comme un logement transformé en espace de stockage, et ainsi de suite.

5 La nécessité d'un travail de vérification "terrain" pour lever ces barrières
Les précédentes limites illustrées permettent de mesurer l'importance de mener une démarche de vérification "terrain" des données concernant les logements communaux. Sur les 3 400 logements communaux mentionnés, un certain nombre apparaît vacant. Il peut être intéressant de qualifier la vacance, de la vérifier, notamment pour comprendre les enjeux spécifiques liés au parc communal et l'usage qu'il en est fait par les communes.

II. Approfondissement de la connaissance de l'occupation du parc communal à partir des fichiers FILOCOM.

1 940
logements loués auprès
des collectivités

A. Portrait quantitatif : volume et caractéristiques des logements

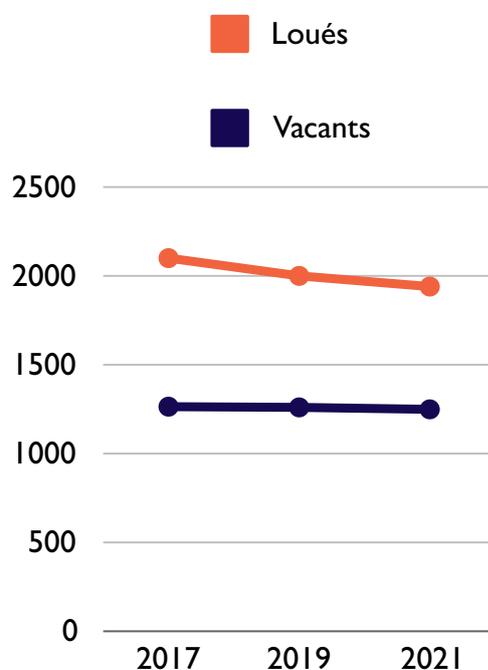
- Un parc communal en relative décroissance

Le parc communal de logements dans l'Ain abrite près de 1 940 ménages en 2021, selon les données de FILOCOM. À ces logements occupés s'ajoutent environ 1 250 logements déclarés vacants.

En comparant avec les données de 2017 et 2019, une légère diminution du nombre de logements loués par les communes s'observe (2 100 en 2017 soit une baisse moyenne de 2 points par an entre 2017 et 2021). Cette diminution des logements loués n'a pas nécessairement entraîné une augmentation de la vacance, car le nombre de logements vacants dans le parc communal est resté stable.

La baisse des logements loués directement par les communes peut être attribuée à :

- Un retrait du marché locatif (démolition, vente ou changement d'usage)
- Une délégation de la gestion des biens à un bailleur social via divers types de baux (emphytéotiques, réhabilitation, etc.). Dans ce cas, les statistiques des locataires sont intégrées à celles du parc social.



Sources : FILOCOM 2017, 2019, 2021

A l'échelle des EPCI, 3 EPCI ont une tendance qui se distingue de celle du département. En effet, dans la CC du Val de Saône, de la CC de la Plaine de l'Ain et de Terre Valserhône l'Interco', le nombre de ménages locataires des collectivités territoriales a augmenté de respectivement 2, 3 et 6 % par an sur la période.

La part de locataires des collectivités est de 0,7 % dans l'Ain (parmi les ménages y résidant) mais cette part varie selon l'EPCI. Elle est supérieure à 1 % dans la CCPA, TVI et la CC de Bugey-Sud.

- Les caractéristiques du parc loué par des collectivités territoriales (données FILOCOM), concordantes avec les statistiques extraites des fichiers fonciers

76 % des logements loués dans le parc communal sont des appartements, alors que les appartements ne représentent que 37 % des résidences principales

24 % sont des petites typologies alors que ces logements ne représentent que 16 % du parc de résidences principales. Les grandes typologies (6 pièces ou plus) ne représentent que 0,2 % du parc de logements communaux. Les surfaces de plus de 94 m² représentent un logement sur 5 loués par des collectivités mais cette part varie selon l'EPCI (15 % à HBA, 34 % du parc communal des communes de la CC de la Veyle).

54 % : c'est la part des logements construits avant 1948 parmi les logements communaux. Ces logements anciens sont surreprésentés dans le parc communal. Ce dernier représente 1,5 % du parc ancien alors que son poids toute période de construction confondue est de 0,7 %.

23 % sont enregistrés comme des logements sans confort ou avec un confort partiel. Ces logements au confort partiel ne représentent que 10 % du parc de résidences principales ce qui signifie que le manque de confort est surreprésenté dans le parc communal. Ce constat est à mettre en lien avec celui sur les classes cadastrales des biens. 37 % des logements communaux ont une classe cadastrale supérieure à 6 (modeste à médiocre), cette part n'est que de 17 % dans l'ensemble du parc de logements.

La vacance est surreprésentée dans le parc communal et ses caractéristiques sont : une surreprésentation des petites typologies, vacants de plus de 9 ans dans 29 % des cas, 10 % sont des classes cadastrales 7 et 8 ce qui témoigne d'un certain déclassement du bien et de la nécessité de réhabiliter avant de les remettre sur le marché.

B. Les caractéristiques des ménages logeant dans le parc communal

- Une surreprésentation des petits ménages parmi les habitants de ce parc

1.9

La taille moyenne des ménages vivant dans le parc des collectivités est inférieure à celle de l'ensemble des résidences principales (1,9 contre 2,3), en raison de la proportion élevée de personnes vivant seules. En effet, 53 % des ménages y résidant sont composés de personnes seules, et 75 % de ménages de 1 à 2 personnes. Les personnes vivant seules représentent une part plus significative que parmi les locataires du parc privé (50 %) et du parc social (40 %).

La présence renforcée de petits ménages a une incidence sur la surreprésentation de certaines typologies matrimoniales. Les célibataires représentent 44 % des locataires du parc communal (25 % des ménages aindinois) et des personnes divorcées (26 % contre 17 % des ménages quel que soit leur statut d'occupation du logement).

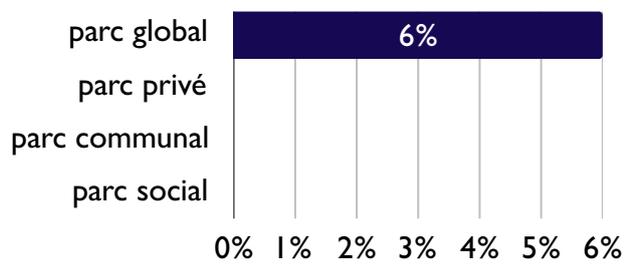
- Un parc de logements qui accueillent un peu moins de familles

Les ménages avec enfant ne sont pas très représentés dans le parc de logements communaux (surement en lien avec les typologies proposées). Seulement 1/4 des ménages résidant dans l'Ain a au moins un enfant mineur (moins de 18 ans) alors que ces ménages représentent 36 % des locataires du parc HLM, 30 % des ménages de l'ensemble du parc.

Les ménages avec au moins un enfant en bas âge (moins de 6 ans) sont encore moins représentés : seulement 10 % des locataires du parc communal contre 12 % des ménages de l'Ain en 2021.



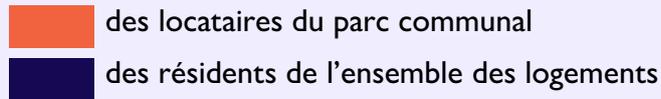
- ... même si les familles monoparentales y sont plus nombreuses que dans le locatif privé libre



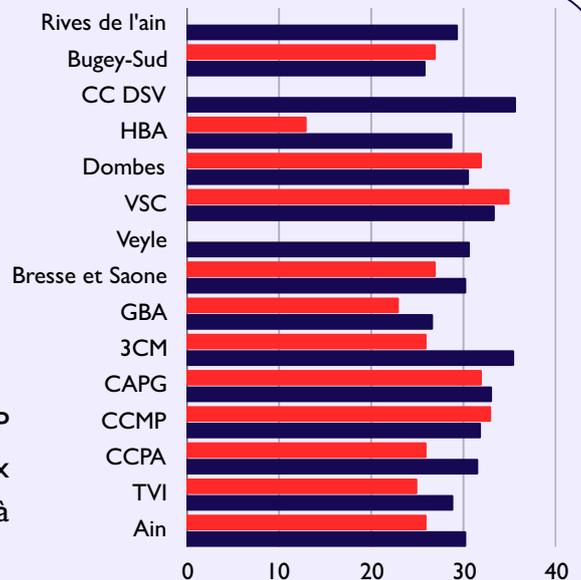
11 % des ménages sont monoparentaux (6 % dans le parc) mais le parc communal n'est pas le parc de logements qui observe la plus grande surreprésentation de ces ménages. (voir étude ODH sur ce sujet (décembre 2024))

- à l'échelle des intercommunalités, des logements communaux avec une plus forte représentation des familles

Part des ménages avec un mineur au sein :



La CC VSC, de la Dombes, la CAPG, et la CCMP affichent une part plus importante de ménages familiaux parmi les locataires du parc communal. En revanche, à HBA, GBA, TVI cette part est un peu moins élevée.



Dans la CCBS et GBA, on observe que la part des ménages monoparentaux est un peu plus forte qu'à l'échelle départementale des logements communaux (13 % contre 11 % sur l'ensemble des logements communaux de l'Ain). Ce constat doit être modéré car un certain nombre de données sont secrétisées à l'échelle des EPCI ce qui empêche une analyse exhaustive sur l'ensemble des EPCI.

- Une rotation des locataires supérieure au secteur social mais inférieure au secteur privé

41 %

des locataires des parcs communaux sont locataires depuis plus de 5 ans. Le parc de logement communal connaît davantage de rotation que le parc locatif social, mais une rotation moindre en comparaison au parc locatif privé.

- 32 % des locataires du parc communal ont emménagé il y a un an ou moins d'un an contre 46 % des locataires du parc privé, et 26 % des locataires du parc social selon les données FILOCOM.

C. Quels "usages" du parc communal ? un parc social de fait ? une réponse aux besoins des publics spécifiques ? : un premier portrait statistique

- Un segment supplémentaire de l'offre entre le privé et le social ?

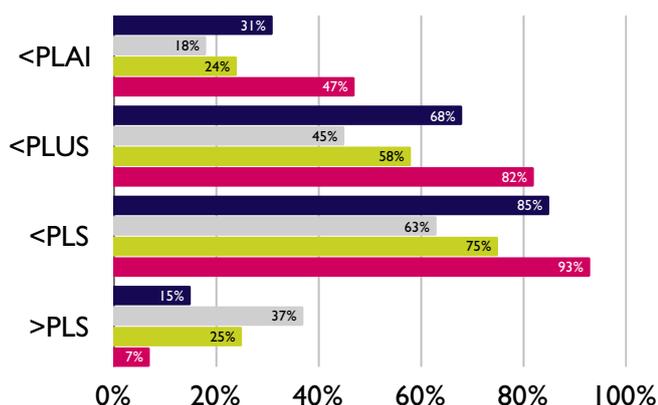
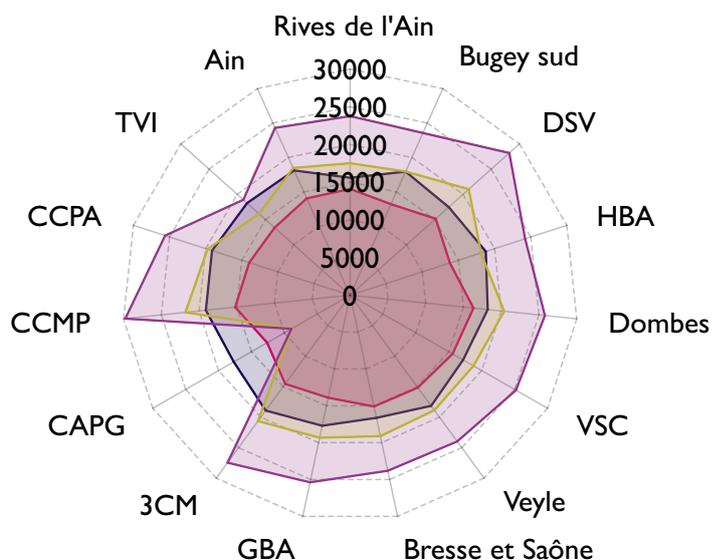
Le parc communal apparaît dans un bon nombre de communes comme une offre complémentaire à l'offre sociale. (voir introduction sur la carte des communes avec ou sans logement social et/ou communal).

Le diagramme ci-contre montre les revenus médians par unité de consommation des locataires du parc des communes (par EPCI), du parc privé, du parc social, et des propriétaires occupants.

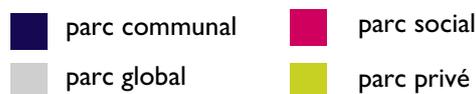
Ils montrent que les locataires du parc communal ont un revenu médian (18 000 euros environ) situé entre les locataires du parc social (env. 14 000) et le revenu médians des locataires du parc privé (18 500). A l'échelle de l'Ain, les revenus sont plus proches de ceux des locataires du parc privé, mais cela varie en fonction des territoires. A titre d'exemple, à HBA et TVI le revenu médian par UC des locataires du parc communal est légèrement supérieur à celui du secteur locatif privé.

Parmi les locataires du parc communal, la part des ménages avec des ressources inférieures aux plafonds PLS (éligibles au logement social) est de 85 %.

- Revenu médian par unité de consommation selon le statut d'occupation du logement et l'EPCI étudié



- Eligibilité aux logements sociaux de type PLAI, PLUS ou PLS ou non éligibilité en fonction du statut d'occupation du logement



31 %

des locataires du parc communal disposent de ressources inférieures aux plafonds du PLAI (très social), soit 60 % du plafond du logement social de type PLUS (social). Cela indique que dans près d'un tiers des situations, le parc communal accueille des publics très modestes. En revanche, la représentation de ces ménages y est inférieure à celle observée dans le parc social, où 47 % des ménages se situent en dessous des plafonds du PLAI. Dans le secteur locatif privé, les ménages très modestes constituent un ménage locataire sur quatre.

47 %
social

24 %
privé

À Grand Bourg Agglomération (GBA), les ménages très modestes représentent 33 % des locataires du parc communal, alors qu'ils ne représentent que 19 % des locataires communaux dans le Pays de Gex. Cet EPCI enregistre une proportion plus élevée de personnes non éligibles au logement social ce qui peut s'expliquer par la tension persistante sur le marché locatif, le parc communal renforçant ainsi l'offre locative en volume face à cette tension. Ce constat peut aussi s'expliquer par le choix stratégique de certaines communes de loger certains salariés (ex: salariés en euros) pour contribuer au fonctionnement des services et à la vie du territoire.

Bien que l'offre communale soit généralement perçue comme complémentaire au parc social, notamment dans un contexte de forte pression sur la demande sociale — avec près de 21 000 demandes enregistrées pour environ 3 200 attributions au troisième trimestre 2024, ce qui représente une tension de 6 demandes pour une attribution, contre 3,5 l'année précédente — elle peut également, dans certains territoires, servir de substitut. Cette substitution peut tantôt s'expliquer par une offre insuffisante de logements en volume (ex dans la CAPG), mais aussi en termes de prix. En effet, dans près d'un tiers des cas, le parc communal permet d'héberger des ménages très modestes, que ce soit en complément ou en l'absence de parc social et face à des besoins grandissants.

• un parc destiné aux publics spécifiques ?



3.3 % des locataires du parc des collectivités ont moins de 25 ans.

Ce public représente seulement 2 % des ménages locataires du parc social. Il représente en revanche 5 % des personnes de références des ménages locataires du parc privé où ils sont plus représentés.

31 % de ces locataires ont plus de 60 ans



10 % ont plus de 75 ans



Surreprésentation des moins de 25 ans (3.3 % des locataires communaux alors qu'ils représentent 1.6 % des ménages)



Sous représentation des séniors 10 % de plus de 75 ans contre 15 % de l'ensemble des résidents aindinois



La plupart des locataires du parc communal ont entre 25 et 60 ans (65 %) (Age médian de 51 ans).

Le parc communal, n'accueillent donc pas massivement des publics spécifiques.

D. Quelques données à l'échelle des EPCI.

Les données FILOCOM tirées de l'exploitation des données fiscales, sont des données sensibles et le faible volume de ménages logés dans le parc communal des intercommunalités ne permet pas toujours le traitement à l'échelle même des EPCI en raison d'une obligation de respect du secret statistique.

• Données générales sur le parc communal

	Nombre de logements loués en 2021	Part des logements communaux en 2017	Part des logements communaux en 2021	Taux d'évolution annuel du parc de logements communaux entre 2017 et 2021	Poids dans le locatif	Poids dans le locatif "public" (collectivité + HLM)
Rives de l'Ain	38	0,7 %	0,6 %	- 4,7 %	2,1 %	6,5 %
CC Bugey Sud	180	1,4 %	1,2 %	- 3,7 %	3,9 %	9,4 %
Dombes Saône Vallée	49	0,4 %	0,3 %	- 6,1 %	1,2 %	2,8 %
Haut - Bugey Agglomération	241	1,1 %	0,9 %	- 5,4 %	1,9 %	3,1 %
CC de la Dombes	94	0,7 %	0,6 %	- 4,7 %	1,8 %	4,3 %
CC Val de Saône Centre	81	0,9 %	0,9 %	1,6 %	3,8 %	10,1 %
CC de la Veyle	50	0,6 %	0,5 %	- 0,5 %	2,0 %	4,8 %
CC Bresse et Saône	74	0,7 %	0,7 %	- 1,6 %	2,5 %	8,6 %
Grand Bourg Agglomération	308	0,6 %	0,5 %	- 3,8 %	1,4 %	2,8 %
CC de la 3CM	47	0,6 %	0,5 %	- 4,7 %	1,5 %	3,2 %
CA du Pays de Gex	241	0,7 %	0,6 %	- 0,5 %	1,4 %	3,8 %
CC de Miribel et du Plateau	45	0,6 %	0,5 %	- 4,5 %	1,4 %	3,2 %
CC de la Plaine de l'Ain	345	0,9 %	1,0 %	3,0 %	2,8 %	6,7 %
Terre Valserhône l'Interco'	103	0,9%	1,1 %	5,5 %	2,5 %	4,9 %
Ain	1 936	0,8 %	0,7 %	- 1,9 %	1,9 %	4,2 %

• Données générales sur les ménages

EPCI	Population vivant dans un logement loué par des collectivités en 2021	Taille moyenne des ménages	Personnes seules	Petits ménages	% Jeunes (-25)	Plus de 60	Âge médian de la personne de référence
Rives de l'Ain	64	1,7	57 %	NR	NR	NR	56 ans
Bugey-Sud	351	2,0	50 %	73 %	NR	NR	53 ans
CC DSV	89	1,8	55 %	NR	NR	NR	51 ans
HBA	419	1,7	58 %	84 %	NR	NR	57 ans
Dombes	199	2,1	48 %	67 %	NR	NR	49 ans
VSC	156	1,9	53 %	NR	NR	NR	49 ans
Veyle	101	2,0	44 %	66 %	NR	NR	47 ans
Bresse et Saône	136	1,8	50 %	78 %	NR	NR	46 ans
GBA	551	1,8	60 %	80 %	4 %	34 %	52 ans
3CM	92	2,0	45 %	72 %	NR	NR	50 ans
CAPG	492	2,1	50 %	68 %	NR	NR	43 ans
CCMP	104	2,3	33 %	69 %	NR	NR	48 ans
CCPA	666	1,9	49 %	76 %	NR	NR	49 ans
TVI (CCPB)	195	1,9	56 %	75 %	NR	NR	45 ans
Ain	3 683	1,9	53 %	75 %	3,3 %	31 %	51 ans

EPCI	Part des ménages avec au moins un enfant mineur	Ménages avec des enfants en bas âge (<6 ans)	Part des familles monoparentales	Part d'emménagés depuis 1 an ou moins
Rives de l'Ain	NR	NR	NR	NR
Bugey-Sud	27%	12%	13%	28%
CC DSV	NR	NR	NR	NR
HBA	13%	5%	5%	23%
Dombes	32%	13%	NR	NR
VSC	35%	NR	NR	30%
Veyle	NR	NR	NR	NR
Bresse et Saône	27%	NR	NR	NR
GBA	23%	8%	13%	32%
3CM	26%	NR	NR	NR
CAPG	32%	13%	11%	39%
CCMP	33%	NR	NR	NR
CCPA	26%	11%	9%	35%
TVI (CCPB)	25%	16%	NR	34%
Ain	26%	10%	11%	32%

• Données générales sur les ressources des ménages par EPCI

	Revenu brut médian par UC des locataires des collectivités	Part des ménages non imposables parmi eux	% en dessous du seuil de pauvreté	% éligibles au PLAI	Eligibilité au LLS (PLAI, PLUS, PLS)
Rives de l'Ain	15 580	68 %	NR	NR	NR
CC Bugey Sud	17 950	64 %	27 %	NR	NR
CC DSV	17 466	53 %	NR	NR	NR
HBA	18 774	62 %	17%	31 %	84 %
CC de la Dombes	18 213	61 %	18 %	NR	NR
CC VSC	17 172	63 %	NR	NR	NR
CC de la Veyle	18 147	60 %	NR	NR	NR
CC Bresse et Saône	16 637	73 %	NR	NR	NR
GBA	17 707	63 %	19 %	33 %	90 %
3CM	18 917	53 %	NR	NR	NR
CA du Pays de Gex	17 695	43 %	11 %	19 %	61 %
CCMP	19 104	50 %	NR	NR	NR
CC PA	19 117	61 %	16 %	NR	NR
Terre Valserhône	18 259	62 %	NR	NR	NR
Ain	18 117	59 %	18 %	31 %	85 %

III. Approfondir la connaissance du parc par l'exploration de bases complémentaires à alimenter

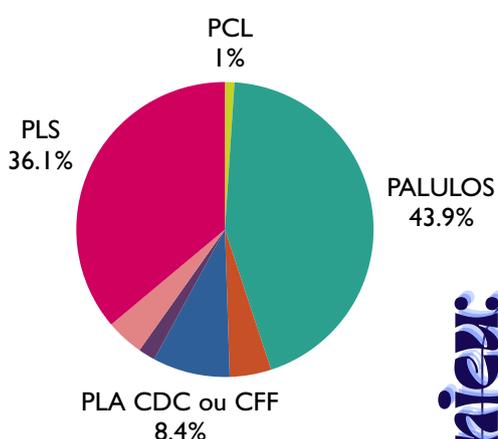
A. La base de données sur le logement conventionné : quels enseignements ?

- La majorité du parc n'est (à priori) pas conventionné

487 logements sont recensés dans la base ECOLOWEB qui suit les logements appartenant aux communes et bénéficiant d'une convention avec l'Etat.

14 % des locaux à des fins d'habitation seraient donc - théoriquement - conventionnés". Cette part peut représenter jusqu'à la moitié du parc selon l'EPCI.

- Les types de financement les plus nombreux sont les PALULOS (46 %) et les PLS souvent liés à du logement sénior.



Variables	Locaux communaux à fins d'habitation	Logements recensés dans ECOLOWEB	% théorique de logements conventionnés
Ain	3 427	487	14%
EPCI aindinois somme	3 353	435	13%
Rives de l'Ain	69	38	55%
Bugey-Sud	322	43	13%
CC DSV	80	NR	NR --> 0 % ?
HBA	594	40	7%
Dombes	170	6	4%
VSC	123	16	13%
Veyle	82	1	1%
Bresse et Saône	133	19	14%
GBA	569	122	21%
3CM	72	18	25%
CAPG	349	99	28%
CCMP	81	NR	NR --> 0 % ?
CCPA	559	18	3%
TVI	150	15	10%
Communes hors EPCI Aindinois	74	52	70%



- La base de données ECOLOWEB suit les conventions de certains logements qui sont considérés communaux dans la base, mais qui n'apparaissent pas comme tel dans les fichiers fonciers.

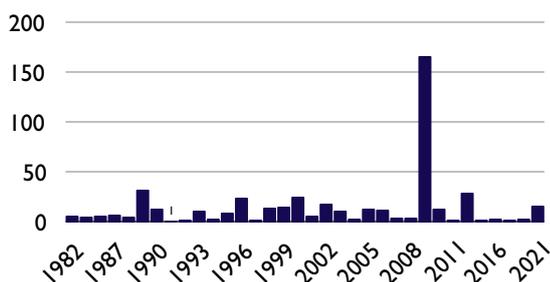


De ce fait, le taux théorique de conventionnement calculé comporte une marge d'erreur importante et il comporte un risque de surévaluation. Il nécessite d'être vérifié localement avec l'aide des collectivités.

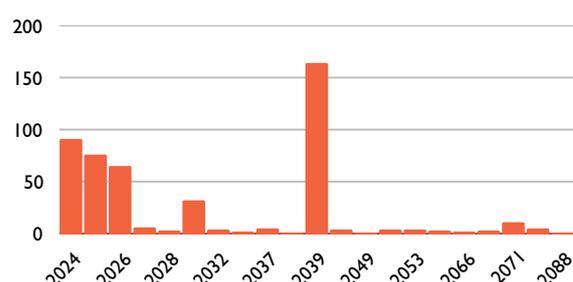
À titre d'exemple, sur une des communes de l'Ain, EcoloWeb recense 34 logements sous l'objet d'une convention (maison de retraite). Ces logements ne sont pas identifiés parmi les 9 logements communaux recensés dans les fichiers fonciers... cela tient à la fois à la définition de la cible d'EcoloWeb, mais aussi à la définition des logements communaux utilisés pour filtrer les fichiers fonciers.

• zoom sur la temporalité des conventions :

Ancienneté des conventions (année de dépôt)



Calendrier des reconductions



37 % des logements conventionnés ont une convention qui a été déposée avant l'année 2000

47 % des logements conventionnés ont une année de reconduction de la convention proche (2024-2026)

59 % parmi les logements financés en PALULOS.

85 % parmi les logements financés en PALULOS.

Enjeu:

Un certain nombre de logements PALULOS dont les conventions sont anciennes (6/10 datent d'avant 2000) feront l'objet d'une reconduite de conventionnement prochainement

Ces données montrent aussi que si les logements ont fait l'objet de travaux, à l'époque de la signature de la convention, ces travaux peuvent dater. Aussi, la reconduction tacite des conventions impliquent que les nouveaux élus aient connaissance de ces conventions, des obligations qui les composent etc.

Quelques obligations liés au PALULOS ?

En 2009, le prêt PALULOS a été recentré sur la réhabilitation. Auparavant il pouvait être mobilisé pour de l'offre nouvelle. Les logements financés en PALULOS impliquaient alors certaines obligations : une offre nouvelle ou réhabilitée, l'enjeu de conserver le logement pour une durée précise par la commune (des contraintes pouvant empêcher de fait, la vente du patrimoine), le respect d'un plafond de loyers dit "conventionnés" et d'un plafond de ressources des ménages locataires.

Le renouvellement des conventions impliquent parfois la reconduction tacite de ces conditions mais la méconnaissance des collectivités de l'existence de convention peut être un frein au respect des obligations mentionnées.



Enjeux :



Un enjeu de la connaissance des loyers

Un enjeu de la connaissance des transactions des collectivités

Les obligations liés à certaines conventions peuvent nécessiter de mener une observation sur les transactions des biens appartenant aux collectivités. Il peut également être intéressant de mener une observation sur les loyers pratiqués par les collectivités. Cela permet, notamment pour le parc non conventionné, de savoir dans quelles mesures, les loyers sont comparables ou non, avec les loyers pratiqués dans le cadre de conventions.

à noter

Une collectivité peut conventionner son parc de logement.

Elle s'engage à respecter une convention (APL ou autre) et à respecter, selon les termes de la convention, les conditions fixées par celle-ci.

A titre d'exemple, les loyers plafonds des logements de type PLAI et PLUS dépendent du zonage I, II, III et d'une formule de calcul associée :

$$\text{Loyer max. conventionné} = \text{Loyer max* au m}^2 \text{ de surface utile en fonction de la zone} \times \text{Formule de coefficient de structure} \times \text{I+ Marge (marge locale)}$$

Les loyers dans le parc social aindinois : médianes observées au m² (transposition d'un prix médian pour un logement de 72 m² -taille médiane des logements communaux)

TABLEAU 2 — LOYER MAXIMAL DE ZONE PLAI ET PLUS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS EN 2024

*	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
Logements financés avec un PLAI	6,71 €/m ²	6,29 €/m ²	5,53 €/m ²	5,11 €/m ²
Logements financés avec un PLUS	7,52 €/m ²	7,09 €/m ²	6,22 €/m ²	5,76 €/m ²

TABLEAU 3 — LOYER MAXIMAL DE ZONE PLS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS EN 2024

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS	14,68 €/m ²	11,31 €/m ²	9,75 €/m ²	9,34 €/m ²	8,66 €/m ²



Parc social (mis en service après 2018)

	Moy.	Med.	72 m ²
PLAI	5.5	5.91	426 €
PLUS	5.6	5.59	403 €
PLS	8.2	8.35	601 €

Parc récent conventionné (mis en service après 2018)

	Moy.	Med.	72 m ²
PLAI	5.7	5.73	413 €
PLUS	6.2	6.24	449 €
PLS	8.5	8.65	649 €

Les locataires peuvent, selon le loyer pratiqué, bénéficier d'aide au logement

Plafonds de loyer

	Zone 1		Zone 2		Zone 3	
	Locataires	Colocataires	Locataires	Colocataires	Locataires	Colocataires
Personne seule	319,30 €	239,48 €	278,28 €	208,71 €	260,82 €	195,02 €
Couple	385,09 €	288,82 €	340,62 €	255,47 €	316,17 €	227,13 €
Avec 1 personne à charge	435,24 €	326,43 €	383,28 €	287,46 €	354,51 €	265,88 €
Avec 2 personnes à charge	498,39 €	373,79 €	439,07 €	329,30 €	405,32 €	303,99 €
Avec 3 personnes à charge	561,54 €	421,15 €	494,86 €	371,14 €	458,13 €	342,10 €

Sources : Plafonds de loyers - CAF 2024

Sources : RPLS au 1er janvier 2023, loyers moyens et médians au m².

B. Des éléments de connaissances sur le parc communal tirés de la base des commandements de payer et de la base HISTOLOGE : d'autres regards sur les problématiques rencontrées par les communes

- Un enjeu de gestion des impayés et d'accompagnement des communes et de leurs administrés



L'ADIL compile des informations sur les commandements de payer dans le parc privé depuis 2022 sur l'ensemble du département et 2 bailleurs sociaux participent à cette expérimentation*. Il est alors possible de comparer le "profil" des dettes dans les différents parcs :

parc communal

54

commandements de payer délivrés à des locataires du parc privé (identifié comme le parc des communes) parmi le fichier de suivi.

parc privé
1 984
2022-2024

parc social
718
2024*

La moyenne d'âge des locataires en impayés est de 39 ans (soit un âge moins élevé que l'âge moyen des locataires du parc communal).

41 ans 43 ans

15 %

des logements communaux où il y a un impayé sont loués par des moins de 30 ans. (6 locataires / 39 dont l'âge est renseigné).

25 % 16.5%

0 %

des logements communaux où il y a un impayé sont loués par des plus de 65 ans.

6 % 6 %

4.6
ans

ancienneté moyenne dans le logement des locataires en impayés

4.2
ans 7.0
ans

458 €

loyers moyens des logements communaux recensés et où un impayé est signalé (mais un loyer maximum de 1700 euros repéré dans le pays de Gex).

697 € 420 €



4 672
€

de dette moyenne sur les impayés dans le parc communal (dettes allant de 478 euro à 15 543 €) entraînant des difficultés financières et de gestion pour les communes.

3 512
€ 2 100
€

3 938 €

de dette médiane

2 428
€ 1 853
€

10
mois

nombre d'arriérés moyens

5.1
mois 5.2
mois

Enjeu:

Les données issues du commandement de payer mettent en lumière des éléments déjà abordés dans cette note : la proximité des loyers moyens par rapport à ceux du parc social, l'ancienneté des logements qui se rapproche de celle des locataires du secteur privé, ainsi que la présence intermédiaire des jeunes par rapport à leur représentation dans les secteurs social et privé, etc. Toutefois, trois chiffres-clés doivent renforcer notre vigilance : premièrement, la dette moyenne observée est supérieure à celle des parcs privé et social. En termes d'équivalent-arriérés, cela équivaut au double des montants constatés dans ces deux parcs, ce qui pourrait illustrer des problématiques spécifiques auxquelles les communes sont confrontées sur ce sujet.

- Bien que marginales, certaines situations de mal logement sont signalées par le biais de la plateforme Histologe et peuvent révéler certains enjeux de la gestion communale des logements notamment en lien avec la performance énergétique

4 situations ont fait l'objet d'un signalement sur Histologe depuis le lancement de la plateforme et concerne un logement détenu par une commune. Parfois, ces signalement sont effectués directement par des locataires, parfois, par des structures tiers.

Malgré des radiateurs récents et un chauffage limité à 19°C, je paye entre 300 et 400€ par mois d'électricité l'hiver. Il fait aussi froid que dehors. J'ai fait une demande de DPE qui note le logement en F

Enjeux:

- accompagnement dans les travaux

1 situation est en cours de traitements, 2 se sont cloturées par le départ du locataire, 1 par la réalisation de travaux. Les nouvelles réglementations de décence en lien avec la performance énergétique peuvent questionner sur la capacité des communes à :

- maintenir un bien sur le marché locatif
- réaliser des travaux pour ce faire
- connaître cette obligation

- prévenir la dégradation du parc communal
- lutte contre la précarité énergétique des locataires

"Fissures sur murs et sols, constatées depuis 5-6 ans à la suite d'un affaissement de terrain. La commune qui est le propriétaire bailleur du logement, a fait faire une expertise à l'époque. Des témoins ont été posés, mais aucun suivi de la situation n'a été mis en place [...] Des fissures apparaissent également sur le carrelage et pour les sols en plancher, les lames se disjointent. Cela pose interrogation sur la solidité du bâti. Par ailleurs, cela génère des prises d'air entraînant des surconsommations de chauffage[...] qui sont] accentuées par le fait que les murs et les planchers bas ne sont pas isolés. La consommation se monte à 3 800 € par an pour 118 m² et une température de 19°C en moyenne. L'installation électrique présente un caractère dangereux.[...] L'ampleur des travaux et le coût associé sera très probablement extrêmement important pour le bailleur.

Le locataire mentionne [...] que "suite au rachat de l'immeuble par la Mairie, il y aurait un point de désaccord sur la nature du bail qui engendrerait [des difficultés pour] retrouver un autre logement.[...]" Les occupants ont produit de nombreuses photos et indiquent vivre dans un logement devenu vétuste, comprenant de nombreuses fissures, subir un chauffe-eau dysfonctionnel tout comme le chauffage resté longtemps en panne, de l'humidité importante et la présence de moisissures, une isolation très discutable doublée d'une ventilation des lieux à améliorer [+ présence de rongeurs mentionnée]

- enjeux de gestion du bien (accomplissement de travaux, gestion des problématiques rencontrées par les locataires etc.)
- accompagnement aux transactions (ex: récent rachat de patrimoine loué), lien avec l'ancien bailleur etc.

Conclusion et perspectives : un besoin de meilleure connaissance du parc pour mieux accompagner les communes

Des enseignements :

1 L'approche par les fichiers fonciers

- localisation : concentration en volume dans les centres urbains mais surreprésentation de leur poids dans le parc des communes rurales à habitat dispersé
- spécificités :
 - un fort volume de vacants (24 % des locaux identifiés, vacants depuis plus de 2 ans)
 - majorité d'appartements même dans les communes où l'habitat individuel est quasi-exclusif
 - surreprésentation du parc ancien
 - surreprésentation de l'habitat ancien
 - surface médiane des logements plus contenue.

2 Une approche croisée avec les données de l'occupation du parc

- une forte présence des petits ménages dont des personnes seules mais une surreprésentation également des familles monoparentales
- 31 % des locataires avec des ressources très modeste : un segment intermédiaire entre le privé et le social
- un parc qui ne loge pas massivement des publics spécifiques même si les jeunes sont surreprésentés par rapport à leur poids global.

3 Des sources complémentaires étudiées, révélatrices d'enjeux spécifiques

14 % des logements communaux seraient conventionnés

Les communes réagissent en moyenne moins rapidement face à un impayé que les propriétaires privés ou les bailleurs

Des enjeux :

En secteurs tendus comme détendus, une offre communale peut compléter l'offre privée et sociale.

De multiples causes peuvent expliquer une surreprésentation des biens vacants dans le parc communal :

- vacance de projet
- inadéquation entre l'offre et la demande (en terme de type d'habitat (collectif/individuel), en termes de surfaces pour une même typologie)
- localisation,
- ancienneté, qualité énergétique/bâti.

Des enjeux d'accompagnement des communes à la rénovation ou à la restructuration de l'offre pour la rendre attractive peuvent émerger.

Enjeu de la réhabilitation de l'offre pour répondre à des publics modestes

Enjeu de meilleure connaissance sur les usages effectif de l'offre pour répondre à des besoins spécifiques qui pourrait parfois expliquer de la vacance (ex : notion de logement d'urgence répondant à des besoins spécifiques de relogement, victimes de violence, catastrophe naturelle etc.)

Enjeux du conventionnement, de ses obligations et de son intérêt (notamment dans les communes soumises à SRU)

Accompagnement sur la question des impayés : comment réagir rapidement.

Présentation de la démarche de consultation des communes : un objectif de fiabilisation de la connaissance du parc et de son utilisation par la proposition d'un questionnaire à destination des communes.

La structure du questionnaire et son objectif

LES LOGEMENTS COMMUNAUX DANS VOTRE COMMUNE

L'objectif est de garantir, pour chaque commune, un nombre fiable de logements communaux déclarés. Ces informations pourront ensuite être croisées avec les fichiers fonciers. Cela permettra d'actualiser la connaissance des élus concernant leur parc communal, ainsi que leurs obligations en fonction des conventions et de la domanialité. L'idée est de comprendre la réalité des enjeux soulevés par l'analyse statistique et de les objectiver par rapport aux problématiques liées à leur gestion.

USAGE ACTUEL DES LOGEMENTS COMMUNAUX

À travers les questions posées, l'objectif est de comprendre l'utilisation réelle des logements communaux. En effet, selon leur régime juridique, certains logements peuvent être utilisés de différentes manières avec des baux de durées variées. De plus, la formalisation de certains baux, notamment les conventions d'occupation précaire, peuvent être utilisés par la commune pour faire face à des situations d'urgence. Cela peut expliquer une surreprésentation de la vacance dans ce parc, ce qui mérite d'être nuancé.

LA VACANCE DU PARC COMMUNAL

Les données provenant de FILOCOM et des fichiers fonciers révèlent un taux de vacance significatif parmi les biens déclarés comme appartenant aux collectivités. Certains de ces biens sont probablement considérés comme vacants, mais il est essentiel de préciser la cause et la nature de cette vacance. Elle peut dissimuler diverses situations telles que des biens ayant fait l'objet d'une restructuration, en attente de démolition ou en attente de projets. Le questionnaire a pour objectif de quantifier ces différents phénomènes afin d'en savoir plus sur le potentiel re-mobilisable de ce parc.

PROJETS DE LA COMMUNE POUR CE PARC

LA GESTION DU PARC COMMUNAL PAR LA COMMUNE

La gestion des logements communaux par les communes est régie par des règles spécifiques. L'examen de certaines données peut révéler des difficultés de gestion particulières, telles que la gestion des impayés. Améliorer notre compréhension de ces enjeux permettra d'accompagner les communes de manière plus efficace.

PARC COMMUNAL ET REPONSE AU BESOIN EN LOGEMENT

Les dernières questions proposées dans le questionnaire permettent d'interroger de façon prospective la vision des communes sur leur parc communal. Elles permettent d'interroger d'éventuels projets au regard des besoins perçus et anticipés.



LE LIEN VERS LE
QUESTIONNAIRE EN LIGNE

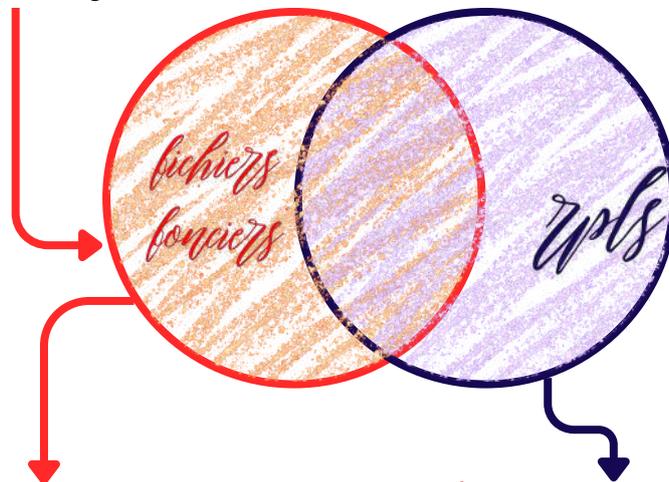


Pour aller plus loin : Estimer le parc communal géré par des bailleurs sociaux : travail exploratoire de 2 bases de données.

Fichiers fonciers :

- Logements pour lesquels la commune détient un droit de propriété mais où un droit de gestionnaire est enregistré pour un organisme de logement social

Près de 3 500 logements identifiés.



Le volume des logements que les communes confient aux bailleurs sociaux est comparable à celui des logements que les communes gèrent "en propre".



Le RPLS ne permet pas de connaître l'identité des parties ayant signé les différents baux. Le patrimoine décrit n'est pas nécessairement confié par une commune.

- RPLS (répertoire du logement social)
Logements pour lesquels le droit de propriété du bailleur n'est pas un droit de pleine propriété :

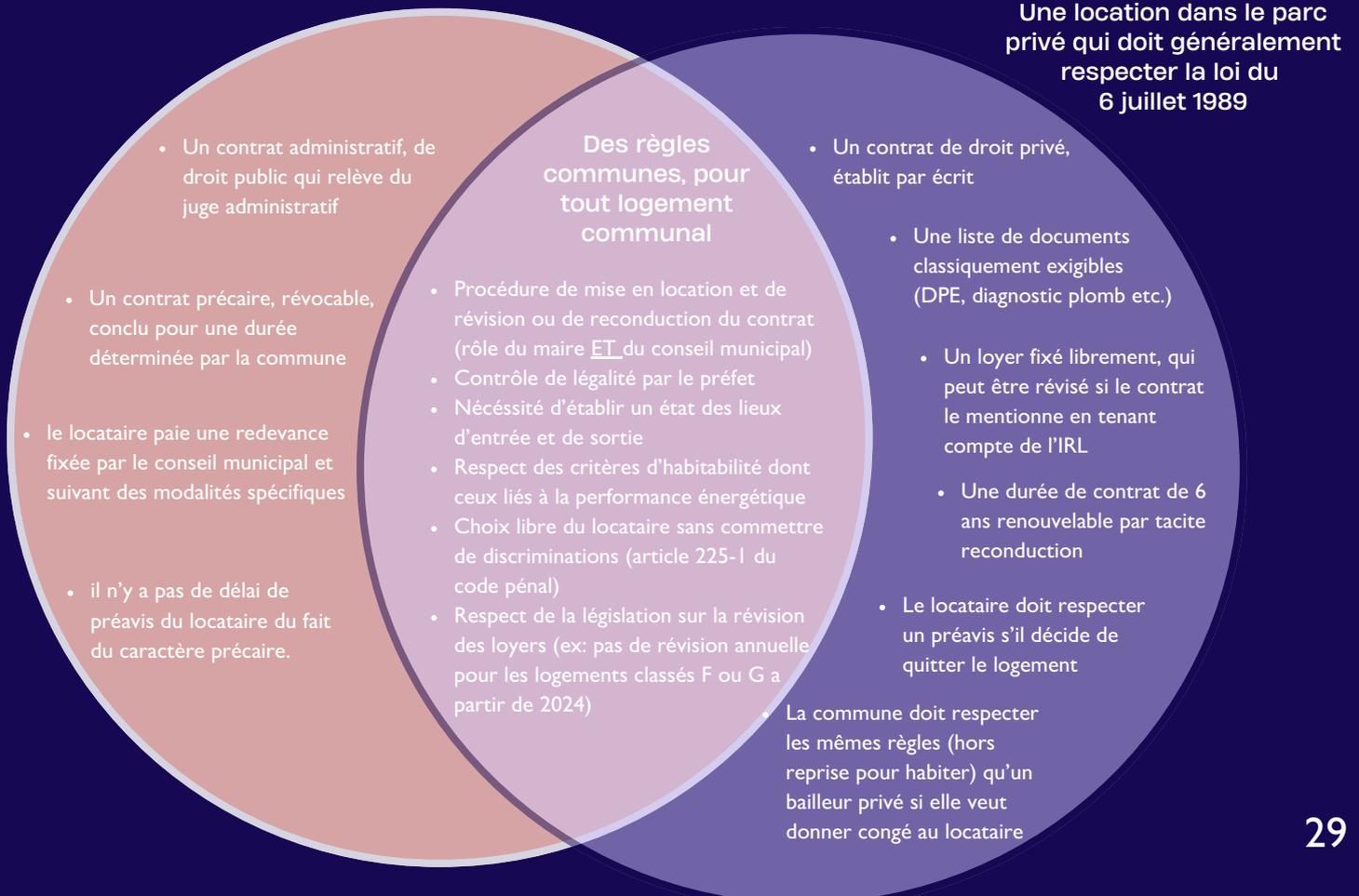
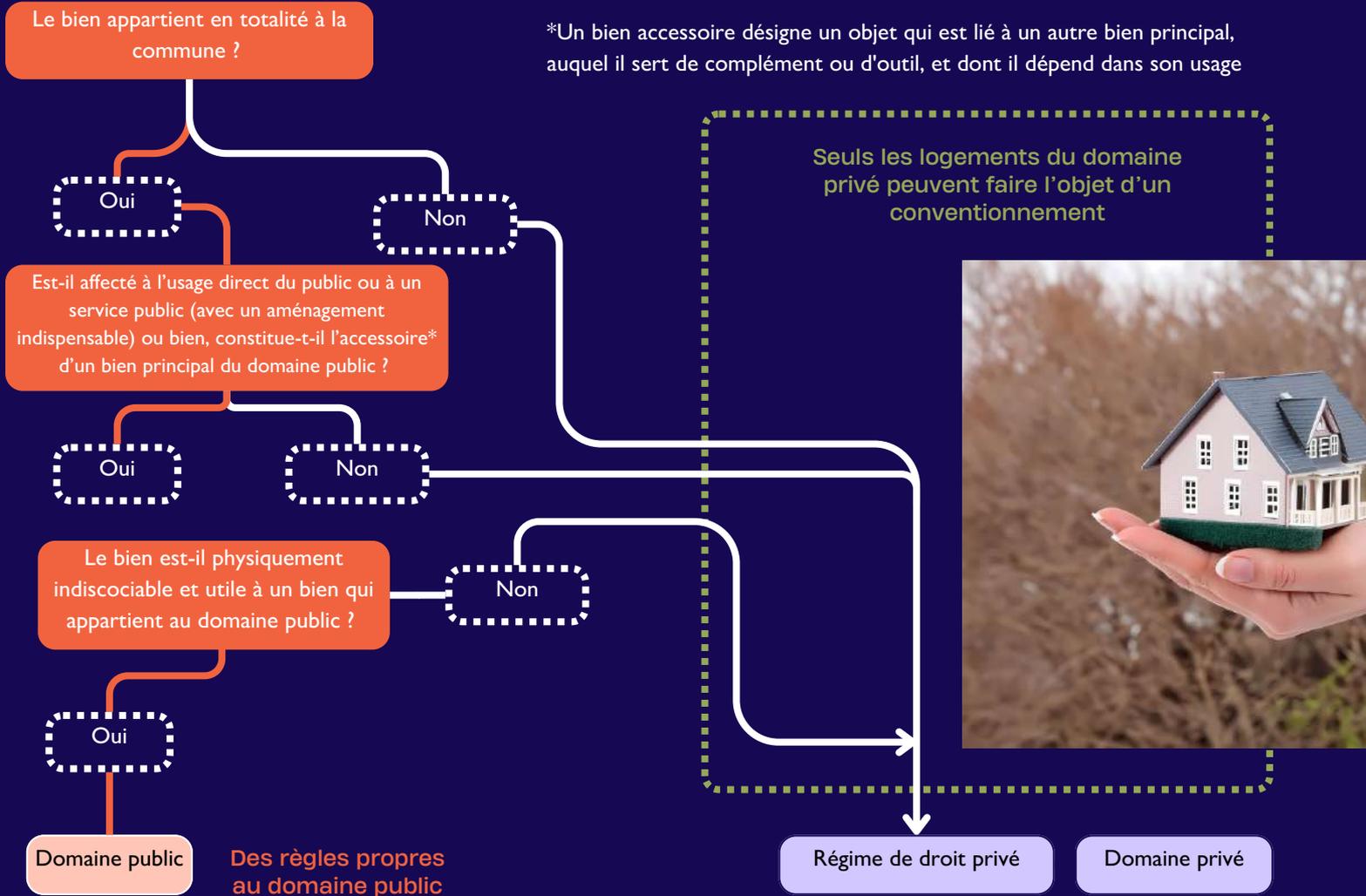
Près de 4 000 logements conventionnés ne sont pas détenus en pleine propriété par les bailleurs les gérant.

- 27 dans le cadre d'un bail à réhabilitation
- 340 dans le cadre d'un usufruit
- 1 500 dans le cadre d'un bail à construction
- 2 200 dans le cadre d'un bail emphytéotique.

	Nombre de logements communaux où seul propriétaire est la commune FF 2023	NB _ logements gérés par un bailleur où la commune a un droit de propriété au sens des fichiers fonciers (FF 2023)	Part du patrimoine communal (logements) théoriquement géré par un bailleur social	NB logements conventionnés des bailleurs dans la commune (RPLS 2023)	Logements où la commune a un droit de propriété, géré par un bailleur social / parc conventionné (FF 2023 et RPLS 2023)
Rives de l'Ain	69	189	73 %	638	30%
Bugey-Sud	322	110	25 %	1 922	6%
DSV	80	102	56 %	1 900	5%
HBA	594	487	45 %	8 025	6%
Dombes	170	134	44 %	2 263	6%
VSC	123	44	26 %	750	6%
Veyle	82	93	53 %	1 013	9%
Bresse et Saone	133	202	60 %	788	26%
GBA	569	786	58 %	11 780	7%
3CM	72	97	57 %	1 532	6%
CAPG	349	768	69 %	7 640	10%
CCMP	81	28	26 %	1 530	2%
CCPA	559	163	23 %	4 993	3%
TVI	150	236	61 %	2 266	10%
Ain	3 427	3 520	51 %	48 221	7%

Annexes : Domaine privé ou public ? Quelles différences ? Quelles règles communes ?

pour plus d'informations, consultez le guide des ADIL Aura (cité p. 3).



Annexes : les enjeux pour les communes

