

*Direction générale de l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction*

**Circulaire UHC/OE1/7 n° 2003-24 du 29 mars 2003 relative aux renseignements statistiques concernant l'occupation des logements sociaux et son évolution**

NOR : EQUU0310057C

*Textes sources :*

Loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité modifiée par la loi n° 2002-78 de modernisation sociale du 17 janvier 2002 ;

Articles L. 442-5 et L. 472-12 du code de l'habitat et de la construction ;

Décret n° 96-1163 du 26 décembre 1996 modifiant le code de l'habitat et de la construction relatif à la collecte de renseignements statistiques sur l'occupation des logements sociaux et son évolution ;

Articles R. 442-13, R. 442-14, R. 472-2 et R. 481-5 du code de l'habitat et de la construction.

*Mots-clés* : renseignements statistiques, logement social, occupation.

*Publication* : *Bulletin officiel*.

*Le ministre de l'équipement, des transports et du logement à Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement) ; Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (pour information) ; direction des affaires économiques et internationales ; Mission interministérielle d'inspection de logement social (pour information).*

La présente circulaire a pour objet de vous apporter des précisions complémentaires sur la réalisation de l'enquête sur l'occupation des logements sociaux dont l'arrêté du 6 mars 2003 n° EQUU0300446A paru au *Journal officiel* du 29 mars 2003 fixe les conditions de réalisation.

Ces précisions portent sur les conditions de recueil, les modalités d'enregistrement et de transmission des données.

Les articles L. 442-5, R. 442-13 et R. 442-14 du code de l'habitation et de la construction imposent aux organismes d'HLM et aux autres personnes morales propriétaires de logements conventionnés, de transmettre au préfet des renseignements statistiques après avoir réalisé une enquête auprès de leurs ménages locataires. Ces données sont destinées à élaborer un rapport national sur l'occupation du parc locatif social et son évolution que le Gouvernement doit remettre au Parlement.

La modification de l'article L. 442-5 par la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002 rend nécessaire un nouveau décret en Conseil d'Etat pour assurer la lisibilité des dispositions réglementaires. Néanmoins, ce décret ne s'impose pas pour la réalisation de l'enquête.

L'enquête à réaliser en 2003 est marquée par trois innovations majeures : l'extension du champ de l'enquête au parc conventionné des collectivités publiques et des organismes privés personnes morales, l'assouplissement des conditions d'application de la pénalité de retard à l'encontre des ménages n'ayant pas répondu à l'enquête et enfin l'obligation de transmission des données pour chaque unité urbaine de plus de 50 000 habitants.

De plus, depuis la réforme du financement du logement social, cette enquête doit également vous permettre de vérifier les engagements d'occupation des organismes bailleurs dans le cadre de la convention passée entre l'Etat et le maître d'ouvrage en contrepartie de la décision de financement des opérations bénéficiaires d'un prêt locatif à usage social (PLUS).

## **1. Les conditions de recueil de l'information**

Les informations demandées concernent la situation des logements et des occupants à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2003. A cette date, les logements comptabilisés peuvent être loués, sous-loués ou vacants.

### *1.1. Le champ d'application de l'enquête*

Les logements locatifs sociaux entrant dans le champ de l'enquête sont définis dans la partie « B » du formulaire d'enquête, annexé à l'arrêté n° EQUU0300446A du 6 mars 2003. Dans cette définition, le parc soumis à l'enquête est recensé sous l'angle du financement en distinguant notamment selon que les logements sont ou non conventionnés et selon qu'ils sont situés en métropole ou dans les départements d'outre mer.

Jusqu'en 2000, seuls les organismes à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte étaient soumis à l'enquête. La loi n° 2002-73 de modernisation sociale du 17 janvier 2002 a élargi le champ de l'enquête aux autres personnes morales propriétaires de logements conventionnés.

## 1.2. Les renseignements statistiques à communiquer

La liste des renseignements statistiques que les organismes bailleurs ont obligation de transmettre au préfet est donnée par le formulaire annexé à l'arrêté du 6 mars 2003. Ce formulaire est disponible sur les sites Internet et Intranet du ministère dont le chemin d'accès est indiqué au point 2.2.

En dehors des adaptations nécessaires à la prise en compte de l'élargissement des organismes à d'autres catégories que les organismes d'HLM et les SEM, et d'un type d'agrégation supplémentaire, la structure et le contenu du formulaire ont été reconduits à l'identique par rapport à l'année 2000. Ce questionnaire est divisé en quinze thématiques répertoriées de « A » à « O » qui portent sur les renseignements suivants :

- partie « A » : identification du bailleur :
  - dénomination du bailleur ;
  - numéro SIRET du bailleur ;
  - statut juridique du bailleur ;
- partie « B » : caractéristiques du parc locatif social ;
- partie « C » : taux de réponse à l'enquête auprès des ménages ;
- parties « D » à « H » : caractéristiques des ménages et situation par rapport aux plafonds de ressources, aides au logement et minima sociaux perçus ;
- parties « I » à « J » : caractéristiques des occupants : âge et situation professionnelle ;
- parties « K » à « O » : les emménagés récents (les locataires ou occupants actuels du logement ayant emménagé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000) : situation par rapport aux plafonds de ressources, aides au logement et minima sociaux perçus, situation professionnelle des occupants.

Les informations que les organismes doivent communiquer proviennent, soit de l'extraction d'informations qu'ils détiennent (patrimoine soumis à l'enquête, logements conventionnés à l'APL, logements vacants, logements donnés en location à des fins de sous-location et bénéficiaires des aides au logement), soit des résultats de l'enquête auprès des locataires réalisée en application de l'article R. 442-13 du code de l'habitation et de la construction.

### 1.3. Informations à transmettre aux organismes

#### 1.3.1. Les sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés

Pour éviter un travail fastidieux de repérage de ces sociétés qui sont les seuls organismes privés personnes morales exclus du champ de cette enquête, je vous recommande de définir précisément dans le courrier destiné aux organismes, le champ d'application de l'enquête et de mentionner explicitement les logements qui en sont exclus. De cette manière, ces sociétés bien que destinataires du courrier relatif à la réalisation de l'enquête, comprendront qu'elles n'ont pas à donner suite à la demande du préfet.

#### 1.3.2. Les logements gérés par les organismes d'HLM

Une partie des logements conventionnés appartenant aux catégories de bailleurs soumis à l'enquête pour la première fois en 2003 est donnée en gestion à des organismes d'HLM. Hormis les logements pour lesquels un mandat de gestion locative a été signé après le 1<sup>er</sup> janvier 2000, la plupart de ces logements entraient déjà dans le champ des enquêtes précédentes.

Je vous rappelle, conformément au point 3 de l'instruction du 7 janvier 2003, qu'il appartient au gestionnaire des logements ou au locataire en cas de sous-location de réaliser l'enquête auprès des ménages et au propriétaire de ces logements de transmettre au préfet l'ensemble des renseignements statistiques définis sur le formulaire.

Néanmoins, pour ne pas imposer la réalisation de l'enquête à des organismes limités en moyens logistiques, ce qui pourrait être préjudiciable à la qualité des réponses, je vous laisse apprécier l'opportunité de déroger ponctuellement à cette règle, et de permettre aux organismes d'HLM de répondre à l'ensemble de l'enquête, sous réserve d'un accord passé entre les deux parties concernées. Dans ce cas, et pour éviter les doubles comptes, vous devez exiger un document signé du propriétaire et du gestionnaire attestant que le premier habilite le second à transmettre les renseignements statistiques en application de l'article R. 442-14 du code de l'habitation et de la construction.

#### 1.3.3. Pénalités de retard

La loi du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité prévoit que les locataires n'ayant pas répondu à l'enquête sur l'occupation du parc social dans un délai d'un mois sont redevables à l'organisme bailleur d'une pénalité de retard.

Si le montant de cette sanction fixée à 7,62 euros majorée du même montant par mois entier de retard est resté stable, en revanche les conditions d'application de cette pénalité ont été assouplies par la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002 : passé le délai d'un mois, il revient désormais à l'organisme chargé de l'enquête auprès des ménages d'apprécier si l'absence de réponse du locataire ou sous-locataire peut être reliée à des difficultés particulières. Dans ce cas, l'organisme est tenu de mettre en œuvre des moyens adaptés aux obstacles constatés pour recueillir les renseignements demandés.

Aussi je vous demande de rappeler aux organismes leur obligation de prise en compte des difficultés du ménage avant

l'application de ces mesures coercitives. De plus, pour mettre un terme à des pratiques abusives de la part de certains bailleurs consistant en l'application immédiate d'une sanction reconduite sur une période parfois longue laissée à la libre appréciation de l'organisme et sans effet sur la réponse attendue, je vous encourage à définir précisément les situations justifiant ou non le recours aux sanctions financières :

- à travers un recensement des situations justifiant la mise en place d'une démarche adaptée aux réalités sociales ; les situations de ce type sont nombreuses : barrières linguistiques, situation d'illettrisme ou problème d'alphabétisation, ménages titulaires d'un plan d'apurement, faisant l'objet d'un suivi social lourd, d'un suivi thérapeutique etc. ;
- en fixant une période d'application de la pénalité de retard dont le terme ne pourra être postérieur à la date du 31 décembre 2003, cette date ayant été définie en concertation avec les représentants nationaux des principaux organismes bailleurs.

#### 1.4. *Le niveau géographique d'agrégation des données*

Chaque bailleur est tenu de remplir un formulaire pour le patrimoine locatif social qu'il détient ou qu'il gère, pour chaque zone géographique définie à l'arrêté du 26 avril 2002 publié au *Journal officiel* du 3 mai 2002 (arrêté du 17 mars 1978 modifié) et pour chaque agglomération de 50 000 habitants et plus. Ainsi, un organisme dont les logements soumis à l'enquête se répartissent sur deux zones géographiques et trois agglomérations, devra vous transmettre cinq questionnaires. L'agglomération s'entend ici au sens d'unité urbaine de l'INSEE (recensement de 1999). La composition communale de ces agglomérations est transmise en accompagnement du logiciel de saisie sur le site Intranet du ministère (cf. 2.2).

#### 1.5. *Dispositions particulières aux ensembles immobiliers financés à l'aide d'un prêt locatif à usage social (PLUS)*

Conformément aux termes de la convention signée par l'État et le maître d'ouvrage pour chaque opération financée à l'aide d'un prêt PLUS, l'enquête sur l'occupation du parc social et son évolution doit être l'occasion pour les services de l'Etat, de vérifier le respect des engagements d'occupation du bailleur au regard des objectifs de mixité sociale définis dans la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Vous devez donc exiger dans le cadre de cette enquête une transmission des éléments vous permettant de vérifier le respect de ces objectifs. Cet état des lieux doit vous être adressé pour chaque ensemble immobilier mis en location avant le 1<sup>er</sup> juillet 2002, couvert par une convention. Néanmoins, ces données à caractère de contrôle, doivent être dissociées de celles ayant une finalité statistique. Elles sont destinées à l'unité chargée du suivi de l'application de ces conventions et ne doivent en aucun cas être transmises à la DGUHC. Les sanctions prévues à l'égard des organismes qui ne transmettent pas cet état des lieux ou qui n'honorent plus leur engagement d'occupation, sont précisées dans la convention de conventionnement.

## **2. Les modalités d'enregistrement et de transmission des données**

### 2.1. *Le calendrier de recueil des données*

La date de clôture de transmission des renseignements statistiques par les organismes bailleurs, a été fixée au 31 mai 2003.

Vous devrez communiquer à la DGUHC, les données collectées agrégées par catégorie de bailleurs pour chaque zone géographique et pour chaque unité urbaine de 50 000 habitants et plus au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2003 soit par la messagerie à « [enquete.oe1@equipement.gouv.fr](mailto:enquete.oe1@equipement.gouv.fr) » soit sur disquette par voie postale adressée sous le timbre DGUHC/OE1.

### 2.2. *Les conditions informatisées de saisie des données*

Le module « 1 » de l'application informatique de saisie des données, destiné aux organismes bailleurs, est disponible depuis mi décembre sur le site Internet du ministère à l'adresse [www.logement.equipement.gouv.fr](http://www.logement.equipement.gouv.fr), chemin d'accès logement/dossier/enquête occupation parc social. Ce module génère un fichier au format Texte que vous pouvez importer directement dans votre application. Les fichiers d'installation sont accompagnés d'une notice d'installation et d'une notice d'utilisation.

Le module « 2 » de cette même application, vous permet de collationner les réponses transmises par les organismes et d'exporter un fichier au format Texte que vous communiquerez à la DGUHC dans les conditions mentionnées au point 2.1. Les fichiers d'installation et une documentation d'accompagnement comprenant notamment les notices d'installation et d'utilisation, le formulaire destiné aux bailleurs et la liste des compositions communales des unités urbaines de 50 000 habitants et plus, sont accessibles sur le site Intranet du ministère, chemin d'accès [ac.l2/dguhc/dguhc](http://ac.l2/dguhc/dguhc) en actions/Etudes/Résultats données/Enquête « Occupation du parc social ».

Les modules de l'application destinés à l'Ile-de-France où un dispositif spécifique a été mis en place, sont également disponibles sur ces sites.

Vous me saisissez sous le timbre UHC/OE1 de toute difficulté que vous pourriez rencontrer dans la réalisation de cette enquête.

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur général de  
l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction,  
F. Delarue*