

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

Circulaire UHC/OE 1/9 n° 2003-32 du 7 mai 2003 relative à la mise en place de l'inventaire des logements locatifs sociaux pour l'année 2003

NOR : EQUU0310084C

Textes sources :

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Articles L. 302-5 à L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation ;

Décret n° 2001-316 du 12 avril 2001 relatif à l'inventaire annuel des logements locatifs sociaux pris en application de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation ;

Article R. 302-28 du code de la construction et de l'habitation ;

Arrêté du 12 avril 2001 relatif à l'inventaire annuel des logements sociaux pris en application de l'article L. 302-6 du CCH issu de l'article 55 de la loi SRU ;

Arrêté du 8 mars 2002 modifiant l'arrêté du 12 avril 2001 (annexes I et II modifiées).

Mots-clés : urbanisme, habitat.

Publication : Bulletin officiel.

Le directeur général à Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement [pour attribution]) ; direction régionale de l'équipement, centre d'études techniques de l'équipement, centres interrégionaux de formation professionnelle, direction des affaires financières et de l'administration centrale (pour information) ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, secrétariat général du Gouvernement (pour attribution) ; direction des affaires économiques et internationales, direction du personnel et des services, conseil général des ponts et chaussées (pour information).

La présente circulaire a pour objet de vous préciser les modalités de mise en œuvre, au titre de l'année 2003, des dispositions de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation. Cet article impose l'obligation de réaliser chaque année un inventaire des logements locatifs sociaux dans les communes situées dans une unité urbaine de 50 000 habitants et plus.

Cet inventaire vous incombe pour l'essentiel puisqu'il vous appartient de vous assurer que les données, définies à l'article R. 302-28 du même code, sont bien produites par les organismes bailleurs avant le 1^{er} juillet et de collationner leurs réponses par commune. Ceci afin d'établir la liste des logements sociaux par commune, liste que vous devez adresser, avant le 31 août, aux maires des communes disposant de moins de 20 % de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales.

Je vous rappelle que cet inventaire a pour finalité essentielle de fixer, au terme d'une procédure contradictoire avec les maires, le nombre de logements sociaux qui servira au calcul du prélèvement applicable aux communes ayant moins de 20 % de logements locatifs sociaux.

1. Champ géographique

Un inventaire des logements locatifs sociaux doit être réalisé sur toutes les communes situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants. L'agglomération s'entend au sens de l'unité urbaine de l'INSEE. Ces données sont disponibles dans la publication de l'INSEE « composition communale des unités urbaines, population et délimitation 1999 ».

Cependant, pour les communes nouvellement créées, (résultant d'une scission ou d'une fusion depuis le recensement réalisé par l'INSEE en 1999), vous vous reporterez à la composition communale des agglomérations au 1^{er} janvier 2003. La liste est disponible sur le site Intranet de l'application AGILLOS (voir point 4).

La population est la population sans double compte du recensement général de la population de 1999.

2. Patrimoine entrant dans le champ de l'inventaire

2.1. Définition

La définition des logements locatifs sociaux est donnée à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (voir annexe I).

Hormis le parc des bailleurs mentionnés à l'alinéa 3, l'appartenance au champ de l'inventaire requiert un double critère d'encadrement réglementaire des loyers et d'accès soumis à des conditions de ressources.

Cette définition est déclinée selon les quatre catégories définies ci-dessous en référence au statut du bailleur et aux

caractéristiques du logement (logement conventionné ou non conventionné, logement ordinaire ou logement-foyer) :

a) Le patrimoine des organismes d'HLM

Dans les départements d'outre mer, l'ensemble du parc locatif social des agglomérations entre dans le champ de l'inventaire.

En métropole, l'ensemble du parc locatif social financé avant le 4 janvier 1977 est pris en compte. En revanche, seuls les logements conventionnés financés ou acquis après le 4 janvier 1977 entrent dans le champ de l'inventaire (les logements intermédiaires type PLI, non conventionnés, sont donc exclus du champ).

b) Les autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.

Entrent notamment dans cette catégorie, les logements conventionnés des collectivités publiques, les logements des personnes physiques et des organismes privés personnes morales.

c) Le patrimoine d'organismes bailleurs particuliers

Entrent exclusivement dans cette catégorie, les logements locatifs appartenant aux SEM des DOM, à l'entreprise minière et chimique, aux houillères de bassin et aux charbonnages de France ainsi qu'à leurs sociétés à participation majoritaire, et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais. Pour ces logements le conventionnement n'est pas requis.

d) Logements-foyers, lits ou places appartenant aux structures collectives suivantes ;

Entrent dans cette catégorie, les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des résidences sociales, conventionnés, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Il faut également décompter au titre de cette catégorie, les logements-foyers appartenant aux organismes d'HLM construits avant 1977, qu'ils soient ou non conventionnés.

2.2. Notion de logement

Sont considérés comme logements au sein des logements-foyers, les locaux à usage d'habitation permettant une vie autonome, donc disposant notamment d'une kitchenette. Une définition précise de la notion de logement est donnée par l'article R. 111-3 du code de la construction et de l'habitation.

« Tout logement doit : (...)

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment.

c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisance pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'ils soient situés au même étage que ces logements ; (...)

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson ».

Pour les places et les lits, l'équivalence avec les logements ordinaires correspond à la partie entière du quotient par trois du nombre de lits en logements-foyers ou places en CHRS. C'est à vous et non aux organismes qu'il revient de calculer cette équivalence après avoir totalisé le nombre de lits et places sur une même commune.

2.3. Date de référence de l'inventaire

Les logements comptabilisés au titre de l'inventaire doivent être soit loués soit disponibles à la location au 1^{er} janvier de l'année de l'inventaire. Les logements qui, à la date du 1^{er} janvier 2003, sont en construction (même s'ils sont achevés dans l'année) ou vacants pour cause de démolition sont donc hors champ de l'inventaire.

A l'inverse, les logements qui étaient dans le champ de l'inventaire au 1^{er} janvier de l'année et qui en sont sortis après cette date (ex : vente de logements HLM à leurs occupants) doivent être comptabilisés pour la dernière fois et déclarés par le propriétaire des logements au 1^{er} janvier.

3. Réalisation de l'inventaire

3.1. Identité du déclarant

La loi fait obligation aux personnes morales propriétaires ou gestionnaires de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier de l'année en cours, d'adresser avant le 1^{er} juillet au préfet du département du lieu de situation des logements, un inventaire par commune. Selon le type de logement, la nature juridique du propriétaire et les clauses du contrat passé entre le propriétaire et le gestionnaire, le déclarant peut être le propriétaire, le gestionnaire :

a) Pour les logements entrant dans le champ de l'enquête sur le parc locatif social (PLS), les logements-foyers, les résidences sociales et les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), c'est le gestionnaire qui doit faire la déclaration.

b) Pour les logements ordinaires appartenant à des personnes morales qui n'entrent pas dans le champ de l'enquête PLS, c'est aux propriétaires qu'il appartient de produire cette déclaration. Dans les cas où le gestionnaire est différent du

propriétaire et suivant la nature du mandat liant les deux parties, le propriétaire peut s'exonérer de cette obligation en faisant répondre le gestionnaire.

3.2. *Unité statistique*

Les informations que les organismes personnes morales doivent déclarer ont été fixées par le décret n° 2001-316 du 12 avril 2001.

Les données sont à déclarer au bâtiment. Un bâtiment doit être constitué d'un ensemble de logements faisant l'objet d'un seul financement initial, d'une seule convention et d'un même type de construction (individuel ou collectif). Dans le cas contraire, il devra être scindé.

3.3. *Supports de réponses*

Les formats de réponse des organismes sont définis dans les annexes de l'arrêté du 8 mars 2002 publié au *BO* du 10 avril 2002. Les trois supports de réponse ouverts aux bailleurs personnes morales étant fixés par la réglementation, vous devez exiger des organismes qu'ils se conforment à l'un des trois formats proposés :

Fichier texte : ce mode de réponse s'adresse aux organismes qui répondent par voie informatique et constitue le support privilégié des organismes répondant à l'enquête PLS. En effet, le logiciel fourni par la DRE pour répondre à cette enquête comporte une fonction permettant d'éditer un fichier texte conforme à celui de l'arrêté du 8 mars 2002. Ce fichier est directement importable dans l'application de gestion mentionnée au point 4.

Fichier Excel : la structure de ce fichier correspond exactement à celle du fichier précédent mais au format Excel.

Formulaire papier : comme les années précédentes, vous recevrez courant mai un nombre approprié de ces formulaires de déclaration. Le formulaire papier se présente sous la forme d'un document A 3 recto-verso avec notice intégrée. A noter que le formulaire 2003 a subi quelques modifications destinées à améliorer sa lisibilité. Le changement de millésime doit donner lieu à l'attribution d'un nouveau numéro d'enregistrement par la commission pour les simplifications administratives (Cosa). Une fois affectés d'un nouveau numéro, ces formulaires seront disponibles sur le site Internet du ministère (<http://www.equipement.gouv.fr>) à la même adresse que l'an passé sous la rubrique logement, en suivant le chemin d'accès formulaires/financement de la construction et du logement/n° Cerfa 11953*. Vous trouverez en annexe VI un modèle de celui qui sera utilisé cette année.

3.4. *Démarrage de l'inventaire*

Début mai, vous disposerez, sur le site Intranet d'AGILLOS, d'un courrier type destiné aux organismes lors du démarrage de l'inventaire. Ce courrier vous permettra d'adresser officiellement début mai, un courrier au siège social de chacun des organismes bailleurs propriétaires ou gestionnaires des logements appartenant au champ défini au point 2.

Vous aurez néanmoins à personnaliser ce courrier en précisant les coordonnées de l'unité de gestion de l'inventaire (adresse postale et électronique) et en le complétant avec les informations que vous jugerez nécessaires par référence aux difficultés rencontrées les années précédentes.

3.5. *Boîte aux lettres fonctionnelle*

La norme préconisée pour la structure du nom de la boîte aux lettres fonctionnelle de l'inventaire, n'a pas toujours été respectée. Je vous rappelle que cette norme est mentionnée dans le formulaire papier agréé par la Cerfa et que certains organismes ont été confrontés en 2002 à un retour à l'expéditeur. Ce défaut d'harmonisation constitue un obstacle à la fois pour les organismes en particulier interdépartementaux et pour les services d'administration centrale qui n'ont pas pu l'utiliser comme prévu, pour l'envoi d'informations complémentaires sur cette procédure.

Aussi je vous demande donc impérativement de respecter la forme suivante : inventaire-logement.ddeN@equipement.gouv.fr où N est le numéro de votre département (à deux chiffres pour la métropole, à trois chiffres pour les DOM).

4. **Application de gestion de l'inventaire**

L'application AGILLOS a été réalisée en 2001 à partir de l'application utilisée pour répondre à l'enquête sur le parc locatif social (PLS). Cette application a été conçue pour vous doter d'un outil automatisé, important directement les réponses des organismes et réduisant de ce fait les temps de saisie. La possibilité pour les organismes détenteurs d'un patrimoine important de répondre simultanément à l'inventaire et à l'enquête PLS, l'harmonisation des bases départementales sans laquelle une exploitation supra départementale ne peut être réalisée et l'intérêt de pouvoir établir à court terme des liens avec d'autres applications sont les autres apports essentiels de l'utilisation de l'application AGILLOS. Un site AGILLOS a été ouvert en juin 2002 sur le site Intranet du ministère (<http://agillos.info.application.l2>). Ce site accueille notamment les fichiers d'installation de l'application ainsi que l'ensemble de la documentation à la disposition des utilisateurs.

4.1. *Accompagnement et diffusion*

L'application AGILLOS de gestion de l'inventaire des logements locatifs sociaux sera disponible sur le site intranet du

ministère (*cf. infra*) à la fin du mois de mai. Parallèlement, des cédérom seront remis à l'issue des journées de formation mentionnées au 4.4.

La diffusion, l'accompagnement et l'assistance aux utilisateurs sont assurés par l'équipe du pôle national de diffusion de Metz. Vous trouverez en annexe VI, une fiche récapitulative des différents acteurs de l'inventaire et de l'application AGILLOS, précisant notamment l'identité et les coordonnées de chacun d'eux.

4.2. Nouveautés 2003

Le recueil de l'expression des besoins dans le cadre du club des utilisateurs d'AGILLOS mis en place en 2002 a contribué à une amélioration sensible de l'application dont vous disposerez prochainement. La prochaine version intégrera en effet un certain nombre de fonctionnalités nouvelles portant sur la sécurisation des données, la gestion des échanges avec les organismes et l'amélioration de la convivialité. Un manuel de l'utilisateur présentant de manière détaillée l'ensemble des fonctionnalités sera disponible fin mai sur le site Intranet. L'ajout de contrôles sur la forme et la cohérence des données, l'augmentation du nombre de champs obligatoires, l'importation de fichiers au format Excel, la possibilité d'envoyer directement à partir de l'application un fichier par courrier électronique à un organisme constituent les innovations de la version opérationnelle pour 2003.

Par ailleurs cette année, les noms des fichiers textes générés par l'application EPLS commenceront par la lettre Z. Ce mode d'identification est destiné à éviter les doubles comptes par la création d'un enregistrement déjà présent dans la base initiale et de favoriser la fusion des bases SRU et EPLS en fin d'inventaire. Les fichiers dont le nom débute par la lettre Z ne devraient pas en principe être modifiés. Afin d'éviter des problèmes lors de la procédure d'appariement, je vous demande d'envoyer impérativement à la DAEI (bruno.cros@equipement.gouv.fr) avant importation dans AGILLOS, les fichiers émanant des bailleurs appartenant au champ de l'enquête PLS qui ne comporteraient pas cet identifiant. La DAEI s'engage à expertiser ces fichiers et à vous les retourner sous trois jours. La liste des organismes répondant à l'enquête PLS a dû vous être adressée par la DRE lors de l'envoi des bases. A défaut, vous devez vous procurer cette liste auprès de votre direction régionale.

4.3. Formation des services

Des actions de formation à l'utilisation de l'application vont être mises en place fin mai et début juin. Cette formation, d'une durée d'un jour et demie, sera organisée et animée par le pôle national de diffusion de Metz. L'objectif recherché est la prise en main de l'application par les utilisateurs qui disposeront à cette fin, d'une base de travail et de fiches de procédure pour tester les différentes fonctionnalités.

Six sessions sont actuellement programmées à Paris et en province. Les dates et lieux précis sont indiqués dans l'annexe IV. A l'issue de la formation, les cédéroms contenant les fichiers d'installation de l'application ainsi que la documentation d'accompagnement seront remis aux participants. Les départements n'ayant pas participé à cette formation recevront à la même période les cédéroms par voie postale.

Les personnes intéressées devront s'inscrire directement à partir du site AGILLOS.

4.4. Base de travail pour l'inventaire 2003

Courant mars, vous avez reçu des DRE une base en retour de celle envoyée à la DAEI en début d'année. Un compte rendu des modifications réalisées ou à réaliser une lettre d'accompagnement vous précisait si l'intégration de la base SRU dans la base PLS avait été réalisée en totalité, partiellement ou pas du tout.

Selon les cas, les personnes qui désirent utiliser l'application AGILLOS recevront les bases d'initialisation suivantes :

- une base 2003 contenant l'ensemble des résultats de l'inventaire 2002 et de contenant uniquement une partie des résultats de lorsque l'appariement aura pu se faire en totalité ;
- une base 2003 contenant uniquement une partie des résultats de l'inventaire 2002 et l'ensemble des résultats de PLS 2002 lorsque l'appariement n'aura été que partiel. Dans ce cas, la DDE pourra si elle le souhaite récupérer sa base 2002 remillésimée 2003 sur simple demande à la DAEI ;
- une base 2002 remillésimée 2003 lorsque l'intégration n'aura pas pu avoir lieu ;
- une base 2002 contenant l'ensemble des résultats de PLS 2002 lorsque aucune base issue d'AGILLOS n'aura été transmise.

5. Attribution d'un code gestion aux organismes

L'identification des bailleurs passe par un numéro de gestion.

Les personnes morales peuvent être gérées à partir du numéro Siret, qui, d'après la loi, est le seul numéro d'identification que l'Etat est en droit de demander à ses interlocuteurs. Ces numéros peuvent être consultés sur le site internet ou le service Minitel de l'INSEE. Cependant certains bailleurs comme les personnes physiques n'étant pas immatriculés, il convient d'adopter des règles communes pour l'affectation d'un numéro de gestion.

Je vous demande donc de respecter les règles suivantes :

- pour les bailleurs appartenant au champ de l'enquête PLS (y compris les communes), vous reprenez le numéro attribué par la DAEI qui se trouve dans les fichiers envoyés avec l'application AGILLOS et dans le *Bottin HLM* que vous ont envoyé les DRE ;

- pour les autres bailleurs, vous attribuerez à chacun un numéro pérenne en utilisant les conventions suivantes :
- pour les personnes morales n'appartenant à aucune des deux catégories ci-dessus, le code sera DDDNNNNNN, où DDD est le code du département et NNNNNN un numéro d'ordre que vous attribuerez.

Je vous rappelle l'importance de ce code qui a vocation à être utilisé dans d'autres applications (BOLERO, ECOLO, GALION, numéro unique, etc.).

6. Suivi de l'arrivée des inventaires

La loi impose aux organismes déclarants la date limite du 1^{er} juillet pour fournir l'inventaire des logements locatifs sociaux qu'ils possèdent ou gèrent. Le respect de cette date est impératif sauf à mettre en péril le respect du calendrier de l'opération. C'est pourquoi vous pointerez minutieusement, en temps réel, l'arrivée des inventaires de façon à être en mesure, dès le 2 juillet, d'adresser aux bailleurs sociaux recensés, et qui auraient omis de vous adresser un inventaire, une mise en demeure de fournir cet inventaire. Cette mise en demeure devra rappeler aux organismes qu'en application de la loi, ils sont passibles d'une amende de 1 524,49 euros s'ils ne défèrent pas à cette demande.

7. Vérification des déclarations

Bien que, en application de la loi, le contenu des inventaires soit de la responsabilité de l'organisme déclarant, il convient que vous procédiez aux vérifications et confrontations que permettront les informations à votre disposition (inventaire SRU 2002, enquête PLS, conventions, etc.) de façon à limiter les erreurs dans les décomptes que vous transmettez aux maires. Les incohérences éventuelles entre les informations que vous détenez et celles que vous aurez transmises les bailleurs sociaux devront être arbitrées par des contacts avec ceux-ci.

Trois types de contrôle doivent être effectués :

- un contrôle de validité des fichiers : vous vérifierez que les fichiers transmis par les bailleurs correspondent bien au format officiel et requis par l'application ;
- un contrôle de cohérence interne des informations ;
- un contrôle des données, en vérifiant notamment la validité des codes et la saisie des champs obligatoires, à savoir le nom du propriétaire, le nom du gestionnaire, la date de mise en service, le type de logement, le nom de la commune, l'adresse et le nombre de logement.

Pour les organismes qui répondent par voie électronique, ces contrôles seront effectués directement par l'application AGILLOS.

Les réponses transmises par les bailleurs qui ne seraient pas conformes ou comporteraient un nombre important de valeurs soit incohérentes soit manquantes sur des champs obligatoires, doivent être retournées impérativement à l'expéditeur.

Vous veillerez en particulier à éliminer les doubles comptes éventuels que pourrait entraîner la double entrée pour les propriétaires ou gestionnaires, lorsque ceux-ci sont distincts. Vous privilégieriez dans ce cas les informations fournies par le gestionnaire.

8. Inventaire des logements propriétés de personnes physiques

L'obligation de déclaration ne s'appliquant qu'aux personnes morales, c'est donc à vous qu'il revient d'alimenter le répertoire par les informations que vous devez détenir sur les logements locatifs conventionnés à l'APL et propriété de personnes physiques. Il s'agit pour l'essentiel des logements ayant bénéficiés d'une subvention de l'ANAH, d'un financement PLS, d'un financement PLA-CFF ou d'un PAP locatif. Vous veillerez à éviter les doubles comptes lorsque ces logements sont donnés en gestion à des bailleurs sociaux. Ne doivent être pris en compte que les logements couverts par une convention en cours de validité et déposée à la conservation des hypothèques (ou au livre foncier pour les départements d'Alsace-Moselle). Pour vous permettre de mieux suivre les logements, cet inventaire devra mentionner la date de signature de la convention en cours de validité, sa durée, son éventuel renouvellement. Pour ce faire, vous disposez du module AGILLOS mentionné au point 4.

9. Transmission de l'inventaire aux communes

L'inventaire complet par commune (y compris les logements locatifs sociaux, propriétés des personnes physiques), doit être transmis par le préfet avant le 1^{er} septembre (date impérative à respecter) par lettre simple (cf. note 1) , en indiquant le nombre total de logements locatifs sociaux décomptés, aux « communes susceptibles d'être visées à l'article L. 302-5 ». Ne font donc pas l'objet de cette transmission :

- les communes de moins de 1 500 habitants en Ile-de-France et de moins de 3 500 habitants dans les autres régions (population sans double compte au recensement de la population de 1999) ;
- les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement ;
- les communes pour lesquelles les logements locatifs sociaux représentent au 1^{er} janvier manifestement plus de 20 % des résidences principales ; vous vous appuierez pour apprécier ce pourcentage sur les résultats de l'inventaire 2002.

Vous communiquerez cet inventaire aux communes comptabilisant moins de 22 % de logements locatifs sociaux en 2002, en leur précisant que cette notification ne préjuge pas du fait qu'elles rentrent ou non dans le champ de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

La transmission faite aux communes concernées comprendra deux listes :

- pour les personnes morales, le nombre de logements locatifs sociaux décomptés, ainsi qu'une liste donnant, par adresse, le nombre de logements et le nom du gestionnaire ;
- pour les personnes physiques, l'adresse du logement et en aucune façon le nom du propriétaire.

10. Prise en compte des observations des communes et notification aux maires

A compter de la notification qui lui est faite, la commune dispose de deux mois pour formuler ses observations, et, après examen de ces observations, le préfet doit lui notifier par simple lettre et non par arrêté, avant le 31 décembre, le nombre de logements locatifs sociaux retenus, accompagné de la liste des adresses correspondantes et d'une note répondant aux observations éventuelles de la commune.

11. Remontée des informations de l'inventaire aux DRE

Simultanément à la lettre de notification aux communes, vous veillerez à faire remonter aux DRE (à l'attention de la cellule statistique régionale) une copie de la base de données dans son état final. Cette base sera intégrée dans la base PLS de la DRE, pour permettre la production de statistiques régionales du logement social. L'issue de ce processus d'intégration, la DRE vous renverra votre base départementale complétée par les données de l'enquête PLS au 1^{er} mars 2003, actuellement en cours de réalisation.

12. Diffusion et publication des données

Vous pouvez être amenés, dans le cadre de vos propres études ou à la demande de vos partenaires, de traiter ou d'utiliser les données recueillies dans le cadre de l'inventaire des logements sociaux prévu à l'article 55 de la SRU.

Dans ce cas, il vous appartient bien sûr d'apprécier la fiabilité des données ainsi utilisées ou transmises dans le respect des dispositions légales qui s'appliquent aux données d'enquête.

En effet, certaines données recueillies dans le cadre de l'inventaire constituent des données personnelles ou des données couvertes par le secret statistique. Le traitement, la transmission à des tiers ou la diffusion de ces données, en dehors des cas expressément prévus par l'article L. 302-6 du code de l'habitation et de la construction et ses textes d'application, doivent respecter les règles fixées par la loi n° 51-711 du 7 juin 1951 modifiée sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques et la loi N° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

La diffusion du nombre et de l'adresse des logements, ventilés le cas échéant selon les quatre catégories définies au point 2.1 de la présente circulaire, ne pose pas de problème au regard de ces textes.

En revanche, je vous demande de ne pas faire figurer de données relatives aux propriétaires et aux gestionnaires dans cette diffusion :

- tout traitement portant sur les données personnelles contenues dans les fichiers issus de l'inventaire (nom des propriétaires ou des gestionnaires, s'il s'agit d'une personne physique ou une société civile immobilière) doit faire l'objet d'une déclaration préalable à la commission nationale informatique et libertés (CNIL) ; cette démarche n'ayant que peu de chances d'aboutir, ces traitements sont de fait proscrits ;
- en ce qui concerne les personnes morales, l'inventaire réalisé dans le cadre de la loi SRU ayant pour objet d'estimer le patrimoine social au niveau de la commune et non celui d'un bailleur particulier, l'identification des bailleurs n'est pas justifiée.

Enfin, je vous rappelle que toute diffusion doit impérativement être datée et mentionner la source des informations transmises.

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

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

ANNEXE I

LOI N° 2000-1208 DU 13 DÉCEMBRE 2000 RELATIVE À LA SOLIDARITÉ ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS Article 55 (extrait)

La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :
« Section 2 ». - Dispositions particulières à certaines agglomérations.

« Art. L. 302-5. - Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été approuvé.

« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

« 1^o Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

« 2^o Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

« 3^o Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

« 4^o Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5^o de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale.

Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret.

« Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

« Art. L. 302-6. - Dans les communes situées dans les agglomérations visées par la présente section, les personnes morales, propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5, sont tenues de fournir au préfet, chaque année avant le 1^{er} juillet, un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires ou gestionnaires au 1^{er} janvier de l'année en cours.

« Le défaut de production de l'inventaire mentionné ci-dessus, ou la production d'un inventaire manifestement erroné donne lieu à l'application d'une amende de 10 000 F recouvrée comme en matière de taxe sur les salaires.

« Le préfet communique chaque année à chaque commune susceptible d'être visée à l'article L. 302-5, avant le 1^{er} septembre, les inventaires la concernant assortis du nombre de logements sociaux décomptés en application de l'article L. 302-5 sur son territoire au 1^{er} janvier de l'année en cours, lorsque le nombre de logements sociaux décomptés représente moins de 20 % des résidences principales de la commune. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations.

« Après examen de ces observations, le préfet notifie avant le 31 décembre le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'inventaire visé au premier alinéa, permettant notamment de localiser les logements sociaux décomptés.

ANNEXE II CALENDRIER DE LA PROCÉDURE 2003/2004 (En soulignée, les dates ou les périodes réglementaires)

Mars : envoi par les DRE des bases départementales d'initialisation.

Fin avril : diffusion des formulaires papier.

Mai/juin : journées de formation AGILLOS pour les DDE.

4 juin à Metz ; 3-4 et 10-11 juin à Aix-en-Provence ; 12-13 juin et 16-17 juin à Paris, 18-19 juin à Nantes.

Mi-mai : envoi par les DDE d'un courrier aux organismes bailleurs rappelant les différentes étapes de l'inventaire, la définition des logements locatifs sociaux, le champ d'application de l'inventaire, son contenu, les trois modes de transmission des réponses (papier, fichier EXCEL ou fichier batch) et la date de clôture des envois.

Fin mai : livraison de la version V3.1 d'AGILLOS.

1^{er} juillet : date de clôture de transmission des inventaires pour les personnes morales propriétaires ou gestionnaires.

2 juillet : envoi d'une lettre de mise en demeure par les DDE aux bailleurs n'ayant pas fourni l'inventaire.

31 août : date de clôture des transmissions des inventaires par le préfet aux maires des communes ayant un taux de logements sociaux inférieur à 20 %.

Septembre-octobre : procédure contradictoire avec les maires.

31 octobre : clôture de la procédure contradictoire + date de clôture de l'envoi au préfet de l'Etat certifié conforme par l'ordonnateur, des dépenses et moins values déductibles effectivement supportées par les communes assujetties au cours de l'année 2002.

Décembre : envoi par la DGUHC des paramètres nécessaires au calcul du prélèvement : RP, potentiel fiscal par habitant, communes bénéficiaires de la DSU.

31 décembre : date de clôture de la notification du préfet aux maires du nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-7 du CCH.

28 février 2004 : date de clôture de la notification des arrêtés préfectoraux de prélèvement et de leur transmission pour exécution à la trésorerie générale.

Mars à novembre : exécution mensuelle par neuvième de l'arrêté de prélèvement.

ANNEXE III POINTS CLÉS À VÉRIFIER

Le statut du bailleur, la date de construction ou d'amélioration du bâtiment et le conventionnement constituent les conditions d'appartenance au champ.

Concernant le conventionnement, la publication de la convention aux hypothèques constitue, selon le code de la construction et de l'habitation, une condition de validité de celle-ci, mais cette obligation incombe tantôt à l'administration, tantôt au bailleur selon la qualité de celui-ci. Il existe des cas où la convention a été signée, mise en œuvre, prise en compte par la CAF pour l'attribution de l'APL, mais où la publication aux hypothèques a été négligée. Il serait difficilement acceptable de faire subir aux communes les conséquences de négligences dont souvent l'Etat et les bailleurs se renvoient la responsabilité. Il vous revient donc, dans le cas d'une convention non publiée, d'apprécier la réalité de la mise en œuvre de celle-ci et de veiller à ce que l'enregistrement de la convention soit effectué dans les plus brefs délais, notamment lorsqu'il s'agit de bailleurs privés.

La localisation communale est bien évidemment une donnée importante. Il peut arriver qu'un bâtiment soit construit sur une parcelle relevant d'une commune et bordée d'une voie relevant d'une autre commune. Dans ce cas l'adresse cadastrale et l'adresse postale peuvent être différentes. C'est bien évidemment à la commune sur le territoire de laquelle les bâtiments sont construits que doivent être rattachés les logements sociaux, en cohérence avec les règles de rattachement des résidences principales pour la taxe d'habitation et le recensement de la population.

Le code INSEE de la commune de localisation des logements : les organismes qui auront choisi d'utiliser la procédure informatique, en respectant le dessin de fichier de l'arrêté, doivent vous informer de ce choix. Il vous appartiendra, alors, de leur adresser la liste des communes du département avec leurs codes INSEE. C'est ce code qui doit apparaître dans le champ prévu dans le dessin du fichier.

Le décompte des logements doit respecter les règles suivantes : doivent être comptabilisés tous les logements répondant aux conditions énoncées au point 2 de la présente circulaire et offerts à la location au 1^{er} janvier de l'année en cours, qu'ils soient occupés ou vacants dans l'attente d'une occupation. Les logements vides et destinés à être démolis ou à changer d'affectation ne doivent donc pas être comptés.

Ne sont pas non plus comptés les locaux qui ne sont pas utilisés comme des logements. En revanche les logements occupés par les gardiens pourront être comptabilisés même s'ils ne font pas l'objet d'un bail.

Les lits des foyers sont comptabilisés selon les règles d'équivalence précisées au point 2.

Les communes percevant la DSU où le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 20 % sont visées à l'article L. 302-5, même si elles sont exonérées du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 dès lors qu'elles ont plus de 15 % de logements sociaux. Elles doivent donc pouvoir bénéficier de la procédure contradictoire.

ANNEXE IV AGILLOS/FICHE ACTEURS 2003

SERVICE	CONTACT	COMPÉTENCES	DANS QUELS CAS LES CONTACTER ?
DGUHC/OC	A.-M. Fribourg	Evolution législative et réglementaire	Etat de la réglementation, calcul du prélèvement
DGUHC/IUH 2	R. Mallet		
DGUHC/OE	M.-Cl. Grima	Responsable maîtrise d'ouvrage	Questions réglementaires
DGUHC/OE 1	Corinne David	Chef de projet maîtrise d'ouvrage	
DAEI/SES/SC	Bruno Cros	Assistance maîtrise d'ouvrage	Questions relatives aux liens PLS/Agillos

			Mise en œuvre fusion des bases EPLS-Agillos
CETE de Rouen	J.-A. Lebrech/ Olivier Cordellier	Développement et maintenance	
CETE de Metz	H.-M. Berrod Jeannine Bor André Fey Sébastien Gaugry (tél. : 44.13)	Diffusion et accompagnement	Aide à l'installation et à l'utilisation Evolutions souhaitées pour l'application
CETE 69	Jacques Bruneau		
CETE 13	Michèle Gadéa		
DRE	Statisticiens régionaux	Liens PLS/Agillos Envoi aux DDE de la base départementale d'initialisation de l'inventaire	Assistance technique nécessaire à la coordination PLS/Agillos
DDE	Personnes chargées de l'inventaire des logements	Réalisation de l'inventaire Utilisateurs d'Agillos Calcul du prélèvement	

ANNEXE V
STRUCTURE DU NUMÉRO DE CONVENTION

NUMÉRO DE LA CONVENTION			DISCRIMINANT UTILISÉ DANS ECOLO		
Structure	Longueur	Structure	Longueur	Commentaires	Exemples
Département	2	Département	2		30 1995 85- 1231 1795
Zone de prix	1*	Année	4		47 1984 77- 948 48
Mois	2	Année du décret	2		64 1983 79- 444 91
Année	4	Tiret	1		24 1986 77- 1019 153
Année du décret	2	Numéro du décret	4		06 1993.78- 1307 058
Tiret	1	Numéro d'ordre	n	Ne doit pas être remis à 0 chaque année	
Numéro du décret	4				
Numéro de l'annexe	1	1 blanc sépare chaque composant, sauf pour le numéro de décret			
Numéro du département de l'organisme	3				
Numéro de l'organisme	3				
Numéro d'ordre de la convention	4				
Total 27**	Total 20				
* La zone 1 bis doit être codifiée 0.					
** Si des espaces, des /, des "." ont été insérés entre les différents éléments, le nombre de caractères du n° de convention ne doit pas dépasser 35. Au-delà, l'information est perdue.					

Le respect de la structure du numéro de conventionnement pour les conventions à venir est impératif pour établir des

liens avec ECOLO, application de gestion des conventions de conventionnement. Le discriminant qui a été défini pour permettre l'interfaçage entre les deux applications ne pourra être opérationnel que si le numéro de conventionnement comporte 27 caractères et correspond à la structuration définie ci-dessus.

NOTE (S) :

(1) Il n'est pas pratique habituelle que l'administration s'adresse aux communes par courrier recommandé.