

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

Circulaire n° 2004-25 UHC/OE1/9 du 23 mars 2004 relative à la mise en place de l'inventaire des logements locatifs sociaux pour l'année 2004

NOR : EQUU0410093C

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 ;

Articles 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)

Textes abrogés : néant.

Textes modifiés : néant.

Mots-clés : Urbanisme - Habitat.

Le directeur général à Mesdames et Messieurs les préfets de départements (direction départementale de l'équipement [pour attribution] ; direction régionale de l'équipement ; centre d'études techniques de l'équipement ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ; direction des affaires économiques et internationales [pour information]).

INTRODUCTION

La présente circulaire a pour objet de préciser les modalités de mise en œuvre, au titre de l'année 2004, des dispositions de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation. Cet article impose aux organismes propriétaires ou gestionnaires de logements locatifs sociaux de transmettre aux services de l'Etat, avant le 1^{er} juillet de chaque année, un inventaire répondant aux spécifications définies à l'article R. 302-28 du même code.

L'objet de cet inventaire est double :

- d'une part, il s'agit de recenser le parc locatif social situé dans les agglomérations de 50 000 habitants et plus. Cette opération constitue un dispositif de veille pour l'observation du parc, outil indispensable dans le contexte actuel de préparation de la mise en œuvre de la future loi relative aux responsabilités locales. Cette réforme nécessite en effet la connaissance du parc locatif social de l'ensemble des communes de l'agglomération et pas seulement des communes susceptibles de faire l'objet du prélèvement.

- d'autre part, il s'agit 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 disposant d'une offre locative sociale inférieure à 20 % de leur parc de résidences principales.

Cette action vous incombe pour l'essentiel, puisque c'est à vous qu'il revient de lancer la procédure auprès des organismes, de collecter, de fiabiliser et d'agrèger les données recueillies pour la notification aux maires. Afin de faciliter le déroulement de la procédure contradictoire, il convient d'accorder une attention particulière à la fiabilité des informations transmises par les organismes bailleurs. Le contrôle de la cohérence des données avant leur enregistrement s'avère donc indispensable. C'est pourquoi je vous recommande d'utiliser l'application informatique AGILLOS, spécialement conçue à cet effet, qui est mise à votre disposition par le ministère. Cet outil, amélioré chaque année à partir des besoins exprimés par les utilisateurs, effectue des contrôles approfondis sur les données et comporte des fonctionnalités adaptées qui facilitent la gestion de l'inventaire. Enfin, les utilisateurs bénéficient d'un encadrement tout au long de la procédure : formation, documentation méthodologique et assistance technique permettant ainsi aux nouveaux utilisateurs de s'approprier à la fois l'application et la connaissance métier.

Bien qu'aucun changement réglementaire ne soit intervenu depuis le dernier inventaire, une réécriture complète du texte de l'année 2003 est apparue nécessaire afin de clarifier et compléter certains points.

1. Champ d'application géographique

Conçu également à des fins d'observation du parc, le recensement des logements locatifs sociaux doit être réalisé chaque année sur toutes les communes situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants. La population est la

population sans double compte du recensement général de la population de 1999. L'agglomération s'entend au sens de l'unité urbaine de l'INSEE. La liste des agglomérations concernées correspond à celle authentifiée par l'INSEE lors de ce recensement. La liste des communes soumises à l'inventaire est accessible sur le site Intranet de l'application AGILLOS (<http://agillos.info.application.l2>) à la rubrique documentation.

2. Logements sociaux à déclarer

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). Elle distingue quatre catégories de logements. Les logements-foyers et les résidences sociales sont comptés à part dans la quatrième catégorie.

Première catégorie : le patrimoine des organismes d'HLM hors logements-foyers

En métropole, sont recensés tous les logements locatifs financés ou acquis avant le 5 janvier 1977. En revanche, pour les logements financés ou acquis à partir de cette date, seuls les logements conventionnés sont pris en compte.

Dans les départements d'outre-mer, l'ensemble des logements locatifs sociaux est recensé.

Deuxième catégorie : les autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources hors logements-foyers.

Entrent dans cette catégorie les logements conventionnés des personnes morales (SEM notamment) autres que ceux appartenant aux catégories 1 et 3, les logements conventionnés des collectivités publiques et les logements conventionnés des personnes physiques.

Pour l'ensemble de cette catégorie, l'appartenance au champ de l'inventaire requiert un double critère : l'encadrement réglementaire des loyers et l'accès soumis à des conditions de ressources (cf. note 1) .

Troisième catégorie : le patrimoine d'organismes bailleurs particuliers hors logements-foyers. 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.

Quatrième catégorie : les logements-foyers, lits ou places appartenant à des structures collectives :

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 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 (CHRS).

C'est dans cette catégorie que les logements-foyers appartenant aux organismes d'HLM, financés ou acquis avant 1977, doivent être déclarés, qu'ils soient ou non conventionnés, afin de permettre l'identification des logements ou des lits/places.

La qualité de logement ou de lit/place doit impérativement être précisée. C'est à vous et non aux organismes qu'il revient de calculer par commune l'équivalence des lits/places avec les logements ordinaires, dont la notion est définie dans l'annexe II, à raison d'un logement pour trois lits/places.

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 2004, sont en construction (même s'ils sont achevés dans l'année) ou vacants pour cause de démolition ne doivent pas être recensés.

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.

Les logements entrés dans le parc par acquisition et déjà occupés doivent être comptabilisés dès la signature de la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, quelle que soit la date d'achèvement de travaux à réaliser et la date de signature du nouveau bail.

4. Organismes soumis à déclaration

La loi fait obligation aux personnes morales 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 sera tantôt le propriétaire, tantôt le gestionnaire :

a) Les logements-foyers, les lits ou places appartenant à des structures collectives ainsi que les logements recensés par l'enquête sur le parc locatif social (PLS) (cf. note 2) doivent être déclarés par le gestionnaire.

b) Dans les autres cas, c'est aux propriétaires de produire cette déclaration. Cependant dans certains cas, suivant la nature du mandat liant les deux parties, le propriétaire peut s'exonérer de cette obligation en faisant répondre le gestionnaire.

5. Préparation de l'inventaire

Vous devez recenser en premier lieu les conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement signées ou arrivées à expiration au cours de l'année 2003. Cette opération vous permettra d'identifier les personnes morales soumises à

l'inventaire pour la première année et de repérer les logements nouvellement entrés et sortis du champ de l'inventaire. Vous procéderez alors à la mise à jour du bottin des organismes dans le respect des règles de gestion mentionnées à l'annexe V.

Vous devez ouvrir une boîte aux lettres fonctionnelle à laquelle les organismes pourront adresser leurs déclarations. Cette boîte aux lettres devra impérativement respecter la forme mentionnée dans le formulaire papier agréé par la commission pour les simplifications administratives (Cosa), à savoir « 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). A défaut, certains organismes vont être confrontés comme chaque année à un retour à l'expéditeur. Cette harmonisation s'impose pour les organismes interdépartementaux ainsi que pour les services d'administration centrale qui utilisent cette boîte pour l'envoi d'informations complémentaires.

Des formations seront organisées à l'attention des services début mai à Paris. Ces formations sont destinées en priorité aux personnes qui réalisent l'inventaire pour la première année. Les inscriptions se font directement à partir du site AGILLOS (<http://agillos.info.application.l2>) ou en contactant le pôle national de diffusion-logement (PND-Logement).

6. Lancement de l'inventaire

a) Personnes morales

Début avril, vous adresserez officiellement un courrier au siège social de chacun des organismes bailleurs propriétaires ou gestionnaires des logements appartenant au champ défini au point 2. Ce courrier devra être signé par le chef du service de l'Habitat. Un courrier type joint en annexe 4 est téléchargeable sur le site Intranet d'AGILLOS (<http://agillos.info.application.l2>). Vous aurez néanmoins à personnaliser ce courrier en précisant les coordonnées de l'unité gestionnaire de l'inventaire (adresses postale et électronique) et en le complétant avec les informations que vous jugerez nécessaires par référence aux difficultés rencontrées les années précédentes.

b) 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 avec les informations que vous devez détenir sur les logements propriété de ces personnes physiques, à partir des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL). Vous veillerez à éviter les doubles comptes lorsque ces logements sont donnés en gestion à des personnes morales. Seuls 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) doivent être pris en compte.

7. Renseignements statistiques à communiquer par les organismes

Les informations que les organismes personnes morales doivent déclarer sont définies à l'art. R. 302-28 du code de la construction et de l'habitation. Elles sont mentionnées dans le formulaire de déclaration annuelle du parc locatif social au 1^{er} janvier 2004 joint en annexe 3.

Chaque formulaire doit concerner un seul programme à savoir un ensemble de logements ayant fait l'objet d'un même financement initial, d'une même convention et d'un même type de construction (individuel ou collectif). Un programme à financement multiple devra donc être scindé.

Les bâtiments d'habitation correspondant à un même programme doivent être distingués par un nom, un identifiant, l'adresse et le nombre de logements ou de lits/places. Les maisons individuelles peuvent être regroupées en distinguant les numéros pairs des numéros impairs et en faisant apparaître les ruptures éventuelles dans la numérotation (cf. note 3) .

8. Recueil des informations

Les formats de réponse des organismes sont définis dans les annexes de l'arrêté du 8 mars 2002 publié au *B.O.* du 10 avril 2002. Les trois supports de réponse proposés 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 de ceux qui utilisent le logiciel fourni par la DRE pour répondre à l'enquête PLS. En effet, ce logiciel comporte une fonction permettant d'éditer ce fichier Texte conforme au format réglementaire et directement importable dans l'application de gestion de l'inventaire, AGILLOS.

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

Formulaire papier : vous recevrez comme les années précédentes un nombre approprié de ces formulaires de déclaration. Le formulaire papier se présente sous la forme d'un document A3 recto-verso avec notice intégrée. Les formulaires de déclaration d'inventaire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2004 sont disponibles sur le site Internet du ministère à l'adresse suivante, chemin d'accès (<http://www.equipement.gouv.fr/guichet>) des formulaires-sur ce site-financement de la construction du logement-11953). Vous trouverez en annexe 4 un modèle de celui qui sera utilisé cette année.

Cette année, pour faciliter le traitement des fichiers de réponse à l'inventaire, les organismes bailleurs qui répondent par voie informatique devront nommer leur fichier selon une structure bien définie et précisée en annexe 5. Vous renommerez vous-mêmes les fichiers qui ne respecteraient pas cette norme, à défaut de quoi AGILLOS ne pourra pas importer le fichier.

9. Suivi de l'arrivée des inventaires

La loi impose aux organismes d'adresser leur déclaration avant le 1^{er} juillet. Le respect de cette date est impératif sauf à mettre en péril le respect du calendrier de l'opération rappelé en annexe 6. 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 n'ayant encore rien déclaré, 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 1524,49 euros s'ils ne défèrent pas à cette demande.

10. Vérification des données

Bien que, en application de la loi, le contenu de l'inventaire soit de la responsabilité de l'organisme déclarant, il convient que vous procédiez aux vérifications et confrontations en mobilisant d'autres sources (inventaire 2003, enquêtes OPS et 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 organismes bailleurs devront être arbitrées par des contacts avec ceux-ci.

Trois types de contrôle doivent être effectués : la conformité de la structure des fichiers, la cohérence interne des informations au sein de chaque formulaire et la cohérence externe des données par comparaison avec d'autres sources d'information.

L'application de gestion de l'inventaire, AGILLOS, a été conçue notamment pour réaliser ces contrôles. En effet, outre les filtres appliqués systématiquement au moment de l'importation du fichier, une fonctionnalité permet un contrôle des données avant leur validation. Je vous recommande donc d'utiliser cette application destinée à fiabiliser les données et faciliter la gestion de cette procédure. La diffusion et l'assistance technique de cette application sont assurées par une équipe de quatre personnes appartenant PND-Logement. Cette année encore, cette application a été améliorée par rapport à celle utilisée en 2003, sur la base des besoins exprimés par les utilisateurs. Les fichiers d'installation de la version opérationnelle pour l'inventaire 2004, la documentation d'accompagnement, notamment la base de travail intégrant les données 2003 sont téléchargeables sur le site Intranet de l'application (<http://agillos.info.application.l2>). Cette application pouvant importer directement un fichier au format réglementaire généré par l'application PLS (cf. *supra*), il est de votre intérêt d'inciter les bailleurs à utiliser cette fonctionnalité de PLS. Cela vous garantira la conformité de la structure du fichier à importer et la cohérence de l'information entre les deux enquêtes.

Les personnes qui utilisent un outil autre que l'application AGILLOS doivent impérativement procéder aux contrôles des données décrits précédemment.

En sus de la conformité du fichier, vous vérifierez que les enregistrements ne sont pas tous en création (cf. note 4) . Si tel est le cas, vous enverrez immédiatement ce fichier au PND-Logement.

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 privilégiez dans ce cas les informations fournies par le gestionnaire.

11. Procédure contradictoire et notification aux maires

L'inventaire complet par commune destiné aux maires (incluant les logements locatifs sociaux propriétés des personnes physiques) doit être transmis par le préfet aux communes susceptibles de faire l'objet du prélèvement financier prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation avant le 1^{er} septembre, date réglementaire. Cette transmission est faite par lettre simple (cf. note 5) , en indiquant le nombre total de logements locatifs sociaux décomptés. De ce fait, les communes exemptées de prélèvement et visées à l'article L. 302.5 du même code (cf. annexe I) ne sont pas concernées par cette diffusion, notamment celles dont la population est inférieure à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions. À noter qu'en dépit du recensement rénové de la population, les données démographiques de référence restent, jusqu'en 2008, la population sans double compte authentifiée par l'INSEE en 1999, sauf en cas de recensement complémentaire demandé par les communes. La liste des communes et de leur population légale au 1^{er} janvier 2004 sera disponible sur le site Intranet de l'application AGILLOS (<http://agillos.info.application.l2>).

Vous communiquerez cet inventaire aux communes comptabilisant moins de 22 % de logements locatifs sociaux en 2003 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.

Chaque commune sera destinataire des renseignements suivants :

- 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 propriétaires et gestionnaires des logements, le nombre de logements locatifs sociaux décomptés, ainsi qu'une liste indiquant l'adresse et le nombre de logements. Le nom du propriétaire ne devra en aucun cas apparaître sur la liste.

A compter de la notification qui lui est faite, la commune dispose de deux mois pour formuler ses observations. 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.

12. Remontée des informations

Enrichissement de la base avec les données de l'enquête PLS.

Contrairement aux années précédentes, c'est au PND-Logement que vous devrez adresser une copie de la base de données dans son état final simultanément à la lettre de notification aux communes. Cette base sera complétée par les données de l'enquête PLS afin de permettre la production de statistiques régionales du logement social. C'est également le PND-Logement qui vous renverra votre base départementale enrichie des données de l'enquête PLS au 1^{er} janvier 2004 à l'issue de ce processus d'intégration.

Synthèse des données à la DGUHC.

Vous enverrez en même temps au PND-Logement une synthèse des données par département et par agglomération. Ces données sont précisées en annexe VII. Une nouvelle fonctionnalité de la version 3.2 de l'application AGILLOS génère directement le fichier demandé. Ceux qui utilisent un autre outil devront compléter un fichier de synthèse vierge dont la structure vous sera communiquée courant octobre. La liste des données à transmettre est précisée à l'annexe VII.

13. Exploitation et diffusion des données

A partir de cette année, l'application AGILLOS vous permet d'éditer sous Excel les données que vous souhaitez. Vous pouvez communiquer ces informations à vos partenaires extérieurs sous réserve de vous conformer aux règles fixées par la loi n° 51-711 du 7 juin 1951 modifiée sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistique et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, certaines données constituant des données personnelles donc couvertes par le secret statistique.

En matière de traitement, vous pouvez réaliser en interne des exploitations statistiques de ces données.

En matière de diffusion, vous êtes autorisés à transmettre des données publiques ou des informations non nominatives (les données nominatives étant les données déclarées par les bailleurs ou extraites des conventions de conventionnement pour les personnes physiques) :

- pour les organismes institutionnels, les organismes d'HLM, les SEM, les collectivités publiques, les organismes agréés et les organismes mentionnés dans la 2^e catégorie, vous pouvez diffuser à des partenaires extérieurs le nombre de logements sociaux par catégorie, par organisme et par commune ;
- pour les personnes physiques et les autres personnes morales, l'identité du propriétaire ne doit pas être transmise. Les données relatives à ces catégories de bailleurs devront donc être regroupées à la commune sous la rubrique « autres bailleurs ».

De plus, vous êtes autorisés à diffuser les données transmises par la DGUHC, pour chaque commune, pour le calcul du prélèvement, ces données étant publiques : le nombre de résidences principales, le potentiel fiscal par habitant et les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine.

Je vous rappelle que toute diffusion doit impérativement être datée et doit 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

ARTICLE L. 302-5 ET ARTICLE L. 302-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

« 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 appartient 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 DONNÉES COMPLÉMENTAIRES À LA DÉFINITION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX **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 mini d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson ».*

Conventionnement

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'État 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

Elle constitue 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 ont 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 leur code INSEE. C'est ce code qui doit apparaître dans le champ prévu dans le dessin du fichier.

Le décompte des logements

Il 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.

Communes bénéficiaires de la DSU

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.

A N N E X E III

2. Dénombrement des logements

ANNEXE IV

COURRIER TYPE DESTINÉ AUX ORGANISMES BAILLEURS

Monsieur le directeur,

Conformément à l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, les organismes propriétaires ou gestionnaires de logements locatifs sociaux doivent transmettre aux services de l'État avant le 1^{er} juillet de chaque année, un inventaire répondant aux spécifications définies à l'article R. 302-28 du même code.

Cet inventaire a notamment pour finalité 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 disposant d'une offre locative sociale inférieure à 20 % de leur parc de résidences principales.

La définition des logements locatifs sociaux, détaillée en annexe I, inclut des logements ordinaires et des logements foyers.

Champ géographique

L'inventaire des logements locatifs sociaux doit être réalisé sur toutes les communes situées dans une agglomération de 50 000 habitants et plus. Ainsi, pour le département de xxxx, cet inventaire s'applique sur l'ensemble des communes des agglomérations de xxxx, xxxx et xxxx dont vous trouverez la liste en annexe II.

Date de référence

Les logements à comptabiliser 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 2004, sont en construction (même s'ils sont achevés dans l'année) ou vacants

pour cause de démolition, ne doivent donc pas être comptabilisés.

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 déclarés cette année pour la dernière fois.

Supports de réponse réglementaires

Les supports de réponse ont été fixés réglementairement par l'arrêté du 8 mars 2002. Vous devez donc vous conformer impérativement à l'un des trois formats réglementaires. À défaut, je me verrai dans l'obligation de vous retourner votre déclaration au risque, si la date légale de clôture des réponses n'a pas été respectée, de vous mettre en demeure de fournir les informations au format valide. A partir de cette année, le nom du fichier contenant votre patrimoine déclaré devra respecter une structure bien définie identifiant l'année, l'organisme, le département et le format, ceci pour faciliter le traitement des données lors de leur réception dans mon service. Cette structure est précisée en annexe IV.

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 sur le parc locatif social (PLS). Le logiciel qui est mis à leur disposition par la direction régionale de l'Équipement pour répondre à l'enquête PLS génère directement ce fichier. Les bailleurs qui répondent à l'enquête PLS sans passer par cette application informatique doivent veiller à la cohérence des deux enquêtes, en utilisant le même découpage et les mêmes identifiants de leur patrimoine. (cf. note 6)

La structure de ce fichier est rappelée en annexe V.

Fichier Excel

La structure de ce fichier correspond exactement à celle du fichier précédent mais au format Excel.

Formulaire papier

Le formulaire de déclaration d'inventaire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2004 se présente sous la forme d'un document A3 recto-verso avec notice intégrée. Ces documents sont disponibles sur le site Internet du ministère à l'adresse suivante : « <http://www.equipement.gouv.fr>. dont le chemin d'accès est guichet des formulaires/sur ce site/financement de la construction du logement-11953. »

Je vous recommande de lire attentivement la notice avant de remplir ce document.

Renseignements statistiques à communiquer

Vous trouverez les informations à déclarer dans le formulaire de déclaration annuelle du parc locatif social au 1^{er} janvier 2004 joint en annexe VI.

Chaque formulaire doit concerner un seul programme, à savoir un ensemble de logements ayant fait l'objet d'un même financement initial, d'une même convention et d'un même type de construction (individuel ou collectif). Un programme à financement multiple devra donc être scindé.

Pour les logements-foyers, les résidences sociales et les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), la qualité de « logement » ou de « lit/ place » doit être précisée. 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. Cette définition est jointe en annexe III.

Modalités pratiques

Si vous utilisez le logiciel fourni par la DRE pour répondre à l'enquête sur le parc locatif social, il vous suffit de nous transmettre le fichier au format Texte généré par cette application après la mise à jour des données au 1^{er} janvier 2004.

Dans les autres cas, vous pouvez prendre contact dès maintenant avec mon service afin qu'il vous adresse le support de réponse de votre choix, formulaires papier ou un fichier au format Excel comportant les renseignements déclarés en 2003. Votre déclaration doit nous parvenir avant le 1^{er} juillet, date réglementaire, à l'une des adresses suivantes (adresses électronique et postale à préciser). Cette déclaration devra être assortie d'un document répertoriant les logements déclarés en 2003 et non déclarés en 2004 en précisant le motif de la radiation, ainsi que les logements déclarés pour la première fois en 2004.

Je vous rappelle, en application de l'article L. 302-6 du CCH, que le défaut de production de l'inventaire ou la production d'un inventaire manifestement erroné est passible d'une amende de 1524,49 Euro.

En vous remerciant par avance de votre diligence, je vous prie de croire, monsieur le Directeur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Chef du service de l'Habitat

ANNEXE V
RÈGLES DE GESTION RELATIVES AU BOTTIN DES 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'État est en droit de demander à ses interlocuteurs. Ces numéros peuvent être consultés sur le site Internet ou par service Minitel de l'INSEE. Cependant, certains bailleurs, comme les personnes physiques n'étant pas immatriculées, il convient d'adopter des règles communes pour l'affectation d'un numéro de gestion. Je vous rappelle l'importance de ce code qui a vocation à être utilisé dans d'autres applications (Bolero, Ecolo, Galion, numéro unique, etc.).

Organismes concernés par l'enquête sur le parc social

Tous les organismes d'HLM et toutes les SEM immobilières gestionnaires de logements sociaux font l'objet de cette enquête. De ce fait, la DAEI leur a attribué un code de gestion sur 9 caractères commençant par 0000. Si vous constatez l'absence d'un tel organisme dans la liste des organismes accessibles dans la base Agillos, veuillez le signaler immédiatement au PND-Logement.

Pour les autres bailleurs

Dans les autres cas vous devez, le cas échéant, créer vous-mêmes un code d'identification sur 9 positions respectant le modèle suivant :

Les communes sont dotées d'un code commençant par 1000, suivi de leur propre code INSEE (CCCCC), soit 1000CCCCC.

Les autres bailleurs (hors communes proprement dites et organismes du champ PLS) sont dotés d'un code commençant par le code de la DDE qui l'attribue (DDD) suivi d'un code séquentiel sur 6 positions, soit DDDNNNNN.

Avant d'attribuer un code à un organisme, vérifiez impérativement que cet organisme ne figure pas déjà dans le fichier des organismes répondant à l'enquête PLS, donc que la DRE ne l'a pas déjà codifié.

Rappel des champs obligatoires du fichier des organismes

- code INSEE de la région d'implantation du siège de l'organisme ;
- code INSEE du département d'implantation du siège de l'organisme ;
- code INSEE de la commune d'implantation du siège de l'organisme ;
- qualité de l'organisme (propriétaire/gestionnaire) ;
- statut juridique de l'organisme ;
- SIRET de l'organisme ;
- support de réponse à l'inventaire ;
- unité statistique (bâtiment ou programme).

Structure du nom du fichier-réponse des organismes

Cette année, pour faciliter le traitement des fichiers de réponse à l'inventaire, les organismes devront nommer leur fichier selon une structure bien définie identifiant l'année, l'organisme, le département et le format. Cette structure leur sera précisée dans le courrier qui leur est adressé en début d'inventaire.

- pour les organismes d'HLM et les SEM gestionnaires de logements locatifs sociaux (organismes soumis à l'enquête PLS), le nom du fichier devra respecter l'une des formes suivantes :
 - ZAA0000XXXXX.cDD s'il s'agit d'un fichier texte de longueur fixe ;
 - ZAA0000XXXXX.dDD s'il s'agit d'un fichier texte délimité par des points-virgules ;
 - ZAA0000XXXXX.eDD s'il s'agit d'un fichier texte délimité par des tabulations ;
 - ZAA0000XXXXX.xls s'il s'agit d'un fichier EXCEL ;
- pour les communes propriétaires et gestionnaires de logements sociaux, le nom du fichier devra respecter l'une des formes suivantes : AA_1000CCCCC.cDD ou AA_1000CCCCC.dDD ou AA_1000CCCCC.eDD ou AA_1000CCCCC.xls
- pour les autres personnes morales : AA_DDDNNNNNN.cDD ou AA_DDDNNNNNN.dDD ou AA_DDDNNNNNN.eDD ou AA_DDDNNNNNN.xls.

Où AA représente l'année de l'inventaire, XXXXX, l'identifiant de l'organisme PLS, CCCCC représente le code INSEE de la commune sur 5 positions et DD ou DDD le numéro de votre département.

ANNEXE VI
CALENDRIER DE LA PROCÉDURE 2004-2005

(En souligné, dates ou périodes réglementaires)

Fin mars 2004 : diffusion des formulaires papier.

Avril 2004 : 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 avril 2004 : envoi par le PND 57 des bases départementales d'initialisation et livraison de la version V3.2 d'Agillos.

Mai-juin 2004 : actions de formation « Agillos » pour les nouveaux arrivants : 4 et 5 mai et 6 et 7 mai à Paris.

1^{er} juillet 2004 : date de clôture de transmission des inventaires pour les personnes morales propriétaires ou gestionnaires.

2 juillet 2004 : envoi d'une lettre de mise en demeure par les DDE aux bailleurs n'ayant pas fourni l'inventaire.

31 août 2004 : date de clôture des transmissions des inventaires par le préfet aux maires des communes ayant un taux de logements sociaux inférieur à 22 %.

Septembre-octobre 2004 : procédure contradictoire avec les maires.

31 octobre 2004 : clôture de la procédure contradictoire + date de clôture de l'envoi au préfet de l'état certifié conforme, par l'ordonnateur, des dépenses et moins-values déductibles effectivement supportées par les communes assujetties au cours de l'année 2002.

Décembre 2004 : envoi par la DGUHC des paramètres nécessaires au calcul du prélèvement : RP, potentiel fiscal par habitant, communes bénéficiaires de la DSU.

31 décembre 2004 : 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.

Janvier 2005 : envoi de la synthèse des données et d'une copie de la base Agillos au PND-Logement.

28 février 2005 : date de clôture de la notification des arrêtés préfectoraux de prélèvement et de leur transmission pour exécution à la trésorerie générale.

Mars à novembre 2005 : exécution mensuelle par neuvième de l'arrêté de prélèvement.

ANNEXE VII
LISTE DES INFORMATIONS À TRANSMETTRE
AU PND-LOGEMENT EN FIN D'INVENTAIRE
Données au département

- code département ;
- nom département ;
- nombre de bailleurs soumis à l'inventaire.

Données à l'agglomération

- nombre de bailleurs par catégorie juridique ;
- nombre total de logements recensés :
 - dont nombre de logements alinéa 1 ;
 - dont nombre de logements alinéa 2 ;
 - dont nombre de logements alinéa 3 ;
 - dont nombre de logements alinéa 4 ;
 - dont nombre de logements ordinaires non conventionnés ;
 - dont nombre de logements ordinaires conventionnés ;
 - dont nombre de logements personnes physiques ;
 - dont nombre d'équivalents logements ;
- nombre de logements comptabilisés pour la première fois en 2004 ;
- nombre de logements comptabilisés en 2003 et pas en 2004.

NOTE (S) :

(1) Les logements financés en prêt conventionné locatif (PCL) et appartenant à cette catégorie d'organisme ne doivent donc pas être comptabilisés.

(2) Notamment tous les logements gérés par les organismes d'HLM et les SEM

(3) Exemple : 1 à 49, rue des Bleuets ; 2 à 20, rue des Bleuets ; 30 à 50, rue des Bleuets

(4) « Oui » au champ n° 1 du fichier texte.

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

(6) Champs D01, D02, F04 et F05 du formulaire papier