

Circulaire UHC/OE1 n° 2005-79 du 5 décembre 2005 relative à la collecte de renseignements statistiques sur l'occupation des logements sociaux et son évolution pour l'année 2006NOR : *SOCU0510395C**Textes sources :*

Articles L. 442-5 et L. 472-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Articles R. 442-13, R. 441-4, R. 472-2 et R. 481-5 du code de la construction et de l'habitation ;

Arrêté du 29 septembre 2005 relatif à la collecte de renseignements statistiques sur l'occupation des logements sociaux et son évolution en l'an 2006.

Mots clés : renseignements statistiques, logement social, occupation.*Publication :* *Bulletin officiel*

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement à Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région (direction régionale de l'équipement [pour information]) ; centre d'études techniques de l'équipement (pour information) ; Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (pour information) ; ANPEEC (pour information) ; direction des affaires économiques et internationales (pour information) ; mission interministérielle d'inspection du logement social.

La présente circulaire a pour objet de préciser les modalités de mise en œuvre, au titre de l'année 2006, des dispositions de l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation rappelé en annexe I. Cet article impose aux organismes bailleurs de communiquer tous les trois ans au représentant de l'Etat dans chaque département des renseignements statistiques destinés à alimenter un rapport national pour le parlement. L'enquête couvre la France métropolitaine et les départements d'outre-mer.

Ces données portent sur le patrimoine détenu en location et les caractéristiques socio-économiques des occupants, recueillies au terme d'une enquête auprès des locataires : composition, ressources des ménages, aides au logement et minima sociaux perçus, effectif, âge et nature de l'activité professionnelle des occupants. Pour connaître la tendance de l'évolution de l'occupation du parc locatif social, les ménages emménagés depuis moins de trois ans font l'objet d'un traitement spécifique.

Le champ d'application n'a subi aucun changement par rapport à celui de l'enquête précédente réalisée en 2003. Cependant, des modifications ont été introduites dans le but d'améliorer la qualité des informations recueillies, la connaissance de l'occupation et de satisfaire les besoins statistiques locaux :

- travaux de sécurisation des données et d'amélioration de la convivialité sur l'application informatique ;
- variables supplémentaires dans le questionnaire destiné aux organismes ;
- production des données au département en remplacement des zones géographiques et à l'agglomération (cf. note 1) comme en 2003 ;
- règles de gestion particulières à l'Ile-de-France compte tenu du contexte spécifique lié à l'observatoire régional du logement social.

La liste exhaustive de ces modifications est donnée en annexe II.

J'attire votre attention sur l'intérêt de la qualité des résultats de cette enquête. Il importe d'assurer une bonne représentativité des informations et de disposer de données fiables. Cette enquête 2006 doit permettre d'améliorer la connaissance en matière d'occupation sur la totalité du parc enquêté et pour chaque agglomération (1) contrairement à l'enquête précédente où les difficultés de recueil avaient limité l'analyse. Pour y parvenir, l'accent a été mis sur l'amélioration des outils, la documentation et la formation. Les documents utiles à la réalisation de l'enquête répertoriés en annexe IV sont mis en ligne sur le site Intranet de la DGUHC (http://intra.dguhc.i2/dguhc_actions/frame_actions.htm), chemin d'accès Etudes/enquête/OPS enquête 2006. Les organismes bailleurs ont accès aux documents techniques et réglementaires à partir du site Internet du ministère (<http://www.logement.gouv.fr/actu/ops/>).

Cette circulaire apporte des précisions sur les conditions de lancement de l'enquête, le recueil, l'enregistrement et la remontée des informations au niveau central ainsi que les précautions liées à l'utilisation des données.

1. Parc de logements couvert par l'enquête

Les logements entrant dans le champ d'application de l'enquête sont définis en annexe III de la présente circulaire. Il s'agit essentiellement des logements ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL). S'y ajoutent quelques logements non conventionnés notamment ceux situés dans les DOM.

Les logements de gardien, les logements type logements-foyers, les résidences sociales, les logements financés sur la ligne d'urgence ou sans concours financiers de l'État ne sont pas couverts par l'enquête.

Les logements peuvent être loués, sous-loués, conventionnés au titre de l'allocation de logement temporaire, de l'aide à la médiation locative (AML) ou vacants au 1^{er} janvier 2006.

2. Organismes soumis à déclaration

Ces organismes peuvent être des organismes d'HLM, des sociétés d'économie mixte ainsi que toute autre personne morale propriétaire de logement ouvrant droit à l'APL, à l'exclusion des sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés (cf. note 2). Les cas d'indivision ne sont pas couverts par l'enquête sauf si une personne morale est détenteur d'un droit sur le bien indivis. Les personnes physiques ne sont pas soumises à l'enquête.

3. Lancement de l'enquête auprès des organismes

Vous devez adresser un courrier signé du préfet aux organismes bailleurs soumis à déclaration. Si vous rencontrez des difficultés particulières pour la mise en œuvre de l'enquête (quantité importante d'organismes assujettis, ressources en interne insuffisantes, etc.), vous vous fixerez comme priorité la collecte de renseignements auprès des propriétaires de cinq logements et plus.

Ce courrier devra rappeler l'obligation légale pour les organismes de répondre à l'enquête dont les modalités d'application sont fixées par l'arrêté précédemment cité et apporter toutes les précisions nécessaires à la mise en œuvre de l'enquête. Un courrier type dont vous pourrez vous référer est disponible sur le site intranet. Pour favoriser le bon déroulement des opérations et tirer profit des enquêtes précédentes, je vous recommande de personnaliser ce document en communiquant toutes les informations que vous jugerez nécessaires à la lumière des difficultés rencontrées les années antérieures. Vous mettrez notamment en œuvre les moyens nécessaires pour inciter les organismes à utiliser l'application informatique mentionnée au point 9. Vous procéderez à sa diffusion, par voie postale ou électronique, auprès des organismes en ayant fait la demande suite à des difficultés de téléchargement.

4. Enquête auprès des ménages

Cette enquête réalisée par les organismes bailleurs constitue la première étape de la collecte. Vous pourrez adresser aux organismes qui en font la demande, le modèle de questionnaire mis en ligne sur l'intranet. Ce document qui ne revêt pas de caractère réglementaire, a été conçu pour répondre aux besoins de certains bailleurs.

La loi prévoit que les locataires n'ayant pas répondu à l'enquête dans un délai d'un mois sont redevables à l'organisme bailleur d'une pénalité de retard à 7,62 euros, majorée du même montant par mois entier de retard. Passé ce délai, il revient à l'organisme d'apprécier si l'absence de réponse du locataire ou sous-locataire peut être reliée à des difficultés particulières. Dans ce cas, l'organisme doit mettre en œuvre des moyens adaptés aux obstacles constatés pour recueillir les renseignements demandés. Aussi, vous rappellerez aux organismes leur obligation de prise en compte des difficultés du ménage avant l'application d'une sanction financière. Pour prévenir toutes pratiques abusives, je vous encourage à définir précisément, en concertation avec les bailleurs ou leurs représentants, d'une part les situations excluant le recours à ces sanctions, d'autre part les moyens à mettre en œuvre pour recueillir les informations. Vous définirez également avec eux le terme de la période d'application de la pénalité de retard, lequel ne pourra être postérieur au 31 décembre 2006.

5. Renseignements statistiques à communiquer

Les renseignements statistiques que les organismes ont obligation de transmettre au préfet sont donnés par le questionnaire destiné aux bailleurs, accessible sur les pages Internet et intranet du ministère. Si sa structure n'a subi aucune modification, en revanche son contenu a été enrichi pour permettre une analyse plus fine des moins de trente ans, des plus de cinquante ans et des emménagés récents. Les modifications apportées à ce document sont répertoriées en annexe II. Chaque question du formulaire distingue les logements situés dans une zone urbaine sensible (ZUS) et ceux situés en zone de revitalisation rurale (ZRR) (cf. note 3).

Les données transmises par les organismes proviennent soit d'informations issues de leur fichiers de gestion (patrimoine locatif social de l'organisme, aides au logement perçues), soit des données transmises par les locataires lors de l'enquête soit d'un calcul pour les ressources des ménages. Un document méthodologique destiné à aider les organismes à effectuer ce calcul sur la base de l'avis d'imposition et de la détermination du plafond de ressource, sera mis en ligne sur la page intranet courant janvier.

6. Niveaux géographiques de production des données

En province : La transmission des données par zone réglementaire (zones 1, 2 et 3) n'a pas été reconduite. Les renseignements doivent désormais être communiqués :

- pour l'ensemble du patrimoine situé dans le département ;
- et, au sein du département, pour chaque agglomération de plus de 50 000 habitants (et pour les agglomérations interdépartementales, pour l'ensemble des communes du département incluses dans l'agglomération).

L'agglomération s'entend ici au sens d'unité urbaine de l'INSEE. La liste de ces agglomérations et leur composition communale est accessible sur les pages Intranet et Internet du ministère consacrées à l'enquête.

En Ile-de-France : conformément à un accord passé entre la DGUHC et l'Observatoire du logement social en Ile-de-France associant la DREIF, l'AORIF et les DDE, les informations doivent être établies et transmises par les organismes à la commune.

7. Suivi de l'occupation des logements financés à l'aide d'un PLUS

En application de la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement signée par l'Etat et le maître d'ouvrage pour chaque opération financée à l'aide d'un prêt PLUS, cette enquête doit être l'occasion pour les services de l'Etat, de vérifier le respect des objectifs de mixité sociale pour lesquels le bailleur s'est engagé en matière d'occupation. Lors de la réponse à l'enquête, vous devez donc exiger du bailleur la transmission d'un état des lieux pour chaque ensemble immobilier mis en location avant le 1^{er} juillet 2002, couvert par une convention.

Néanmoins, ces données à caractère de contrôle, doivent être dissociées des réponses à l'enquête puisqu'elles ne sont pas à transmettre 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.

8. Relance des organismes

Les organismes doivent adresser leur déclaration au plus tard le 30 avril 2006, date réglementaire. Le respect de cette date est impératif sauf à mettre en péril le respect du calendrier et occasionner des envois multiples à la DGUHC, parfois sources d'erreurs lors de l'actualisation. Vous pourrez limiter la procédure de relance aux organismes propriétaires de cinq logements et plus. Aussi je vous demande de pointer les réponses des organismes, au fur et à mesure de leur arrivée, et de procéder à une première vague de relances par messagerie ou par téléphone autour du 15 avril. Dès le 2 mai, vous adresserez un courrier de relance signée du préfet rappelant à l'organisme ses obligations et lui indiquant qu'une liste des organismes ayant failli à leurs obligations sera annexée au rapport national.

9. Recueil des réponses des organismes

La phase de recueil débute par l'ouverture d'une boîte électronique fonctionnelle respectant la norme suivante enquête-OPS.DDEN@equipement.gouv.fr où N est le numéro de département sur deux positions pour la métropole et trois pour les DOM. Le respect de cette norme est obligatoire pour faciliter les échanges avec les organismes bailleurs et la DGUHC.

Pour recueillir les réponses des organismes, vous utiliserez le module informatique de saisie conçu à cet effet par la DGUHC et accessible depuis la page de documentation Intranet (cf. note 4) . Ce module permet l'importation directe des fichiers de réponse adressés par les organismes et la saisie manuelle lorsque les déclarations sont transmises sur papier. Cette application applique systématiquement des tests de cohérence lors de l'enregistrement des données, produit le fichier final destiné à la DGUHC et des fichiers au format Excel conformément aux besoins exprimés par les DDE. L'Ile-de-France dispose d'un module spécifique.

Une version quasi identique destinée aux organismes bailleurs est téléchargeable depuis la page de documentation Internet (cf. note 5) . Ce module bailleur permet aux organismes de produire le fichier de réponse au format réglementaire importable dans le module DDE.

Un manuel de l'utilisateur indiquant les modalités d'installation et présentant les différentes fonctionnalités de l'application sera mis en ligne au plus tard début janvier sur les pages Intranet et Internet.

10. Remontée des informations à la DGUHC

Hors Ile-de-France, vous constituerez, à partir du module de saisie informatique, un fichier texte comprenant l'ensemble des renseignements transmis par les organismes bailleurs. Vous adresserez ce fichier à la DGUHC avant le 1^{er} juin 2006, soit par messagerie à enquete.oe1@equipement.gouv.fr, soit par voie postale sur support électronique sous le timbre DGUHC/OE1.

En Ile-de-France vous constituerez, à partir du module de saisie informatique conçu pour cette région, un fichier texte que vous transmettez à l'observatoire régional du logement social. Ce fichier comprendra l'ensemble des renseignements établis à la commune par les organismes bailleurs. C'est la DREIF qui se chargera dans le cadre de l'observatoire, d'agréger les données par département et par agglomération et de les transmettre à la DGUHC.

Je vous demande d'attendre la date du 1^{er} juin pour envoyer votre base si vous n'avez pas recueilli la totalité des réponses des organismes (cf. note 6) . En cas d'envois complémentaires, la DGUHC pourra accepter un fichier actualisé se substituant au précédent. En revanche, un fichier venant en complément de l'envoi précédent ne sera pas pris en compte.

Vous joindrez parallèlement la liste des organismes n'ayant pas répondu à l'enquête, en précisant pour chacun d'eux le nombre de logements soumis à déclaration.

11. Utilisation et diffusion des données

Le cadre déclaratif des renseignements issus de cette enquête ne garantit pas leur fiabilité. Les informations ont été transmises par les organismes bailleurs dans le cadre d'une obligation légale pour permettre l'élaboration d'un rapport national destiné au parlement. Dans ce contexte, leur exploitation devra se limiter à un usage interne à l'administration. Vous pouvez donc utiliser ces renseignements pour les besoins propres du service.

Si vous jugez opportun de communiquer tout ou partie de ces données à des partenaires extérieurs, vous devrez respecter la confidentialité des informations transmises : la diffusion de données nominatives est totalement proscrite. C'est pourquoi, je vous demande de limiter les communications aux données portant uniquement sur des entités géographiques

ayant au moins trois bailleurs sur leur territoire, aucun des bailleurs ne représentant plus de 85 % du patrimoine. Une attention particulière devra être accordée à la fiabilité des informations transmises : vous éviterez la diffusion de renseignements dont la représentativité vous paraît faible et dans le cas contraire, vous joindrez aux renseignements, les éléments permettant aux destinataires d'apprécier la qualité des informations (cf. note 7) .

Sur ces bases, vous pouvez diffuser les données en résultats cumulés par catégorie de bailleur. 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.

Pour le ministre et par délégation :
*Le directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,*
A. Lecomte

ANNEXE I
ARTICLE L. 442-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION

« Article L. 442-5. - Le Gouvernement dépose tous les trois ans et pour la première fois le 1^{er} juillet 1997, sur le bureau des assemblées, un rapport sur l'occupation des logements d'habitation à loyer modéré et son évolution.

A cette fin, les organismes d'habitation à loyer modéré communiquent les renseignements statistiques nécessaires au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements après avoir procédé à une enquête auprès de leurs locataires. Les locataires sont tenus de répondre dans un délai d'un mois. A défaut, le locataire défaillant est redevable à l'organisme d'habitation à loyer modéré d'une pénalité de 7,62 euros, majorée de 7,62 euros par mois entier de retard sauf s'il est établi que des difficultés particulières n'ont pas permis au locataire de répondre. Dans ce cas, l'organisme d'habitation à loyer modéré met en œuvre les moyens adaptés pour que le locataire puisse s'acquitter de cette obligation.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux logements conventionnés appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 365-1 et, en application de l'article L. 351-2, à ceux qui sont détenus par les bailleurs mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

L'enquête mentionnée à l'alinéa précédent vaut enquête au sens de l'article L. 441-9.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment le contenu de l'enquête et la liste des renseignements statistiques ».

ANNEXE II
MODIFICATIONS APPORTÉES À L'ENQUÊTE
ENQUÊTE 2006 SUR L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL
ET SON ÉVOLUTION

Modifications par rapport à l'enquête précédente

Modifications du questionnaire pour les bailleurs

Fusion des statuts autre SCI et autre personne morale en un statut unique autre personne morale.

Fusion des variables bénéficiaires de l'APL et bénéficiaires de l'AL en une seule variable intitulée bénéficiaires des aides au logement.

Inversion des questions 6 et 7 du questionnaire.

Eclatement de certaines classes d'âge avant trente ans et à partir de cinquante ans sur les variables « Répartition des ménages par âge du titulaire du contrat de location » et « Effectif et âge des occupants » en adéquation avec les découpages de l'INSEE pour permettre une exploitation plus fine des jeunes et des personnes âgées.

VARIABLES	TRANCHES D'ÂGE 2006	TRANCHES D'ÂGE 2003
Age du titulaire du contrat de location	- moins de 24 ans	- moins de 30 ans
	- de 25 à 29 ans	- de 30 à 39 ans
	- de 30 à 39 ans	- de 40 à 49 ans
	- de 40 à 49 ans	- de 50 à 64 ans
	- de 50 à 59 ans	- 65 ans et plus
	- de 60 à 64 ans	
	- de 65 à 74 ans	
	- 75 ans et plus	
Effectif et âge des occupants	- de 18 à 24 ans	- de 18 à 24 ans

majeurs		
	- de 25 à 49 ans	- de 25 à 64 ans
	- de 50 à 64 ans	- 65 ans et plus
	- de 65 à 74 ans	
	- 75 ans et plus	

Ajout des variables, composition des ménages et effectif et âge des occupants, pour les emménagés récents.

Ce complément permettra d'affiner le profil démographique des locataires occupant leur logement depuis moins de trois ans.

Prise en compte des enfants de parents séparés conformément à la réglementation en vigueur qui permet aux enfants d'un couple séparé d'être pris en compte par l'un et l'autre des parents. Cette précision devra être mentionnée dans le questionnaire destiné aux locataires.

Traitements et niveau d'agrégation

En 2003, la transmission des données à deux niveaux géographiques, zones de loyer, d'une part, et agglomération, d'autre part, a été source de nombreuses confusions. D'un intérêt statistique mineur, les zones de loyer comme unités de recueil géographique sont supprimées en 2006. Hors Ile-de-France, les renseignements seront à transmettre au département (cf. note 8) et aux unités urbaines de plus de 50 000 habitants ce qui devrait éviter les confusions observées en 2003.

En Ile-de-France, la collecte des données s'effectuera à l'échelle communale compte tenu du contexte spécifique lié à l'observatoire régional.

Gestion de l'enquête Organisation matérielle

Le rôle respectif des DDE et DRE est maintenu pour 2006 (cf. note 9) même si une implication accrue de la DRE dans la coordination des relations avec les bailleurs, l'apurement des fichiers et la diffusion des résultats paraît souhaitable.

En Ile-de-France, contrairement aux années précédentes, les renseignements seront adressés par les DDE à la DREIF qui transmettra les bases départementales à la DGUHC après concaténation des données aux niveaux géographiques réglementaires.

Evolutions de l'application informatique

Des travaux portant essentiellement sur l'intégration de nombreux tests de contrôle de cohérence des données et de mise en conformité réglementaire des écrans ont été réalisées sur les modules de recueil des données. De plus, les modules DDE peuvent exporter les données au format Excel. Les différents modules informatiques et une documentation d'accompagnement technique et réglementaire sont disponibles sur le site Intranet de la DGUHC. Un manuel de l'utilisateur sera disponible à partir de janvier 2006.

ANNEXE III CHAMP D'APPLICATION DE L'ENQUÊTE 1. Organismes soumis à l'enquête

Les organismes sociaux pour l'habitat, gestionnaires de logements locatifs sociaux ;
Les sociétés d'économie mixte (SEM), propriétaires de logements locatifs sociaux ;
Les organismes agréés, propriétaires de logements locatifs sociaux conventionnés ;
Les administrations publiques, propriétaires de logements locatifs sociaux conventionnés ;
Les SCI (sociétés civiles immobilières), propriétaires de logements locatifs sociaux conventionnés ;
Les autres personnes morales (hormis les SCI familiales), propriétaires de logements locatifs sociaux conventionnés.

2. Logements soumis à déclaration dans l'enquête OPS 2006

Logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL en application des 2,3 et 4 de l'article L. 351-2 du CCH : ce sont les logements conventionnés appartenant aux organismes sociaux pour l'habitat ou gérés par eux, appartenant aux SEM, appartenant aux collectivités publiques, aux organismes privés, personnes morales ayant bénéficié d'un PLA-CDC (ordinaire, TS ou LM), d'un PLUS, d'un PLAI, d'un PCL, d'un PLA-CFF, d'un PLS, d'un PPLS, d'un PCLS, de la PALULOS, d'un PAP locatif, d'un RAPAPLA, des aides de l'ANAH ou ayant été conventionné sans travaux.

Logements locatifs sociaux non conventionnés à l'APL

En métropole : ce sont les logements ILM 28 non conventionnés appartenant aux SEM, les logements non conventionnés appartenant aux organismes sociaux pour l'habitat ou gérés par eux, lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat (PSR, PLR, HLMO et ILM).

Dans les départements d'outre-mer : ce sont tous les logements appartenant aux organismes sociaux pour l'habitat ou gérés par eux, les logements appartenant à une SEM de la loi du 30 avril 1946 ou à une SEM locale lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat (PSR, PLR, HLMO, LLS, LLTS, immeubles à loyer moyen). Sont exclus les logements appartenant aux SEM financés sans concours financier de l'Etat.

Ne seront pas déclarés : les logements-foyers, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les logements de fonction, les logements appartenant à des personnes physiques ou à des SCI familiales, les logements financés sans concours financier de l'Etat (notamment les ILN, les PLS distribués entre 1992 et 1993 et les PLI).

ANNEXE IV LISTE DES DOCUMENTS MIS EN LIGNE SUR LE SITE INTRANET DE LA DHUHC

NOTE (S) :

(1) L'agglomération s'entend au sens unité urbaine de l'INSEE de plus de 50 000 habitants, recensement 99.

(2) Ces organismes seront également destinataires du courrier de lancement et comprendront à sa lecture qu'ils ne sont pas concernés par l'enquête.

(3) Les zonages ont été modifiés par décret n° 2005-1435 du 21 novembre. Il est prévu de les mettre en ligne sur les sites Internet et Intranet du ministère début 2006.

(4) http://intra.dguhc.i2/dguhc_actions/frame_actions.htm, chemin d'accès Etudes/enquête/OPS enquête 2006.

(5) <http://www.logement.gouv.fr/actu/ops/>.

(6) Vous pourrez vous limiter aux propriétaires de cinq logements et plus.

(7) Eléments de représentativité des données par rapport à une base de référence et taux de réponse de la variable (nombre de ménages ayant répondu pour cette variable sur le nombre total de ménages ayant répondu à l'enquête).

(8) A l'exception de l'Ile-de-France où les données seront transmises à la commune.

(9) D'autant que la réalisation de l'enquête au niveau régional nécessiterait une modification législative.