

Aménagement, nature

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature

Service des affaires générales
et de la performance

Sous-direction de la performance

Bureau de la coordination
des systèmes d'information

**Circulaire du 31 janvier 2012 relative à la collecte de renseignements statistiques
sur l'occupation des logements sociaux et son évolution pour l'année 2012**

NOR : DEVL1201859C

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Résumé : l'enquête sur l'occupation du parc social a été créée en 1996 par l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation et modifiée en 2009 par l'article L. 101-1, rappelés en annexe I. Ces articles imposent aux organismes bailleurs de communiquer tous les deux ans au représentant de l'État dans chaque département des renseignements statistiques sur les caractéristiques démographiques et économique-sociales des occupants du parc locatif social destinés à alimenter un rapport national transmis au Parlement. La présente circulaire a pour objet de délivrer les éléments nécessaires au lancement et à la réalisation de cette enquête au 1^{er} février 2012.

Domaine : logement.

Mots clés : occupation du parc social – OPS – statistiques du parc social.

Références :

Articles L. 101-1, L. 442-5 et L. 472-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;
Articles R. 442-13, R. 442-14 et R. 472-2 du code de la construction et de l'habitation ;
Arrêté du 9 janvier 2012 relatif à la collecte de renseignements statistiques sur l'occupation des logements sociaux et son évolution en 2012.

Date de mise en application : 1^{er} février 2012.

Annexes :

Annexe I. – Articles L. 101-1 et L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation.
Annexe II. – Liste des modifications apportées à l'enquête OSP 2012.
Annexe III. – Champ d'application de l'enquête.
Annexe IV. – Liste des documents mis en ligne sur le site intranet de la DGALN.
Annexe V. – Article 8 du chapitre II de l'annexe I à l'article R. 353-1 du code de la construction et de l'habitation (décret n° 99-864 du 7 octobre 1999).

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement à Madame et Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement, direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Île-de-France) ; Mesdames et Messieurs les préfets de départements (directions départementales des territoires, directions départementales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) (pour exécution) ; centres d'études techniques de l'équipement ; mission interministérielle d'inspection du logement social ; Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ; Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (pour information).

L'enquête couvre la France métropolitaine et les départements d'outre-mer.

Ces renseignements portent sur le patrimoine détenu en location et les caractéristiques socio-économiques des occupants, recueillies au terme d'une enquête auprès des locataires : composition et ressources des ménages, aides au logement et minima sociaux perçus, effectifs, âges 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 2009. Cependant, une modification a été introduite dans le questionnaire destiné aux bailleurs afin d'améliorer la qualité des informations recueillies. La liste exhaustive des modifications apportées à l'enquête OPS 2012 est consignée 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 2012 doit permettre d'améliorer la connaissance en matière d'occupation sur la totalité du parc enquêté et pour chaque agglomération (1). 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 DGALN : http://intra2.dguhc.i2/rubrique.php3?id_rubrique=504.

Les organismes bailleurs ont accès aux documents techniques et réglementaires à partir du site internet du ministère du logement : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Enquete-sur-l-occupation-du-parc.html>.

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.

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'Etat 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 2012.

Organismes soumis à déclaration

Ces organismes peuvent être des organismes d'HLM, des sociétés d'économie mixte (ou entreprises publiques locales) ainsi que toute autre personne morale propriétaire d'au moins cinq logements ouvrant droit à l'APL, à l'exclusion des sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés (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.

Lancement de l'enquête auprès des organismes

Vous devez adresser un courrier signé du préfet aux organismes bailleurs soumis à déclaration. 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 auquel 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.

(1) L'agglomération s'entend au sens unité urbaine de l'INSEE de plus de 50 000 habitants (2010).

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

Vous mettrez notamment en œuvre les moyens nécessaires pour inciter les organismes à utiliser l'application informatique téléchargeable sur le site internet du ministère du logement (<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Enquete-sur-l-occupation-du-parc.html>). Si des organismes en font la demande suite à des problèmes de téléchargement, vous procéderez à la diffusion de cette application par la voie la plus adaptée.

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 égale 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 2012.

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 du ministère du logement. Si sa structure n'a subi aucune modification, en revanche son contenu a été modifié pour permettre d'obtenir des résultats plus fiables en matière de minima sociaux. 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) (1).

Les données transmises par les organismes proviennent soit d'informations issues de leurs fichiers de gestion (patrimoine locatif social de l'organisme), soit des données transmises par les CAF (bénéficiaires du RSA, de l'AAH et d'une aide au logement), soit des données transmises par les locataires lors de l'enquête, soit d'un calcul pour les ressources des ménages.

Niveaux géographiques de production des données

En province : Les renseignements doivent être communiqués :

- pour l'ensemble du patrimoine situé dans le département ;
- 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 de la DGALN et internet du ministère du logement consacrées à l'enquête.

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

En vue d'une réalisation future de l'enquête à l'échelle communale sur l'ensemble du territoire français, les bailleurs doivent se munir des moyens leur permettant de communiquer les résultats de l'enquête OPS à la commune dès 2016.

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'État et le maître d'ouvrage pour chaque opération financée à l'aide d'un prêt PLUS (annexe V), cette enquête doit être l'occasion pour les services de l'État, 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.

(1) Les zonages sont disponibles en ligne sur les sites intranet de la DGALN et internet du ministère du logement.

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

Relance des organismes

Les organismes doivent adresser leur déclaration au plus tard le 30 avril 2012, 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 DGALN, parfois sources d'erreurs lors de l'actualisation. 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 à partir du 15 avril. Dès le 2 mai, vous adresserez un courrier de relance signé 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.

Saisie des réponses à l'enquête

La phase de recueil est précédée par la création d'une boîte électronique dédiée à l'enquête OPS respectant une norme définie par la DGALN : OPS.DDT-n°@developpement-durable.gouv.fr où « n° » est le numéro de département sur deux positions pour la métropole et trois pour les DOM (1). Le respect de cette norme est obligatoire pour faciliter les échanges avec les organismes bailleurs et la DGALN.

Pour les bailleurs : pour recueillir les réponses des organismes, vous utiliserez le module informatique de saisie conçu à cet effet et téléchargeable depuis la page de documentation internet du ministère du logement. Ce module bailleur permet aux organismes bailleurs de saisir les réponses à l'enquête et de les exporter vers les DDT (2). Il est rappelé que l'envoi des questionnaires par voie postale n'est permis qu'en cas d'impossibilité d'envoi électronique et avec l'accord de la DDT.

Pour les DDT : ce module permet l'importation directe des fichiers de réponse adressés par les organismes, la saisie manuelle lorsque les déclarations sont transmises sur papier ainsi que l'exportation des fichiers départementaux vers la DGALN.

L'Île-de-France dispose d'un module spécifique.

Un manuel de l'utilisateur indiquant les modalités d'installation et présentant les différentes fonctionnalités de l'application sera mis en ligne sur les pages intranet et internet.

Remontée des informations à la DGALN

Hors Île-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 DGALN avant le 1^{er} juin 2012, par messagerie à OPS@developpement-durable.gouv.fr. En cas d'impossibilité d'envoi électronique, vous me ferez parvenir ce fichier par voie postale sur support électronique sous la référence DGALN/CSI à l'adresse suivante : Arche Sud, 92055 La Défense Cedex.

En Île-de-France vous constituerez, à partir du module de saisie informatique conçu pour cette région, un fichier texte que vous transmettez à la DGALN ainsi qu'à l'observatoire régional du logement social. Ce fichier comprendra l'ensemble des renseignements établis à la commune par les organismes bailleurs.

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. En cas d'envois postérieurs, la DGALN 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.

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

(1) Exemple : Pour la DDE 04, l'adresse sera la suivante : OPS.DDE-04@developpement-durable.gouv.fr.

(2) Les bailleurs disposant d'un fichier contenant les informations demandées par l'enquête OPS peuvent importer ces données dans l'application OPS en respectant le dessin d'enregistrement disponible sur le site internet du ministère du logement.

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 (1).

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Fait le 31 janvier 2012.

Pour la ministre et par délégation :

Le secrétaire général,
J.-F. MONTEILS

*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,*
E. CRÉPON

(1) Éléments 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).

ANNEXE I

ARTICLE L. 101-1 CRÉÉ PAR LOI N° 2009-526 DU 12 MAI 2009 – ART. 80

Tous les deux ans, un rapport est présenté par le Gouvernement au Parlement sur la situation du logement en France. Ce rapport comprend notamment :

- 1° Une évaluation territorialisée de l'offre et des besoins en matière de logements ;
- 2° Des données sur l'évolution des loyers ;
- 3° Des données sur les révisions annuelles ou les modifications du barème visé à l'article L. 351-3, ainsi que sur leurs conséquences sur les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement ;
- 4° Un bilan d'application du supplément de loyer de solidarité prévu à l'article L. 441-3 ;
- 5° Des informations sur l'occupation des logements d'habitations à loyer modéré visés au livre IV et sur son évolution.

ARTICLE L. 442-5 MODIFIÉ PAR LA LOI N° 2009-526 DU 12 MAI 2009 – ART. 80

Aux fins de permettre la transmission au Parlement des informations visées au 5° de l'article L. 101-1, les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent les renseignements statistiques nécessaires au représentant de l'État 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 le délai d'un mois. À défaut, le locataire défaillant est redevable à l'organisme d'habitations 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'habitations à loyer modéré met en œuvre les moyens adaptés pour que le locataire puisse s'acquitter de cette obligation.

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

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

Le présent article s'applique également aux logements faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2, détenus par les sociétés d'économie mixte, ainsi qu'à ceux compris dans un patrimoine conventionné en application du même article comprenant au moins cinq logements et appartenant aux autres 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.

ANNEXE II

MODIFICATIONS APPORTEES A L'ENQUÊTE OPS 2012

Champs de l'enquête

Remplacement de « organismes agréés pour l'hébergement des personnes défavorisées » par « organismes agréés ».

Questionnaire pour les bailleurs

Suite aux constats répétés de mauvais résultats dans les réponses des locataires sur la question relative à la perception de minima sociaux (nombre de locataires percevant le RSA, l'AAH et nombre de ménages percevant une aide au logement) un partenariat a été établi avec la CNAF afin que les CAF transmettent directement ces données aux bailleurs pour que ces derniers puissent nous fournir des données fiables. Le questionnaire a donc été adapté pour recueillir les réponses transmises aux maîtres d'ouvrages par les CAF. La distinction ZUS et ZRR a été supprimée pour les questions H et P, ainsi que la question sur le nombre de ménages percevant le minimum vieillesse, cette donnée devant être récupérée ultérieurement par la DGALN. Les questions H et P se déclinent donc désormais ainsi :

H - MINIMA SOCIAUX PERÇUS* (TOUS MENAGES)

Parmi les ménages de la rubrique (6), on comptera ici les ménages percevant l'une des allocations suivantes :

- | | |
|--|---------------------------------|
| 15 - nombre de bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) socle et activité | <input type="text" value="15"/> |
| 16 - nombre de bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) | <input type="text" value="16"/> |
| 17 - nombre total de bénéficiaires d'au moins une des allocations mentionnées aux questions 15 et 16 | <input type="text" value="17"/> |

(* Ces informations doivent être fournies par les Caisses d'Allocations Familiales aux bailleurs.
En cas de non réception de ces données et dans un souci de ne pas communiquer des résultats erronés à la DGALN, les bailleurs sont tenus de ne pas répondre aux questions G et H.

P - MINIMA SOCIAUX PERÇUS* (EMMENAGES RECENTS)

Parmi les ménages de la rubrique (26), on comptera ici les ménages percevant l'une des allocations suivantes :

- | | |
|--|---------------------------------|
| 34 - nombre de bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) socle et activité | <input type="text" value="34"/> |
| 35 - nombre de bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) | <input type="text" value="35"/> |
| 36 - nombre total de bénéficiaires d'au moins une des allocations mentionnées aux questions 34 et 35 | <input type="text" value="36"/> |

(* Ces informations doivent être fournies par les Caisses d'Allocations Familiales aux bailleurs.
En cas de non réception de ces données et dans un souci de ne pas communiquer des résultats erronés à la DGALN, les bailleurs sont tenus de ne pas répondre aux questions O et P.

Formations

Cette année, les formations ne nécessitent pas de déplacement de la part des agents en charge d'OPS car elles sont réalisées sous forme de vidéos consultables à volonté sur le site intranet du ministère.

ANNEXE III

CHAMP D'APPLICATION DE L'ENQUÊTE

1. Organismes soumis à l'enquête

Les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM), gestionnaires de logements locatifs sociaux.
Les sociétés d'économie mixte (SEM ou entreprises publiques locales, dites EPL) propriétaires de logements locatifs sociaux.

Les organismes agréés, propriétaires d'au moins cinq logements locatifs sociaux conventionnés.
Les administrations publiques, propriétaires d'au moins cinq logements locatifs sociaux conventionnés.

Les SCI (sociétés civiles immobilières), propriétaires d'au moins cinq logements locatifs sociaux conventionnés.

Les autres personnes morales (hormis les SCI familiales), propriétaires d'au moins cinq logements locatifs sociaux conventionnés.

2. Logements soumis à déclaration dans l'enquête OPS 2012

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 d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux, appartenant aux SEM ou aux EPL, 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 ou EPL, les logements non conventionnés appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux, lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État (PSR, PLR, HLMO et ILM) ;
- dans les départements d'outre-mer : ce sont tous les logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré 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'État (PSR, PLR, HLMO, LLS, LLTS, immeubles à loyer moyen). Sont exclus les logements appartenant aux SEM ou EPL financés sans concours financier de l'État.

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'État (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 DGALN

Présentation de l'enquête.

Modules de saisie des résultats de l'enquête dédiés :

- aux bailleurs hors Île-de-France ;
- aux bailleurs d'Île-de-France ;
- aux DDT hors Île-de-France ;
- aux DDT d'Île-de-France.

La liste et la description des modifications apportées à l'enquête 2012 par rapport à l'enquête 2009.
L'arrêté du 12 janvier 2012.

Les liens Légifrance des articles du code de la construction visés par cet arrêté.

Le questionnaire réservé aux bailleurs.

Une suggestion de questionnaire à envoyer aux locataires.

La liste des unités urbaines de plus de 50 000 habitants.

Le découpage des zones de revitalisation rurale (ou ZRR).

La lettre-type des préfetures aux bailleurs.

Les vidéos et diaporamas des formations de l'enquête OPS 2012.

Le guide de l'utilisateur.

Le lien vers le site internet du ministère du logement.

Les résultats des enquêtes OPS 2006 et 2009.

ANNEXE V

ANNEXE I À L'ARTICLE R. 353-1

Convention type conclue en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'État et l'organisme d'habitations à loyer modéré

II. – ENGAGEMENTS DU BAILLEUR À L'ÉGARD DE L'ÉTAT RELATIFS AUX CONDITIONS DE LOCATION DES LOGEMENTS

Article 8

Maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation des logements

Les logements faisant l'objet de la présente convention sont maintenus à usage locatif jusqu'à la date fixée pour l'expiration de cette convention, sous réserve des dispositions de l'article L. 443-10 du code de la construction et de l'habitation.

I. Conditions de location

Les logements sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de location meublée ou de sous-location, sous réserve des conditions prévues par les articles L. 442-8 à L. 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation.

II. Ressources

Les logements libres de toute occupation sont loués à des familles dont les ressources annuelles n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés à l'article R. 441-1 ou prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements financés dans les conditions prévues par la section III du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation.

III. Mixité sociale

a) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au deuxième alinéa de l'article R. 331-1 et qu'elle bénéficie de subventions prévues aux 2° ou 3° de l'article R. 331-15, 30 % au moins de logements, soit (1) logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond de ressources prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux.

À l'entrée en service de l'immeuble, en sus des 30 % de logements ci-dessus mentionnés, l'organisme d'habitations à loyer modéré s'engage, compte tenu de la demande locale, que visent notamment à satisfaire le plan d'action départemental pour le logement des personnes défavorisées, l'accord collectif départemental signé avec l'organisme et les chartes et conférences intercommunales du logement, à louer (2) autres logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux. L'organisme d'habitations à loyer modéré s'engage à fournir un état à la mise en location, permettant de vérifier que cet engagement d'occupation sociale est respecté.

La vérification de l'engagement d'occupation sociale mentionné au premier alinéa sera effectuée tous les trois ans au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation. S'il est constaté que cet engagement n'est plus rempli, tous les logements attribués postérieurement à ce constat fait par le préfet du lieu de situation des logements, devront l'être à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond de ressources

(1) Indiquer le plus petit nombre entier permettant de respecter l'engagement de 30 %.

(2) Indiquer un nombre.

prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux jusqu'à ce que l'organisme établisse que l'engagement est respecté à nouveau.

À défaut de transmission de l'état ou des résultats de l'enquête, le préfet peut demander à l'organisme de reverser à l'Etat la subvention reçue, représentant l'avantage supplémentaire obtenu par l'organisme en échange de l'engagement d'occupation sociale susmentionné. L'organisme doit y procéder dans le mois de la notification de la décision prise dans les conditions suivantes : le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'organisme de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois soit formuler ses observations, soit transmettre l'état ou les résultats de l'enquête. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

S'il est constaté que l'engagement d'occupation sociale susmentionné n'est plus rempli et si les attributions de logements ne sont pas exclusivement faites au profit de ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux, le préfet peut demander à l'organisme de reverser à l'Etat la subvention reçue, représentant l'avantage supplémentaire obtenu par l'organisme en échange de l'engagement d'occupation sociale susmentionné. L'organisme doit y procéder dans le mois de la notification de la décision prise dans les conditions suivantes : le préfet doit mettre préalablement en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'organisme de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra, dans le délai de deux mois, formuler ses observations. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

b) Lorsque l'opération a été financée dans les conditions de l'article R. 331-14 autres que celles prévues au deuxième alinéa de l'article R. 331-1 et bénéficie de subventions prévues au 2° ou 3° de l'article R. 331-15, 10 % des logements de l'opération peuvent être loués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévu au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds.