

TRAVAIL – EMPLOI – FORMATION

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

Circulaire n° 2007-22 du 26 mars 2007 relative à la mise en place de l'inventaire des logements locatifs sociaux pour l'année 2007

NOR : SOCU0710642C

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Textes sources :

Articles L. 302-5 à L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation modifiés par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et par la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable ;

Articles R. 302-14 et 15 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.

Textes abrogés : circulaire UHC/OE1 n° 2005-21 du 14 mars 2005.

Mots clés : logement social, inventaire.

Le directeur général à Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement [pour information]) ; centre d'études techniques de l'équipement (pour information) ; Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (pour information) ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (pour information) ; direction des affaires économiques et internationales (pour information).

La présente circulaire a pour objet de préciser les modalités de mise en œuvre, au titre de l'année 2007, des dispositions de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation (annexe I). Cet article impose chaque année aux services de l'Etat la réalisation d'un inventaire des logements sociaux situés dans toutes les communes des agglomérations (1) de plus de 50 000 habitants et depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable, les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants (2).

Les logements à décompter au titre de cet inventaire sont définis à l'article L. 302-5 du même code (annexe I). Cette action vous incombe pour l'essentiel puisque c'est à vous qu'il revient de :

- recueillir auprès des personnes morales avant le 1^{er} juillet, les renseignements répondant aux spécifications définies à l'article R. 302-14 du CCH ;
- rassembler ces mêmes renseignements pour les logements appartenant à des personnes physiques à partir des données détenues par les services de l'Etat ;
- dresser une liste des logements recensés par commune ;
- identifier les communes disposant d'une offre locative sociale susceptible d'être inférieure à 20 % du parc des résidences principales ;
- transmettre avant le 31 août aux maires de ces communes, la liste des logements recensés ;
- définir après concertation avec les maires, le nombre de logements sociaux décomptés au titre de l'année 2007 retenu pour le calcul du prélèvement financier applicable aux communes ne disposant pas de 20 % de logements sociaux.

La loi portant engagement national pour le logement n'a pas introduit de modification de la définition des logements sociaux retenus pour l'application des dispositions législatives concernées, mais elle a introduit une phase transitoire de cinq ans ou de six ans pendant laquelle des logements sortis du champ de la loi continuent à être pris en compte.

Trois catégories de logements sont concernées :

- les logements sociaux vendus à leurs locataires à partir du 1^{er} juillet 2006 en application de l'article L. 443-7 du CCH (art. L. 443-15-7) ;
- les logements locatifs appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations dont la convention définie à l'article L. 351-2 vient à expiration sont pris en compte pendant six ans après l'expiration de cette convention (art. L. 411-5) ;
- les autres logements dont la convention visée à l'article L. 351-2 vient à expiration sont pris en compte pendant cinq ans après l'expiration de cette convention (art. L. 302-5).

(1) Unités urbaines recensées par l'INSEE en 1999.

(2) A noter que les départements suivants, précédemment non concernés, le deviennent dorénavant : Aude, Aveyron, Cantal, Landes, Orne, Vendée et Yonne et que la nouvelle définition fait entrer dans le champ de la loi 247 communes en métropole et 38 communes dans les DOM.

Dans les deux derniers cas, seuls les logements dont les conventions sont venues à expiration depuis l'entrée en vigueur de la loi bénéficient de cette mesure.

1. Champ d'application géographique

L'inventaire des logements locatifs sociaux doit être réalisé chaque année sur toutes les communes situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et non pas uniquement sur les communes soumises au prélèvement. En effet, cette opération doit être l'occasion de vous doter parallèlement d'un instrument d'observation du parc social qui permette le suivi de la situation des communes au regard du logement social.

L'agglomération s'entend au sens de l'unité urbaine de l'INSEE. La liste des agglomérations concernées correspond à celle établie par l'INSEE lors du recensement général de la population de 1999. Les recensements complémentaires réalisés depuis cette date dans certaines communes, ne peuvent en aucun cas modifier cette liste par ajout ou retrait d'une agglomération ou d'une commune. Il en est de même du nouveau recensement permanent de la population dont les résultats ne seront pris en compte qu'en 2008, lors de la publication officielle exhaustive des résultats. Comme indiqué précédemment, la loi instituant le droit au logement opposable a étendu le champ géographique de la loi aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants qui ne sont pas situées dans une unité urbaine de plus de 50 000 habitants en respectant les mêmes seuils de population que pour le champ précédent. Ces nouvelles communes doivent dès 2007 faire l'objet de l'inventaire, même si dans un premier temps ces communes ne feront pas l'objet de prélèvement, il importe qu'elles connaissent le plus rapidement leur nombre de logements locatifs sociaux.

La liste de ces communes est consultable sur l'intranet de la DGUHC et sur le site de la DGCL relatif à l'intercommunalité ; les données de population relative à ces EPCI sont pour la population totale et pour celle de la ville centre celles données par le ministère de l'intérieur qui tient compte des recensements complémentaires (1).

2. Logements à recenser

La définition des logements locatifs sociaux soumis à l'inventaire 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 ordinaires (2) sont à comptabiliser dans les trois premières catégories, les logements-foyers, les résidences sociales et les CHRS relevant de la quatrième catégorie.

Les quatre catégories correspondent aux catégories définies par l'article L. 302-5

Au titre du 1° de cet article :

- le patrimoine des organismes HLM relevant des financements antérieurs à la réforme de 1977 quelle que soit la date de mise en service (3).

Au titre du 2° de cet article :

- le patrimoine des organismes HLM construit ou acquis avec les financements postérieurs à la réforme de 1977 conventionnés à l'APL et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Cela exclut les PLI et les logements réalisés sur fonds propres et non conventionnés ;
- les logements locatifs conventionnés à l'APL appartenant à des personnes physiques et à des personnes morales autres que celles citées dans la première et la troisième catégorie, sous réserve que leur accès soit soumis à des conditions de ressources. Cela exclut les prêts conventionnés locatifs. Cela exclut également les logements dit « à loyers maîtrisés » de l'ANAH en application du seul article L. 321-4 du CCH, seules les conventions signées en application de l'article L. 321-8 ouvrent droit à l'APL.

Les logements financés à l'aide d'un PSLA ne rentrent pas dans l'inventaire, ce sont des logements en accession à la propriété et non des logements locatifs : leur acquéreur paye une redevance et non un loyer et perçoit l'APL accession à la propriété.

Au titre du 3° de cet article :

- les logements appartenant aux SEM des DOM ;
- les logements de l'entreprise minière et chimique, des houillères de bassin, des charbonnages de France, et de l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;
- les logements occupés par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, ou donnés à leur occupant ou acquis grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation.

Au titre du 4° de cet article :

- les logements, lits ou places appartenant à des structures collectives type logements-foyers et résidences sociales conventionnés ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- les logements-foyers appartenant aux organismes d'HLM, financés ou acquis avant 1977, qu'ils soient ou non conventionnés entrent dans cette catégorie.

(1) Par définition, toutes les communautés d'agglomération remplissent ces conditions à l'exception de la communauté d'agglomération du pays de Flers, qui n'a que 30 000 habitants. Dans le silence de la loi sur la source des chiffres de population, il est normal de se référer aux chiffres sur lesquels s'appuie le ministère de l'Intérieur, lorsqu'il y a création d'un EPCI.

(2) Hors logements-foyers, résidences sociales et CHRS.

(3) Attention, les anciens financements ont été utilisés encore en 1978, si ces logements n'ont pas été conventionnés à l'APL depuis, ils entrent dans la première catégorie de l'inventaire.

La qualité de « logement » ou de « lit/place » doit impérativement être indiquée par l'organisme bailleur. En effet, c'est à vous et non aux organismes qu'il revient de calculer, par commune, l'équivalence des lits/places avec les logements ordinaires, à raison d'un logement pour trois lits/places.

Le logement est considéré comme autonome s'il répond à la définition de l'article R. 111-3 du CCH (annexe II). Dans les foyers destinés aux personnes handicapées mentales un seul des éléments de confort définis au R. 111-3 est exigible.

Il faut noter que les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) qui avaient le statut de CHRS, ne rentrent plus dans cette catégorie depuis la loi n° 2006-911 du 24 juillet 2006 relative à l'immigration et à l'intégration (art. 95) : en effet, ces centres sont régis dorénavant par les articles L. 348-1 et suivants du code de l'action sociale et des familles et non plus par l'article L. 345-1 visé au 4° de l'article L. 302-5 du CCH.

Concernant les logements d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie, s'agissant de logements appartenant à des personnes physiques, il vous incombe de rassembler les informations nécessaires à leur identification. Pour cela, vous vous appuyerez sur les renseignements détenus par les services de la préfecture.

3. Dates de référence et périodes de validité applicables

Les logements comptabilisés au titre de l'inventaire doivent être disponibles au 1^{er} janvier 2007, soit loués soit vacants dans l'attente d'une occupation (pour les logements HLM, il s'agit de logements mis en service). Les logements qui à cette date, sont en construction (même s'ils sont achevés dans l'année) ne doivent pas être recensés. À 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 (démolition) doivent être comptabilisés et déclarés par le propriétaire des logements pour la dernière fois. Ceux vendus à leur occupant après le 1^{er} juillet 2006 sont à prendre en compte pendant cinq ans à compter de la date de leur vente.

Période de validité du conventionnement

Un logement est conventionné au sens de l'article L. 351-2 du CCH si la convention ouvrant droit à l'APL est valide. Pour cela, il convient de vérifier que, à la date du 1^{er} janvier de l'année de l'inventaire ;

- la convention est signée ;
- la convention est publiée au fichier des hypothèques ou inscrite au livre foncier ;
- la convention n'a pas été résiliée.

Vous trouverez en annexe IV toutes les précisions vous permettant d'apprécier la validité des conventions. A noter qu'à compter du 1^{er} octobre 2006, les conventions de l'ANAH ouvrant droit à l'APL ne font plus l'objet d'aucune publication, en conséquence, seule la délégation locale de l'ANAH peut fournir la liste des logements conventionnés au titre de l'article L. 321-8 du CCH.

Changement de situation

Les logements répondant à la définition donnée par l'article L. 302-5 du CCH et destinés à la démolition peuvent être comptabilisés jusqu'à leur démolition effective ;

Les logements conventionnés, 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 éventuels et la date de signature du nouveau bail.

4. Préparation de l'inventaire

Vous devez en premier lieu mettre à jour la liste des organismes soumis à déclaration à partir des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement signées ou résiliées au cours de l'exercice précédent. Pour les organismes d'HLM et les SEM, vous vous référerez au répertoire des organismes. Vous procéderez comme chaque année, à la mise à jour du répertoire local comprenant les autres catégories de bailleurs ;

Vous vérifierez qu'une boîte aux lettres respectant la norme mentionnée dans le formulaire de déclaration d'inventaire 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) est fonctionnelle, de manière à être en mesure de recevoir les fichiers de réponses des organismes. Sans respect de cette norme, certains organismes seront confrontés 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.

5. Lancement de l'inventaire (1)

a) Personnes morales :

La loi fait obligation aux personnes morales propriétaires ou gestionnaires d'adresser avant le 1^{er} juillet au préfet du département du lieu de situation des logements, un inventaire par commune. Pour les logements soumis à l'enquête sur le parc locatif social (2) (PLS) et les logements relevant de la quatrième catégorie mentionnée au point 2, c'est le gestionnaire qui doit répondre. Dans les autres cas, c'est au propriétaire de produire cette déclaration sauf disposition contraire mentionnée expressément dans un document contractuel.

(1) A noter, qu'en application de la loi de finances de 2005 qui a modifié l'article L. 2334-17 du code général des collectivités locales et du décret n° 2007-361 du 19 mars 2007, une procédure d'inventaire des logements sociaux est rendue obligatoire pour les organismes HLM et les SEM qui sont tenus de fournir au préfet de région avant le 31 octobre de chaque année un inventaire par commune des logements dont ils sont propriétaires au 1^{er} janvier. Il serait souhaitable de s'assurer que pour la part commune de ces deux inventaires, les données fournies sont homogènes.

(2) Les organismes d'HLM et les SEM principalement. Se rapprocher des cellules statistiques des DRE pour plus de renseignements.

En avril, vous adresserez officiellement un courrier au siège social de chacun des organismes bailleurs. Vous pourrez utiliser le courrier type (téléchargeable sur le site de l'application Agillos) que vous devrez personnaliser 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 et en demandant aux organismes de signaler les logements vendus à leurs occupants à compter du 1^{er} juillet 2006.

b) Personnes physiques :

L'obligation de déclaration ne s'appliquant qu'aux personnes morales, c'est donc à vous qu'il revient de compléter l'inventaire avec les informations que vous détenez sur les logements propriété des personnes physiques.

Les départements susceptibles d'être concernés par l'inventaire des logements acquis ou occupés par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, en application de l'article L. 302-5, devront se procurer auprès des services de la préfecture, la liste des aides accordées en application des articles 6 à 9 de la loi n° 94-488 du 11 juin 1994 relative aux rapatriés d'anciens membres de formations supplétives et assimilés ou victimes de la captivité en Algérie. Cette liste devra comporter par adresse, le nombre de logements ayant bénéficié d'une aide de l'Etat ; elle pourra, le cas échéant, être complétée par le maire lors de la procédure contradictoire sous réserve d'apporter des justificatifs à caractère officiel vous permettant d'apprécier le respect des conditions énoncées à l'article L. 302-5.

Pour les autres logements propriétés des personnes physiques, vous vous référerez aux conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) après vous être assuré de leur validité (voir annexe III). Vous veillerez à éviter les doubles comptes lorsque ces logements sont donnés en gestion à des personnes morales.

6. Recueil des informations

Les renseignements que les organismes personnes morales doivent déclarer sont définis à l'article R. 302-14 du code de la construction et de l'habitation. Ces renseignements doivent être déclarés au bâtiment, à savoir un ensemble de logements ayant fait l'objet d'un même financement initial, d'une même convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et d'un même type de construction (individuel ou collectif). Un bâtiment à financement multiple devra donc être scindé. Les maisons individuelles peuvent être regroupées en distinguant les numéros pairs des numéros impairs et en faisant apparaître les ruptures éventuelles dans la numérotation (1).

Les supports de réponse des organismes sont définis dans les annexes de l'arrêté du 24 février 2005 (2) (annexe IV). Les organismes ont obligation de se conformer à l'un des formats réglementaires, définis dans ces annexes :

Fichier texte ou Excel : ce mode de réponse s'adresse aux organismes qui répondent par voie informatique. Il doit constituer le support privilégié de ceux qui utilisent le logiciel EPLS fourni par la DRE, qui génère un fichier de réponse à l'inventaire au format Texte reconnue par l'application AGILLOS.

Formulaire papier : chaque année un nombre approprié de ces formulaires de déclaration vous est adressé courant mars. Ce document se présente sous la forme d'un document A3 recto-verso avec notice intégrée. Ces formulaires sont disponibles sur le site Internet du ministère à l'adresse indiquée dans la notice.

7. 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 V. 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 1 500 euros s'ils ne défèrent pas à cette demande.

8. Enregistrement 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 précédent, enquêtes OPS et PLS, conventions, etc.) de façon à limiter les erreurs dans les décomptes que vous transmettez aux maires. 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. 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.

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

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

(2) Arrêté modifiant l'arrêté du 12 avril 2001 relatif à l'inventaire annuel des logements sociaux pris en application de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation issu de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et du décret n° 2001-316 du 12 avril 2001.

9. Procédure contradictoire et notification aux maires

Avant le 1^{er} septembre, date fixée par la loi, l'inventaire complet par commune (incluant les logements sociaux propriétés des personnes physiques) doit être adressé aux maires des communes susceptibles d'être visés à l'article L. 302-5. Cela implique cette année de rajouter les communes qui viennent d'entrer dans le champ de la loi, car appartenant à un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants avec une ville de plus de 15 000 habitants, et non situées dans une unité urbaine de plus de 50 000 habitants.

Plusieurs critères sont à prendre en compte pour identifier ces communes :

- un seuil démographique qui est de 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants en province ; 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 ;
- un pourcentage de logements sociaux inférieur ou légèrement supérieur à 20 % ; ce pourcentage correspond au rapport entre le nombre de logements sociaux dénombrés au 1^{er} janvier 2006 et les résidences principales figurant au rôle de la taxe d'habitation au 1^{er} janvier 2006. Ce sont ces données qui ont été utilisées pour le prélèvement 2007 ;
- pour les communes, qui viennent d'entrer dans le champ de la loi, il est souhaitable que l'inventaire soit transmis cette année à toutes les communes, afin de consolider les données relatives au dénombrement des logements sociaux et que les communes disposent ainsi d'une information fiable ; étant entendu qu'il faudra préciser que ces communes ne seront éventuellement soumises à un prélèvement qu'en 2014.

Vous communiquerez cet inventaire aux communes en leur précisant que cette notification, à ce stade de la procédure, ne préjuge pas du fait qu'elles entrent ou non dans le champ de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Cette transmission doit se faire par lettre simple (1) signée par le préfet. Cette lettre indique le nombre total de logements sociaux décomptés et comporte pour chaque commune les renseignements suivants :

- pour les personnes morales, le nombre total de logements décomptés ainsi qu'une liste précisant, par adresse, le nombre de logements et le nom du gestionnaire ;
- pour les personnes physiques propriétaires et gestionnaires des logements, le nombre de logements décomptés, ainsi qu'une liste indiquant par adresse, le nombre de logements ; vous indiquerez personne physique à la place du nom du propriétaire et du gestionnaire qui ne doit pas être communiqué.

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 sociaux retenus, accompagné de la liste des adresses correspondantes et d'une note répondant aux observations éventuelles de la commune.

Vous voudrez bien me saisir de toutes difficultés que vous pourriez rencontrer dans la réalisation de cette enquête sous le timbre SH/IUH2.

*Le directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
A. LECOMTE*

ANNEXE I

ARTICLE L. 302-5

- (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 55, Journal officiel du 14 décembre 2000)*
(Loi n° 2005-102 du 11 février 2005, art. 49, Journal officiel du 12 février 2005)
(Loi n° 2005-158 du 23 février 2005, art. 8, Journal officiel du 24 février 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, art. 64, art. 65, art. 68, Journal officiel du 16 juillet 2006)
(Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007, art. 1^{er}, art. 11, Journal officiel du 6 mars 2007)

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 décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté.

A compter du 1^{er} janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, dans les conditions prévues au premier alinéa, aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est

(1) L'administration n'a pas pour pratique habituelle de s'adresser aux communes par courrier recommandé.

au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions 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. Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 est opéré à compter du 1^{er} janvier 2014.

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. 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. 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. 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. 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 de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. 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. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

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.

ARTICLE L. 302-6

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 55, Journal officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000, art. 3, Journal officiel du 22 septembre 2000
en vigueur le 1^{er} janvier 2002)*

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 1 500 euros 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

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. Par conséquent, les locaux à usage d'habitation au sein des logements-foyers, en dehors de ceux occupés par une personne handicapée mentale (1), sont considérés comme logements dans la mesure où ils permettent à leur occupant de mener une vie autonome. Ils doivent donc disposer notamment d'une kitchenette.

Extrait de l'article R. 111-3 du CCH

« *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) Être 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'aisances 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'il soit situé au même étage que ces logements ;

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

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

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

ANNEXE III

PÉRIODES DE VALIDITÉ DES CONVENTIONS OUVRANT DROIT À L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT

Entrée en vigueur des conventions APL

HLM :

L. 353-17 : par dérogation à l'article L. 353-3, les conventions concernant les logements mentionnés à l'article L. 353-14 (logements conventionnés par un organisme HLM) prennent effet à leur date de signature.

R. 353-5 : la publication des conventions et de leur résiliation au bureau des hypothèques ou leur inscription au livre foncier, ainsi que celle des éventuels avenants, se fait à l'initiative de l'administration. Les frais sont à la charge de l'organisme.

SEM :

R. 353-61 : en application de l'article L. 353-19, les conventions prennent effet à la date de leur signature.

R. 353-72 : la publication des conventions et de leur résiliation au bureau des hypothèques ou leur inscription au livre foncier, ainsi que celle des éventuels avenants, se fait à l'initiative de l'administration. Les frais sont à la charge du bailleur.

(1) Les critères pris en compte pour qualifier de « logement » un local d'habitation au sein d'un logement-foyer occupé par une personne handicapée mentale sont indiqués au point 2 de la circulaire.

Autres bailleurs que les organismes HLM et les SEM :

L. 353-3 et R. 353-92 : les conventions prennent effet à leur date de publication au fichier immobilier ou d'inscription au livre foncier.

R. 353-102 : la publication des conventions et de leur résiliation au bureau des hypothèques ou leur inscription au livre foncier, ainsi que celle des éventuels avenants, se fait à l'initiative de l'administration. Les frais sont à la charge du bailleur.

ANAH

La réforme de l'ANAH entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2006 a supprimé la publication aux hypothèques en contrepartie d'un engagement de la part de l'agence d'effectuer des contrôles des conventions plus systématiques.

Tableau récapitulatif

CONVENTION	ENTRÉE EN VIGUEUR	INITIATIVE DE LA PUBLICATION
HLM	Signature	Administration
SEM	Signature	Administration
Autres bailleurs	Publication	Administration
ANAH avec convention Etat (jusqu'au 30/09/06)	Publication	Administration
ANAH sans convention Etat (à partir du 1 ^{er} octobre 2006)	Pas de publication mais mention des engagements dans les actes de mutation	

Expiration des conventions APL pour les logements ordinaires

La dénonciation de la convention à son terme doit avoir lieu dans les conditions de forme et de délais (au moins six mois à l'avance) prévus dans la convention elle-même.

En l'absence de dénonciation expresse à leur date d'expiration, les conventions APL sont renouvelées par tacite reconduction pour une durée de trois ans.

Vente de logements ordinaires conventionnés :

En cas de vente, les conventions s'imposent de plein droit aux nouveaux propriétaires (L. 353-4), même anciens locataires, ce qui signifie pour eux l'obligation de mettre le bien en location dans les conditions prévues par la convention.

Deux exceptions à cette règle :

- en cas de vente d'un logement HLM ou SEM à son locataire, la convention APL n'est pas opposable (L. 443-10 et L. 443-15-2) ;
- en cas de reprise pour occupation personnelle selon des conditions très restrictives mentionnées dans les conventions APL « ANAH » et les conventions APL « autres bailleurs » antérieures à 1997.

Cas des logements-foyers et des résidences sociales :

L'entrée en vigueur des conventions APL correspond à la date de signature. En l'absence de dénonciation expresse à leur date d'expiration (au moins trois mois à l'avance pour les logements-foyers, six mois pour les résidences sociales), les conventions sont renouvelées par tacite reconduction pour une durée d'un an pour les logements-foyers, de trois ans pour les résidences sociales.

ANNEXE IV

ANNEXE À L'ARRÊTÉ DU 25 FÉVRIER 2005 MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU 8 MARS 2002 RELATIF À L'INVENTAIRE ANNUEL DES LOGEMENTS SOCIAUX, PRIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 302-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION ISSU DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI N° 2000-1208 DU 13 DÉCEMBRE 2000 RELATIVE À LA SOLIDARITÉ ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS ET DU DÉCRET N° 2001-316 DU 12 AVRIL 2001

NOR : SOCU0510267A

FORMAT INFORMATIQUE DE DÉCLARATION DE L'INVENTAIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (1)

1. Structure du fichier

Un fichier regroupe l'ensemble des déclarations d'un gestionnaire relatifs aux logements situés dans un même département.

Il est composé d'un ensemble d'enregistrements. Chacun de ces enregistrements se réfère à un bâtiment. Contrairement à la structure du formulaire papier, les informations communes concernant l'identification du gestionnaire, du propriétaire s'il est différent, du bâtiment, du conventionnement et du financement doivent donc être répétés si nécessaire et figurer dans chaque enregistrement.

Chacun de ces enregistrements est un fichier texte « plat », soit avec délimiteur, en respectant les longueurs maximales, soit sans délimiteur et de longueur fixe ; dans les deux cas, il est nécessaire de préserver les emplacements des variables qui ne sont pas remplies par le gestionnaire, mais qui le seront par la direction départementale de l'équipement.

2. Description d'un enregistrement

Chacun des enregistrements se référant à un bâtiment doit respecter le dessin suivant :

Dessin du fichier de réponse à l'inventaire des logements sociaux

Format texte fixe sans délimiteur ou format texte variable délimité (« ; » ou tabulation) ou format Excel

Longueur de l'enregistrement : 552

NOM USUEL du champ	NOM DU CHAMP dans l'application AGILLOS	NUMÉRO du champ	LONGUEUR du champ	POSITION dans le fichier	N° DE LA RUBRIQUE dans le formulaire	FORMAT	VALEURS POSSIBLES	COMMENTAIRE
NOUVELUS	NEWQUEST	1	3	1		Texte	Oui, non	Ne peut être vide
NUMEROUS	NUM_DRE	2	5	4		Numérique		Ne pas remplir la première année
ANNENQ	Année	3	4	9		Numérique	Année en cours	Remplir
IDENTPRO	PROPRI_ID	5	9	27	Correspond à la raison sociale indiquée en A 01	Texte		Remplir
IDENTPREV	PREVPROPRI_D	6	9	36	Correspond à la raison sociale indiquée en A 06	Texte		Remplir si le propriétaire a changé depuis l'inventaire précédent
SIRETGES	ORG_CODE_GEST	7	14	45	B 03	Texte		Remplir, si le propriétaire est différent du gestionnaire
IDENTGES	GEST_ID	8	9	59	Correspond à la raison sociale indiquée en B 01	Texte		Ne pas remplir, réservé DDE
DEP	DEP_CODE	9	3	68	Correspond au département indiqué en F 01	Texte	2 caractère en métropole 3 caractères dans les DOM	Remplir
COM	COM_CODE	10	3	71	Correspond à la commune indiquée en F 02	Texte	001 à 999	Remplir
NUMCONV	CONVENTIO	11	35	74	C 01	Texte		Remplir
CONVEXP	CONV_ANNE_EXPIRE	12	4	109	C 02	Numérique	Année	Remplir
HYPOTHEQ	CONV_DATE_HYPOTHE	13	10	113	C 03	Texte	jj/mm/aaa (jour, mois, année)	Remplir

NOM USUEL du champ	NOM DU CHAMP dans l'application AGILLOS	NUMÉRO du champ	LONGUEUR du champ	POSITION dans le fichier	N° DE LA RUBRIQUE dans le formulaire	FORMAT	VALEURS POSSIBLES	COMMENTAIRE
LIBELUG	LIBELLE_UG	14	50	123	D 01	Alphanu- mérique		Remplir si existant
IDENTUG	IDENT_UG	15	30	173	D 02	Alphanu- mérique		Remplir si existant
ANNLOC	ANNE LOC	16	4	203	D 03	Texte	aaaa	Remplir
ANNACQUI	ANNEE ACQUI PROPRI	17	4	207	d604	texte	aaaa	Remplir
TYPELOG	TYPE_LOG	18	1	211	d 05	Texte	L = logement ordinaire F = logement foyer/CHRS	Remplir
TYPFINF1	TYPF_ID	19	2	212	E	Texte	10 à 18 sauf 16,49	Remplir
LIBFINF1	FI_LIBELLE	20	40	214	E49	Texte	Remplir si TYP- FI_ID = 49	Remplir si le code du finan- cement = 49
LIBELUS	BAT LIBELLE	21	50	254	F04	Alphanu- mérique		Remplir si existant
IDENTUS	BAT_CODE	22	30	304	F05	Alphanu- mérique		Remplir si existant
NUMVOIE	BAT_NOVOIE	23	10	334	F06	Alphanu- mérique		Remplir
TYPEVOIE	BAT TYPEVOIE	24	30	344	F07	Texte	rue, allée, cours, etc...	Remplir
NOMVOIE	BAT_NOMVOIE	25	150	374	F08	Texte		Remplir
ALINEA 1	BAT ALINEA1	26	5	524	F09	Numérique		
ALINEA2	BAT ALINEA 2	27	5	529	F10	Numérique		Remplir l'un des 4 uniquement
ALINEA 4	BAT ALINEA 3	28	5	534	F 11	Numérique		
ALINEA 4	BAT ALINEA 4	29	5	539	F 12/13	Numérique		
NUMVOIE	BAT_NOVOIE	23	10	334	F06	Alphanu- mérique		Remplir
NUMERBAT	BAT_ID	30	5	544	F 03	Numérique		Ne pas remplir la première année
LOGFOYER	BAT_TYP_LOG- FOYER	31	3	549	F 12/13	Texte	LFO ou LIT	Remplir

ANNEXE V

CALENDRIER DE LA PROCÉDURE D'INVENTAIRE

Avril : 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 deux modes de transmission des réponses (papier, fichier texte ou Excel) et la date de clôture des envois.

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

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

Avant le 1^{er} septembre : transmissions par le préfet aux maires des communes ayant un taux de logements sociaux inférieur à 20 % (ou susceptible d'être inférieur) des inventaires produit par les bailleurs contrôlés par les DDE et enrichi du patrimoine conventionné des personnes physiques.

Septembre – octobre : procédure contradictoire avec les maires.

Avant le 31 décembre : notification au maire par le préfet des résultats de l'inventaire.