

FAQ RPLS 2019

1. **Quand faut-il intégrer dans le système d'information des identifiants logement-ministère dit « RPLS »**

Ces identifiants logement-ministère dit « RPLS » doivent impérativement être intégrés dans votre système d'information avant le lancement début janvier de la collecte annuelle, pour qu'ils figurent dans la déclaration RPLS annuel.

2. **Je n'arrive pas à ouvrir le fichier des identifiants RPLS**

Ouvrir le fichier Transld0.csv de préférence sous Calc (tableur des suites libre et open office) en déclarant l'ensemble des champs (variables) en texte (alphanumériques).

3. **que contient le fichier des identifiants RPLS ?**

Le fichier des identifiants jusqu'à présent envoyé en décembre, est structuré comme suit : un entête avec 3 informations : l'identifiant bailleur RPLS, l'adresse de messagerie du contact principal, la date et l'heure d'envoi du fichier

2 colonnes (non titrées):

- Identifiant du logement au répertoire RPLS
- Identifiant internes du logement

Ce fichier reste valable pour tous les bailleurs n'ayant pas connu d'évolution de leur parc depuis le 1^{er} janvier 2016, n'ayant pas effectué de nouvelles mises en service depuis janvier 2016 et pour lesquels les identifiants internes sont inchangés. Pour tous les autres bailleurs ayant ouvert un compte cerbère et effectué au moins une immatriculation de nouveau logement depuis 2016, le fichier complet et à jour des identifiants de leur parc est disponible sur le site <http://rpls.application.developpement-durable.gouv.fr> dans le menu liste des demandes, puis la fonction « Télécharger les identifiants de l'ensemble du parc » sous le tableau de la liste des demandes

Sa structure diffère du précédent, le fichier ne comporte pas d'entête, mais 5 colonnes titrées comme suit:

- Identifiant interne du logement
- Identifiant du logement au répertoire RPLS
- Source immatriculation
- 1ère alimentation répertoire RPLS
- Identifiant Bailleur

4. **En quoi les identifiants RPLS sont pérennes et uniques et à quel moment doit-on les intégrer ?**

Il permet de suivre le logement d'une collecte à l'autre, y compris en cas de sortie du patrimoine du bailleur ou de changement d'identifiant « bailleur ». Ces identifiants logement-ministère uniques et pérennes sont à intégrer impérativement dans le système d'information du bailleur avant le lancement de la collecte annuelle qui débutera en janvier. Les bailleurs ayant fait leur déclaration par saisie internet retrouveront ces identifiants présaisis dans les écrans de mise à jour.

5. **pour les bailleurs, quel navigateur à utiliser pour la déclaration RPLS ?**

Les bailleurs qui effectueront leur déclaration RPLS par saisie internet doivent utiliser le navigateur Mozilla firefox (recommandé) ou chrome.

6. Qu'est que le PDE à l'étiquette vierge ?

Pour les logements construits avant 1948, les DPE sont réalisés uniquement sur factures. Si les factures ne peuvent être présentées, le diagnostiqueur rend alors le DPE avec une étiquette vierge.

7. Pourquoi ai-je une anomalie sur le code commune Insee alors qu'il correspond au COG (code officiel géographique) ?

RPLS utilise le dernier référentiel géographique de l'Insee à jour, Au 1^{er} janvier 2019, date du parc demandé, il s'agit du référentiel géographique de référence au 1^{er} janvier 2018.

De fait, entre ces deux dates, des évolutions ont pu avoir lieu, fusion de communes changement de noms,...

Par ailleurs, selon que le libellé de la commune soit en majuscule ou en minuscule peut générer des incohérences (accent, apostrophe, article,...)

8. Dans quel cas le montant du loyer maximal APL n'est pas à renseigner ?

Lorsque les logements sont vides (en cours ou en attente de travaux, vente ou démolition) (mode d'occupation L_MODE= 3), le montant du loyer maximal APL n'est pas à renseigner.

9. Qui doit déclarer les logements dans RPLS ?

C'est bien au bailleur propriétaire de déclarer tous les logements et non au gestionnaire

10. Quels sont les bailleurs qui peuvent déclarer en saisie Web ?

Ce sont les bailleurs qui ont un parc inférieur à 100 logements

11. Comment savoir si un logement se trouve en QPV ? (quartier politique de la ville)

<http://sig.ville.gouv.fr/>

Veillez vous connecter sur le site <http://sig.ville.gouv.fr/> et suivre la procédure suivante : Cliquer sur l'adresse des quartiers et saisir adresse puis valider

12. Pour les SEM l'obligation d'élaborer une CUS ne porte que sur leur patrimoine conventionné à L'APL ?

oui

13. Le loyer pratiqué ne peut être supérieur au loyer maximal de la convention (APL ou CUS) ?

Le loyer pratiqué doit être égal ou inférieur à ce loyer maximum majoré de 33 %, y compris dans le cadre de la CUS (les majorations de loyer maximum étant maintenues dans le cadre de la remise en ordre de loyer). Il existe des cas dérogatoires.

14. A quel moment un bailleur vendeur devra déclarer les logements vendus ?

Il devra déclarer les logements vendus s'il est encore actif au 01/01/2019

Dans RPLS 2019, le bailleur acheteur devra déclarer le patrimoine au bailleur vendeur racheté en 2018

15 Quelles sont les dates indiquées quand il y a rachat de parc entre bailleurs ?

Le financement à prendre en compte est le financement initial du logement social.

Cela donnerait donc :

L_FINAN99 : autre financement

L_LOCAT : 1967

L_CONSTRUCT : 1967

L_PATRIMOINE : 2009

16 Quel est le mode d'occupation sur le logement géré par une association ?

Le mode d'occupation est : 4

17 Faut-il mettre la date d'entrée dans le patrimoine bailleur sur L_LOCAT pour les logements acquis dans le privé ?

Dans ce cas, L_LOCAT doit être vu comme la 1ère année de location dans le parc du bailleur social. Il peut donc mettre dans ce cas, et dans ce cas seulement, la date d'entrée dans le patrimoine bailleur.

18 Sur le champ du répertoire, la collecte ne concerne que les logements conventionnés ?

La collecte ne concerne pas les seuls logements conventionnés mais tous les logements du parc du bailleur.

19 Les logements de gendarmerie et associations sont-ils intégrés dans le fichier ?

le bailleur doit bien déclarer ces logements dans son patrimoine comme nouvelles mise en service. il s'agit bien de logements ordinaires. Cependant ces logements ne seront pas conventionnés bien qu'ils bénéficient d'un prêt du CDC et d'un bail avec loyer "forfaitaire" entre le bailleur et la Gendarmerie. On peut donc les intégrer dans le fichier.

il faut juste indiquer que le mode d'occupation (colonne 40) est égal à 5 "Occupé avec ou sans contrepartie financière" pour les logements de gendarmes et à 4 pour les logements pris en charge par une association.

20 Comment déclarer les logements qu'un bailleur a vendu à une collectivité territoriale ?

Comme ces logements appartiennent à une commune, ils ne sont plus dans le champ RPLS. Il faut bien les déclarer en Autre vente, avec la qualité de l'acquéreur : collectivité territoriale.

21. Comment déclarer une acquisition par un bailleur des logements qui n'étaient pas dans le parc locatif social.

RPLS recense le parc locatif des bailleurs sociaux, il faut donc que l'année de première mise en location corresponde à l'entrée dans le parc locatif d'un bailleur social : il faut corriger l'année de première mise en location et indiquer N-1 (ou N si les logements ont été vendus le 1er janvier).

22. Quand faut-il déclarer les logements entrés dans le parc en N-1 mis en location en juin N ?

Ces logements doivent être déclarés dans la collecte suivante au 1^{er} janvier N+1

23. Les logements « étudiant » faisant l'objet d'une convention de location globale, comment les renseigner dans RPLS ?

le bailleur doit déclarer les logements étudiants s'il en est propriétaire ou usufruitier

même s'ils sont gérés par le CROUS.

Ces logements doivent être des logements ordinaires ou des chambres. S'ils font l'objet d'une convention de location globale, le bailleur doit les renseigner avec L_MODE = 5 (Occupé avec ou sans contrepartie financière) et rien sur les loyers. Le type de construction à indiquer est E

Tous les logements étudiants doivent être déclarés, qu'il soit gérés par le bailleur ou un gestionnaire

24. Que doit-on indiquer dans le cas d'un loyer partiel en janvier ?

Si le logement est loué au 1er janvier avec un contrat de location et que le loyer n'est pas versé sur la totalité du mois de janvier, alors il convient de renseigner RPLS de la façon suivante :

L_LOYERPRINC = 9999

L_MODE = 1

25. Comment créer le fichier au bon format ?

->Voir fiche dédiée

26. Les logements financés en PSLA (location-accession) doivent-ils être déclarés dans RPLS ?

Tout dépend de la date de signature du contrat de location-accession entre le bailleur et le locataire-accédant. La loi Elan du 23 novembre ayant introduit les logements PSLA dans le décompte SRU. Tous les logements ayant une date de contrat à compter du 25 novembre 2018(lendemain de la publication de la loi ELAN au journal officiel) doivent être immatriculés et déclarés dans la collecte RPLS. Tous ceux ayant une date de signature de contrat antérieure reste hors champ.

Actuellement, il faudra indiquer ces logements à l'aide l'indicateur FINAN=49, et FINAUTRE avec la mention PSLA-élan

27. Doit-on déclarer le montant du SLS (supplément loyer de solidarité) ?

Non, le SLS ne doit pas nous être déclarés dans RPLS.

28. Est-ce que les logements conventionnés ANAH, ouvrant droit à l'APL, sont considérés "logement conventionné APL" ?

Oui.

29. Comment considérer les indemnités d'occupation ?

Les baux ont été résiliés pour faute de paiement et le locataire ne verse plus de loyer mais une indemnisation d'occupation. Le locataire est donc sans droit ni titre. Il faut alors mettre comme mode d'occupation de ces logements : 5 "occupé avec ou sans contrepartie financière" au lieu de 1 "loué avec contrat de location" et laisser la variable loyer vide.

30. Est-ce que les logements financés en PLI peuvent être conventionnés à l'APL ?

Non, le prêt PLI n'ouvre pas droit à l'APL pour le locataire. (http://www.dguhc-logement.fr/infolog/filog/guide_surface_utile.pdf)

31. Comment sont actualisés les loyers maximaux des conventions APL ?

« Dans le même temps, les loyers maximaux des conventions en cours seront révisés, conformément aux dispositions de l'article L 353-9-2 du CCH sur la base de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année N-1 soit +x% », *Circulaire du 8 janvier 2018 relative à la fixation du loyer et des*

redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation (<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2018-r607.html>)

32. Quels logements sont à déclarer mis en commercialisation ?

Le bailleur doit répondre pour tous les logements qui sont en commercialisation effective au cours de l'année civile précédant la collecte et uniquement cette année là. Vision en stock et non en flux.

33. A partir de quel moment un logement est-il mis en commercialisation effective ?

On considère que le logement est mis en commercialisation effective à partir du moment où celle-ci a été validée par le conseil d'administration.

34. Comment renseigner l'identifiant gestionnaire ?

Le champ N° *Ministère gestionnaire* est à renseigner **si le bailleur n'assure pas la gestion de ses logements et qu'il passe pour cela par un autre organisme.**

Dans ce cas, l'identifiant à renseigner est :

- l'identifiant attribué par le ministère à l'organisme gestionnaire (par exemple 000010464), si le gestionnaire est un bailleur social
- le Siren, si le gestionnaire n'est pas un organisme HLM

35. Quel prix de vente renseigné lorsque les logements sont vendus en lot ?

Lorsqu'un bailleur vend ses logements en lot (immeuble par exemple) et qu'il ne dispose pas du prix pour chacun de ses logements, il doit calculer un prix au logement à partir du prix au m².

Exemple : Vente de 4 logements pour un montant total de 400 000 euros

Logement 1 (30 m²), logement 2 (30 m²), logement 3 (40 m²), et logement 4 (60 m²)

Prix total de la vente : 400 000 € ; Surface totale = 160 m² → prix au m² = 2 500 €/m²

→ Prix du logement 3 = 100 000 € calculé comme suit :

*400 000 x (40/160) = 100 000 ou 2 500 €/m² * 40m²*

36. La date attendue dans la zone 41 L_BAIL est-elle la date de prise d'effet du bail en cours ou la date de signature du contrat de location ?

La date attendue dans la zone 41 L_BAIL est la date de prise d'effet du bail indiquée dans le contrat de location et non la date de la signature du contrat de location.

37 : qu'est qu'un logement adapté et accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR nouvel indicateur, position 64)

- **Le logement accessible** (aucun obstacle à l'accès et à la circulation d'une personne en fauteuil roulant de la rue à la porte du logement)

Art. R111-18-1 du CCH : est considéré comme accessible aux personnes en situation de handicap tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment, permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer, de se déplacer et de communiquer. Les conditions d'accès de ces personnes doivent être les mêmes que celles des autres publics, ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalent.

-Le logement non accessible

Un logement est dit « *non accessible* » lorsqu'il présente des obstacles majeurs (plus de 3 marches, ascenseur après escaliers) dans la chaîne de déplacement, gênant ou empêchant une personne de se mouvoir librement, comme elle le souhaiterait.

- Le logement adapté aux handicaps

Un logement est dit adapté, lorsque la circulation est possible dans tout le logement qui est sur un seul niveau, le diamètre de giration est présent dans les pièces à vivre ainsi que dans la salle de bains et la cuisine ; la salle de bains comporte une douche accessible avec siphon de sol, à défaut un carré douche extra plat, le WC est accessible

Il est d'usage de définir le logement adapté comme étant celui qui a fait l'objet de travaux d'adaptation destinés à compenser un handicap physique et plus particulièrement le fauteuil roulant.