

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

Circulaire UHC/IUH/15 n° 99-45 du 6 juillet 1999 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » – chapitre 65-48, article 2

NOR : EQUU9910133C

Textes sources : néant.

Textes abrogés : annexe II, relative à « l'aide à des projets d'amélioration de la qualité de service dans le logement social », de la circulaire du 11 juillet 1988 concernant la mise en œuvre de mesures en faveur du logement social et des quartiers dégradés.

Mots clés : aide à la pierre, amélioration de l'habitat, logement social.

Publication : *Bulletin officiel*.

Le secrétaire d'Etat au logement à Madame et Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement).

La circulaire de programmation du 14 janvier 1999 a annoncé, à titre expérimental, le réabondement de 50 MF de la ligne « qualité de service », afin de soutenir l'intervention des organismes bailleurs confrontés à des difficultés liées à la vacance ou à un fort taux de rotation des locataires.

Ces crédits auront vocation à être contractualisés. Ils doivent être considérés comme un levier permettant d'inciter les bailleurs sociaux au développement de démarches locales de gestion partenariale, avec les collectivités locales et l'Etat, avant la signature des contrats de ville.

Cette aide financière vise, d'une part, à financer certains petits travaux précisés ci-après, en matière de gestion urbaine de proximité, et, d'autre part, à développer des réflexions partenariales par une aide au financement de quelques diagnostics, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou les quartiers présentant des caractéristiques socio-économiques semblables.

Dans les deux cas, vous serez attentif à ce que ces actions visent à améliorer durablement la qualité de vie des habitants, notamment par la prise en compte de leurs attentes.

L'annexe II de la circulaire du 11 juillet 1988 est abrogée par la présente circulaire, ainsi que les instructions relatives à la ligne « qualité de service », figurant dans toutes les circulaires de programmation. Toutefois, les textes relatifs au fonds d'intervention HLM restent en vigueur.

**1. Financement de certains petits travaux
relatifs à l'amélioration de la gestion de proximité**

1.1. Nature des actions subventionnables

La subvention sera octroyée sur la base d'un accord passé entre les bailleurs concernés, la collectivité locale et l'Etat (ainsi que d'éventuels autres partenaires), sur un programme de gestion urbaine de proximité, dont l'objectif est l'amélioration des conditions de vie des habitants du quartier. A ce titre sera à encourager l'engagement commun de plusieurs bailleurs présents sur le même quartier.

Seront subventionnés les travaux faisant l'objet d'un programme d'actions dans le cadre de cet engagement. Ces travaux peuvent porter sur :

- des travaux légers d'amélioration concernant les logements et les parties communes, visant à renforcer l'attractivité du parc, lorsqu'il a été constaté des phénomènes de vacance ou des forts taux de rotation, dans une agglomération où la demande de logements reste forte. Seront notamment pris en compte les travaux de remise en état de logements entre deux locations, ou les travaux rendus nécessaires par des dégradations répétées dans les parties communes ;
- des travaux contribuant à améliorer le fonctionnement au quotidien du quartier et concernant notamment l'amélioration de la sécurité (sécurisation des halls d'entrée, résidentialisation d'espaces extérieurs en pied d'immeubles...), la création ou l'amélioration de petits locaux collectifs (local pour régie de quartier, local collectif résidentiel mis à disposition des associations...), des travaux d'investissement permettant l'amélioration de l'enlèvement des déchets (locaux favorisant le tri sélectif ou l'enlèvement d'objets encombrants...).

La réalisation de ces travaux pourra être l'occasion de développer des démarches d'insertion des populations en difficulté du quartier.

Seules seront subventionnées les actions d'investissement qui permettent de retrouver un niveau correct de gestion quotidienne.

Les organismes bailleurs devront, dans le même temps, réfléchir à la pérennité de leurs actions. A ce titre, ils pourront

continuer à faire appel au fonds d'intervention HLM, qui permet de financer des actions de modernisation des organismes, dans les conditions de la circulaire de programmation du 14 janvier 1999.

1.2. Conditions d'octroi

Les organismes bénéficiaires sont ceux susceptibles de bénéficier de la PALULOS tels que définis par l'article R. 323-1 du CCH (organismes HLM, SEM ayant dans son objet statutaire la construction de logements, etc.).

Les travaux subventionnables doivent concerner des immeubles d'habitation appartenant aux bailleurs sociaux susmentionnés ou gérés par ceux-ci.

Le taux maximal de subvention est de 50 % TTC. Le montant maximal de la subvention travaux est de 10 000 F par logement.

Vous vous référerez à la circulaire n° 98-052 du 11 mai 1998, relative à l'application du taux réduit de TVA aux opérations de réhabilitation du parc locatif social, pour déterminer le régime de TVA applicable sur les travaux subventionnés, ainsi que pour les conditions préalables de conventionnement.

Le complément nécessaire pour financer les travaux pourra être apporté, en tant que de besoin, par des prêts de la Caisse des dépôts et consignations à un taux de 4,3 %, d'une durée maximale de huit ans.

1.3. Modalités d'instruction des demandes

L'instruction des demandes relève de votre compétence.

Les crédits ne feront pas l'objet d'une répartition régionale ; ils vous seront délégués, en catégorie 3, sur le chapitre 65-48-2, sur la base d'un dossier comprenant un protocole d'accord (ou convention) signé par le ou les bailleurs concernés, la collectivité territoriale et le représentant de l'Etat, portant sur un programme d'action et d'amélioration de la gestion urbaine de proximité.

Ce dossier devra faire figurer notamment :

- la description précise et chiffrée des actions ou travaux envisagés ;
- un calendrier prévisionnel des opérations ;
- le plan de financement des actions et la répartition des coûts prévisionnels par maître d'ouvrage ;
- les modalités d'évaluation et de pérennisation des actions prévues.

La décision de subvention que vous prendrez sera visée par le trésorier-payeur général. Elle précisera les modalités de paiement des acomptes. Un premier acompte sera versé dans la limite de 50 % du montant de la subvention, sur présentation de l'ordre de service de commencer les travaux. Les acomptes peuvent ensuite être versés au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures, sur justification.

Le total de ces acomptes ne peut dépasser 80 % du montant de la subvention. Le règlement du solde est versé sur justification de la conformité de réalisation des travaux.

La décision de subvention devra être antérieure au début de la réalisation des actions ou travaux prévus, sauf dérogation, à titre exceptionnel, accordée par le représentant local de l'Etat, après la signature du protocole.

2. Aide financière aux bailleurs sociaux pour l'élaboration d'un diagnostic

2.1. Nature des actions subventionnables

Une aide financière sera octroyée à un organisme bailleur dans deux cas particuliers :

Plusieurs bailleurs sont présents sur le même quartier : le diagnostic visera la faisabilité de la mise en place de moyens communs et cohérents sur ce quartier (antennes de gestion commune, correspondants de nuit...) ou de l'harmonisation des modes de gestion.

Un organisme rencontre des difficultés financières : le diagnostic aura pour but de l'aider à clarifier ce qui relève de sa propre compétence ou de celle d'autres intervenants, en matière de gestion urbaine. Cela pourra consister en une étude de faisabilité d'un programme d'action visant à rechercher une meilleure coordination des interventions du bailleur et de la collectivité territoriale (clarification du rôle de chacun, entretien, repérage des problèmes techniques, intervention sur les espaces extérieurs...).

Il vous appartiendra d'apprécier, notamment parmi les organismes qui font l'objet d'un protocole validé par la Caisse de garantie du logement social (CGLS) ou en cours de procédure, ceux dont la situation justifie le financement du diagnostic.

2.2. Conditions d'octroi

Les organismes bénéficiaires sont ceux susceptibles de bénéficier de la PALULOS tels que définis par l'article R. 323-1 du CCH (organismes HLM, SEM ayant dans son objet statutaire la construction de logements, etc.).

L'aide sera accordée pour financer un bureau d'études techniques. Le taux maximal de la subvention sera de 50 % TTC, pour un montant maximal de 150 000 F.

2.3. Modalités d'instruction des demandes

L'instruction des demandes relève de votre compétence.

Les crédits ne feront pas l'objet d'une répartition régionale ; ils vous seront délégués, dans la limite des dotations disponibles, en catégorie 3, sur le chapitre 65-48-2, sur la base d'un dossier de demande de subvention comprenant un cahier des charges du diagnostic à réaliser et un devis du bureau d'études prévoyant le coût et la durée de l'étude.

S'il s'agit d'un organisme en difficulté financière, le dossier sera accompagné d'une note de votre part faisant état de ses difficultés et justifiant le financement du diagnostic.

La décision de subvention que vous prendrez sera visée par le TPG ; elle précisera les modalités de paiement des acomptes. S'agissant des dépenses de diagnostic, elles pourront être réglées en une seule fois lors du rendu d'étude ou en deux fois après production d'un rapport d'étape intermédiaire.

Les dossiers de demande seront adressés à la DGUHC sous le timbre UC/IHU2.

Vous voudrez bien me tenir informé, sous le même timbre, des difficultés que vous pourriez rencontrer pour l'application du présent texte, afin de pouvoir procéder à des ajustements éventuels pour l'avenir.

Pour le secrétaire d'Etat au
logement :
*Le directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
P.-R. Lemas*