

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

Circulaire UHC/IUH 2/21 n° 2001-68 du 8 octobre 2001 relative à la signature d'une convention entre l'Etat et un organisme d'HLM ou une SEM, pour bénéficier d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition des immeubles d'habitation à usage locatif, attribués sous condition de ressources et situés en ZUS

NOR : EQUU0110194C

Textes sources : article 1388 *bis* du code général des impôts, issu de l'article 42 de la loi de finance pour 2001 (n° 2000-135 du 30 décembre 2000) ;

Mots clés : convention TFPB, gestion urbaine ;

Publication : B.O.

La secrétaire d'Etat au logement à Mesdames et Messieurs les préfets de région, Mesdames et Messieurs les directeurs régionaux de l'équipement (direction départementale de l'équipement, direction régionale de l'équipement, centre d'études techniques de l'équipement, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département, Mesdames et Messieurs les directeurs départementaux de l'équipement (centres interrégionaux de formation professionnelle, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, centre scientifique et technique du bâtiment, direction des affaires financières et de l'administration centrale, direction de la recherche et des affaires scientifiques et techniques, CGPC, Mission interministérielle d'inspection du logement social).

L'article 1388 *bis* du code général des impôts (CGI), issu de l'article 42 de la loi de finances pour 2001 (n° 2000-1352 du 30 décembre 2000) prévoit l'application, pendant 6 ans, d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition des immeubles d'habitation à usage locatif, attribués sous condition de ressources appartenant à un organisme d'HLM ou à une SEM et situés en ZUS, pour lesquels l'exonération de 15 ou 25 ans est arrivée à expiration.

En application du II de l'article 1388 *bis* du CGI, l'abattement a été réservé, en 2001, aux logements appartenant à des organismes d'HLM ou à des SEM qui ont fait l'objet d'un plan de redressement ou qui ont procédé au gel des loyers.

A compter du 1^{er} janvier 2002, cet abattement sera réservé aux logements faisant l'objet d'une convention passée entre le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département relative à l'entretien et à la gestion du parc ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La présente circulaire rappelle les objectifs qui sont attachés à la signature de cette convention, indique le contenu des actions prévues en contrepartie de l'abattement et donne des précisions sur les conditions et les modalités de mise en œuvre de ces conventions.

I. - CONTEXTE ET OBJECTIFS

Un abattement de 30 % de la TFPB va être accordé aux organismes de logement social au titre du patrimoine qu'ils possèdent en ZUS et signataires d'une convention par laquelle ils s'engagent sur des actions en contrepartie de cet allègement fiscal.

Cette mesure représente un effort global pour l'Etat de 800 MF par an pendant cinq ans et dégage, sans délais, des disponibilités financières directes aux organismes bailleurs concernés (organismes d'HLM et SEM). Elle favorise le démarrage ou le renforcement d'actions concrètes au bénéfice des habitants, en particulier l'amélioration de l'entretien et de la sécurisation du bâti passant notamment par une meilleure présence humaine.

Cette mesure fiscale s'inscrit dans le prolongement de démarches déjà engagées : la politique de la ville a, depuis 1998, mis l'accent sur ces préoccupations, par l'obligation de formaliser dans les contrats de ville des conventions de gestion urbaine de proximité (GUP). Le ministère de l'équipement a, pour sa part, augmenté les crédits budgétaires de la ligne « qualité de service » afin d'apporter une aide financière aux organismes qui s'engageraient dans ces démarches, notamment dans le cadre d'un protocole d'accord (ou convention) signé par le bailleur concerné, la collectivité territoriale et le représentant de l'Etat. Ce protocole est une préfiguration des conventions GUP.

Vous veillerez à ce que la convention relative à la TFPB s'articule avec les autres démarches en cours. Pour cela, la convention a vocation à susciter la généralisation de démarches de gestion urbaine de proximité auprès des organismes bailleurs en contribuant à la pérennisation des actions de ceux qui se sont fortement mobilisés sur l'amélioration de la gestion urbaine de proximité, en privilégiant la mise en cohérence des actions entre organismes et en développant l'action de ceux qui sont insuffisamment mobilisés sur cette question.

L'estimation du montant de l'abattement vous permettra de mettre en rapport l'avantage fiscal dont bénéficie l'organisme et le programme d'action proposé.

II. - CONTENU

Seules les actions prévues en contrepartie de l'abattement de TFPB font l'objet de la convention. L'Etat ne s'engage en aucun cas sur des actions relevant d'autres financements.

II.1. La convention, selon les termes de la loi de finances pour 2001, est relative à l'entretien et à la gestion du parc et a pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires. Elle porte donc principalement sur des actions de fonctionnement, notamment pour améliorer la présence humaine sur ces quartiers. Il s'agit d'apporter aux organismes bailleurs une aide fiscale leur permettant de faire face, pendant la durée de la convention, aux actions sur lesquelles ils s'engagent. Les axes à mettre en œuvre sont les suivants :

II.1.1. Actions d'accompagnement de la sécurisation du bâti, qui permettent de lutter contre le sentiment d'insécurité

La convention pourra comporter des actions ayant trait à la sécurité, la tranquillité (jouissance paisible des lieux, gardiens et personnel de proximité, surveillance, médiation). A titre d'exemple, il s'agira notamment de préconiser :

– l'augmentation de la « présence humaine », en mettant l'accent sur le rôle particulier qui sera demandé aux nouvelles équipes, leur formation initiale et leur « management » ;

– la mise en œuvre d'actions de sensibilisation/formation des gardiens pour assurer des fonctions d'accueil, d'écoute des habitants et d'interface avec l'organisme ;

– les actions visant à territorialiser la présence de l'organisme (organisation d'antennes de gestion, coordination des équipes pour assurer une présence plus importante).

J'attire votre attention sur la mise en application dès janvier 2002 d'un projet de décret, en cours d'élaboration, relatif « aux obligations de gardiennage ou surveillance des immeubles d'habitation ». Ce projet prévoit notamment une obligation de gardiennage ou de surveillance dans les immeubles ou groupes d'immeubles situés dans une ZUS (une personne par tranche de 100 logements) à compter du 1^{er} janvier 2002. Cette obligation est assurée par des personnes employées par le bailleur, aux fonctions de concierges, gardiens, employés d'immeubles à usage d'habitation et, pour partie, agents de proximité ou correspondants de nuit, logés ou non dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles. Elle peut également être assurée par un organisme prestataire de services pour le compte du bailleur social. Vous vérifierez que ces dispositions sont bien prévues lors de la signature de la convention.

II.1.2. Actions en matière de gestion urbaine de proximité, notamment celles visant l'amélioration de l'entretien

La convention pourra prendre en compte des actions portant sur l'environnement du logement, la qualité de la propreté et de la maintenance des espaces de proximité (maintenance, entretien, nettoyage des espaces collectifs, des annexes, des stationnements, des voiries résidentielles, des espaces verts, organisation du recueil des déchets ou du tri sélectif au sein des résidences).

Pourraient être développées à cette occasion les actions suivantes :

– actions destinées à développer un entretien cohérent des espaces collectifs (inter-bailleurs, bailleurs-ville) ;

– programme visant à coordonner l'action de différents organismes d'HLM sur un même site, notamment dans les domaines de la présence, de la maintenance ou de l'entretien.

II.1.3. Actions visant à développer des démarches participatives et à recréer du lien social

La convention pourra comporter des actions relatives à l'accompagnement social (prévention, suivi des difficultés des locataires, gestion sociale personnalisée, interface avec les services sociaux), la remise à disposition d'équipements collectifs (soutien aux actions associatives, appui aux initiatives des habitants) ou le renforcement de services au public (renforcement de la présence des personnels de proximité, accompagnement de l'implantation ou du renforcement de commerces, de services ou d'activités économiques, pôles de services publics). Seront notamment recherchées les actions relatives à :

– la remise à disposition de locaux communs résidentiels (LCR) à destination des habitants avec organisation d'un planning d'utilisation des salles, géré par l'organisme ;

– l'organisation de la participation des habitants aux réflexions relatives à la gestion des espaces collectifs privés (entretien des espaces, plantations, organisation de réunions conviviales).

II.1.4. Reconduction d'actions déjà engagées par le bailleur en matière de gestion urbaine de proximité

Les actions à prendre en compte sont des actions nouvelles. Toutefois, lorsque l'organisme satisfait à ses obligations en matière de gardiennage et atteint un bon niveau d'entretien et de gestion, vous pourrez prendre en compte, dans la limite de

40 % de l'abattement TFPB, les actions déjà mises en œuvre que l'organisme s'engage à reconduire.

Le financement de la reconduction d'actions pourra être porté à 60 %, pour les organismes ayant par ailleurs déjà signé une convention de gestion urbaine de proximité dans laquelle ils s'engagent à des efforts très importants en matière de gestion urbaine de proximité.

II.2. Par exception, vous pourrez toutefois envisager quelques actions en investissement dans le cadre de la convention TFPB

Organisme en CGLLS : dans ce cas, toute action visant l'amélioration du cadre de vie des habitants doit être envisagée. La convention ne doit pas créer d'obligations supplémentaires au-delà de ce que prévoit le protocole de redressement, qui ne seraient pas compensées.

Organisme visé au II.1.4. Dans ce cas, des actions d'investissement pourront être inscrites à la convention dans la limite de 20 % de l'abattement. Ce taux pourra être porté à 30 % pour les organismes visés au 2^e alinéa du II.1.4.

En tout état de cause, les actions d'investissement prévues doivent être accompagnées de mesures en termes d'organisation, en interne ou avec d'autres acteurs concernés.

Quelles que soient les actions retenues et bénéficiant de subventions (Etat, région, département, commune, ...), vous veillerez à ne prendre en compte que les montants restant à la charge de l'organisme.

III. - CONDITIONS

Le coût de l'amélioration de la gestion urbaine de proximité ne doit pas être répercuté deux fois : sur l'Etat, au titre de l'exonération, sur les locataires par la quittance. Les actions, contrepartie de l'abattement de 30 % de la TFPB, ne doivent pas conduire à augmenter le loyer ou les charges. Au contraire, doivent être privilégiées celles visant la réduction, à terme, des charges locatives (renégociation de contrats d'entretien, réorganisation du service rendu).

Les embauches supplémentaires de gardiens, pris en compte dans la convention TFPB, ne peuvent donner lieu à répercussion de charges pour la part couverte par le fruit de l'abattement de la TFPB.

En toute hypothèse, il convient d'examiner avec l'organisme comment obtenir que le quittance global (loyer + charges) sur la ZUS ne subisse pas d'augmentation, ce qui n'interdit pas que, le cas échéant, une répartition plus équitable des charges puisse être recherchée entre les différents locataires.

La convention TFPB doit s'articuler avec les documents contractuels existants ou à élaborer (conventions thématiques de gestion urbaine de proximité des contrats de ville, contrats locaux de sécurité ou protocoles CGLLS). Selon les cas, elle constitue donc une déclinaison des documents existants ou elle a vocation à jouer un rôle de levier pour l'élaboration de tels documents. Pour cela, vous veillerez à associer les collectivités locales concernées à la préparation des principaux éléments de ces conventions, et, dans la mesure du possible, dans le cadre des comités de pilotage des contrats de ville ou des contrats locaux de sécurité. Par ailleurs, elles seront rendues destinataires des conventions signées, accompagnées des fiches détaillées de ZUS (cf. modèles joints).

L'amélioration du service rendu aux habitants ne peut pas être envisagée sans leur participation active. Vous serez particulièrement garant du respect des points suivants :

- – les actions envisagées doivent répondre aux attentes des habitants concernés ;
- – la mesure de la satisfaction des habitants doit être effectuée de façon régulière par la mise en place de dispositifs ad hoc.

A ce titre, il est rappelé que la loi SRU prévoit la mise en place d'un plan de concertation locative pour chaque bailleur, suivi par l'installation de conseils de concertation locative, consultés notamment pour les différents aspects de la gestion d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier. A cette occasion, le bailleur pourra présenter les modalités retenues pour ne pas majorer les charges des locataires.

IV. - MISE EN ŒUVRE

Le cadre de cette convention a fait l'objet d'une formalisation nécessaire s'agissant d'une mesure fiscale.

IV.1. Modèle de convention

Pour pouvoir bénéficier de cet abattement, l'organisme d'HLM ou la SEM passera, avec le représentant de l'Etat dans le département, une convention par ZUS concernée. Vous trouverez en annexe I un modèle de la convention type.

Je vous rappelle que cet abattement s'applique au titre des impositions établies de 2002 à 2006, à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant la signature de la convention. Toutefois, les actions qui feront l'objet de la convention pourront être revues sur la base d'un bilan, dressé chaque année, des actions - réalisées ou non - afin de déterminer, par avenant, les actions des années suivantes.

Pour en bénéficier au titre de 2002, la convention doit être signée et transmise avant le 1^{er} janvier 2002.

L'organisme adressera chaque convention signée aux services des impôts, accompagnée, d'une part, si cela n'a pas été le cas en 2001, de la déclaration comportant tous les éléments d'identification des biens, selon le modèle établi par l'administration fiscale (imprimé 6668-D-SD) et, d'autre part, de tout élément permettant de répertorier les logements en ZUS.

Dans les mêmes conditions, les modifications ultérieures apportées à la liste des logements admis au bénéfice de la mesure devront être portées à la connaissance de l'administration fiscale, soit par le bailleur, en cas de nouvelle convention,

soit par le représentant local de l'Etat, s'il y a résiliation de la convention.

Les imprimés fiscaux sont disponibles dans les centres des impôts fonciers ou sur le site du MINEFI dans la rubrique « contribuable », « déclarer », puis « fiscalité directe locale ».

Vous me ferez parvenir une copie des conventions signées sous le timbre DGUHC/IUH2.

IV.2. Eléments de connaissance sur chaque site

Un état des lieux partagé entre l'organisme et l'Etat est obligatoire, préalablement à la définition des actions qui seront retenues en contrepartie de l'abattement de TFPB. Selon le contexte local, le site en ZUS peut avoir déjà fait l'objet de plusieurs actions visant à l'amélioration de la gestion urbaine, soit par l'organisme seul, soit en partenariat avec la commune et/ou d'autres partenaires.

Vous trouverez en annexe II, la grille descriptive relative à l'état des lieux de chaque ZUS. Il ne s'agit pas de refaire une étude lourde, mais, par une description rapide, de vous permettre, ainsi qu'à l'organisme, d'apprécier et d'évaluer la situation de chacun des sites, pour en dégager les actions nécessaires.

Pour cela, vous prendrez appui, parmi vos services déconcentrés, auprès des personnes ayant en charge la politique de la ville et les relations avec les organismes bailleurs, afin de disposer de tous les éléments de contexte nécessaires.

Vous pourrez utiliser également les diagnostics réalisés à l'occasion de la signature des contrats de ville, ORU ou GPV, ainsi que les réflexions en cours concernant la gestion urbaine de proximité.

Par ailleurs, le bailleur social vous fournira le montant de la TFPB sur le site considéré, calculé à partir du dernier avis d'imposition connu.

IV.3. Définition du programme d'action

Les actions à mettre en œuvre dans le cadre de la convention devront avoir fait l'objet d'une discussion à partir de l'état des lieux. Pour cela, une grille, présentée en annexe III, vous aidera à faire l'analyse des dysfonctionnements qui semblent les plus urgents à traiter, et pourra vous servir de tableau de bord du suivi qualitatif des actions engagées. Vous veillerez dans ce cadre, à aider les propriétaires bailleurs qui ont déjà fait de nombreux efforts sur leur parc à pérenniser leurs actions, et à obtenir des engagements significatifs de la part de ceux qui présentent un certain retard dans l'entretien de leur patrimoine.

Afin de juger de la politique d'entretien des bailleurs sociaux, vous trouverez ci-après les ratios moyens nationaux de dépenses par logement en matière d'entretien courant, de gros entretien et de grosses réparations, pour ce qui concerne, d'une part, les OPHLM et OPAC, d'autre part, les SA d'HLM. Du fait de la grande variabilité de ces ratios d'un organisme à l'autre, ils vous sont donnés à titre indicatif. Il s'agit ici de moyennes nationales, qui ne prennent pas en compte le besoin éventuel d'une politique d'entretien renforcé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ratios de l'exercice 1999

KF/LOGEMENT	OPHLM ET OPAC	SA D'HLM
Entretien courant	0,96	0,89
Gros entretien	0,93	1,09
Grosses réparations	1,21	1,26

IV.4. Modalités d'évaluation des actions

Des modalités de suivi et d'évaluation de la convention sont à prévoir entre l'organisme et l'Etat afin de permettre un échange régulier à propos des difficultés rencontrées par les organismes en matière de gestion urbaine de proximité, et de leurs attentes éventuelles vis à vis de l'Etat. Une présentation périodique devant les structures partenariales déjà existantes (contrat de ville, contrat local de sécurité, groupe de suivi de la convention gestion urbaine) est particulièrement souhaitable afin de s'assurer de la cohérence des actions entreprises entre tous les acteurs.

L'organisme vous transmettra un bilan quantitatif et qualitatif sur la réalisation des actions prévues au programme annuel, avant le 31 janvier de chaque année. Le bilan fera apparaître les actions réalisées, l'impact des réalisations sur la vie des habitants, les modalités de leur association et, éventuellement l'analyse des retards éventuels dans la programmation de certaines actions. Ce bilan pourra servir de support pour la définition des actions de l'année suivante, par voie d'avenant.

Pour vous permettre d'apprécier l'amélioration du service rendu aux habitants, vous regarderez notamment dans quelles conditions le programme d'action et son évaluation auront été débattus avec les habitants du site concerné.

Au vu de ce bilan et en cas de non respect des engagements prévus par la présente convention, il vous appartiendra de la dénoncer et d'aviser les services fiscaux en vue du rétablissement de la TFPB.

Vous voudrez bien me tenir informé des difficultés que vous pourriez rencontrer pour l'application du présent texte sous le timbre DGUHC/IUH2.

Pour le secrétaire d'Etat au

logement :
Le directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
F. Delarue

LISTE DES ANNEXES

- Annexe I. - Convention type « abattement TFPB ».
- Annexe II. - Fiche détaillée de ZUS - état des lieux.
- Annexe III. - Outil d'analyse des services rendus aux habitants.

ANNEXE I

Convention relative à l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires en contrepartie de l'abattement TFPB (article 1388 bis du CGI)

Conclue entre, d'une part : l'organisme bailleur, d'autre part, le préfet du département,

Article 1^{er}

Objet

Le bailleur signataire de cette convention s'engage auprès du représentant de l'Etat dans le département à mettre en œuvre sur le site en ZUS situé dans le département de..., décrit à l'article 2 de la présente convention, des actions relatives à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

Sous réserve de la signature de la présente convention, l'Etat s'engage, conformément au II de l'article 1388 bis du CGI, à faire bénéficier l'organisme signataire d'un abattement de 30 % sur la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), entre 2002 et 2006, pour les logements décrits à l'article 2.

Les engagements de l'organisme sur le site en ZUS visé ci-dessus sont détaillés à l'article 4.

Article 2

ZUS concernée

NOM de la commune	NOM de la ZUS*	NOMBRE de logements	DATE de construction

* La description précise des adresses - n° de voirie, voie, complément d'adresse (résidence, bâtiment) - sera annexée à la présente convention conformément à celle établie sur l'imprimé fiscal n° 6668-D-SD

Article 3

Modalités de mise en œuvre

La convention s'applique à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant la signature de la présente convention, jusqu'en 2006 inclus. L'organisme s'engage sur un programme d'action annuel précis, s'appuyant sur sa politique en matière de gestion urbaine de proximité. Après la première année, le programme d'action annuel sera reconduit ou redéfini par avenant à la présente convention.

L'organisme s'engage à débattre de la mise en œuvre du programme d'action, des modalités retenues pour ne pas majorer les charges locatives et son évaluation avec les habitants du site concerné, selon des modalités prévues pour chaque ZUS à l'article 4, notamment dans le cadre des conseils de concertation locative, lorsqu'ils auront été mis en place conformément à la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU).

L'organisme s'engage à informer la commune de ... de la signature de la présente convention, et lui en adressera une copie.

L'organisme s'engage à transmettre au représentant de l'Etat dans le département un bilan quantitatif et qualitatif sur la réalisation des actions prévues au programme de l'année N, avant le 31 janvier de l'année N + 1.

Ce bilan sera transmis par le représentant de l'Etat au comité de pilotage du contrat de ville.

En cas de non-respect des engagements prévus par la présente convention, celle-ci sera dénoncée par le représentant de l'Etat qui en avisera les services fiscaux, en vue du rétablissement de la TFPB.

Article 4

Engagements de l'organisme dans chaque ZUS

En fonction de l'état des lieux figurant dans la fiche en annexe et du contenu de conventions thématiques de gestion urbaine de proximité (conventions GUP), contrats locaux de sécurité (CLS) ou protocoles CGLLS qui auront été formalisés,

l'organisme s'engage à mettre en œuvre les actions décrites ci-dessous.

L'organisme s'engage à ne pas augmenter la part de charges couvertes par le fruit de l'abattement de la TFPB du fait du recrutement d'employés ou de gardiens d'immeubles supplémentaires - pendant la durée de la convention -, lorsque ces actions feront l'objet de la présente convention.

MONTANT ANNUEL DE L'ABATTEMENT ATTENDU SUR LE SITE		
Actions retenues au titre de la convention (*)	Montants estimés	Calendrier de réalisation

(*) le libellé précisera s'il s'agit d'une action nouvelle ou reconduite.

Modalités de suivi et d'évaluation de ces actions :
organisation d'une réunion annuelle, articulation avec les autres réunions partenariales, travail avec les habitants, mise en place d'un tableau de bord ou d'un observatoire.

Article 5

Obligations déclaratives

Les organismes propriétaires adressent au service des impôts (centre des impôts fonciers) du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier 2002, une copie de la convention passée avec le représentant de l'Etat dans le département.

En outre, pour le parc immobilier entrant dans le champ de la convention et qui n'a pas bénéficié de la mesure fiscale prévue à l'article 1388 *bis* du CGI en 2001, l'organisme bénéficiaire adresse au centre des impôts fonciers compétent une déclaration 6668-D-SD accompagnée des documents justifiant du mode de financement de la construction ou de l'acquisition.

ANNEXE II

FICHE DÉ TAILLÉE DE ZUS

Etat des lieux

Géographie du site : Nom de la commune : Nom du site en ZUS :		
Ce site est-il en :	<input type="checkbox"/> Contrat de ville	<input type="checkbox"/> Grand projet de ville (GPV)
	<input type="checkbox"/> Opération de renouvellement urbain (ORU)	
Nombre total de logements :		Poids/ville :
<i>(Joindre un plan de situation de la ZUS dans la ville)</i>		
Partenaires sur le site : Présence d'autres bailleurs :		
Nom :		Nombre de logements :
Un projet de renouvellement urbain est-il en cours sur ce site ?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Quelles sont les actions lourdes sur le bâti ou les espaces programmés pour les 5 prochaines années (réhabilitation, restructuration, démolition du bâti, aménagement d'espaces, rétrocession d'espaces...) :		
Convention thématique du contrat de ville sur la gestion urbaine de proximité (GUP) :		
<input type="checkbox"/> En cours	<input type="checkbox"/> Signée	<input type="checkbox"/> Date :
Sur quels thèmes :		
<input type="checkbox"/> Propreté		

Autres fonctions sur le quartier (précisez lesquelles) :

Temps de présence :

Concertation avec les habitants :

Existe-t-il un dispositif de concertation : q Oui q Non

Quelle est la nature de ce dispositif :

A-t-il été consulté sur les actions prévues : q Oui q Non

Les actions envisagées tiennent-elles compte de la consultation : q Oui q Non

Investissements éventuellement prévus par l'organisme sur le site :

Nature des travaux :	Montant annuel des travaux :	Financement envisagé : (PALULOS, démolition, construction, qualité de service, subvention des collectivités locales)

Analyse globale sur le site :
Eléments d'analyse de l'organisme sur la situation du quartier (avancées / difficultés) :

ANNEXE III
Outil d'analyse des services rendus aux habitants

Cette grille de critère - instrument facultatif - n'est pas exhaustive mais peut permettre de procéder à une analyse rapide de l'action de l'organisme sur un site. Le système de notation proposé est simple et s'accompagne d'une zone d'observations si nécessaire.

Il s'agit d'évaluer la démarche de l'organisme, dans son action de bailleur social, en tenant compte du contexte partenarial et social du site, afin d'envisager avec lui quels sont les dysfonctionnements qui nécessitent des actions, notamment en termes de fonctionnement.

Sur chaque thème vous veillerez à croiser les contenus abordés avec les méthodes utilisées :

Diagnostic : vous regarderez s'il existe des documents écrits, récents, réalisés avec un BET, partagé avec d'autres bailleurs, avec la commune.

Actions du bailleur : existence de chartes d'entretien sur les espaces, actualité des questions de domanialités ville/bailleur, convention de gestion urbaine en cour d'élaboration.

Relations/acteurs : organisation de structures spécifiques (concertation, comité de pilotage, ...), charte de gestion inter-bailleurs...

THÈME	CRITÈRES	0	+	+	OBSERVATIONS
Diagnostic :	Analyse globale des problèmes rencontrés			+	
	Analyse spécifique sur les aspects propreté				

	Analyse portant sur les problèmes de sécurité				
Actions du bailleur	Régularité des programmes de travaux sur l'entretien du bâti				
	Propreté des espaces communs (halls, cages)				
	Propreté des espaces extérieurs				
	Aménagements des espaces extérieurs privés				
	Temps de présence effectif de l'organisme sur le site (ratio 1/100 logements)				
Relations/ autres acteurs	Concertation avec les habitants				
	Coordination avec la ville				
	Mise en commun d'actions interbailleurs				