

## ANNEXE 1 : Tableau de suivi des signatures des conventions de GUP

**Département :**

**Date :**

**Animateur départemental GUP**

**Nom :**

**Téléphone :**

**Mél :**

**Structure :**

Identification du quartier				Référént				État d'avancement de la signature des conventions de GUP			
Commune	Nom du quartier (préciser n° ZUS)	Nom du Délégué du Préfet (DP) (si présence DP)	Type de quartier* (préciser selon la légende ci-dessous)	Nom	Tél.	Mél	Structure	Convention signée (oui/non) Si oui, date de signature	Convention en préparation Si oui, date prévisionnelle de signature	Aucune démarche engagée (oui/non)	Autres signataires de la convention (hors communes et bailleurs)

**\* Type de quartier – Légende :**

1 – Quartier du PNRU

2 – ZUS de plus de 500 logements (hors PNRU)

3 – Autre quartier (hors quartiers du PNRU et hors ZUS de plus de 500 logements)

## ANNEXE 2 : Les fondamentaux de la GUP

### 1. L'existence d'une organisation dédiée

Les conventions GUP sont signées par les communes et/ou leurs groupements, les bailleurs HLM et le préfet de département. Elles peuvent être conclues pour une durée qui sera définie (entre 3 et 5 ans) selon les calendriers locaux de réalisation des projets de rénovation urbaine.

La commune ou son groupement est porteur de la démarche de GUP. Elle associe a minima selon la configuration du site, le ou les bailleurs HLM, les services de l'Etat (notamment les délégués du préfet) et, en tant que de besoin, les copropriétés concernée(s). Dans la mesure du possible, les représentants des associations d'habitants ou les groupes d'habitants sont sollicités pour participer à la démarche.

Toute démarche doit bénéficier d'une organisation spécifique, et en particulier :

- **d'un référent-coordonnateur GUP** au sein de la commune ou de son groupement. Sa mission consiste d'une part, à formaliser les engagements des partenaires dans le cadre de la convention GUP en les déclinant en programme d'actions et d'autre part, à assurer le suivi et l'évaluation des actions. Il est également le garant de la coordination opérationnelle entre les différents services et acteurs gestionnaires, s'agissant notamment de la cohérence de la GUP avec les démarches engagées au titre du projet de rénovation urbaine et du contrat urbain de cohésion sociale.
- **d'une gouvernance pérenne et opérationnelle**, associant des instances de pilotage, de mise en œuvre technique et de suivi, en articulation avec les instances de la rénovation urbaine pour les sites concernés et en précisant les modalités d'implication des habitants et de leurs représentants.
- **d'un dispositif d'évaluation.**

### 2. Un dispositif formalisé

La convention GUP formalise les éléments suivants :

- **un diagnostic** présentant les dysfonctionnements observés et les objectifs visés. Le diagnostic fera l'objet d'une actualisation régulière ;
- **les engagements de chaque acteur** signataire de la convention ;
- le calendrier de réalisation des actions ainsi que les moyens mobilisés et les modalités de pilotage, de suivi-animation et d'évaluation.

### 3. Des contenus précisés en fonction des enjeux et configuration du contexte local

Les contenus de la GUP doivent être clairement définis en fonction des besoins locaux.

Pour chaque démarche engagée, seront clairement précisés :

- **le périmètre géographique** : un ou plusieurs quartiers, le plus efficace étant d'éviter la dilution des moyens par un champ trop large ;
  - **les thématiques reconnues prioritaires** : il convient de privilégier un nombre resserré de thèmes afin de concentrer les efforts sur les dysfonctionnements majeurs ;
  - **les acteurs impliqués**, notamment les représentants des habitants, qu'il s'agisse de représentants formels ou informels ainsi que les instances de gouvernance des copropriétés privées, quand elles sont présentes sur le territoire concerné par la démarche GUP.

#### **4. La mobilisation des personnels de proximité**

Les engagements en matière de GUP nécessitent tout à la fois le portage politique, la mobilisation des services en charge de la conception des programmes d'actions de GUP et la contribution des équipes de terrain intervenant au sein des quartiers, en contact direct avec les habitants, qu'il s'agisse des gardiens et des personnels de proximité des bailleurs HLM, des employés des services techniques municipaux ou intercommunaux et, en tant que de besoin, des personnels de police ou d'autres opérateurs (régies de quartiers, associations d'insertion assurant des chantiers, structures de médiation sociale, etc). Les professionnels de terrain jouent un rôle de premier plan pour améliorer et maintenir la qualité de service rendu auprès des locataires et de l'ensemble des habitants.

Cependant, sur les quartiers présentant les dysfonctionnements les plus importants, les gardiens HLM et le personnel de proximité sont particulièrement exposés aux actes d'incivilité et de délinquance.

Pour ces différentes raisons, une attention particulière devra être apportée aux moyens permettant de s'assurer du renforcement de la présence humaine sur les quartiers concernés et de la bonne compréhension des enjeux portés par ces équipes de terrain, au travers de leurs actions quotidiennes. A cet égard, l'opportunité de mettre en place des actions de formation, d'information, de communication des équipes de terrain devra être examinée et si les besoins sont avérés, des actions spécifiques devront être engagées.

Ainsi, sur les quartiers présentant les dysfonctionnements les plus importants, les conventions GUP devront préciser les modalités de contribution des personnels de proximité à la démarche GUP ainsi que les actions de soutien à ces professionnels pour l'exercice de leurs fonctions.

#### **5. Une démarche articulée avec les autres dispositifs**

Enfin, la démarche de GUP doit nécessairement être :

- en cohérence avec les conventions d'utilité sociale signées entre l'État et les bailleurs, dans une logique de cohérence et de mutualisation des moyens ;
- selon les contextes et les dysfonctionnements locaux, en cohérence avec les dispositifs de la politique de la ville (contrats urbains de cohésion sociale, programme adulte-relais, etc.).

Par ailleurs, sur les sites présentant des difficultés particulières en matière de tranquillité publique, la démarche GUP devra être coordonnée avec celle conduite dans le cadre du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD), du contrat local de sécurité (CLS) ou le cas échéant de la stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance, et avec les actions qui en découlent.

### ANNEXE 3 :

**Note relative aux conventions d'utilité sociale, présentant les conditions pour bénéficier d'un abattement TFPB de 30% sur la base d'imposition des immeubles d'habitation à usage locatif, attribués sous condition de ressources et situés en ZUS (DHUP, avril 2011)**

**DIRECTION GENERALE DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE LA NATURE  
DIRECTION DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES**

**SOUS-DIRECTION DE LA LEGISLATION DE L'HABITAT ET DES ORGANISMES  
CONSTRUCTEURS**

**POLE DE COMPETENCE ET D'APPUI POUR LES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE**

***LES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE  
FICHE THEMATIQUE N°4***

Engagements sur la qualité de service rendu aux locataires  
Conditions 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  
AVRIL 2011

*Fiche établie par DHUP/LO/LO4 et PCA-CUS  
Validée le 08 avril 2011*

#### SOMMAIRE

<b>Nom.....</b>	<b>1</b>
<b>II. FORME ET CONTENU DES ENGAGEMENTS DE QUALITE DE SERVICE .....</b>	<b>5</b>
<b>II.1. Rappel du périmètre.....</b>	<b>5</b>
<b>II.2. Contenu des engagements à prendre en ZUS.....</b>	<b>6</b>
II.2.1. Les principaux axes sur lesquels peuvent porter les actions :.....	6
II.2.2. Un programme d'action pour les années 2011, 2012 et 2013.....	6
<b>III. MODALITES D'OBTENTION DE L'ABATTEMENT.....</b>	<b>7</b>
<b>III.1. Formalités à accomplir vis-à-vis des services fiscaux dans le cadre des engagements pris en ZUS dans les CUS.....</b>	<b>7</b>
III.1.1. Les organismes n'ayant pas encore signé de CUS.....	7
III.1.2. Les organismes qui ont signé une CUS.....	7
<b>III.2. Modalités liées au contrôle des actions menées relatives à la qualité du service rendu aux locataires en ZUS .....</b>	<b>8</b>

## **I. ELEMENTS DE CONTEXTE**

Le régime fiscal des conventions relatives à l'entretien et à la gestion du parc locatif social, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires, permettait aux organismes de bénéficier d'un abattement de 30% sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements situés en zone urbaine sensible (ZUS). Ce régime est caduc depuis le 31 décembre 2010<sup>1</sup>.

Néanmoins, le droit à l'abattement reste ouvert pour les années 2011 à 2013, sous réserve qu'une convention d'utilité sociale (CUS) ait été conclue avant le 1<sup>er</sup> juillet 2011.

La présente fiche a pour but de rappeler la forme et le contenu des engagements en ZUS désormais inscrits dans les CUS, ainsi que de préciser les modalités de mise en œuvre de ces engagements.

## **II. FORME ET CONTENU DES ENGAGEMENTS DE QUALITE DE SERVICE**

La CUS doit définir la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires sur la durée de la convention. Cette partie doit comprendre un état des lieux, des orientations stratégiques et un programme d'action pour la durée de la convention.

Les engagements relatifs à la gestion et à l'entretien des logements sociaux en vue d'un abattement fiscal, repris jusqu'à présent dans des conventions renouvelées annuellement, doivent désormais être intégrés dans les CUS, dans la partie relative aux engagements de qualité du service rendu aux locataires.

L'article R. 445-5-2 du CCH mentionne que « *les engagements sur la qualité de service (...) portent sur les objectifs précis à atteindre et détaillent les actions à mener par l'organisme d'habitation à loyer modéré en vue d'améliorer l'entretien et la gestion* ».

En vertu de cet article, et comme le précisait la circulaire du 12 avril 2010 relative aux CUS, la partie de la CUS traitant des engagements relatifs à la qualité du service rendu aux locataires doit comprendre « la liste des actions spécifiques que l'organisme s'engage à mener dans le but d'améliorer la vie quotidienne de ses locataires, notamment en ZUS ».

**Un volet spécifique** doit donc être consacré aux engagements pris en ZUS. Le bailleur s'engagera sur un programme d'action, contrepartie de la réduction d'impôt générée par l'abattement de 30% sur la base d'imposition de la TFPB des immeubles situés en ZUS.

### **II.1. Rappel du périmètre**

Il est rappelé à l'article 1388 bis du CGI paragraphe I, que les immeubles concernés sont ceux qui ont bénéficié d'une exonération prévue aux articles 1384, 1384 A, au II bis de l'article 1385 ou acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 1998 en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat, et qui sont situés en ZUS.

Ainsi, les immeubles neufs n'entrent pas dans le champ d'application de cette mesure, puisqu'ils bénéficient d'une exonération totale de TFPB pendant une durée de 15 ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement. Cette exonération peut être portée à 20, 25 ou 30 ans lorsque la construction bénéficie de subventions ou de prêts ou qu'elle satisfait à certains critères environnementaux énumérés à l'article 1384 A. L'organisme doit préciser dans la CUS les logements concernés par l'abattement.

---

<sup>1</sup> Les modalités de mise en œuvre des conventions relatives à l'entretien et à la gestion du parc locatif en contrepartie d'un abattement fiscal étaient précisées dans la circulaire UHC/IUH 2/21 n°2001-68 du 8 octobre 2001, mesures applicables jusqu'au 31 décembre 2010.

## II.2. Contenu des engagements à prendre en ZUS

Les engagements de l'organisme devront faire l'objet d'un programme d'action annuel **déclinant tout ou partie des axes définis lors des précédentes conventions** relatives à l'entretien et à la gestion des logements sociaux en ZUS.

II.2.1. Les principaux axes sur lesquels peuvent porter les actions :

- **actions d'accompagnement de la sécurisation du bâti** qui permettent de lutter contre l'insécurité : actions ayant trait à la sécurité, la tranquillité, la jouissance paisible des lieux, les gardiens et personnel de proximité, la surveillance, la médiation...A titre d'exemple, il pourra être mis en œuvre des actions de sensibilisation/formation pour assurer des fonctions d'accueil, d'écoute des habitants et d'interface avec l'organisme ou encore des actions visant à territorialiser la présence de l'organisme (organisation d'antennes de gestion, coordination des équipes pour assurer une présence plus importante) ;
- **actions en matière de gestion urbaine de proximité**, notamment celles visant l'amélioration de l'entretien : l'organisme pourra s'engager à réaliser des actions portant sur le cadre de vie 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). A titre d'exemple, des mesures destinées à développer un entretien cohérent des espaces collectifs ou visant à coordonner l'action des différents organismes sur un même site pourront être proposées ;
- **actions visant à développer des démarches participatives et à créer du lien social** : actions relatives à l'accompagnement social (prévention, suivi des difficultés des locataires, gestion sociale personnalisée, interface avec les services sociaux), la mise à disposition d'équipements collectifs (appui aux initiatives des habitants, soutien aux associations sportives) ou le renforcement de services au public (renforcement de la présence des personnels de proximité, accompagnement de l'implantation ou du renforcement des commerces, de services ou d'activités économiques, pôles de services publics). A titre d'exemple, des locaux communs résidentiels pourront être mis à disposition des habitants avec organisation d'un planning d'utilisation des salles géré par l'organisme ;
- **des actions d'investissement peuvent également à titre exceptionnel être prises en compte** : lorsqu'un organisme est en procédure CGLLS, toute action visant l'amélioration du cadre de vie peut être prise en compte.

II.2.2. Un programme d'action pour les années 2011, 2012 et 2013

Les engagements seront déclinés dans **un programme d'action annuel pour les années 2011, 2012, 2013. Ce programme d'action s'inscrit dans la continuité des axes précédemment mis en œuvre** dans le cadre des conventions spécifiques relatives à l'abattement de TFPB. **La poursuite partielle ou totale des actions précédemment menées est possible dès lors qu'elles contribuent encore significativement à l'amélioration de la qualité de vie des habitants.**

**Possibilité laissée à l'appréciation de l'autorité administrative locale** : à défaut d'un programme détaillé, l'organisme doit mentionner dans la CUS les axes thématiques sur lesquels il s'engage à mettre en œuvre des actions spécifiques. L'organisme doit s'engager à ce que les dépenses correspondant à ces actions soient au moins égales à l'économie d'impôt générée par l'abattement fiscal.

Les services de l'Etat veilleront, dans ce cadre, à aider les organismes 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.

Les actions d'amélioration du cadre de vie qui font l'objet de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation des loyers et des charges pour les locataires.

Le **coût résiduel pour l'organisme** des actions menées, déduction faite des éventuels financements apportés par d'autres partenaires, **doit au moins être égal à l'économie d'impôt générée par l'abattement fiscal.**

### **III. MODALITES D'OBTENTION DE L'ABATTEMENT**

#### **III.I. Formalités à accomplir vis-à-vis des services fiscaux dans le cadre des engagements pris en ZUS dans les CUS**

##### ***III.1.1. Les organismes n'ayant pas encore signé de CUS***

Il est recommandé que l'organisme, sans attendre la signature de la CUS, transmette aux services fiscaux départementaux **avant le 31 mars 2011** :

- une demande d'abattement accompagnée d'un engagement de conclure la CUS avant le 1er juillet 2011.
- le projet de CUS transmis au préfet de département de son siège social, ou, à défaut, un document listant les logements concernés par cet abattement.

*Il convient d'engager les organismes à se conformer le plus rapidement possible à ces dispositions. L'administration fiscale est prête à prendre en compte les demandes arrivant dans le courant du mois d'avril.*

Vous inviterez les organismes à transmettre leur CUS aux services fiscaux dès signature, au plus tard le 31 juillet 2011, et à déposer la déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens (imprimé 6668-D-SD).

##### ***III.1.2. Les organismes qui ont signé une CUS***

Les organismes sont invités à transmettre :

- leur convention dès que possible aux services fiscaux,
- la déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens (imprimé 6668-D-SD).

### **III.2. Modalités liées au contrôle des actions menées relatives à la qualité du service rendu aux locataires en ZUS**

Un bilan quantitatif et qualitatif de la réalisation des actions menées durant l'année N sera dressé avant le 31 janvier de l'année N+1 par l'organisme et transmis aux services déconcentrés de l'Etat. 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 dans la programmation de certaines actions. Il permettra de vérifier si les engagements prévus ont été tenus.

Au vu de ce bilan, et en cas de non respect des grandes orientations contenues dans la CUS, les services aviseront les services fiscaux et en informeront l'organisme. Les sommes correspondant aux actions non réalisées durant l'année N seront soustraites de l'économie d'impôt générée par l'abattement de l'année N+1.

#### **Le bilan annuel doit être dissocié de l'évaluation bisannuelle des CUS :**

- **le bilan annuel permet d'informer les services fiscaux du respect ou non des engagements prévus en vue de bénéficier d'un abattement** de 30% sur la base d'imposition des immeubles d'habitation à usage locatif.
- **l'évaluation bisannuelle a un objectif beaucoup plus large** : en premier lieu, elle vise **l'ensemble des engagements sur la qualité du service rendu aux locataires** prévus dans la CUS et pas seulement les logements situés en ZUS. En second lieu, elle permet de faire un point sur les éventuelles difficultés rencontrées par l'organisme. Elle sert à apprécier l'efficacité des mesures prises et à revoir éventuellement certains objectifs. C'est donc dans le cadre de l'évaluation bisannuelle que les grandes orientations prévues en matière de qualité de service rendu aux locataires en ZUS pourront être analysées.