



BORDEAUX
MÉTROPOLÉ



GROUPÉ ALIANCE TERRITORIALES
Action
Logement

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

QPV BEGLES PATY – MONMOUSSEAU n° 033023
Patrimoine Clairienne

Préambule

Le cadre national

La qualité de vie urbaine est un objectif fort des contrats de ville. Les organismes Hlm en sont co-responsables aux côtés des collectivités locales (ville et EPCI), de l'Etat et de l'ensemble des acteurs amenés à intervenir dans les quartiers.

Assurer une égale qualité de service dans l'ensemble de leur patrimoine est un objectif que les organismes Hlm poursuivent au quotidien. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, cet objectif nécessite la mobilisation de moyens complémentaires, adaptés à la diversité des situations et aux évolutions de contexte parfois très rapides. En effet, bénéficiant du même niveau de qualité de vie urbaine que dans les autres quartiers de la ville est une attente légitime des habitants.

L'abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB pour les logements sociaux situés dans les 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville, institué par la loi de finances pour 2015, permet aux organismes Hlm de compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des quartiers, qu'ils ne seraient pas en mesure d'absorber et qui pèseraient trop lourdement sur les charges des locataires.

Cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine (Extrait)

La présente convention s'inscrit dans le cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB sur les logements sociaux en quartier prioritaire de la politique de la ville, défini nationalement par l'Etat, l'USH et les associations d'élus en lien avec les Contrats de Ville 2015-2020. Elle a pour objet de présenter les choix locaux de mobilisation des moyens issus de l'abattement de TFPB, de l'agglomération au quartier, dans un objectif général de renforcement de la mixité sociale et de la cohésion urbaine tout en garantissant la maîtrise des charges des locataires et des équilibres financiers des organismes HLM.

Le projet de territoire

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB a vocation à s'articuler avec les démarches de gestion urbaine de proximité, pilotées par les collectivités locales et l'Etat,

qui organisent et coordonnent les interventions pour répondre aux besoins spécifiques des quartiers : sur-entretien, gestion différenciée des espaces, régulation des usages, organisation de la présence de proximité, soutien aux personnels..., en articulation avec les autres politiques et dispositifs (projet urbain, sécurité, développement social...).

A ce titre, les actions individuelles et collectives engagées par les bailleurs, inscrites dans le contrat de ville de l'agglomération et relevant de l'accord national USH-Etat-Associations de collectivités locales, peuvent figurer dans les conventions individuelles d'abattement.

De même, la gestion spécifique d'un quartier en termes de préparation des locataires au changement et de maintenance renforcée (maintien en sécurité, entretien, traitement des dégradations,...) peut être valorisée durant les phases d'attente et d'accompagnement d'un programme plus vaste décidé dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine.

La mobilisation de l'abattement de TFPB permet également aux organismes HLM de s'associer entre eux et/ou à leurs partenaires locaux sur des actions de Gestion Urbaine de Proximité spécifiquement liées au projet du territoire dès lors :

- qu'ils en partagent le diagnostic et le besoin,
- que les publics bénéficiaires sont les locataires du parc social,
- que l'échelle d'intervention est celle du quartier,
- que ces actions ne se substituent pas à un service public de droit commun,
- que les actions inter-bailleurs ou inter-acteurs contribuent à répondre efficacement aux dysfonctionnements du quartier ou à les prévenir
- que les organismes HLM sont associés à la gouvernance des actions.

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB en QPV établit, à partir d'un diagnostic partagé, un plan d'action triennal distinguant ce qui relève du renforcement des moyens de gestion de droit commun nécessaire au maintien d'une haute qualité de service et ce qui relève de la mise en place de moyens spécifiques.

Les signataires de cette convention sont l'Etat, représenté par la Préfet de la Gironde, la ville de Bègles, représentée par son Maire, Bordeaux Métropole, représenté par son Président et le bailleur social Clairseienne représenté par son Directeur Patrimoine.

**Identification du patrimoine concerné dans le QPV de
l'intercommunalité ou par commune ou par quartier
QPV Bègles Paty- Monmousseau n° 033023**

Conformément à la signature du contrat de ville, l'Etat accorde, tel qu'indiqué au II de l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, à faire bénéficier l'organisme HLM signataire, d'un abattement de 30% sur la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) entre 2016 et 2018. Le programme concerné par l'abattement est nommé « Monmousseau » et est situé rue du mascaret à Bègles. Cet ensemble pavillonnaire de 21 logements a été mis en service dans la courant de l'année 2002 et ne bénéficiera donc de l'abattement qu'à partir de 2017. Le bailleur a ouvert ce programme à la vente (un logement vendu à ce jour).

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement annuel TFPB (chiffres 2014)
Pavillons Monmousseau	20	20	5 310€
TOTAL	20	20	5 310€

I Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

Le 10 novembre 2015, un diagnostic en marchant dans la cadre de la Gestion Urbaine de Proximité a été organisé au sein du quartier prioritaire Paty-Monmousseau à Bègles. Il réunissait la Préfecture, représentée par M Raoul, la Mairie de Bègles, représentée par des élus et des agents de la mairie, les bailleurs (Clairsienne, ICF Habitat, Logevie, Vilogia, Gironde Habitat), des membres de la CNL ainsi que plusieurs locataires.

Le cortège a déambulé dans le quartier. Rapidement des questions relatives aux limites de propriété des espaces verts et à l'uniformisation de leur entretien entre les différents propriétaires sont apparues. La vitesse excessive des voitures au sein du quartier a également été abordée. Un accident de la route impliquant un enfant avait été à déplorer peu avant. Des faits de petit vandalisme sur les façades des résidences de Logevie sont à signaler. Vilogia a répondu à plusieurs questions concernant la réhabilitation engagée par Vilogia sur ses bâtiments. Enfin, il a été demandé que l'animation dans le quartier soit développée notamment au travers d'actions engagées par le centre social.

Concernant la résidence Clairsienne dite « Monmousseau », ses façades sont apparues défraîchies (leur réfection est prévue en 2017).

II Identification des moyens de gestion de droit commun

Le cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB prévoit de réaliser un état des moyens de gestion de droit commun mobilisés dans les quartiers prioritaires, comparativement au reste du parc. L'objectif des indicateurs est de vérifier que le bailleur mobilise au moins autant de moyens de gestion de droit commun dans le QPV, que dans son parc hors QPV.

Vous trouverez les indicateurs de droit commun en QPV et hors QPV ci-dessous calculés pour l'année 2015 :

Actions de gestion	Indicateurs	En QPV	Hors QPV	Commentaires
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	79 €	1 186 €	L'écart se justifie en raison de la mise en vente des logements en libération.
Ascenseurs	Coûts du contrat de maintenance, coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ par équipement)	Sans objet	1 253 €	Chiffre hors QPV calculé sur Bordeaux Métropole
Contrôles d'accès	Coûts du contrat de maintenance, coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ par équipement)	Sans objet	336 €	
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	Sans objet	297 €	

Actions de gestion	Indicateurs	En QPV	Hors QPV	Commentaires
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	91 €	101 €	Explication de l'écart : peu de communs (pavillons liés par toitures) et peu d'abords
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	Sans objet car logement individuel	0,38	Calculs pour collectifs et hors copropriétés

III Programme d'action faisant l'objet de l'abattement TFPB

Les actions identifiées par les acteurs et en cohérence avec la GUP dans la cadre de la présente convention sont les suivantes :

Merci de vous référer également au tableau annexé de présentation des programmes d'action prévisionnels selon les rubriques du cadre national (annexe 1 du cadre national)

Ces actions ont été validées avec l'ensemble des partenaires (Etat, Mairie et bailleur) lors de la réunion de calage des actions qui s'est tenue en Mairie le 27 janvier 2016.

Pour information, Clairisienne est exonéré de TFPB sur la résidence Monmousseau jusqu'en 2016 inclus.

La sécurisation des abords de la résidence Monmousseau pour les piétons (2017)

L'objectif est ici de rationaliser les stationnements de « midi » devant chaque garage par la délimitation des accès parking et d'organiser les cheminements piétons autour de la résidence par des indications peintes au sol.

La sécurisation de la résidence Monmousseau par l'amélioration de l'éclairage extérieur (2018)

Il s'agit de sécuriser l'accès aux logements et aux garages des résidents pendant la nuit grâce à l'installation de points lumineux à énergie solaire et à détecteurs de mouvements au-dessus de chaque porte d'entrée et de chaque porte de garage.

IV Modalités d'association des représentants des locataires

En l'absence d'association de locataires, l'ensemble des locataires de la résidence « Monmousseau » appartenant à Clairisienne a été consulté pour l'élaboration des actions de la présente convention. Tous ont été sollicités par courrier avec l'envoi d'un questionnaire les amenant à se prononcer sur les deux actions envisagées. Le taux de participation à ce questionnaire a été de 36% (7 pavillons sur 19). Les résultats obtenus ont été de 71% des votes exprimés en faveur de l'installation de points lumineux aux portes d'entrées et aux niveaux des garages et de 71% des votes exprimés en faveur des marquages au sol favorisant la sécurité des piétons.

V Modalités de pilotage

Le pilotage de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB doit permettre de donner une lisibilité partagée sur l'utilisation de cette ressource par les organismes HLM pour atteindre un même niveau de qualité de service dans les QPV que dans l'ensemble du parc, en améliorant les conditions de vie de leurs habitants.

Un pilotage est mis en place à différents niveaux pendant la durée d'application de la présente convention :

- Des réunions de pilotage et des réunions techniques sont organisées régulièrement par la commune, minima deux fois par an, et dans le cadre des instances existantes dédiées à une éventuelle GUP. Elles associent, obligatoirement, les services de l'État (délégué du Préfet) et un représentant de chaque bailleur présent sur la commune. Ces réunions ont pour objectif de définir et de suivre le programme d'actions prévu à l'article III de la convention. Les bailleurs sont chargés d'y présenter un rapport d'avancement de la mise en œuvre du programme d'actions au moyen des tableaux de bord prévus à l'annexe 3 du cadre national. Cette instance se réunit au moins une fois par an avec les représentants des locataires et/ou les membres des conseils citoyens. Elle valide, le cas échéant, les ajustements aux programmes d'action ou les avenants à la convention.

- un groupe de travail départemental associant l'État (délégué du Préfet, DDTM, DRFIP), l'AROSHA et les EPCI est chargé d'élaborer des réponses communes sur les points à clarifier.

- un bilan annuel, quantitatif et qualitatif, des résultats par quartiers de l'ensemble des conventions sera présenté au comité de pilotage du contrat de ville. Il sera réalisé par les services de l'EPCI sur la base des bilans produits par les bailleurs au moyen des tableaux de présentation prévu à l'annexe 2 du cadre national. Cette instance se réunit au moins une fois par an. Le bilan des conventions doit permettre d'assurer la consolidation des tableaux de bord au niveau régional.

Désignation des référents dans les collectivités et dans les services de l'État :

- Pour l'État : DDTM et délégués du préfet
- Pour la commune de Bègles : Service Politique de la Ville/ Coordination des dispositifs contractuels
- Pour Bordeaux Métropole : Direction Générale Valorisation du Territoire

VI Suivi, évaluation

Le bailleur fait état des moyens investis dans le QPV comparativement au reste du parc sur la base d'indicateurs constitués courant 2016, permettant d'identifier les surcoûts en matière de renforcement des moyens de gestion de droit commun, sur la base du référentiel défini par le cadre national.

Les tableaux des actions entreprises en contrepartie de l'abattement de TFPB, définis par le cadre national, sont présentés par le bailleur à l'instance locale de suivi et de pilotage a minima deux fois par an et adressés annuellement par le bailleur au Préfet de département, au Président de l'EPCI et au maire de la commune

L'Etat, l'EPCI et la commune vérifient que le coût résiduel pour l'organisme, déduction faite d'éventuels financements d'autres partenaires, est au moins égal à l'économie d'impôt générée. Leurs travaux de contrôle sont coordonnés au sein de l'instance technique locale.

Une évaluation sera effectuée 6 mois avant la fin de l'application de la convention afin d'examiner la mise en oeuvre de la convention au regard des objectifs initialement assignés, aux moyens financiers et en cherchant à identifier les axes de progrès.

Le diagnostic en marchand organisé par la commune sera actualisé chaque année pour permettre l'adaptation du programme d'actions aux besoins du territoire.

Une enquête de satisfaction par quartier auprès des locataires sera réalisée par le bailleur (a minima triennale).

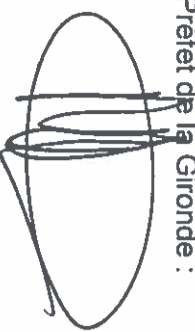
Cette démarche sera présentée au Copil local avant sa tenue.

Les résultats de l'enquête pourront être issus de l'enquête triennale menée obligatoirement par les organismes HLM.

Ils seront présentés aux instances représentatives des locataires et au conseil citoyen.

Fait à bordeaux, le 7 avril 2016

L'Etat représenté par
le Préfet de la Gironde :

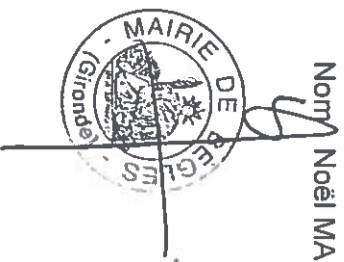


Pierre DARTOUT


Bordeaux Métropole représenté par :
Fonction : Président
Nom : Alain JUPPE




Ville de Bègles représentée par :
Fonction : Maire
Nom : Noël MAMERE



Clairsienne représenté par :
Fonction : Directeur Patrimoine et Gestion
Immobilière
Nom : Jean-François LEU



Par délégation,
Le Directeur



Clairsienne
J.-F. LEU
Directeur du Département Patrimoine
et Gestion Immobilière

ANNEXES

Annexe 1 :

- Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnelles dans la cadre de l'abattement de TFPB,

Annexe 2 :

- Tableau de présentation des programmes d'actions réalisées dans la cadre de l'abattement de TFPB,

Annexe 3 :

- Tableau de bord des actions TFPB,

ANNEXE 1
Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
PREVISIONNEL

Année(s) : 2017/2018 Ville : BEGLES
 Organisme : CLAIRSIENNE Quartier prioritaire : BEGLES - QPV Paty-Monmousseau
 Résidences : Monmousseau N°551 Nombre de logements dans le quartier : 20
 Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 5 310 Eur

Axes	Actions	EXONERATION TFPB																		
		2016		2017		2018														
		Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)							2017	4750	4750		4750	100%							
	Pavillons Monmousseau - Travaux sécurisation éclairage - installation de points lumineux solaires à détecteur de mouvement au-dessus des portes d'entrée et des portes de garage													2018	4200	4200			4200	100%
TOTAL									4750	4750		4750	100%		4200	4200			4200	100%

Programme en vente : patrimoine clairsiennais = 20 pavillons

Programme en vente : Hypothèse 2 ventes par an patrimoine clairsiennais = 17 pavillons

Programme en vente : Hypothèse 2 ventes par an patrimoine clairsiennais = 15 pavillons

CL
N°

ANNEXE 2
Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
REALISE

Année(s) : 2017/2018 Ville : BEGLES Quartier prioritaire : BEGLES - QPV Paty-Monmousseau
 Organisme : CLAIRSIENNE Nombre de logements dans le quartier : 20 Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 5 310 Eur
 Résidences: Monmousseau N°551

Axes	Actions	EXONERATION TFPB																					
		2016				2017				2018													
		Calendrier	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Calendrier	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Calendrier	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB				
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)																						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)																						
	Pavillons Monmousseau - Travaux sécurisation Eclairage - Installation de points lumineux solaires à détecteur de mouvement au-dessus des portes d'entrée et des portes de garage																						
TOTAL																							

Programme en vente : patrimoine clairsiennne = 20 pavillons

Programme en vente : Hypothèse 2 ventes par an patrimoine clairsiennne = 17 pavillons

Programme en vente : Hypothèse 2 ventes par an patrimoine clairsiennne = 15 pavillons

DFE NY

ANNEXE 3

Tableau de bord Actions TFPB

QUARTIER : BEGLES - Quartier Paty Monmousseau

1	Terminée
2	En cours
3	Non démarrée
NR	Non renseigné

Axe / Objectif	Action	Échéance	Etat action	Causes retard ou report	Commentaire
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Rationalisation stationnements devant garages (passages cloutés) et cheminement peinture sécurité piétons (X4)	2017	3		
	Pavillons Monmousseau - Travaux sécurisation Eclairage - installation de points lumineux solaires à détecteur de mouvement au-dessus des portes d'entrée et des portes de garage	2018	3		

JFC NY