

Convention d'abattement TFPB 2016/2017/2018

QPV Paty Monmousseau à Bègles

Cette convention d'abattement TFPB a été co-rédigée par les signataires. Elle peut évoluer ou être affinée courant 2016.

Il a été exposé ce qui suit entre les soussignés :

- Logévie, représentée par Monsieur le Directeur Général
- La Ville de Bègles, représentée par Monsieur le Maire
- L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de Gironde
- Bordeaux Métropole, représentée par son Président

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, bénéficier 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)

R
WM

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 la phase d'attente 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.

Identification du patrimoine concerné dans le QPV n°033023 Paty Monmousseau à Bègles.

Résidence / Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement TFPB	Estimation du montant de TFPB
Paty	57	57	14 732 €
Bouleaux	10	10	3 541 €
Magnolias	20	20	5 520 €
Le Lac	24	24	6 605 €
Glycines	9	9	2 373 €
Cèdres	26	26	6 553 €
TOTAL	146	146	39 324 €

R
NM

A noter que les locataires de la résidence Paty sont en cours de relogement car la démolition des 57 logements collectifs est prévue en 2016 ou 2017 selon l'avancée des relogements. Par conséquent, nous n'aurons plus d'abattement TFPB pour cette résidence.

De même, concernant la résidence les Cèdres qui est en vente, pour laquelle nous devons retirer chaque année du calcul de l'abattement TFPB les logements qui seront vendus.

En définitive, la TFPB baissera sur ce quartier et donc l'abattement prévisionnel également.

I / Résultat du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

Le diagnostic en marchant du QPV Paty Monmousseau a eu lieu le 10 novembre 2015

Les acteurs associés à ce diagnostic étaient :

- La Ville de Bègles,
- Le Centre Social l'Estey,
- Des habitants,
- L'Etat, représenté par le Délégué du Préfet
- Logévie et les autres bailleurs du quartier.

Les principales conclusions suite à ce diagnostic, nous permettant d'avoir des pistes de mise en œuvre d'actions liées à l'abattement TFPB sont :

- Mise en place de chantiers jeunes, chantiers éducatifs pour la rénovation du mobilier urbain ou des parties communes des résidences,
- Développer des actions et des animations favorisant le « bien vivre ensemble » en partenariat avec des associations locales et les habitants,
- Réparer les équipements vandalisés ou effectuer des petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

L'objectif est de réaliser un diagnostic en marchant par an pour le QPV Paty Monmousseau.

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 Logévie mobilise au moins autant de moyens de gestion de droit commun dans le QPV Paty Monmousseau que dans son parc hors QPV.

L'identification des moyens de gestion de droit commun devant être produite au cours du premier semestre de l'année 2016.

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

Le programme d'action triennal a été défini d'une part suite au diagnostic en marchant du 10 novembre 2015, et d'autre part suite aux différentes rencontres entre les signataires de cette convention.

La répartition des moyens a été décidée par les signataires de cette convention.

L'identification des actions est renseignée dans les tableaux de présentation des programmes d'actions prévisionnelles en annexe de cette convention (2016-2017-2018).

Ce programme d'actions prévisionnelles pourra être modifié suite aux différents Comités de Pilotage de cette convention d'abattement TFPB.


NY

IV / Modalités d'association des représentants des locataires

Il n'y a pas d'association de locataires déclarée auprès de Logévie pour ce quartier, mais les partenaires ont décidé d'intégrer des habitants selon leurs disponibilités, ainsi que le Conseil Citoyen. A noter la présence, pour le diagnostic en marchant du 10 novembre 2015, d'un locataire administrateur élu de Logévie, membre de la CNL et locataire de la résidence les Bouleaux à Monmousseau.

Ils seront associés aux diagnostics en marchant, dans les instances de suivi, ainsi que lors de l'évaluation des résultats.

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, a 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 Logévie. Ces réunions ont pour objectif de définir et de suivre le programme d'actions prévu à l'article III de cette convention. Logévie est chargée 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 l'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 : Service Politique de la Ville / Coordination des dispositifs contractuels
- Pour l'EPCI : Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville

VI / Suivi et 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

NM R

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 Logévie à l'instance locale de suivi et de pilotage a minima deux fois par an et adressés annuellement par Logévie 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 Logévie, 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 cette convention afin d'examiner sa mise en œuvre au regard des objectifs initialement assignés, aux moyens financiers et en cherchant à identifier les axes de progrès.

Le diagnostic en marchant 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 Logévie (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, 26 avril 2016

Logévie

Logévie
12 rue Chantacrit - BP 222
33042 Bordeaux cedex
Tél. 05 57 81 19 80 - Fax 05 56 11 07 57
SA d'HLM - Groupement Spécialisé pour l'Habitat



Ville de Bègles

F. Cornuz
Directeur Général

N. Mamère
Maire de Bègles

Préfecture de la Gironde

P. Dartout
Préfet de Gironde

Bordeaux Métropole

A. Juppé
Président

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

Année(s) : 2016

Ville : Bègles

Quartier prioritaire : QPV 33023 Paty Monmousseau

Organisme : Logévie

Nombre de logements dans le quartier : 146

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 39 324 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance						
	Agents de médiation sociale						
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur him de la gestion de proximité						
	Référents sécurité						
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)						
	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
	Renforcement nettoyage						
	Enlèvement de tags et graffitis						
Formation/soutien des personnels de proximité	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	2016	10 000 €	100%		10 000 €	100%
	Réparations des équipements vandalisés (Vigik, ascenseurs, BAL...)						
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritrus						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...						
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2016	10 000 €	100%		10 000 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	2016	10 000 €	100%		10 000 €	100%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	2016	9 300 €	100%		9 300 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						

2 NY

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

Année(s) : 2017

Ville : Bègles

Quartier prioritaire : QPV 33023 Paty Monmousseau

Organisme : Logévie

Nombre de logements dans le quartier : 146

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 39 324 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance						
	Agents de médiation sociale						
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur him de la gestion de proximité						
Formation/soutien des personnels de proximité	Référents sécurité						
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)						
	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
Sur-entretien	Renforcement nettoyage						
	Enlèvement de tags et graffitis						
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	2017	10 000 €	100%		10 000 €	100%
	Réparations des équipements vandalisés (Vigik, ascenseurs, BAL...)						
Tranquillité résidentielle	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritus						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
	Dispositif tranquillité						
Concertation / sensibilisation des locataires	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires						
Animation, lien social, vivre ensemble	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...						
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2017	10 000 €	100%		10 000 €	100%
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	2017	10 000 €	100%		10 000 €	100%
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
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	9 300 €	100%		9 300 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						

R M

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

Année(s) : 2018

Ville : Bègles

Quartier prioritaire : QPV 33023 Paty Monmousseau

Organisme : Logévia

Nombre de logements dans le quartier : 146

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 39 324 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance						
	Agents de médiation sociale						
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur him de la gestion de proximité						
	Référents sécurité						
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)						
	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
	Renforcement nettoyage						
	Enlèvement de tags et graffitis						
Formation/soutien des personnels de proximité	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	2018	10 000 €	100%		10 000 €	100%
	Réparations des équipements vandalisés (Vigik, ascenseurs, BAL...)						
Sur-entretien	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritux						
	Enlèvement des épaves						
Tranquillité résidentielle	Amélioration de la collecte des déchets						
	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
Concertation / sensibilisation des locataires	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires						
Animation, lien social, vivre ensemble	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...						
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2018	10 000 €	100%		10 000 €	100%
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	2018	10 000 €	100%		10 000 €	100%
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	2018	9 300 €	100%		9 300 €	100%
	Surcouits de remise en état des logements						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						

M
M