



BORDEAUX
MÉTROPOLE



aquitanis

Convention d'abattement TFPB 2016/2017/2018

QPV Benauges – Henri Sellier – Léo Lagrange à Bordeaux

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 :

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

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)

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 de Benauges – Henri Sellier – Léo Lagrange à Bordeaux.

Résidence / Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement TFPB	Estimation du montant annuel de TFPB
La Benauges	557	557	145.329,00 €
Hautepierre	66	66	18.880,00 €
TOTAL	623	623	164.209,00 €

1 / Résultat des diagnostics et objectifs en lien avec la GUP

Un diagnostic en marchant de la résidence La Benauges a eu lieu en 2012 dans le cadre du Projet de Gestion de Site mené par le bailleur. La ville et les bailleurs ont réalisé conjointement un diagnostic en marchant en 5 janvier 2016. Les acteurs associés à ces diagnostics étaient :

- La Ville de Bordeaux,
- Des habitants,
- L'Etat, représenté par le Délégué du Préfet,
- Aquitanis et les autres bailleurs du quartier,
- Bordeaux Métropole.

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

- Revaloriser la résidence par un entretien renforcé du bâti et des logements en attendant les travaux liés au programme de renouvellement urbain (gestion de l'attente),
- Développer et coordonner les actions entre les partenaires afin de garantir l'amélioration du cadre de vie des habitants (entretien/propreté des espaces extérieurs, gestion des nuisibles, gestion de l'éclairage, gestion des OM et des encombrants,...) au travers notamment d'actions de lien social (chantiers insertion, chantiers jeunes...),

- Requalifier les espaces extérieurs afin d'exploiter et de redynamiser les potentiels du parc contribuant à l'amélioration du « vivre ensemble » et rationaliser les stationnements sur le secteur,
- Développer des actions et des animations favorisant le «bien vivre ensemble » en partenariat avec les associations locales et les habitants.

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 qu'Aquitanis mobilise au moins autant de moyens de gestion de droit commun dans le QPV de Benauges – Henri Sellier –Léo Lagrange à Bordeaux que dans son parc hors QPV.

L'identification des moyens de gestion de droit commun devant être produite au cours 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 aux diagnostics en marchant, 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 le tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnelles en annexe de cette convention.

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

IV / Modalités d'association des représentants des locataires

Le bailleur associe les représentants des associations de locataires dans le cadre de son plan de concertation locative de patrimoine. Par ailleurs, l'association de locataires (CLCV) est régulièrement invitée à des réunions et des diagnostics sur le site. Celle-ci pourra être mise à contribution au gré de l'avancement des projets à l'instar de celles et ceux investis dans le Conseil Citoyen et relais de la GUP, qui seront associés aux diagnostics réalisés sur place. Le bailleur s'efforcera de répondre favorablement à toute demande d'information sur les projets menés dans le cadre de la présente convention.

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

Ces rencontres de suivi peuvent avoir lieu deux fois par an. Elles s'appuieront sur les instances techniques de suivi et de pilotage existants et liées à la politique de la ville.

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 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'actions 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 le délégué du préfet
- Pour la commune : Direction du Développement Social Urbain
- Pour l'EPCI : Le service Politique de la Ville de Bordeaux Métropole

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 œuvre de la convention 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 le bailleur (a minima triennale). Cette démarche sera présentée au Copil local avant sa tenue.

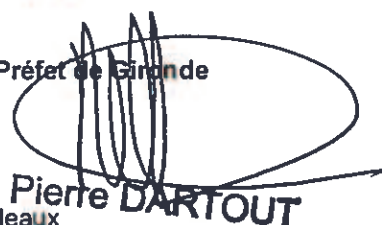
Les résultats de l'enquête pourront être issus de l'enquête triennale menée obligatoirement par les organismes HLM.

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

Fait à Bordeaux le, 13 juin 2016

Préfecture de la Gironde

Monsieur le Préfet de Gironde



Pierre DARTOUT

Ville de Bordeaux



Alain Juppé
Maire de Bordeaux

Bordeaux Métropole



Alain Juppé
Président de Bordeaux Métropole

Aquitanis



Bernard Blanc
Directeur Général

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

Année(s) : 2016

Ville : Bordeaux

Quartier prioritaire : Benauges - Henri Sellier - Léo Lagrange

Organisme : AQUITANIS

Nombre de logements dans le quartier : 623

Montant prévisionnel de l'abattement annuel :

492 627 €

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	Annuel	11 103 €	aquitanis		11 102 €	100%
	Agents de médiation sociale	Annuel	9 000 €	aquitanis		9 000 €	100%
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur h/m de la gestion de proximité						
Formation/soutien des personnels de proximité	Référents sécurité						
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)						
	Séances de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Annuel	3 000 €	aquitanis		3 000 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Annuel	30 000 €	aquitanis		30 000 €	100%
	Gestion des encombrants	Annuel	36 000 €	aquitanis		36 000 €	100%
	Renforcement ramassage papiers et détritus						
	Enlèvement des épaves						
Tranquillité résidentielle	Amélioration de la collecte des déchets						
	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
Concentration / sensibilisation des locataires	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
	Participation/implication/formatation 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						
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	Annuel	24 450 €	aquitanis		24 450 €	100%
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Annuel	3 000 €	aquitanis		3 000 €	100%
	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 NPIRU)	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	Annuel	27 000 €	aquitanis		27 000 €	100%
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	Annuel	54 000 €	aquitanis		54 000 €	100%
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)						
	Surcoûts de remise en état des logements	Annuel	216 060 €	aquitanis		216 060 €	100%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Annuel	124 920 €	aquitanis		79 014 €	63%