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

Conclue entre :

- d'une part, la SA HLM COLIGNY, représenté par Jean Baptiste DESANLIS Directeur Général ci-après dénommée l'organisme Hlm,
- d'autre part, la Ville de BORDEAUX, représenté par son Maire, Monsieur Alain JUPPE ci-après dénommée la Commune,
- d'autre part, l'EPCI Bordeaux Métropole, représenté par son Président, Monsieur Alain JUPPE, ci-après dénommé l'EPCI,
- d'autre part, l'Etat, représenté par le Préfet du Département de la Gironde, Monsieur Pierre DARTOUT.

Préambule

Identification du patrimoine concerné dans les QPV de l'intercommunalité ou par commune ou par quartier.

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB
1 BENAUGE	548	454	90 111 € (abattement)
TOTAL	548	454	90 111 € (abattement)

I Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

- Résultats synthétiques du « diagnostic en marchant » par quartier (source : Convention Territoriale Bordeaux- Contrat de Ville 2015) :
- Les acteurs associés au diagnostic dans le cadre de la GUP ou préalablement (selon état d'avancement de la GUP) : élus et techniciens services de la Ville de Bordeaux et de la Métropole ; bailleurs sociaux ; Police Nationale ; Education Nationale ; MDSI ; associations de quartier

- Les principaux dysfonctionnements identifiés sur le territoire de la Benaugesur le champ du fonctionnement résidentiel, de la gestion de proximité relevant du bailleur, et dans l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics :

Le quartier a fait l'objet en 2007 d'une étude préalable au lancement d'une opération de renouvellement urbain. Cette étude fait émerger que ce territoire est associé à une image intérieure et extérieure globale dévalorisée, celle d'un grand ensemble vieillissant. De l'intérieur, deux entités se détachent, deux cités, deux vécus, deux bailleurs :

- La Cité Pinçon profite d'une image positive et d'un fort désir de réappropriation de la part des habitants malgré des problèmes de dysfonctionnements (stationnement, éclairage, espaces dégradés).

- La Cité Blanche, quant à elle, cumule les problèmes techniques, urbains et sociaux avec une image négative et un sentiment de rejet de la part des habitants.

Les habitants et acteurs du territoire formulent un sentiment d'attente se sentant à l'écart des grandes mutations de la ville très visible notamment du côté de Queyries. Ce sentiment « d'abandon » généré par une longue période d'attente ponctuée par des phases de concertation s'estompe avec l'annonce de la concrétisation du projet du quartier en attente de validation par l'ANRU.

La cité Blanche est un quartier peu attractif, notamment les tours T1, T2 et le bâtiment D, du fait des nuisances multiples ; ainsi, les difficultés d'attribution des logements conduit à une précarisation croissante de la population du quartier. La barre D, en particulier, concentre les plus faibles revenus, donc les habitants les plus captifs, ainsi que le plus grand nombre de personnes isolées. On note une part importante de personnes seules (43%), une progression des couples avec enfants et des familles monoparentales et une forte proportion de personnes âgées. L'enquête sociale menée à la cité Blanche montre que, bien qu'une majorité de locataires n'ait pas fait le choix d'y habiter (36% des personnes interrogées n'ont pas eu le choix et 24% ont choisi ce quartier pour les loyers faibles), ils sont aujourd'hui très attachés à leur quartier (position géographique, présence d'équipements et services, desserte). Ils sont plutôt satisfaits de leur logement, le principal problème restant celui du bruit lié au trafic viaire et ferroviaire, mais sont majoritairement insatisfaits de leur immeuble du fait de la vétusté et des dégradations.

A la Benauges, des tensions apparaissent entre anciens et nouveaux habitants, d'origines différentes.

La cité Blanche a connu une accentuation de la précarité de ses habitants.

Le différentiel de revenus entre les anciens habitants et les nouveaux arrivants est particulièrement prégnant au sein des tours, mais la barre D reste l'immeuble le plus fragile socialement. A l'inverse, les Bastides semblent plus favorisées avec une forte part de locataires plus aisés et une surreprésentation des ménages anciennement installés dans le quartier.

- Point sur la/les démarches de GUP en cours (orientations, objectifs par quartier) :

Depuis 2007, plusieurs actions ont eu lieu sur la thématique du projet urbain notamment autour de la « mémoire » collective ou individuelle. Ce qui a abouti à la mise en place d'une démarche de Gestion Urbaine de Proximité en décembre 2010 visant à améliorer le cadre de vie avec tous les acteurs concernés (Bailleurs, Associations, institutions et surtout les habitants).

Sur le territoire de la Benauges (CUCS) dès 2010 la GUP a indexé les préconisations de la Gestion Urbaine de Proximité au cahier des charges du bureau d'études Bouriettes et Vaconsin. Cette volonté s'est traduite par un travail concerté et partagé avec les autres directions et les architectes urbanistes. Progressivement les habitants (pas uniquement ceux présents régulièrement lors des réunions publiques) ont été intégrés et consultés en tant «

qu'experts d'usages ». Dans ce cadre, depuis trois ans nous participons à des diagnostics en marchant, des marches exploratoires thématiques (ex : marche de femmes sur les usages et déplacements, adolescents et jeunes adultes sur le parc Pinçon) au rythme de deux à trois consultations par an.

En 2011, suite au deuxième diagnostic en marchant (bureau d'études Place dans le cadre de l'appel à projet de l'ACSE) ont été mis en place plusieurs axes de travail, dont une Veille Technique : composée des bailleurs sociaux (Aquitanis et Coligny) des services municipaux (propreté, espaces verts), la CUB et des associations locales (Centre d'Animation, CALK - Education Spécialisée, Médiateurs sociaux), des représentants d'habitants (CLCV, CNL), se réunit tous les deux mois afin de faire le point sur le cadre de vie et de mettre en place des actions/projets coordonnés. Ce temps est animé par la Ville de Bordeaux service DSU avec le soutien et la maîtrise technique de la Gestion Urbaine de Quartier (Direction de la proximité).

- Priorités pour chacun des quartiers pouvant mettre en évidence des besoins différenciés de renforcement et d'adaptation de la gestion (source : Pacte de cohésion sociale, Ville de Bordeaux, Territoire Benauges) :
 - AXE 1 : S'insérer économiquement, être citoyen actif
 - Permettre aux habitants de s'impliquer dans chacune des phases du projet de renouvellement urbain.
 - AXE 2 Habiter la ville, partager la vie
 - Garantir aux habitants des parcours de mobilité concomitamment aux opérations de renouvellement urbain ; prendre en compte et accompagner les usages, anticiper les modes de gestion, limiter les nuisances pendant les chantiers, impliquer les habitants
 - Changer l'image du quartier de l'intérieur : restaurer l'image du quartier auprès des habitants afin qu'ils en soient fiers, développent un sentiment d'appartenance et retrouvent l'envie de s'y investir ; pour cela, un travail est à mener pour valoriser les usages existants et l'espace urbain dans lequel ils prennent place au quotidien ;
 - Programmer la réhabilitation du parc de logements pour un meilleur confort d'usage et lutter contre la précarité énergétique ;

II Identification des moyens de gestion de droit commun

L'organisme HLM s'engage à fournir les indicateurs dans le courant de l'année 2016

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

Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels joint en annexe 1

IV Modalités d'association des représentants des locataires

- Les représentants :
 - Le conseil citoyen
 - La CNL
 - La CLCV
- Cadre dans lequel les représentants de locataires seront associés :

- Dans le cadre des Conseils de Concertation Locative avec les Associations représentatives
- Rythme des rencontres.
 - 2 fois par an
- Modalités d'association au suivi et à l'évaluation.
 - Transmission de l'enquête de satisfaction que nous nous engageons à lancer annuellement

VI 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 :

⑩ Des réunions de pilotage et des réunions techniques sont organisées régulièrement par la commune, à minima deux fois par an, et dans le cadre des instances existantes dédiées à la 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.

⑩ un groupe de travail départemental associant l'État (délégué du Préfet, DDTM, DRFIP), l'AROSHA et les EPCI est chargé de caler des réponses communes sur des points à clarifier.

⑩ 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 : Direction du Développement Social Urbain
- Pour l'EPCI : Bordeaux-Métropole, Direction de la Stratégie et des Solidarités Urbaines

V Suivi, évaluation

Les documents justifiant du montant des actions entreprises en contrepartie de l'abattement de TFPB sont adressés, 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.

Les tableaux de suivi des actions seront présentés à chaque Copil, soit 2 fois par an.

Le diagnostic en marchant sera actualisé chaque année pour permettre l'adaptation du programme d'actions aux besoins du territoire

Une enquête de satisfaction auprès des locataires sera réalisée par le bailleur (à minima triennale). Cette enquête de satisfaction triennale devra être envoyée aux représentants des locataires (conseil de quartier et conseil citoyen) afin d'identifier leur satisfaction pour les actions de 2016-2017-2018.

Cette enquête de satisfaction qui permettra d'identifier les items servant d'indicateurs de suivi, sera présentée au Copil avant l'envoi aux locataires.

Bordeaux le :

La SA HLM COLIGNY

Monsieur Jean Baptiste DESNALIS
Directeur Général

La Ville de BORDEAUX

Monsieur Alain JUPPE
Maire de BORDEAUX

William HARROUE
Directeur Général Adjoint
SA HLM COLIGNY

L'EPCI BORDEAUX METROPOLE

Monsieur Alain JUPPE
Président

L'ETAT

Monsieur Pierre DARTOUT
Préfet du Département de la Gironde

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

Année : 2016/2017/2018

Ville : BORDEAUX

quartier prioritaire BENAUGE

Organisme : COLIGNY

Nombre de logements dans le quartier : 454

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : **90 111 €**

AXE	ACTIONS	Calendrier	Dépense prévisionnelle annuelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux valorisation TFPB
	Médiation sociale par le GIP Bordeaux Métropole médiation. Une convention de moyen propre à la Benaugé déclinant les actions aux bénéficiaires des locataires est en cours de signature. Base de calcul si la convention est signée : 9€ * 419 logements (94 logements des Bastides ne sont pas concernés par l'abattement. 35 logements du bâtiment D ne sont plus occupés). A noter que le coût unitaire restera fixe sur la période triennale.	2016/2017/2018	3771	3771	0	3771	100%
	Un Animateur médiateur en charge de créer du lien social et de gérer les conflits : favoriser l'émergence de conseils de résidents, développer la fête des voisins, les repas de quartier; faire constituer des dossiers DDCH, rechercher les animations à mettre en place sur le quartier, être à l'écoute des locataires et favoriser la communication. Valorisation proratisée en fonction du temps consacré au quartier Benaugé	2016/2017/2018	31703	31703	0	31703	100%
	Une volonté d'avoir une antenne de proximité au service des locataires, à leur écoute pour mettre en place des solutions très rapidement. Accompagnement global et pédagogique. pour cela : une équipe de proximité pluridisciplinaire au cœur des résidences en soutien des 4 gardiens présents (1 chargé de clientèle , 1 adjoint au chargé de clientèle) : - mise à disposition d'un bureau -informatisation du secteur relié à un centre d'appel clients source de traçabilité et de réduction des délais d'intervention.	2016/2017/2018	10920 64922	10920 64922	0 0	10920 30000	100% 46%
Renforcement de la présence du personnel de proximité							
Formation /soutien des personnels de proximité	Formation du personnel de proximité : relation client , gestion des conflits, gestion du stress. Ce sont des formations régulières dont le personnel et les locataires retirent un bénéfice certain.	2016/2017/2018	5250	5250	0	5250	100%
Sur-entretien	l'entretien de cette résidence relève du sur entretien quotidien : jets d'objets par les fenêtres obligeant un ramassage quotidien, vandalisme nécessitant réparation quotidienne, poubelles laissées dans les parties communes.....						
			Non comptabilisé au titre de l'abattement				
Gestion des déchets et encombrants/épaves	Gestion des encombrants : un ramassage par semaine nécessitant plusieurs "aller retour". Nous faisons appel pour cela à une association d'insertion : bâti action. Convention en cours avec R3	2016/2017/2018	15000	15000	0	15000	100%
Tranquillité résidentielle	Quote part service d'urgence nuit et jours fériés	2016/2017/2018	320	320	0	0	0%
	Dispositif de concertation continu CLCV/CNL Réunion trimestriel sur site : le chargée de clientèle, son adjoint, le technicien de l'agence, le Directeur d'Agence, la CNL et la CLCV 2 personnes pour chaque association.	2016/2017/2018	1350	1350	0	1350	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges						
	collecte sélective						
	nouveaux usages,						
	gestes éco-citoyens						
Concertation sensibilisation des locataires	Enquêtes de satisfaction territorialisées, pour mesurer la connaissance du projet urbain.	2016/2017/2018	3407	3407	0	3407	100%
	Soutien aux actions favorisant le vivre ensemble : - Bouge ta santé , festival de danse, participation active au journal du quartier. - Fête des voisins, sapin de Noël avec un cadeau pour tous les enfants qui viennent en partenariat avec le Secours populaire.	2016/2017/2018	1000 1000	1000 1000	0 0	1000 1000	100% 100%
	Actions d'accompagnement social spécifique : Mise en place d'une enveloppe spécifique en collaboration avec l'Association Droit de Cité habitat afin de pérenniser une gestion sociale personnalisée en aidant les locataires en grande difficulté à se maintenir dans leur logement par le biais d'un accompagnement social et d'un système d'aide à la quittance.	2016/2017/2018	16000	16000	0	16000	100%
	services spécifiques aux locataires : portage des courses en cas de pannes ascenseurs						
	- portage des courses en cas de pannes ascenseurs		2500	2500		2500	100%
	- Aide au déménagement	2016/2017/2018	20000	20000	0	20000	100%
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion) avec les Compagnons Bâtisseurs	2016/2017/2018	15000	15000		15000	100%
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services : - Maison du projet		16800	16800	0	16800	100%
	- local mis à disposition du Secours Populaire	2016/2017/2018	4536	4536	0	4536	100%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, vigik) : actions 2016	2016/2017/2018	124996,56	124996,56	0	60000	48%
	TOTAL ACTIONS PROPOSEES		338475,56	338475,56	0	238237	

12