



Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans le quartier prioritaire de la politique de la ville *Saint Michel* situé sur la Commune de Bordeaux

Conclue entre :

- **L'Etat**, représenté par le Préfet de la Gironde,
- **Bordeaux Métropole**, représentée par son Président, Monsieur Alain JUPPE,
- **La Ville de Bordeaux**, représentée par son Maire, Monsieur Alain JUPPE,
- **Gironde Habitat**, représenté par sa Directrice Générale, Madame Sigrid MONNIER

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.

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 :

Quartier	Résidence	Adresse principale	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB
Saint Michel	Les Capucins	9 rue Marbotin	66	
	Les Remparts	1/3 rue Marbotin	8	
	Les Noviciades	1B Place des Capucins	12	
	Quai de la Monnaie	21 Quai de la Monnaie	13	
	Sainte Croix	1/3 rue Carbonneau	15	
	Rue Beyssac	26 rue Beyssac	4	
	Camille Sauveageau	62 rue Camille Sauvageau	3	
	Saumenude	16/18 rue Saumenude	25	
	Rue des Menuts	43 rue des Menuts	9	
	Bergeret	1 rue Bergeret	4	
Total pour le QPV			160	45 038 € pour 2016 45 714 € pour 2017 46 400 € pour 2018

I Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

La démarche de gestion urbaine de proximité initiée par la ville de Bordeaux étant en cours de réorganisation, le présent diagnostic a été établi avec la commune en amont d'un prochain diagnostic en marchant.

De cette vision partagée ressortent les analyses suivantes :

Il s'agit d'un patrimoine constitué de multiples petites résidences disséminées sur le quartier prioritaire, intégrées dans le tissu architectural ancien de ce secteur sauvegardé. Pour caractériser ce patrimoine, on pourra distinguer trois groupes de résidences.

- **Les Capucins / Saumenude**
Construites en 1987 et 1990, ce sont les résidences les plus grandes en nombre de logements et en espaces communs : elles disposent toutes deux de cours intérieures et d'une pluralité de halls d'entrée.
- **Remparts / Noviciades / Sainte-Croix**
Datant respectivement des années 1996, 1997 et 2000, ces résidences plus petites sont constituées d'une ou deux entrées donnant directement sur la rue.
- **Quai de la Monnaie, Beyssac, Camille Sauvageau, Menuts et Bergeret**
Il s'agit de petits immeubles acquis améliorés entre 1988 et 1996.

Les atouts des résidences

- Une situation géographique très favorable au cœur de Bordeaux ;
- Des logements aux loyers attractifs ;
- Un bon niveau d'entretien courant ;
- Peu de tensions entre locataires ;

Des sujets d'amélioration identifiés

- Les résidences dont l'entretien ménager est assuré par une entreprise extérieure n'offrent pas la même qualité de service que celles disposant d'un personnel de proximité ;
- Une communication bailleur/locataires à développer par une présence renforcée sur les sites ;
- Des liens entre habitants qui pourraient être dynamisés en travaillant sur l'ouverture à la vie sociale du quartier (offre large du tissu associatif) ;
- Des portes de halls souvent hors service du fait de problèmes d'usage des locataires et de la nature du système d'accès ;
- Une maintenance à renforcer ;
- Des parties communes très minérales dans un quartier urbain qui pourraient être valorisées autrement en lien avec ce qui se met en place dans le quartier en matière de jardinage participatif ;
- De petits espaces communs qui pourraient être repensés pour améliorer la qualité de vie des locataires

II Identification des moyens de gestion de droit commun

La 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 collectif.

Les indicateurs de gestion pour l'année précédant l'élaboration de la présente convention - soit l'année 2014 - sont présentés ici :

Indicateur	Résidences Gironde Habitat situées dans le QPV St Michel	Patrimoine Gironde Habitat de Bordeaux Métropole hors QPV
Entrée dans les lieux (€/logt)	3 063 €	1 644 €
Ascenseurs (€/équipmt)	Sans objet	1 335 €
Contrôle d'accès (€/équipmt)	131 €	78 e
Nettoyage (€/logt)	322 €	296 €
Maintenance (€/logt)	56 €	77 €
Gardiennage et Surveillance (ETP pour 100 logts collectifs)	0.60	0.72

Exercice de référence : 2014

Les indicateurs laissent apparaître une gestion renforcée au niveau des remises en état des logements, à la relocation, de la maintenance des contrôles d'accès et du nettoyage.

Les indicateurs de maintenance et de gardiennage font apparaître un résultat en deçà de la moyenne pratiquée sur la Métropole bordelaise hors QPV, ce qui est dû à une configuration très spécifique de ce patrimoine dans le quartier prioritaire Saint Michel qui diffère radicalement du reste du patrimoine de Gironde Habitat : de petits ensembles de quelques logements disséminés, des parties communes aux surfaces très réduites et peu ou pas d'abords à entretenir.

Gironde Habitat s'engage à présenter les indicateurs de gestion de droit commun pour son patrimoine situé dans le QPV Saint Michel et pour son patrimoine hors QPV situé dans la Métropole de Bordeaux à l'échéance triennale du programme d'action de la présente convention.

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

Le programme d'action faisant l'objet de l'abattement TFPB est présenté dans le tableau prévisionnel figurant en annexe de la présente convention.

IV Modalités d'association des représentants des locataires

Il n'y a pas d'association des représentants de locataires pour les résidences Gironde Habitat situées dans le QPV Saint Michel.

Le pré-programme d'action prévisionnel de la convention a été présenté au Conseil de Concertation Locative de Gironde Habitat en décembre 2015. La convention définitive sera présentée au Conseil de Concertation Locative après signature par l'Etat et les Communes. Enfin, au terme de la convention, un bilan sera présenté au Conseil de Concertation Locative de Gironde Habitat.

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. Elle valide, le cas échéant, les ajustements aux programmes d'action ou les avenants à la convention.

Cette instance se réunit au moins une fois par an avec les représentants des locataires et/ou les membres des conseils citoyens

- 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 Bordeaux Métropole 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 Bordeaux Métropole : Services Stratégies et Solidarité Urbaine - Politique de la Ville

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 Bordeaux Métropole et au maire de la Ville de Bordeaux.

L'Etat, Bordeaux métropole et la Ville de Bordeaux 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 3 mai 2016

Monsieur le Préfet
de la Gironde

A handwritten signature in black ink, consisting of a large oval shape with several vertical lines through it, and a long horizontal stroke extending to the right.

Pierre DARTOUT

Monsieur le Maire de Bordeaux

A handwritten signature in blue ink, written in a cursive style, appearing to read 'Alain Juppé'.

Alain JUPPE

Monsieur le Président
de Bordeaux Métropole

A handwritten signature in blue ink, written in a cursive style, appearing to read 'Alain Juppé'.

Alain JUPPE

Madame la Directrice Générale
de Gironde Habitat

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical line, appearing to read 'Sigrid Monnier'.

Sigrid MONNIER

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

Année(s) : 2016 2017 2018

Ville : BORDEAUX

Quartier prioritaire : Saint Michel

Organisme : GIRONDE HABITAT

Nombre de logements dans le quartier : 160

Montant prévisionnel de l'abattement annuel :
45 038 € pour 2016
45 714 € pour 2017
46 400 € pour 2018

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						
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...) Sessions de coordination inter-acteurs Dispositifs de soutien	2016 + 2017 + 2018	800 + 800 + 800				
Sur-entretien	Renforcement nettoyage Enlèvement de tags et graffitis	2016 + 2017 + 2018	11 475 + 15 300 + 14 600				
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...) Gestion des encombrants Renforcement ramassage papiers et débris Enlèvement des épaves Amélioration de la collecte des déchets						
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité Vidéosurveillance (fonctionnement) Surveillance des chantiers Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concentration / 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... Enquêteur de satisfaction territorialisées						
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « 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) Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	2016 + 2017 + 2018 2016 2016 + 2017 + 2018	8150 + 8000 + 8000 1 500 500 + 500 + 500				
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...) Surcoûts de remise en état des logements Travaux de sécurisation (gestion des caves, diglodes, Vigik...)	2016 + 2017 + 2018 2016	18 900 + 21 200 + 22 500 3 800				