



**Convention
d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans le Quartier Prioritaire de la politique de la Ville
2016 - 2018
CARLE VERNET/TERRES NEUVES**

Entre :

- **L'Etat, représenté par Monsieur Pierre DARTOUT, Préfet**
- **La Ville de Bordeaux, représentée par Alain JUPPE, Maire,**
- **ICF HABITAT Atlantique, représentée par François JOLIVET, son Directeur Général,**
- **Bordeaux Métropole, représenté par Alain JUPPE, 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)

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 2014-2020.

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 dans les QPV de la commune

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB
Carles Vernet/Terres Neuves	210	168	36 617 €
....			
TOTAL		168	36 617 €

Le patrimoine, construit en 1960 est constitué de 5 bâtiments le long du boulevard J Jacques Bosc.

Est concerné par la présente convention le patrimoine 105 /111 /117 /129 /141 boulevard Jean Jacques Bosc BORDEAUX

Il se trouve dans un quartier en transformation de grande ampleur puisque dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Saint Jean Belcier.

I Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

➤ Résultats synthétiques du « diagnostic en marchant » du quartier :

ICF Habitat Atlantique n'a pas été invité au diagnostic en marchant, cependant, la configuration de la résidence entretien l'isolement et le repli sur soi.

Le stationnement est apparu comme le dysfonctionnement majeur depuis la restructuration du stationnement public de part et d'autre du boulevard Jean Jacques BOSC.

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

ICF Habitat Atlantique a pris le parti depuis de nombreuses années, de maintenir une gestion de proximité au service des habitants.

Ce point d'accueil est installé 105 boulevard Jean Jacques Bosc ;

L'équipe de gestion est constituée de :

- 1 responsable de site
- 1 gardien logé à temps complet.
- 1 employé d'immeuble à temps complet

La mission principale est la gestion des réclamations, de gestion locative et de maintenance courante.

La gestion sociale, en soutien, accompagne les ménages fragiles dans la gestion de leur budget, dans l'intégration au cours de leur parcours résidentiel.

➤ **Priorités pour chacun des quartiers pouvant mettre en évidence des besoins différenciés de renforcement et d'adaptation de la gestion.**

- *ICF HABITAT Atlantique entend pérenniser cette gestion de proximité, soutenir le vivre ensemble*
- *Accompagner la création de l'amicale des locataires pas encore structurée,*
- *Initier des actions de sensibilisation des gestes éco citoyens vers les habitants*

II Identification des moyens de gestion de droit commun

- Voir tableau du cadre national.
- Engagement du bailleur sur le délai de présentation des indicateurs. *En 2016*

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	A définir en 2016	1700
Equipements			
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)	A définir en 2016	Ctr : 610 Rép : 500
Contrôles d'accès	Coût du contrat de maintenance coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)	A définir en 2016	Ctr : 0 Rép : 250
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	A définir en 2016	373
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	A définir en 2016	306
Gardiennage et surveillance	Nombre des personnes pour 100 logements (gardien, agent d'entretien...)	A définir en 2016	1 ETP

III Programme d'action faisant l'objet de l'abattement TFPB(cf annexe 1)

*Il est prévu le renforcement du nettoyage des halls d'entrée et des abords
La formation du gardien à la gestion des conflits
La sensibilisation des habitants au tri des déchets et gestes éco-citoyens.*

IV Modalités d'association des représentants des locataires

- **Identification des représentants.**
 - *Amicale des locataires affiliée à la CNL – Me LAPIERRE*
- **Cadre dans lequel les représentants de locataires seront associés.**
 - *Le conseil de concertation centralisé du Patrimoine réunit le Directeur Général, le Directeur Clientèle et Gestion Sociale, les représentants des associations de locataires AFOC, CNL, CGL, CSF,*

- *Le conseil de concertation régional se tient à l'agence Aquitaine-Charentes à Bordeaux avec les représentants des locataires affiliés à la CNL et CSF.*
- *La Concertation vie de la résidence*

➤ **Rythme des rencontres.**

- *2 Conseils de concertation centralisés par an*
- *1 conseil de concertation régional par an*
- *La concertation locale au besoin*

➤ **Modalités d'association au suivi et à l'évaluation.**

- *Projets de développement patrimoine soumis à concertation*
- *Bilan annuel pour le conseil de concertation*

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, 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.

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.

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
-
- **Pour Bordeaux Métropole :** Service Stratégies et Solidarités Urbaines – Politique de la ville

➤ **Modalités de validation par l'Etat, l'EPCI, les communes, des résultats présentés par les bailleurs.**

- *La présentation standardisée des programmes d'actions et des bilans doit permettre une analyse simplifiée des documents*

- *Les programmes d'actions et les bilans devront être construits à partir de ces modèles standardisés. Les tableaux de présentation des actions (prévisionnel et réalisé) utilisés sont ceux du cadre national :*
 - *pour présenter le plan d'actions triennal prévisionnel*
 - *pour présenter le rendu annuel des actions réalisées par quartier*
 - *il est demandé au bailleur de réaliser un bilan global annuel quantitatif et qualitatif des actions mises en œuvre en contrepartie de l'abattement, sur le quartier.*
 - *Le bilan fera apparaître les actions réalisées et leur coût. Les écarts éventuels devront être justifiés. Il permettra de vérifier la bonne tenue des engagements prévus.*
 - *Chaque nouveau programme d'actions triennal sera partagé avant validation avec l'Etat, la Ville et les habitants ; selon les mêmes modalités que la convention initiale.*
- **Modalités de consolidation par l'Etat ou l'EPCI, des résultats par quartiers, par commune et par intercommunalité.**
- *Les tableaux de rendu annuel sont appelés à être consolidés à plusieurs niveaux :*
 - *Par le bailleur, par quartier et par la Ville*
 - *Cette consolidation sera effectuée par les services de l'Etat, en association avec la Ville*
- **Lien avec le comité de pilotage de la GUP dans le cadre du contrat de ville.**
- *La présente convention d'utilisation de la TFPB a vocation à s'articuler avec les démarches GUP pilotées par la collectivité sur les mêmes périmètres dans le contrat de Ville de la Métropole Bordelaise.*
 - *Les actions peuvent, le cas échéant, être présentées aux instances de pilotage de la GUP*

VI 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

- **Communication des bilans au comité de pilotage du contrat de ville par les référents ville et Etat.**

Les bilans annuels seront organisés selon le calendrier suivant :



Chaque bailleur transmettra au plus tard le **15 février** de l'année N+1, son programme d'actions réalisées, selon l'annexe 2 du cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB, ainsi que le tableau de bord selon l'annexe 3 du cadre national

Une réunion technique d'évaluation sera organisée au plus tard le **15 mars** de l'année N+.

Cette réunion permettra de repositionner, et ou d'ajuster si nécessaire les actions prévues.

Présentation des bilans consolidés au Comité de Pilotage du Contrat de Ville de la Métropole Bordelaise.

L'article 1388bis du code Général des Impôts prévoit que les organismes concernés transmettent annuellement aux signataires du contrat de ville, les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement.

➤ **Modalités de réalisation des enquêtes de satisfaction (périodicité, contenu, administration)**

L'enquête de satisfaction sera couplée avec l'enquête triennale. Les indicateurs de suivi porteront sur les indicateurs du tronc commun suivants :

- la qualité de vie dans le quartier ;
- la gestion des parties communes et espaces extérieurs,
- les conditions d'entrée dans les lieux,
- le traitement des réclamations.

L'enquête devra faire apparaître les résultats par quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville (QPV)

L'organisme peut adapter son enquête triennale pour les besoins de la convention TFPB, ou bien en réaliser une spécifique.

La première enquête de satisfaction aura lieu en 2016

Fait à Bordeaux le 18 Mai 2016

ICF HABITAT Atlantique

ICF ATLANTIQUE SA D'HLM
Agence Aquitaine-Charentes
56 rue Carle Vernet
33800 BORDEAUX
Tél. 05.56.85.07.91
Fax 05.56.49.47.78

La Ville de Bordeaux

Maire fuyé

L'Etat

Pierre DARTOUT

Bordeaux Métropole

Maire fuyé



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

Année(s) : 2016 reconductible sur: 2017-2 Ville : BORDEAUX (HP 5014/5037)

Quartier prioritaire Carles Vernet/Terres Neuves

-35006

Organisme : ICF HABITAT Atlantique

Montant prévisionnel de l'abattement annuel :

36 617 €

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	2016	1890			1890	90/100 cf convention GIP
	Agents de médiation sociale						
	Agents de développement social et urbain	2016	18339	18339		18339	ok
Formation/soutien des personnels de proximité	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	2016	20 173				Responsable de site
	Référents sécurité						
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	2016	1500	1500		1500	2 GQ
Sur-entret en	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Renforcement nettoyage		3000	3000		3000	ok
	Enlèvement de tags et graffitis						ok
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)						ok
Tranquillité résidentielle	Gestion des encombrants	2016	1000	1000		1000	remue ménage
	Renforcement ramassage papiers et détritus						ok
	Enlèvement des épaves		3500	3500		3488	Remue ménages
Concertation / sensibilisation des locataires	Amélioration de la collecte des déchets						
	Dispositif tranquillité						
	Videosurveillance (fonctionnement)						
Animation, lien social, vivre ensemble	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	2016	2000	2000			non a reporter sur les actions Vivre ensemble
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers IPRNU)	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...						
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	2016	7 300				
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2016				3400	a définir en partenariat centre social
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers IPRNU)	Actions d'accompagnement social spécifiques					2000	Hopital des meubles / cuisines mobiles
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	2016				2000	en partenariat avec GIP asso
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
	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, digicodes, Vigik...)						
						36617	

