



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

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 les phases d'attente et d'accompagnement 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 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
BACALAN	360	360	95.000 €
....			
TOTAL	360	360	95.000 €

I Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

MESOLIA est propriétaire gestionnaire sur ce Quartier Prioritaire de la Ville de la Résidence Port de la Lune, situé sur le secteur BACALAN.

Cette résidence comporte 360 logements collectifs répartis sur 7 bâtiments et bénéficie d'un cadre environnementale privilégié : grands espaces verts, à proximité de la Garonne. La proximité du tramway favorise la mobilité des habitants de ce quartier.

La résidence du Port de la Lune a bénéficié d'un programme de réhabilitation avec rénovation énergétique pour un montant de 6 M€. Les travaux se sont achevés en 2012.

Amicale des locataires – accompagner et soutenir les démarches

Cette action doit permettre de développer un relais d'informations auprès des habitants de la résidence du port de la lune pour faciliter la gestion de la vie sociale.

Elle doit par ailleurs permettre le développement d'actions favorisant le bien vivre ensemble et mettre en exergue les projets individuels au service du collectif.

Aire de compostage

L'aire de compostage créé en novembre 2011 par MESOLIA, en partenariat avec la Régie de Quartier Habiter Bacalan, a permis de créer un espace de convivialité et de partage pour les habitants de la résidence du port de la Lune.

Cette aire, portée par la Régie de Quartier Habiter Bacalan, permet de recycler les déchets de cuisine en compost.

Ce site et les actions développées par la Régie de Quartier Habiter Bacalan autour du compostage favorisent le renforcement du lien entre les habitants, les liens intergénérationnels et l'émergence d'engagements citoyens nouveaux, en particulier en terme d'écologie.

Mésolia qui concourait pour le Trophée de l'utilité sociale du Groupe ARCADE pôle HLM le 10 novembre dernier à Paris a remporté le 1^{er} prix.

Nécessité de réinvestir la résidence en pied d'immeuble

Les bureaux occupés par la Régie de Quartier Habiter Bacalan sont vides depuis le départ de celle-ci en 2013.

Une mise à disposition de ces locaux auprès de la ville de Bordeaux est actée.

Une réflexion est actuellement en cours avec la Direction du Développement Social Urbain pour identifier les différentes associations qui pourraient occuper cet espace.

L'objectif est d'apporter du soutien et des services auprès des locataires du Port de la Lune et des Bacalanais.

La présence de ces associations favorisera la consolidation d'animations et le développement d'autres offres.

Le ré-investissement des lieux sera l'occasion de repenser les espaces extérieurs (situés face aux bureaux) avec les futurs occupants des lieux.

Améliorer la sécurité

Les actes d'incivilité et de délinquance sur la résidence Port de la Lune engendrent pour ses habitants un sentiment très fort d'insécurité et stigmatisent le quartier.

MESOLIA a engagé une réflexion sur les dispositifs de sécurité à mettre en œuvre (bâti, surveillance, équipements,...), et se fera accompagner par des entreprises spécialisées en la matière.

La mise en relation entre la police et la population reste un objectif fort dans ces dispositifs de sécurité.

II Identification des moyens de gestion de droit commun

Préalablement à la mobilisation des moyens spécifiques à l'abattement TFPB, MESOLIA fera état des moyens de gestions de gestion de droit commun qu'il investit dans les quartiers prioritaires de la ville comparativement au reste du parc.

Au vu des délais impartis pour l'établissement de la convention d'exonération de TFPB, les indicateurs seront transmis aux collectivités, à l'Etat et aux associations de locataires, courant 1^{er} semestre 2016 ; ils seront calculés sur la base des données de l'exercice 2015.

L'objectif est de vérifier que les moyens de gestion de droit sont au moins aussi importants dans et hors des QPV.

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

Voir tableau de présentation des programmes d'actions annexe 1

MESOLIA a déjà engagé, et ce depuis de nombreuses années, de nombreuses actions de proximité sur ce quartier prioritaire afin que les locataires en place puissent jouir paisiblement de leur logement et des parties communes et ce en concertation avec tous les acteurs du territoire.

La proximité de l'agence de MESOLIA (agence de BORDEAUX), permet une réactivité importante, et une relation de proximité avec les locataires.

Assurer une égale qualité de service dans l'ensemble de leur patrimoine est un objectif poursuivi au quotidien par MESOLIA. Toutefois dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, cet objectif nécessite la mobilisation de moyens complémentaires constamment ou ponctuellement. Or ces derniers ne sont parfois pas mis en œuvre car ils peuvent entraîner un surcoût de charge pour les locataires (exemple pour le nettoyage des parties communes).

L'abattement de 30% de la TFPB ne peut être mobilisé que pour des actions de renforcement de la gestion ou pour des actions spécifiques aux quartiers selon le cadre national.

Au vu des délais impartis pour l'établissement de la convention d'exonération de TFPB, le tableau de présentation des programmes d'actions liées à l'abattement TFPB pour l'année 2016 est un programme prévisionnel ; les montants des dépenses devront être affinés courant 2016, et de nouvelles actions pourront s'intégrer en cours d'année dans les rubriques définies par le cadre nationale.

Afin de répondre aux problématiques des 2 quartiers prioritaires de la ville, qui peuvent être différents, les actions ont été définies quartier par quartier. Toutefois, et ce en concertation avec la collectivité, et si nécessaire, des actions pourraient être ajoutées sur un (ou des) quartier(s), et le montant prévisionnel de l'abattement TFPB annuel serait alors calculé au niveau de la collectivité et non pas par quartier prioritaire de la ville.

De même les délais d'élaboration des actions peut entraîner des glissements de démarrage d'opération sur l'année suivante ; le montant d'exonération TFPB pourra donc être lissé sur plusieurs années et ce dans la limite de la durée du contrat de ville.

Les tableaux de présentation des programmes d'action prévisionnels pour l'année 2016 par quartier et selon les rubriques du cadre national (annexe 1 du cadre national) sont annexés à la présente convention.

IV Modalités d'association des représentants des locataires

Les représentants de locataires de MESOLIA, basés aujourd'hui sur Bordeaux Métropole, ont été informés du dispositif d'exonération de la TFPB sur les quartiers prioritaires de la Ville dans le cadre du conseil de concertation patrimoine et du conseil de concertation pôle territorial de Bordeaux/Lormont qui se sont déroulés courant novembre 2015.

Une visite du patrimoine des quartiers prioritaires de la ville pourrait être planifiée courant 2016 avec les associations des représentants des locataires qui pourront être prescripteurs d'actions à mener.

Un état d'avancement des actions sera réalisé lors de chaque conseil de concertation pôle territorial.

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. 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 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 : Direction du Développement Social Urbain
- Pour l'EPCI : Direction Service Habitat et 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 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).

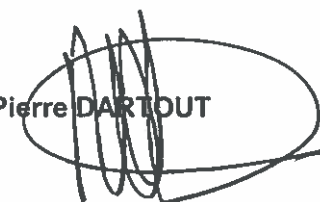
Cette démarche sera présentée au Copil local avant sa tenue.

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 27 avril 2016

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet
de la Gironde


Pierre DARTOUT

Monsieur le Président
de Bordeaux Métropole


Alain JUPPE

Monsieur le Maire de Bordeaux


Alain JUPPE

Monsieur le Directeur Général
de Mésolia


Emmanuel PICARD
MESOLIA
TERRITOIRES ET METROPOLES DU SUD-OUEST
MESOLIA HABITAT
Siège Social: 16-20 Rue Henri Expert
33082 BORDEAUX Cedex
Tel: 05 56 11 50 50 - Fax: 05 56 39 41 75
www.mesolia.fr

Annexe 1 : tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels dans le cadre de l'abattement de TFPB

Année (s) : 2016/2017/2018

Ville : BORDEAUX

Quartier prioritaire : BACALAN (033011)

Organisme : MESOLIA

Nombre de logements dans le quartier : 360

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 95 000 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Intervention de société de surveillance	Annuel	5 000 €	5 000 €	0 €	5 000 €	100,00%
	Formation/soutien des personnels de proximité				0 €		
Sur-entretien	Enlèvement des tags et graffitis	Annuel	2 000 €	2 000 €	0 €	2 000 €	100,00%
	Réparation des équipements vandalisés	Annuel	3 000 €	3 000 €	0 €	3 000 €	100,00%
	Gestion des encombrants	Annuel	4 100 €	4 100 €	0 €	4 100 €	100,00%
Gestion des déchets et encombrants/épaves	Renforcement ramassage papier et détritux	Annuel	1 000 €	1 000 €	0 €	1 000 €	100,00%
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Annuel	5 000 €	5 000 €	0 €	5 000 €	100,00%
Tranquillité résidentielle	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	Annuel	5 000 €	5 000 €	0 €	5 000 €	100,00%
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	Annuel	6 240 €	6 240 €	0 €	6 240 €	100,00%
Animation, lien social, vivre ensemble	Travaux de sécurisation ex locaux Régie	Annuel	4 000 €	4 000 €	0 €	4 000 €	100,00%
	Surcoûts de remise en état des logements	Annuel	10 000 €	10 000 €	0 €	10 000 €	100,00%
	Travaux de sécurisation du parking en partenariat en lien avec les différents partenaires : réoccuper l'espace.	Annuel	49 660 €	49 660 €	0 €	49 660 €	100,00%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (Hors quartiers NPNRU)							
TOTAL			95 000 €	95 000 €	0 €	95 000 €	100,00%

Annexe 2 : tableau de présentation des programmes d'actions réalisés dans le cadre de l'abattement de TFPB

Année (s) :

Ville : BORDEAUX

Quartier prioritaire : BACALAN (033011)

Organisme : MESOLIA

Nombre de logements dans le quartier : 360

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 95 000 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité							
Formation/soutien des personnels de proximité							
Sur-entretien							
Gestion des déchets et encombrants/épaves							
Tranquillité résidentielle							
Concertation/sensibilisation des habitants							
Animation, lien social, vivre ensemble							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (Hors quartiers NPNRU)							
TOTAL							

Annexe 3 : tableau de bord actions TFPB

Année (s) :

Ville : BORDEAUX

Quartier prioritaire : BACALAN (033011)

Organisme : MESOLIA

Nombre de logements dans le quartier : 360

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 95 000 €

Axes	Actions	Échéance	Etat action	Causes retard ou report	Commentaire

1 Terminée
2 En cours
3 Non démarrée
NR Non renseigné