



---

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB  
dans le quartier prioritaire de la politique de la ville  
*Palmer-Saraillère - 8 mai 1945 - Dravemont*  
situé sur la Commune de Cenon**

---

**Conclue entre :**

- **L'Etat**, représenté par le Préfet de la Gironde,
- **Bordeaux Métropole**, représentée par son Président, Monsieur Alain JUPPE,
- **La Ville de Cenon**, représentée par son Maire, Monsieur Alain DAVID,
- **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	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB
Palmer-Saraillère - 8 mai 1945 - Dravemont	Le Trait d'Union	99	99	25 431 € pour 2016 25 813 € pour 2017 26 200 € pour 2018

## **I Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP**

Le dernier diagnostic en marchant réalisé dans le cadre de la démarche de Gestion Urbaine de Proximité initiée par la Ville de Cenon a eu lieu en 2013. La démarche de gestion urbaine de proximité étant en cours de réorganisation, le présent diagnostic a été établi avec la Ville de Cenon en amont d'un prochain diagnostic en marchant.

De cette vision partagée ressortent les analyses suivantes :

### *Les atouts de la résidence*

- une situation géographique favorable (proximité directe du tramway, d'équipements publics, de commerces et de services)
- des logements bien conçus, aux loyers attractifs
- une réfection des cages d'escaliers et une réfection des entrées réalisées en 2013 et 2014, qui a nettement amélioré le cadre de vie de la résidence.
- peu d'incivilités et de dégradations sur la résidence
- des locataires qui se manifestent peu auprès de Gironde Habitat pour faire remonter des problèmes de fonctionnement

### *Des dysfonctionnements identifiés*

- des espaces extérieurs peu qualitatifs (cheminements piétons non structurés, , manque d'éclairage extérieur, présence de végétaux mais avec peu de qualité paysagère,...) ;
- une résidence traversée en permanence par les habitants du quartier, ce qui entraîne quelques difficultés : passages "sauvages" constitués progressivement pour traverser le site, déchets sur les espaces extérieurs liés à ces passages, notamment le week-end ;
- des problèmes ponctuels de regroupements aux abords des locaux du Secours Populaire ;
- des portes de halls souvent hors service du fait de problèmes d'usage des locataires et de la nature du système d'accès (à clés) ;
- Pas de dynamisme repéré en matière de "vivre ensemble" sur la résidence.

## **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 le travail d'élaboration de la présente convention - soit l'année 2014 - sont présentés ici :

Indicateur	Résidence Trait d'Union	Patrimoine Gironde Habitat de Bordeaux Métropole hors QPV
Entrée dans les lieux (€/logt)	<b>2 570 €</b>	1 644 €
Ascenseurs (€/équipmt)	sans objet	
Contrôle d'accès (€/équipmt)	<b>122 €</b>	78 €
Nettoyage (€/logt)	<b>304 €</b>	296 €
Maintenance (€/logt)	<b>90 €</b>	77 €
Gardiennage et Surveillance (ETP pour 100 logts collectifs)	<b>0.80</b>	0.72

Exercice de référence : 2014

Les indicateurs font apparaitre que Gironde Habitat assure une gestion nettement renforcée de cette résidence.

Gironde Habitat s'engage à présenter les indicateurs de gestion de droit commun pour son patrimoine situé dans le QPV Alpilles-Vincennes-Bois Fleuri 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 la résidence Trait d'Union.

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, 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. 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 du conseil citoyen.
- 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 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 : Service Cohésion Sociale et Urbaine / La Gestion Urbaine de Proximité
- 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 à 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 Cenon.

L'Etat, Bordeaux Métropole et la Ville de Cenon 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).

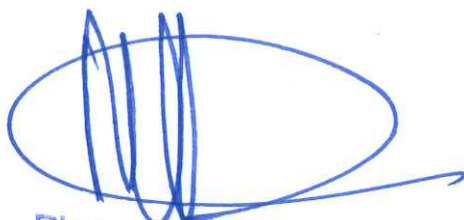
Cette démarche sera présentée au Copil local avant sa tenue.

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



Pierre DARTOUT

Monsieur le Maire de Cenon



Alain DAVID

Monsieur le Président  
de Bordeaux Métropole



Alain JUPPE

Madame la Directrice Générale  
de Gironde Habitat



Sigrid MONNIER





---

## **Annexe**

### **Programme d'actions triennal prévisionnel**

---



