

Convention d'abattement TFPB 2016/2017/2018

QPV Palmer-Sarailière-8mai45-Dravemont à Cenon

Cette convention d'abattement TFPB a été co-rédigée par les signataires. Elle peut évoluer ou être affinée courant 2016.

Il a été exposé ce qui suit entre les soussignés :

- Logévie, représentée par Monsieur le Directeur Général
- La Ville de Cenon, représentée par Monsieur le Maire
- L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de Gironde
- Bordeaux Métropole, représentée par son 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 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 la phase d'attente 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 le QPV n°033012 Palmer-Saraillère-8mai45-Dravemont.

Résidence / Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement TFPB	Estimation du montant de TFPB
Virecourt	62	62	17 213 €
TOTAL	62	62	17 213 €

I / Résultat du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

Le diagnostic en marchant de la résidence Virecourt a eu lieu le 23 novembre 2015.

Les acteurs associés à ce diagnostic étaient :

- La Ville de Cenon
- L'Etat, représenté par le Délégué du Préfet,
- Logévie,
- Un locataire au début du diagnostic, et d'autres locataires rencontrés au fur et à mesure du diagnostic.

Les principales conclusions suite à ce diagnostic, nous permettant d'avoir des pistes de mise en œuvre d'actions liées à l'abattement TFPB sont :

- Protéger les luminaires vandalisés par des grilles anti-vandales,
- Flécher le sens de circulation des véhicules et mettre en place un ralentisseur,
- Prévoir budget d'entretien des Vigik des portillons d'entrée souvent vandalisés,
- Ajouter des bancs pour le coin détente derrière la résidence,
- Budget TFPB pour dégradation des grillages de l'aire de jeux ou dégradation des bâtiments par tags et graffitis.

Pendant ce diagnostic nous avons également abordé la mise en place d'actions pour le « bien vivre ensemble ». Ces actions seront à caler courant 2016, et devront être validées lors des Comités de Pilotage de cette convention d'abattement TFPB.

La démarche GUP est déjà engagée sur ce quartier avec la Ville de Cenon depuis plusieurs années.

L'objectif est de réaliser un diagnostic en marchant par an pour cette résidence.

II / Identification des moyens de gestion de droit commun

Le 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.

L'objectif des indicateurs est de vérifier que Logévie mobilise au moins autant de moyens de gestion de droit commun dans le QPV Palmer-Saraillère-8mai45-Dravemont que dans son parc hors QPV.

L'identification des moyens de gestion de droit commun devant être produite au cours du premier semestre de l'année 2016.

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

Le programme d'action triennal a été défini suite au diagnostic en marchant du 23 novembre 2015, et suite aux différentes rencontres réunissant les signataires de cette convention.

La répartition des moyens a été décidée par les signataires de cette convention.

L'identification des actions est renseignée dans les tableaux de présentation des programmes d'actions prévisionnelles en annexe de cette convention (2016-2017-2018).

Ce programme d'actions prévisionnelles pourra être modifié suite aux différents Comités de Pilotage de cette convention d'abattement TFPB.

IV / Modalités d'association des locataires

A noter qu'il n'y a pas d'association de locataires déclarée sur cette résidence, mais les partenaires ont décidé d'intégrer, les locataires de la résidence selon leurs disponibilités, ainsi que le Conseil Citoyen.

Ils seront associés aux diagnostics en marchant, et si possible selon leurs disponibilités, dans les instances de suivi, ainsi que lors de l'évaluation des résultats.

Ces rencontres de suivi des actions avec les locataires peuvent avoir lieu au moins une fois par an sur la résidence, ou lors des Copil liés à cette convention d'abattement TFPB.

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, a minima deux fois par an, et dans le cadre des instances existantes dédiées notamment à une éventuelle GUP. Elles associent, obligatoirement, les services de l'État (délégué du Préfet) et un représentant de Logévie. Ces réunions ont pour objectif de définir et de suivre le programme d'actions prévu à l'article III de cette convention. Logévie est chargée 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 l'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 : Service Cohésion Sociale et Urbaine / GUP
- Pour l'EPCI : Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville

AA R

VI / Suivi et 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 Logévie à l'instance locale de suivi et de pilotage a minima deux fois par an et adressés annuellement par Logévie 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 Logévie, 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 cette convention afin d'examiner sa mise en œuvre 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 28 avril 2016

Logévie

Logévie
12 rue Chantecrier - BP 222
33042 Bordeaux cedex
Tél. 05 57 81 18 40 Fax 05 56 11 03 33
SA d'HLM - Entreprise Sociale pour l'Habitat

F. Cornuz

Directeur Général

Ville de Cenon



A. David

Maire de Cenon



Préfecture de la Gironde

P. Dartout
Préfet de Gironde



Bordeaux Métropole

A. Juppé
Président

Maire Juppé

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

Année(s) : 2016

Ville : Cenon

Quartier prioritaire : QP33012 Palmer-Sarailière-8mai45-Dravemont

Organisme : Logévie

Nombre de logements dans le quartier : 62

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 17 213 €

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	2016	2 200 €	100%		2 200 €	100%
Formation/soutien des personnels de proximité	Référents sécurité						
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)						
	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
Sur-entretien	Renforcement nettoyage						
	Enlèvement de tags et graffitis	2016	3 000 €	100%		3 000 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparations des équipements vandalisés (Vigik, luminaires...)	2016	4 000 €	100%		4 000 €	100%
	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritus						
Tranquillité résidentielle	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formatio des locataires et associations de locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...						
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2016	4 000 €	100%		4 000 €	100%
Animation, lien social, 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						
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...)	2016	4 000 €	100%		4 000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						

R

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

Année(s) : 2017

Ville : Cenon

Quartier prioritaire : QP33012 Palmer-Sarailière-8-mai45-Dravemont

Organisme : Logévie

Nombre de logements dans le quartier : 62

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 17 213 €

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	2017	2 200 €	100%		2 200 €	100%
	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						
	Renforcement nettoyage						
Sur-entretien	Enlèvement de tags et graffitis	2017	3 000 €	100%		3 000 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention Réparations des équipements vandalisés (Vigik, luminaires...)	2017	4 000 €	100%		4 000 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritrus						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concertation / 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...						
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2017	4 000 €	100%		4 000 €	100%
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)						
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	2017	4 000 €	100%		4 000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						

2

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

Quartier prioritaire : QP33012 Palmer-Saraillière-8mai45-Dravemont

Ville : Cenon

Année(s) : 2018

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 17 213 €

Nombre de logements dans le quartier : 62

Organisme : Logévie

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	2018	2 200 €	100%		2 200 €	100%
	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						
Sur-entretien	Renforcement nettoyage						
	Enlèvement de tags et graffitis	2018	3 000 €	100%		3 000 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparations des équipements vandalisés (Vigik, luminaires...)	2018	4 000 €	100%		4 000 €	100%
	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritus						
	Enlèvement des épaves						
Tranquillité résidentielle	Amélioration de la collecte des déchets						
	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
Concertation / sensibilisation des locataires	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
	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...						
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2018	4 000 €	100%		4 000 €	100%
Animation, lien social, 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)						
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	2018	4 000 €	100%		4 000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						

R