



Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans le quartier prioritaire de la politique de la ville de la commune de COUTRAS

Conclue entre :

- **La Préfecture de la Gironde**, Esplanade Charles De Gaulle à BORDEAUX (33000)
représenté par le Préfet,
- **La Communauté d'Agglomération du Libournais**, domiciliée BP 2026 à LIBOURNE (33502),
représentée par son Président, Philippe BUISSON
- **La Commune de COUTRAS**, domiciliée Hôtel de Ville, Place Ernest Barraud à COUTRAS (33230),
représentée par son Maire, Jérôme COSNARD
- **GIRONDE HABITAT, Office Public de l'Habitat (OPH)**, dont le siège est à BORDEAUX (33000),
40, rue d'Armagnac,
représentée par sa Directrice Générale, Sigrid MONNIER

Préambule

La qualité de vie urbaine est un objectif fort des contrats de ville. Les organismes Hlm en sont coresponsables 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.

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 :

Quartier	Résidence	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB
	Les Brûlons	90	90	
	Les Petits Etangs	24	0	
	Chemin de l'Etang	1	1	
	Rue Baste	9	9	
	Rue de l'Hippodrome	1	1	
	Hippodrome du Temple	20	20	
	Rue du Temple	5	5	
	Vieux Moulin	40	40	
	Cité de l'Etang	24	24	
Total pour le QPV		218	194	23 576 € pour 2016 23 930 € pour 2017 24 289 € pour 2018

Aux fins de répondre au besoin d'habitat "sains et bon marché" Gironde Habitat est implanté sur le territoire de Coutras depuis 1969 avec la livraison de la Résidence Vieux Moulin (40 logements), depuis 1976 avec la Résidence Henri de Navarre (42 logements), depuis 1979 avec la résidence Les Brûlons (90 logements) et depuis 2013 avec le rachat du patrimoine d'ICF (88 logements).

Hormis la résidence Henri de Navarre, l'ensemble du patrimoine de Gironde Habitat est situé dans le périmètre prioritaire du contrat de ville, soit 218 logements.

I Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

D'ores et déjà, un projet de renouvellement urbain sur ce territoire est amorcé à travers :

* La réhabilitation thermique des 24 logements de la Cité de l'Etang (réception des travaux juin 2015) et de 7 des 20 logements de la résidence Hippodrome du Temple (réception travaux avril 2015).

* La réhabilitation du Foyer des Roulants aux fins d'installer un foyer d'hébergement d'urgence pour les femmes en difficulté (conventionnement avec l'association Le Lien au 1er septembre 2015).

* La réhabilitation de 3 logements rue Baste (livraison 2016).

* La démolition de 6 logements rue Baste- rue Georges Pompidou et reconstruction de 23 logements (livraison 2017).

* La démolition de 4 logements et d'un bloc de garages rue du Temple et la reconstruction de 16 logements (à l'étude).

Cette programmation sera complétée en 2016 par une étude sociale, urbaine et technique visant à engager une meilleure intégration urbaine de la résidence Les Brûlons à travers : des travaux de requalification résidentielle, une démarche qualité dans la maintenance résidentielle et dans la gestion des conditions du vivre ensemble.

Cette approche urbaine s'attachera également à définir dès décembre 2015 une approche programmatique avec des préconisations urbaines pour un programme de démolition reconstruction de 4 logements et d'un bloc de garages rue du Temple.

A l'écoute des parties prenantes du territoire, Gironde Habitat a vocation à s'impliquer de façon concrète dans une démarche de gestion urbaine de proximité. Il s'agit d'articuler nos programmes d'investissement respectifs, de conjuguer nos efforts dans une maintenance qualitative, dans l'écoute des habitants, dans la réactivité de nos réponses et dans nos contributions au "bien vivre ensemble".

Ces actions structurantes devront être complétées d'actions de proximité visant à rendre perceptible une réelle qualité de service (notamment sur les ensembles collectifs) :

- par une présence et une réactivité renforcée,
- par une amélioration de la collecte des déchets et encombrants
- par des actions de sensibilisation des locataires,
- par un soutien actif aux actions qui favorisent le "vivre ensemble" et notamment les jardins partagés
- par des petits travaux d'amélioration du cadre de vie : paysage, signalétique, éclairage, sécurité des caves

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.

Ces indicateurs de gestion de droit commun permettront de réaliser un état des moyens mobilisés par Gironde Habitat sur l'année précédente et auront pour objet de vérifier qu'ils sont au moins aussi importants dans le QPV de Coutras que hors QPV.

Les indicateurs de gestion pour l'année précédant l'élaboration de la présente convention - soit l'année 2014 - sont présentés en annexe.

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

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

1) Renforcement de la présence du personnel :

Gironde Habitat dispose actuellement d'une présence de terrain qui est assurée par 1,43ETP de Chargés d'Immeubles pour l'entretien et la propreté des résidences Les Brûlons et Cité de l'Etang (soit 114 logements) : 36 h / semaine sur Les Brûlons et 14 h / semaine sur la Cité de l'Etang.

Afin de renforcer sa présence, Gironde Habitat envisage d'installer également un Chargé d'Immeubles sur la résidence Vieux Moulin (40 logements) sur 15 h / semaine.

Il est à noter le départ à la retraite au 31 décembre 2016 de l'un des Chargés d'Immeubles en place depuis de nombreuses années. Ce dernier est clairement repéré sur le quartier et représente la mémoire du quartier pour tout ce qui touche à la question du "vivre ensemble".

Afin de permettre une transition favorable et d'intensifier la présence de Gironde Habitat par ses Chargés d'Immeubles sur le quartier, il est proposé de créer un sureffectif temporaire du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2016 sur la base de 20 heures / semaine.

Ce sureffectif temporaire a une double visée :

- accompagner le lancement d'une démarche qualité en lien avec la Gestion Urbaine de Proximité et d'engager par exemple la mise en place du tri sélectif sur Les Brûlons et de garantir la bonne utilisation des bornes à containers de la résidence Vieux Moulin,
- préparer le remplacement du départ à la retraite de Patrick LECOMTE comme référent pivot de la gestion de proximité sur le quartier en se présentant à l'ensemble des habitants du site

Surcoût en 2016 éligible à l'abattement : 7.000 €

2) Gestion des déchets et encombrants :

Il s'agit notamment d'améliorer le fonctionnement des aires de conteneurs (matérialiser et intégrer de façon paysagère et opérationnelle), sur les Brûlons et sur la Cité de l'Etang, d'installer des corbeilles sur les cheminements piétons et de créer des locaux de stockage temporaires des encombrants sur les Brûlons.

Travaux 2016 : 6.000 €

Travaux 2017 : 6.000 €

Travaux 2018 : 6.000 €

3) Actions de sensibilisation des locataires

Afin d'accompagner la mise en œuvre des réhabilitations thermiques sur la Cité de l'Etang et Hippodrome du Temple en 2015, de participer à la dynamique du développement durable (circuit court) avec la fête des jardins partagés et de sensibiliser les habitants au tri sélectif, aux modalités d'évacuation des encombrants, prévoir des animations Soli'nergie en partenariat avec la CLCV et des temps de concertation.

Coût 2016 : 1.000 €

Coût 2017 : 1.000 €

Coût 2018 : 1.000 €

4) Animation, lien social, vivre ensemble

Il s'agit de soutenir les animations autour des jardins familiaux avec l'installation d'une alimentation électrique dédiée pour brancher la sonorisation et d'installer des récupérateurs d'eau pluviale à l'arrière des garages.

Cette action vise aussi à participer aux animations festives en appui aux initiatives locales sur les résidences de Gironde Habitat par la prise en charge de prestations.

Enfin, il est envisagé de mettre à disposition du foncier pour l'aménagement par la Ville d'une aire de jeux.

Travaux 2016 : 2.000 €

Travaux 2017 : 1.000 €

Travaux 2018 : 1.000 €

5) Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

Ces petits travaux d'amélioration pourront comprendre notamment :

- la plantation de végétaux afin d'améliorer la qualité paysagère de la Cité de l'Etang ou de la résidence des Brûlons,
- la rénovation de clôtures de jardins et d'espaces résidentiels notamment sur la résidence Hippodrome du Temple, le Domaine des Petits Etangs ou la Cité de l'Etang
- le réaménagement de certains cheminements et accès d'immeubles sur Les Brûlons
- le remplacement des portes de caves pour renforcer la sécurité sur le Vieux Moulin
- l'amélioration de la signalétique et de l'éclairage des entrées d'immeuble sur les résidences Les Brûlons et Vieux Moulin
- l'installation de bancs et de jeux petite enfance sur la résidence Les Brûlons

A noter, ces travaux pourront être réalisées pour partie dans le cadre de chantiers éducatif ou d'insertion.

Travaux 2016 : 11.000 €

Travaux 2017 : 19.000 €

Travaux 2018: 19.000 €

IV Modalités d'association des représentants des locataires

Il n'y a pas, aujourd'hui, d'association de locataires déclarée sur les résidences Gironde Habitat du QPV de Coutras.

Pour la mise en œuvre de cette présente, en l'absence de représentants des locataires sur les résidences du QPV Coutras, Gironde Habitat consultera les membres du Conseil Citoyen qui sont locataires des résidences Gironde Habitat.

Par ailleurs, s'agissant des projets importants d'amélioration qui modifient le descriptif de la chose louée, Gironde Habitat associera systématiquement l'ensemble des locataires des résidences concernées par l'organisation de réunion d'information ou de concertation : réhabilitation de la Cité de l'Etang, résidentialisation de la résidence Les Brûlons.

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), le référent de La Cali 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 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 La Cali 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 : Patricia BERNARD, responsable Politique de la Ville
- Pour La Cali : Aurore VEYSSET, responsable du service 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 La Cali et au maire de la commune

L'Etat, La Cali 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.

Le 3 mai 2016

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général


Thierry SUQUET

Pour la Préfecture de la Gironde

Le Président



Pour La Cali


Le Président de la Communauté d'Agglomération
Philippe BUISSON

Pour la Commune de COUTRAS

Le Maire
Jérôme COSNARD



Pour Gironde Habitat


La Directrice Générale
Sigrid MONNIER

ANNEXE 1 - indicateurs de gestion pour l'année 2014

En QPV sur La Cali
Hors QPV sur la Cali

Actions de gestion	Indicateurs	En QPV	Hors QPV	Commentaires
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	3.196 €	2.582 €	25 logements traités à la rotation
Ascenseurs	Coûts du contrat de maintenance, coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ par équipement)	Sans Objet	Sans Objet	Pas d'ascenseur
Contrôles d'accès	Coûts du contrat de maintenance, coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ par équipement)	22 €	38 €	Uniquement sur Vieux Moulin et Les Brûlons en 2014
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	426 €	326 €	Uniquement en habitat collectif
Actions de gestion	Indicateurs	En QPV	Hors QPV	Commentaires
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	89 €	14 €	Uniquement sur l'habitat collectif
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0.93 ETP	0.69 ETP	

ANNEXE 2 - Programme d'actions triennal prévisionnel



