

**BORDEAUX
MÉTROPOLE**



**Gironde
Habitat**
Des territoires à vivre

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
(taxe foncière sur les propriétés bâties)
dans le quartier prioritaire de la politique de la ville
Champ de Courses
situé sur les Communes du Bouscat et d'Eysines**

Conclue entre :

- **L'Etat**, représenté par le Préfet de la Gironde,
- **Bordeaux Métropole**, représentée par son Président, Monsieur Alain JUPPE,
- **La Ville du Bouscat**, représentée par son Maire, Monsieur Patrick BOBET,
- **La Ville d'Eysines**, représentée par son Maire, Madame Christine BOST,
- **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

Gironde Habitat a signé le contrat de ville métropolitain le 2 novembre 2015 ainsi que la convention territoriale du quartier intercommunal Champ de Courses le 5 février 2016, manifestant ainsi sa volonté de participer pleinement aux objectifs d'amélioration des conditions de vie des habitants des quartiers politique de la ville, et notamment le quartier politique de la ville Champ de Courses situé sur les communes du Bouscat et d'Eysines.

Conformément à l'article 26 de la loi 2014-173 du 21 février 2014 pour la ville et la cohésion sociale, puis la loi de finances du 29 décembre 2014 pour 2015, les organismes HLM bénéficient d'un abattement de 30% sur la taxe foncière sur les propriétés bâties pour leur patrimoine situé en quartier prioritaire, avec effet au 1^{er} janvier 2016, en vue d'en améliorer la qualité de vie urbaine.

Cet abattement doit permettre à Gironde Habitat de compenser les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques du quartier Champ de Courses situé sur les communes du Bouscat et d'Eysines.

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 présente 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. Ce plan d'action est situé en annexe de la présente convention. Il constitue le programme prévisionnel des actions et des moyens que Gironde Habitat prévoit de mettre en œuvre, conformément aux thématiques définies par le cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

La présente convention constitue une annexe au contrat de ville, conformément aux dispositions contenues dans la loi de finances pour 2015.

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 (donnée à titre indicatif)
Champ de Courses	Les Cottages	110	110	28 664 € en 2016 29 094 € en 2017 29 530 € en 2018
	Champ de Courses	198	198	46 565 € en 2016 47 263 € en 2017 47 972 € en 2018
	Lyautey	100	60	14 967 € en 2016 15 191 € en 2017 15 419 € en 2018
Total QPV		408	368	90 196 € en 2016 91 549 € en 2017 92 922 € en 2018

I Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

Un diagnostic en marchant initié par l'Etat et les Villes d'Eysines et du Bouscat a été réalisé le 1er juin 2015 avec des habitants et les principaux acteurs locaux : Elus et techniciens des Villes du Bouscat et d'Eysines, Délégué du Préfet, représentants de la Police Nationale, de l'association LABCDEFG, du centres social L'Eycho, de la CAF, de la MDSI, de la Mission Locale, de l'association Jeunes Loisirs Nature, du CDEF, de Domofrance et de Gironde Habitat.

Gironde Habitat a également fait réaliser en 2014 par le CREHAM une étude préalable sur le renouvellement urbain de la résidence Champ de Courses incluant une première consultation des locataires et des ateliers habitants ayant pour thème d'identifier les problèmes à résoudre pour améliorer le cadre de vie et en mai/juin 2015 une deuxième consultation par questionnaire des locataires par le sociologue-urbaniste J.C. Niay pour affiner les besoins généraux identifiés en 2014.

Les résultats synthétiques de ce diagnostic et de ces consultations des habitants sont les suivants :

Le QPV Champ de Courses est un quartier intercommunal bénéficiant d'une dynamique positive de projets, à consolider en s'appuyant sur :

- une nouvelle cohérence urbaine du quartier autour du futur aménagement de la ligne D du tramway, avenue de l'Hippodrome ;
- la requalification de la résidence Champ de Courses ;
- un projet social intercommunal à développer ;
- LABCDEFG comme l'un des pivots du partenariat.

Plus précisément :

Renouvellement urbain et cadre de vie

Les trois résidences présentent des atouts communs comme leur situation géographique attractive (proximité de grands axes de communication, du futur tram, du bois du Bouscat notamment), des logements spacieux et bien agencés ou encore des espaces extérieurs agréables.

La résidence Champ de Courses - Le Bouscat

La résidence Champ de Courses, au centre du quartier prioritaire, est sur le point de faire l'objet d'importants travaux de requalification.

En effet, l'extension de la ligne D du tramway, du fait de son emprise future qui empiète sur le foncier de la résidence, impose d'en revoir les limites et de repenser les espaces extérieurs.

Gironde Habitat souhaite en outre intervenir sur l'enveloppe des bâtiments pour donner une image plus attractive à cette résidence, améliorer la performance énergétique des logements et mettre aux normes de sécurité incendie les immeubles.

En complément de ces importants travaux, Gironde Habitat envisage des actions pour répondre aux dysfonctionnements identifiés, à savoir :

- des parties communes sales et régulièrement dégradées du fait des regroupements et d'incivilités ;
- des locaux communs non utilisés car considérés comme peu sûrs (crainte de vols) ;
- une place intérieure source de conflits entre générations.

Ces actions se traduiront par des travaux (réaménagement complet des entrées, de la place centrale), un travail partenarial pour réduire les regroupements, apaiser les tensions et favoriser le « vivre ensemble » et enfin un renforcement des moyens de gestion (nettoyage et réparation des équipements vandalisés).

La résidence Lyautey- Le Bouscat

La résidence Lyautey a bénéficié d'une opération de renouvellement urbain (hors ANRU) de 2009 à 2012 caractérisée par une opération reconstruction-démolition partielle (destruction d'un bâtiment de 22 logements et reconstruction de 18 nouveaux logements en 2 petits bâtiments) et d'une réhabilitation des grands bâtiments conservés.

La résidence offre aujourd'hui un cadre de vie agréable, avec des bâtiments plus modernes et à taille humaine.

Quelques points d'amélioration ont encore pu être identifiés, tels la qualité des espaces verts ou l'aspect des circulations de caves (peinture, remplacement des portes de caves privatives,...).

La résidence Les Cottages- Eysines

Cette résidence, rachetée par Gironde Habitat en 2013, présente un caractère agréable avec son organisation autour d'une place centrale piétonne dont les espaces verts viennent d'être réaménagés.

Depuis le rachat, une série de travaux a été engagée pour remettre la résidence au niveau des résidences de l'ensemble des résidences de Gironde Habitat, comprenant :

- le ravalement des façades
- le remplacement des chaudières
- la réfection des sols des parties communes
- la restructuration des halls d'entrée
- le remplacement des portes de halls
- la condamnation des colonnes vide-ordures
- la réfection des toitures des garages
- la reprise des circulations piétonnes devant les bâtiments B et F

Cette résidence offre en outre des potentialités avec un grand espace vert aujourd'hui peu utilisé et deux salles en rez-de-chaussée du bâtiment E qui n'ont pas d'affectation et pourraient servir de lieu d'échanges pour les habitants.

Cohésion sociale

Si l'on ne constate pas d'actes de vandalisme récurrents ou de forte délinquance, les consultations faites auprès des habitants dans le cadre du projet de requalification du Champ de Courses font apparaître leur préoccupation au sujet des incivilités, des mauvais usages des parties communes et de la difficulté à cohabiter entre générations.

Les habitants rencontrés à Lyautey et aux Cottages font état des mêmes préoccupations.

Des espaces de lien social existent et sont reconnus, à l'image du jardin partagé ou de l'Espace Municipal Hippodrome animé par l'association LABCDEFG et où interviennent de nombreux partenaires.

Leurs actions et des actions complémentaires, notamment avec l'Eycho, s'avèrent indispensables pour réguler les tensions perceptibles sur l'ensemble des résidences et favoriser des dynamiques de renforcement des liens. L'enjeu est véritablement de fédérer les habitants sur des projets communs.

Dans ce cadre, Gironde Habitat proposera plusieurs actions au travers, notamment, de l'axe "*Animation, lien social, vivre ensemble*" du plan d'action triennal.

Insertion économie

Le diagnostic de la Convention territoriale intercommunale souligne la situation économique précaire des habitants des trois résidences. Le taux de chômage y est important et les acteurs locaux confirment les difficultés d'insertion professionnelle rencontrées par ces habitants.

Dans ce contexte, le développement d'activités favorisant l'insertion implantées directement au sein du quartier, en rez-de-chaussée d'immeubles, pourra permettre de mieux accompagner les habitants et contribuera à répondre aux objectifs du 1er pilier du Contrat de Ville : *Améliorer l'insertion économique, favoriser l'accès à l'emploi et développer l'activité.*

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 :

	Champ de Courses	Lyautey	Les Cottages	Patrimoine Gironde Habitat de Bordeaux Métropole hors QPV
Entrée dans les lieux (€/logt)	2 489 €	1 888 €	2 105 €	1 644 €
Ascenseurs (€/équipmt)	1 573 €	Sans objet	1 491 €	1 335 €
Contrôle d'accès (€/équipmt)	21 €	12 €	46 €	78 €
Nettoyage (€/logt)	238 €	292 €	339 €	296 €
Maintenance (€/logt)	47 €	16 €	60 €	77 €
Gardiennage et Surveillance (ETP pour 100 logts collectifs)	0.83	1	0.91	0.72

Année de référence : 2014

Les indicateurs laissent apparaître une gestion déjà renforcée par Gironde Habitat de ces résidences, par rapport à la gestion du patrimoine hors QPV situé sur la Métropole bordelaise, en matière de remise en état des logements, de maintenance des ascenseurs et de gardiennage.

L'indicateur 2014 du nettoyage fait apparaître un résultat en deçà de la moyenne pratiquée sur la Métropole bordelaise hors QPV mais il ne permet pas d'en tirer une conclusion d'un niveau de gestion inférieur dans ce domaine. Ce décalage est imputable au fait que les résidences Lyautey et Champ de Courses sont équipées de conteneurs semi-enterrés et le temps consacré à la gestion des ordures ménagères est donc moindre (les résidences Gironde Habitat hors QPV ne sont pas majoritairement équipées de conteneurs semi-enterrés).

Un même décalage apparaît dans le résultat de l'indicateur Maintenance, qui ne permet pas d'en tirer une conclusion de déficit de maintenance sur le quartier, puisque :

- pour la résidence Les Cottages : dans le même temps ont été réalisés des travaux de réhabilitation (précisés dans l'article I de la présente convention) qui ne sont pas comptabilisés par cet indicateur car en compte d'investissement ;
- pour la résidence Lyautey : une réhabilitation s'est achevée fin 2012, entraînant moins de dépenses de maintenance les années suivantes
- pour la résidence Champ de Courses : la réhabilitation de la résidence a été retardée du fait du report du chantier du tram qui doit être concomitant.

Gironde Habitat s'engage à présenter les indicateurs de gestion de droit commun pour son patrimoine situé dans le QPV Champ de Courses 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

Une association de locataires est déclarée sur la résidence Lyautey. Elle est consultée pour l'élaboration du programme d'actions de la présente convention, puis annuellement.

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

Un pilotage est mis en place à différents niveaux pendant la durée d'application de la présente convention :

- Des réunions de pilotage sont organisées conjointement par les Villes du Bouscat et d'Eysines, deux fois par an. Elles associent, obligatoirement, les services de l'État (délégué du Préfet) et un représentant de Gironde Habitat et de DomoFrance (les deux bailleurs présents sur le QPV Champ de Courses), constitués en Comité de pilotage. Les réunions du Comité de pilotage 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. Le Comité de pilotage valide, le cas échéant, les ajustements aux programmes d'action ou les avenants à la convention. Les représentants des locataires et les membres du conseil citoyen sont associés au moins une fois par an à la réunion du Comité de pilotage.
- 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 Délégué du préfet
- Pour la commune du Bouscat : l'Adjoint au Maire en charge des Politiques Contractuelles et le Responsable des Politiques Contractuelles
- Pour la commune d'Eysines : l'Adjoint au Maire en charge des Politiques Contractuelles et le Coordinateur des Politiques Contractuelles
- Pour Bordeaux Métropole : Services Stratégies et Solidarité Urbaine - Politique de la Ville

VI Suivi, évaluation

Les tableaux de suivi des actions seront présentés à chaque Comité de pilotage, soit 2 fois par an.

L'Etat, Bordeaux Métropole et les Villes d'Eysines et du Bouscat 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 du Comité de pilotage.

Le diagnostic en marchant, réalisé avec les représentants de locataires, le Conseil Citoyen et les acteurs du quartier, et organisé par les Villes du Bouscat et d'Eysines, sera actualisé chaque année pour permettre l'adaptation du programme d'actions aux besoins du territoire.

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.

Gironde Habitat conduira deux enquêtes de satisfaction auprès des locataires, l'une en 2016, la seconde en 2019.

Cette enquête de satisfaction qui permettra d'identifier les items servant d'indicateurs de suivi, sera présentée au Comité de pilotage avant d'être soumise aux locataires.

Fait à Bordeaux, le 3 mai 2016

Monsieur le Préfet
de la Gironde



Pierre DARTOUT

Monsieur le Président
de Bordeaux Métropole



Alain JUPPE

Monsieur le Maire du Bouscat



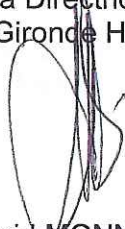
Patrick BOBET

Madame le Maire d'Eysines



Christine BOST

Madame la Directrice Générale
de Gironde Habitat



Sigrid MONNIER

Annexe

Programme d'actions triennal prévisionnel



