



Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans le quartier prioritaire de la politique de la ville *Alpilles Vincennes Bois Fleuri* situé sur la Commune de Lormont

Conclue entre :

- **L'Etat**, représenté par le Préfet de la Gironde,
- **Bordeaux Métropole**, représentée par son Président, Monsieur Alain JUPPE,
- **La Ville de Lormont**, représentée par son Maire, Monsieur Jean TOUZEAU,
- **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
	Vincennes	109	109	
	Amboise	57	57	
Alpilles - Vincennes - Bois Fleuri		166	166	38 861 € pour 2016 39 444 € pour 2017 40 036 € pour 2018

I Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

Un diagnostic en marchant financé par l'Acsé a été réalisé le 3 mars 2014, dans le cadre de la démarche de Gestion Urbaine de Proximité initiée par la Ville de Lormont. Il a été fait avec des habitants, l'Etat, les services de la Ville, les bailleurs sociaux, la police nationale, l'AJHAG, la Régie de quartier Génilor, le Lien Social.

En complément, des échanges ont eu lieu entre les services de la Ville de Lormont et Gironde Habitat pour compléter ce diagnostic en marchant et celui établi conjointement dans le cadre de l'élaboration de la convention territoriale lormontaise du Contrat de Ville.

En voici les principales conclusions :

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
- La tour Vincennes et les trois bâtiments Amboise (construits en 1973) réhabilités, en 2012-2013 pour la première et en 2014-2015 pour les seconds. Les travaux réalisés ont permis de renouveler la qualité des logements et des parties communes de la résidence.

Nature des travaux réalisés :

Réfection des balcons et des façades

Remplacement des menuiseries extérieures qui ne l'avaient pas déjà été au cours des années précédentes

Isolation par l'extérieur des bâtiments et passage à un système VMC hygro-réglable => des résidences plus confortables et économes : label BBC rénovation pour Vincennes avec un gain d'au moins 20% sur la consommation de chauffage et BBC Effinergie pour Amboise avec un gain d'au moins 40% sur les consommations de chauffage de chauffage)

Réfection de l'étanchéité de la toiture et mise en place de garde-corps en toiture pour la tour

Remplacement de l'éclairage des paliers avec mise en place de détecteurs de présence

Remplacement des portes palières des logements

Dans les logements : pose de nouveaux meubles-éviers et meubles-vasques, remplacement des baignoires et des blocs WC, réfection des revêtements des pièces humides, remise à niveau des installations électriques

Mise en place de paraboles satellites collectives

et spécifiquement pour la tour Vincennes :

Restructuration de l'entrée : réaménagement du hall, remplacement de la porte de hall et du système d'interphonie

Ascenseurs : mise en duplex des ascenseurs et remplacement des cabines et portes palières

et spécifiquement pour la résidence Amboise :

Remplacement des portes de halls et des systèmes d'interphonie

Réfection des revêtements des cages d'escaliers

Pose de volets roulants

Réfection des espaces verts avec aménagement d'un chemin piéton aux normes PMR

Création de deux zones d'abris conteneurs extérieurs

- Pas de regroupements dans ou devant les entrées des bâtiments et relativement peu d'incivilités et de dégradations sur la résidence, même si des incidents ponctuels marquants ont eu lieu fin 2014/début 2015 avec l'incendie de deux poubelles sur le parking puis d'une cabine d'ascenseur.
- Un personnel de proximité très présent sur le site en semaine pour répondre aux sollicitations des locataires et réguler les conflits d'usages.
- Des actions inter-partenaires pour renforcer le lien social déjà en place sur le quartier (auto-réhabilitation accompagnée, compostage partagé, fêtes de quartier, etc...), qui ont besoin d'être poursuivies et renforcées.

Des dysfonctionnements ou sujets d'amélioration identifiés

- Un entretien soutenu des parties communes et espaces extérieurs permettant de maintenir en bon état de propreté en semaine, mais pas les week-ends.
- Des espaces extérieurs peu qualitatifs à l'arrière de la tour Vincennes. Ces espaces, propriété de Mésolia pour environ 80% et de Gironde Habitat pour environ 20%, avaient été aménagés en 1998 avec la création d'une pergola, aujourd'hui vétuste. Repérés comme espaces publics à requalifier dans la convention territoriale lormontaise du Contrat de Ville, ils gagneraient à être réaménagés pour offrir un cadre de vie plus agréable où les habitants auraient de nouveau envie de se retrouver.
- L'apparition récente d'une problématique sur les punaises de lit dans quelques logements, à endiguer ;
- Une gestion des encombrants qui n'occasionne pas de dysfonctionnements particuliers sur les résidences mais pourra constituer un point de vigilance et une thématique à travailler sous l'angle de la prévention des dépôts sauvages et de la sensibilisation à la valorisation, eu égard aux évolutions du mode de gestion sur le site (fin de la collecte mensuelle en pieds d'immeubles par la Ville en 2015, recours de Gironde Habitat à un filière de valorisation des encombrants issus des dépôts sauvages).

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	Résidences Vincennes- Amboise	Patrimoine Gironde Habitat de Bordeaux Métropole hors QPV
Entrée dans les lieux	2 310 € / logt	1 644 € / logt
Ascenseurs	3 383 € / équipt	1 335 € / équipt
Contrôle d'accès	117 € / équipt	78 € / équipt
Nettoyage	465 € / logt	296 € / logt
Maintenance	41 € / logt	77 € / logt
Gardiennage et Surveillance (ETP pour 100 logts collectifs)	1.00	0.72

Exercice 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.

Seul l'indicateur 2014 de la maintenance 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 de déficit de maintenance, puisque dans le même temps ont été réalisés des travaux de réhabilitation à hauteur de 1.300.000 euros sur 2014 et 2015 qui ne sont pas comptabilisés par cet indicateur.

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 les résidences Vincennes et Amboise.

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 techniques sont organisées régulièrement par la commune, à minima deux fois par an, et dans le cadre des instances existantes dédiées à la GUP.
- Le pilotage de la convention d'abattement TFPB se fera dans le cadre du comité de pilotage de la convention territoriale de la Ville de Lormont. Ce comité de pilotage réunira annuellement (décembre ou janvier) l'ensemble des partenaires impliqués sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville de Lormont. Il associe, 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 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 : Chef de projet Politique de la Ville
- Pour Bordeaux Métropole : Services Stratégies et Solidarité Urbaine - Politique de la Ville

VI Suivi, évaluation

Les tableaux de suivi des actions seront présentés par Gironde Habitat à chaque Copil, soit une fois par an.

L'Etat, Bordeaux Métropole et la Ville de Lormont 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 sera actualisé chaque année pour permettre l'adaptation du programme d'actions aux besoins du territoire.

A l'issue de celui-ci, un comité technique se réunira (fin premier semestre) de manière à faire un point sur l'état d'avancement de la convention.

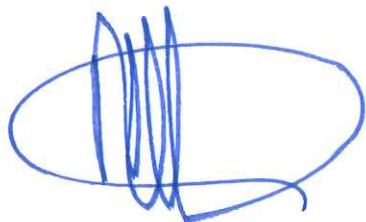
Lors des comités de pilotage seront évalués l'avancement du programme et éventuellement les ajustements rendus nécessaires si d'autres besoins apparaissent.

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



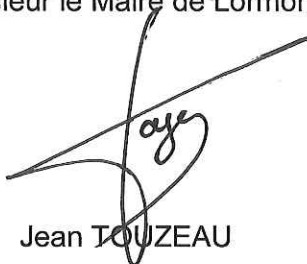
Pierre DARTOUT

Monsieur le Président
de Bordeaux Métropole



Alain JUPPE

Monsieur le Maire de Lormont



Jean TOUZEAU

Madame la Directrice Générale
de Gironde Habitat



Sigrild MONNIER



Annexe

Programme d'actions triennal prévisionnel



