



Convention type d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

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 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 établi, 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 les QPV de l'intercommunalité ou par commune ou par quartier

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB
Alpilles-Vincennes-Bois fleuri	452	372	125 000 €
....			
TOTAL	452	372	125 000 €

I Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

- Résultats synthétiques du « diagnostic en marchant » par quartier :

Ce quartier prioritaire de la ville se distingue en deux quartiers : ALPILLES VINCENNES et BOIS FLEURI.

MESOLIA présent sur ces deux quartiers disposent de 452 logements locatifs.

Sur le quartier ALPILLES VINCENNES, MESOLIA gère 264 logements sur deux résidences.

Le bilan dressé ci-après pour ce quartier s'appuie notamment sur le diagnostic en marchant réalisé avec l'ensemble des partenaires locaux le 14 février 2014.

- Résidence les ALPILLES composée de deux tours de 18 étages (221 appartements au total).et la résidence RAMBOUILLET composée d'un immeuble de 43 appartements dans lequel l'agence de MESOLIA est implantée.

Ce quartier « vit bien » (peu d'actes d'incivilité, mixité de la population, fidélisation des locataires, avec une population vieillissante) et propose une offre de logements diversifiée (présence de bailleurs sociaux et de copropriétés privées) et à proximité d'équipements et de services (tramway, écoles et lycées, centre commercial, équipements sportifs...). Le vieillissement de la population présage à court-moyen terme une évolution de la population avec la nécessité d'être vigilant dans la politique d'attribution afin de ne pas bouleverser les équilibres.

Toutefois le constat est fait de l'absence de lien entre les occupants des différentes résidences, de l'absence de structure proposant des services de proximité aux résidents du quartier et du vieillissement des aménagements extérieurs.

Des actions inter-bailleurs :

1/ Il y a quelques mois, la régie des quartiers de Lormont et MESOLIA se sont rencontrées pour réfléchir sur ce qui pourrait être mis en œuvre dans ce quartier de manière à le dynamiser, à renforcer le lien entre les habitants, les liens intergénérationnels et favoriser l'émergence d'engagements citoyens nouveaux et en particulièrement en terme d'écologie.

De cette réflexion commune est née un projet de compostage partagé au cœur du quartier.

Une enquête auprès des habitants (porte à porte, cafés en pied d'immeuble) a permis au regard des résultats de conforter la mise en place d'une aire de compostage.

Depuis plus d'un an le travail de co-construction engagé a permis d'impulser une dynamique collective réunissant de multiples partenaires dans ce projet (bailleurs sociaux, ville de Lormont, Etat, département, conseils syndicaux...)

Les bases pour la concrétisation de ce projet sont désormais réunies.

Le projet est actuellement en phase opérationnelle avec la recherche de maîtrise d'œuvre.

Le démarrage du projet est programmé pour le printemps 2016.

2/ GIRONDE HABITAT et MESOLIA sont propriétaires de l'espace central situé entre les tours des Alpilles et la tour Vincennes, propriété de GIRONDE HABITAT.

Les aménagements de cet espace sont vieillissants et ne contribuent pas à redynamiser l'image de ce quartier.

MESOLIA et GIRONDE HABITAT se sont rencontrés à plusieurs reprises et ont décidé de travailler ensemble pour réfléchir à une requalification de cet espace central.

Il est acté une rencontre préparatoire pour ce projet au cours du second semestre 2016 pour définir les modalités de partenariat et engager la réflexion sur ce projet qualifiant.

La ville de Lormont sera associée à cette réflexion.

Sur le quartier du Bois Fleuri, MESOLIA gère la résidence CHATEAU D'EAU représentant 188 appartements collectifs.

Cette résidence ne présente pas de problématiques particulières en terme de «gestion sociale». Elle bénéficie d'un environnement agréable et présente un caractère attractif pour les candidats au logement.

Cette résidence a bénéficié à travers les travaux engagés par MESOLIA sur l'année 2015, d'aménagements participant au cadre de vie et au bien vivre ensemble. Il s'agit de la modernisation d'une place en cœur d'îlot avec requalification des espaces verts et mise en place de bancs. Aussi, les locaux vélos ont été dotés de râteliers de manière à organiser l'espace et renforcer la sécurité des deux-roues. Enfin, des travaux d'électricité ont été réalisés dans les parties communes ayant pour premier objectif de réduire la consommation électrique.

Les projets 2016 identifiés pour poursuivre l'amélioration de ce site sont, et ce en concertation avec nos locataires, la suppression des vide-ordures. Ce mode de collecte concoure à produire de l'insatisfaction auprès de nos résidents en terme d'hygiène et de troubles liés au bruit.

Et enfin, l'amélioration de la loge du correspondant local sous couvert d'un chantier éducatif ou d'insertion.

MESOLIA mène une réflexion sur l'ensemble des quartiers prioritaires sur une action d'accompagnement social spécifique.

En effet le taux de locataires en impayés sur les quartiers prioritaires de la ville semble plus élevé ; la nature de la dette est différente, le taux d'impayés de plus de 6 mois étant supérieur à celui de moins de 6 mois.

Ces difficultés peuvent de même entraîner un repli sur soit du locataire et une difficulté pour MESOLIA de prise de contact par les moyens « classiques ». Une présence sur le terrain (profil en cours de définition), adaptée aux modes de vie des locataires, permettrait le repérage le plus en amont possible

de situations sociales difficiles (financières, comportementales,...) et la recherche de solution adaptée et ce avec l'ensemble des acteurs oeuvrant sur le quartier.

II Identification des moyens de gestion de droit commun

Préalablement à la mobilisation des moyens spécifiques à l'abattement TFPB, MESOLIA fera état des moyens de gestions de gestion de droit commun qu'il investit dans les quartiers prioritaires de la ville comparativement au reste du parc.

Au vu des délais impartis pour l'établissement de la convention d'exonération de TFPB, les indicateurs seront transmis aux collectivités, à l'Etat et aux associations de locataires, courant 1^{er} semestre 2016 ; ils seront calculés sur la base des données de l'exercice 2015.

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

- Identification des actions inter-quartiers au niveau communal ou intercommunal.
- Principe de répartition des moyens par quartier et argumentaire.
- Identification des actions déjà engagées, à poursuivre et nouvelles (en cohérence avec le projet de GUP).

MESOLIA a déjà engagé, et ce depuis de nombreuses années, de nombreuses actions de proximité sur ce quartier prioritaire afin que les locataires en place puissent jouir paisiblement de leur logement et des parties communes et ce en concertation avec tous les acteurs du territoire.

La proximité de l'agence de MESOLIA (agence de LORMONT), permet une réactivité importante, et une relation de proximité avec les locataires.

Assurer une égale qualité de service dans l'ensemble de leur patrimoine est un objectif poursuivi au quotidien par MESOLIA. Toutefois dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, cet objectif nécessite la mobilisation de moyens complémentaires constamment ou ponctuellement. Or ces derniers ne sont parfois pas mis en œuvre car ils peuvent entraîner un surcoût de charge pour les locataires (exemple pour le nettoyage des parties communes).

L'abattement de 30% de la TFPB ne peut être mobilisé que pour des actions de renforcement de la gestion ou pour des actions spécifiques aux quartiers selon le cadre national.

Au vu des délais impartis pour l'établissement de la convention d'exonération de TFPB, le tableau de présentation des programmes d'actions liées à l'abattement TFPB pour l'année 2016 est un programme prévisionnel ; les montants des dépenses devront être affinés courant 2016, et de nouvelles actions pourront s'intégrer en cours d'année dans les rubriques définies par le cadre nationale.

Afin de répondre aux problématiques des 3 quartiers prioritaires de la ville, qui peuvent être différents, les actions ont été définies quartier par quartier. Toutefois, et ce en concertation avec la collectivité, et si nécessaire, des actions pourraient être ajoutées sur un (ou des) quartier(s).

De même les délais d'élaboration des actions peut entraîner des glissements de démarrage d'opération sur l'année suivante ; le montant d'exonération TFPB pourra donc être lissé sur plusieurs années et ce dans la limite de la durée de la convention d'abattement et à condition que les services fiscaux le permettent.

Les tableaux de présentation des programmes d'action prévisionnels pour l'année 2016 par quartier et selon les rubriques du cadre national (annexe 1 du cadre national) sont annexés à la présente convention.

Annexe 1 programme des actions prévisionnelles 2016/2017/2018

En annexe 2 : tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels.

IV Modalités d'association des représentants des locataires

Les représentants de locataires de MESOLIA, basés aujourd'hui sur Bordeaux Métropole, ont été informés du dispositif d'exonération de la TFPB sur les quartiers prioritaires de la Ville dans le cadre du conseil de concertation patrimoine et du conseil de concertation pôle territorial de Bordeaux/Lormont qui se sont déroulés courant novembre 2015.

Une visite du patrimoine des quartiers prioritaires de la ville sera planifiée courant 2016 avec les associations des représentants des locataires qui pourront être prescripteurs d'actions à mener.

Un état d'avancement des actions sera réalisé lors de chaque conseil de concertation pôle territorial.

V Modalités de pilotage

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.

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) 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. 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 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 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 l'EPCI : Direction de l'Habitat et de la 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 l'EPCI et au maire de la commune

L'Etat, l'EPCI 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.

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 nécessaires rendus nécessaires si d'autres besoins apparaissent .

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 27 avril 2016

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet
de la Gironde



Pierre DARTOUT

Monsieur le Président
de Bordeaux Métropole

Pour le Président et par délégation de signature
Christophe Duprat



Monsieur le Maire de Lormont



Jean TOUZEAU

Monsieur le Directeur Général
de Mésolia



MESOLIA
TERRITOIRES ET METROPOLES DU SUD-OUEST
SA d'HLM MESOLIA HABITAT
Emmanuel RICARD
16-20 Rue Henri Expert
33082 BORDEAUX Cedex
Tel: 05 56 11 50 50 - Fax: 05 56 39 41 75
www.mesolia.fr

Annexe 1 : tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels dans le cadre de l'abattement de TFPB

Année (s) : 2016/2017/2018

Ville : LORMONT

Quartier prioritaire : ALPILLES VINCENNES BOIS FLEURI (033018)

Organisme : MESOLIA

Nombre de logements dans le quartier : 452

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 125 000 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	2016	2017	2018
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Recrutement profil CESH interventions spécifiques en Qpy	2017/2018	10 000 €	10 000 €	0 €	10 000 €	100,00%	0,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
	Formation/soutien des personnels de proximité	2016/2017	2 500 €	2 500 €	0 €	2 500 €	100,00%	1 250,00 €	1 250,00 €	0,00 €
Sur-entretien	Programme confort olfactif	Annuel	11 600 €	11 600 €	0 €	11 600 €	100,00%	11 600,00 €	11 600,00 €	11 600,00 €
	Réparation des équipements vandalisés	Annuel	3 000 €	3 000 €	0 €	3 000 €	100,00%	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €
Gestion des déchets et encombrants/paves	Gestion des encombrants	Annuel	16 000 €	16 000 €	0 €	16 000 €	100,00%	16 000,00 €	16 000,00 €	16 000,00 €
	Fermeture des vides-ordures	2016/2017/2018	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €	100,00%	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
Tranquillité résidentielle	Enquête qualité service triennale avec zoom des résultats sur Quartiers	Annuel	1 000 €	1 000 €	0 €	1 000 €	100,00%	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
	Prioritaires de la Ville et possibilité questions spécifiques en concertation avec les partenaires	Annuel	1 000 €	1 000 €	0 €	1 000 €	100,00%	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
Animation, lien social, vivre ensemble	Participation financement et gestion aire de compostage	Annuel	10 000 €	10 000 €	0 €	10 000 €	100,00%	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
	Financement Compagnons Bâisseurs (2 Chantiers)	Annuel	2 000 €	2 000 €	0 €	2 000 €	100,00%	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €
	Actions à mettre en œuvre selon les besoins (ex panne d'ascenseur...)	Annuel	1 000 €	1 000 €	0 €	1 000 €	100,00%	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
	Chantier d'insertion (peinture sur château d'eau)	Annuel	5 000 €	5 000 €	0 €	5 000 €	100,00%	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers HPMNU)	amélioration aire de jeux résidence des Alpilles en concertation avec les locataires et en lien avec l'aire de compostage et la requalification de l'espace central (action avec Gironde Habitat)	2016/2017/2018	80 000 €	80 000 €	20 000 €	60 000 €	75,00%	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	création d'un local 2 roues motorisés (Les Alpilles)	2016/2017/2018	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €	100,00%	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
	Surcoûts de remise en état des logements	Annuel	20 200 €	20 200 €	0 €	20 200 €	100,00%	20 200,00 €	20 200,00 €	20 200,00 €
	Installation mobiliers urbains anti-stationnement pour favoriser la collecte (intervention du camion en charge des containers enterrés) résidences les Alpilles et Les Jardins de la ramée	Annuel	10 000 €	10 000 €	0 €	10 000 €	100,00%	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
TOTAL			232 300 €	232 300 €	20 000 €	212 300 €	91,39%	121 050 €	131 050 €	129 800 €

Annexe 2 : tableau de présentation des programmes d'actions réalisés dans le cadre de l'abattement de TFPB

Année (s) : Ville : LORMONT Quartier prioritaire : ALPILLES VINCENNES BOIS FLEURI (033018)

Organisme : MESOLIA Nombre de logements dans le quartier : 452 Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 125 000 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité							
Formation/soutien des personnels de proximité							
Sur-entretien							
Gestion des déchets et encombrants/épaves							
Tranquillité résidentielle							
Concertation/sensibilisation des habitants							
Animation, lien social, vivre ensemble							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (Hors quartiers NPNRU)							
TOTAL							

Annexe 3 : tableau de bord actions TFPB

Année (s) : Ville : LORMONT Quartier prioritaire : ALPILLES VINCENNES BOIS FLEURI (033018)
Organisme : MESOLIA Nombre de logements dans le quartier : 452 Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 125 000 €

Axes	Actions	Échéance	État action	Causes retard ou report	Commentaire

Terminée
En cours
Non démarrée
NR
Non renseigné