

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la commune de Pessac (Châtaigneraie Arago)

Conclue entre :

- D'une part, **DOMOFRANCE**, représentée par François CORNUZ, Directeur Général
- D'autre part, la commune de **PESSAC**, représentée par Franck RAYNAL, le Maire de la ville
- D'autre part, l'**Etat**, représenté par Le Préfet de la Gironde
- D'autre part, **Bordeaux Métropole**, représentée par Alain JUPPE, 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 Quartier
Politique de la Ville de Pessac Chataigneraie Arago**

➤ **Le secteur de Chataigneraie Arago :**

Quartiers	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation annuelle du montant de TFPB
Chataigneraie Arago	1260	1229	
TOTAL	1260	1229	159 457€

Sur lequel nous trouvons deux ensembles distincts :

La résidence Châtaigneraie constituée de 11 bâtiments R+4 et R+7 datant de la fin des années 60 et d'une tour de 14 étages construite en 1977. Ce patrimoine est composé de 662 logements locatifs du studio , T1 au T5. Cette résidence a fait l'objet d'une réhabilitation au début des années 2000, avec un aménagement soigné des espaces extérieurs donnant à ce quartier des ilots végétalisés.

S'ajoute un bâtiment R+4 de la résidence ANTOUNE datant de 2003, composé de 31 logements locatifs du T2 au T4.

La résidence Arago constituée de 13 bâtiments R+4 à R+8 construite en 1963, rachetée par DOMOFRANCE en 2006. Une réhabilitation complète des logements et des bâtiments a été réalisée entre 2011 et 2015. Ce patrimoine est composé de 536 logements locatifs .

La mutation des extérieurs des bâtiments avec l'apport de balcons et la création d'espaces verts sur l'ensemble du site a eu pour conséquence un changement d'image complet de cette résidence, et un renforcement de son attractivité commerciale.

Le quartier Châtaigneraie-Arago présente de nombreux atouts avec un tissu associatif existant à développer . Après une mutation de l'image de son habitat, il convient de renforcer le lien social et le vivre ensemble au cœur de ce quartier.

I Résultats du diagnostic

Sur invitation de la Mairie de Pessac, un diagnostic en marchant a été réalisé.

Etaient conviés :

- Pour l'état :
Fabrice Raoul, délégué du Préfet
- Pour la collectivité :
Naji YAHMDI adjoint au Maire délégué au développement social et urbain
Stéphane PIERROT ,Hélène BARBOT , Eléonore BONNET .
- Pour les structures et associations impliquées dans la vie du quartier :
Association Sportive Châtaigneraie Futsal , Rabir EL AOUADI.
Centre Social de la Châtaigneraie Arago, Danielle ESTOUP et Mustapha YESSAD.
C.N.L Amicale des locataires d'Arago, Betty ADAM.
Comité de quartier CCLAPS,Bernard MAURIN.
- Pour Domofrance : Yvan Auvray, Responsable d'antenne et Jean-Christophe Marsan Délégué territorial

Le diagnostic partagé de la situation du quartier Chataigneraie Arago a permis d'identifier :

- Les atouts et les points forts :
 - De nombreux équipements
 - Un personnel de proximité très présent
 - Sollicitation du secteur de l'insertion par activité économique
 - Le tri sélectif
 - Le traitement des encombrants (via insertion)
 - La qualité et le bon entretien des espaces verts
 - Trottoirs larges et en bon état
 - Nombreux espaces verts avec mobilier urbain
 - Nombreux chantiers d'insertion
 - Travail important du bailleur avec l'AIPAC
 - Mise à disposition de locaux par DOMOFRANCE



Bornes de tri sélectif



Jeux pour enfants



Tour de la Châtaigneraie



Résidence ARAGO



Bât A - ARAGO



Balcons – Résidence ARAGO

➤ Les faiblesses et points de vigilance :

- Manque de dynamisme et de lieux de vie ou locaux associatifs sur le quartier pour favoriser la convivialité
- Les liaisons avec environnement à travailler (Tram, parc Camponac...)
- Jeux pour enfants encore insuffisants
- Espaces à réaménagés (long de la voie ferrée...)
- City stade à réaménager
- Paraboles en façade (résidence Châtaigneraie)
- Mauvais état des box de garages
- Bornes de verres peu esthétiques
- Espaces de stationnements mal définis



City – stade



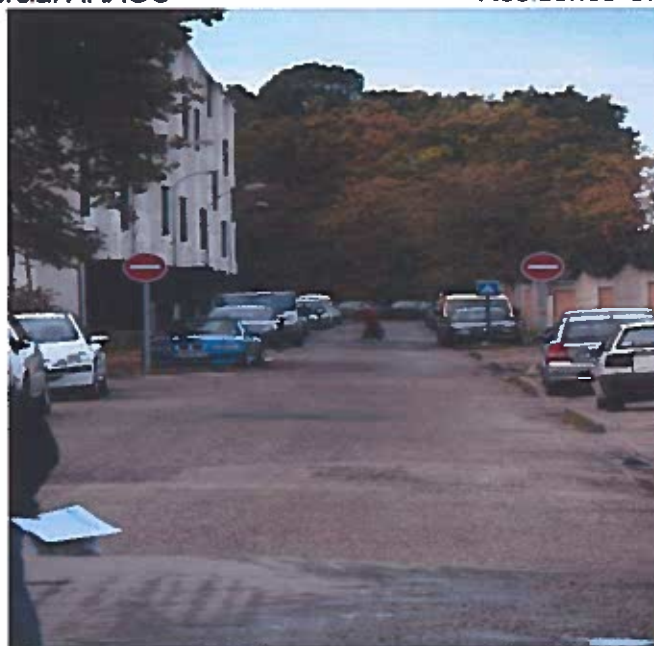
Espaces verts – Résidence Châtaigneraie



Arrière centre commercial ARAGO



Résidence Châtaigneraie



Allée de la Ciboulette

Aussi, le diagnostic permet de conditionner le programme d'actions établi ci-après :

- **Renforcement du Personnel de proximité** avec le maintien d'un poste de gardien superviseur qui a pour objectif de coordonner les tâches de l'équipe de personnel de proximité actuellement en place. Il a pour rôle d'accompagner et d'animer une équipe de 2 gardiens et 2 employés d'immeuble présents sur le quartier et de superviser les actions de nettoyage des espaces communs des effectifs issus de l'insertion qui interviennent quotidiennement sur le site pour le ramassage de papiers, déchets, remplacement gardiens, gestion des encombrants. Il est également l'interface entre le terrain et les équipes de gestion de l'antenne. Enfin, il joue un rôle relais entre les actions d'animation ou de lien social mis en œuvre sur le quartier.
- **En matière de sur-entretien** : Réparation des équipements vandalisés des parties communes, essentiellement dans certains halls d'entrée, ainsi que ponctuellement sur les ascenseurs. Des graffitis sur les bâtiments sont parfois commis.
- **Gestion des Déchets et encombrants** : Evacuation des nombreux encombrants sur sites avec la mise en place en 2015 d'un contrat partagé avec Bati Action pour la collecte et le transport et avec le réseau R3 , réseau de réemploi et de valorisation des déchets collectés. Renforcement de ramassage des déchets et papiers aux abords des immeubles pour garantir une hygiène permanente sur le quartier.
- **Tranquillité résidentielle** : Mise en service d'un système de vidéosurveillance dans le hall d'entrée de la tour de la Châtaigneraie.
- **Animation, lien social et vivre ensemble** : Dans le cadre de l'ARA Mobile, mise en place du dispositif d'accompagnement avec les Compagnons Bâtisseurs sur la résidence Châtaigneraie. L'octroi de subventions aux partenaires présents sur le quartier pour développer des manifestations de lien social et de vivre ensemble pour les habitants. La mise en œuvre de co-financement d'actions d'insertion pour le développement de chantiers éducatifs afin de permettre la formation d'un public jeune et de mettre en avant des actions pour l'amélioration et le respect du cadre de vie.
- **Petits travaux d'amélioration de la qualité de service** : Pour permettre une meilleure attractivité commerciale sur le quartier, un surcoût de remise en état des embellissements des logements à la rotation est réalisé .

En annexe 1 : Eléments du Diagnostic en marchant

II Identification des moyens de gestion de droit commun

Depuis plusieurs années, Domofrance fait état des moyens de gestion de droit commun supplémentaires qu'il investit dans les quartiers politique de la Ville de Châtaigneraie comparativement au reste de son parc sur la ville de Pessac .

L'identification des moyens de gestion de droit commun devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2016 et fera l'objet d'une annexe à la présente convention.

En annexe 2 : tableau cadre national

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

Le programme d'action triennal est la résultante des diagnostics auparavant réalisés et des différents échanges entre les signataires de cette convention.

L'affectation des moyens a été décidée par les signataires de cette convention.

Les actions sont identifiées dans le tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels sur la période 2016 – 2017 – 2018 figurant à l'annexe 2.

Le programme d'action prévisionnel pourra être amené à évoluer sur la période et ce en fonction des modalités de pilotage.

Les actions qui n'auront pu être financées l'année de leur programmation, pourront être provisionnées par le bailleur pour une réalisation à l'année N+1, le tout dans la durée d'application de la convention d'abattement à condition que les services fiscaux le permettent.

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

IV Modalités d'association des représentants des locataires

Conformément au cadre national, les signataires de la convention se détermineront sur les modalités d'association des représentants de locataires sur :

- la détermination des plans d'actions,
- dans les instances de suivi qui seront mises en place,
- dans l'évaluation des résultats,
- ainsi que dans le réajustement des plans d'action.

Les représentants de locataires présents sur ces résidences devront également être associés au suivi par l'intermédiaire des différents Conseils Citoyens et Conseils de Quartiers.

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) 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 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 délégués du préfet
- Pour la commune : Direction du Développement Social urbain
- Pour Bordeaux Métropole : Service stratégies et solidarité urbaine-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 Domofrance 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 Bordeaux Métropole et au Maire de la Commune

L'Etat, Bordeaux Métropole et la Ville de Pessac 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).

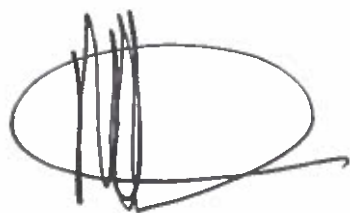
Cette démarche sera présentée au Copil local avant sa tenue.

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.

SIGNATAIRES

Le Préfet de la Gironde

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes followed by a large loop and a horizontal stroke extending to the right.

Pierre DARTOUT

Le Maire de la Ville de Pessac

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Franck Raynal' in a cursive style.

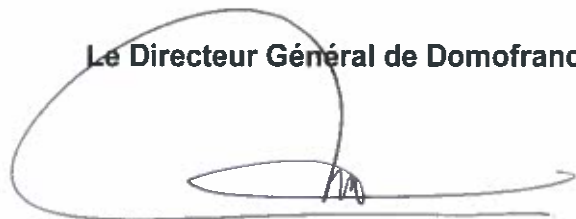
Franck RAYNAL

Le Président de Bordeaux Métropole

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alain Juppe' in a cursive style.

Alain JUPPE

Le Directeur Général de Domofrance

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a small mark.

François CORNUZ

Annexe 2 : TABLEAU CADRE NATIONAL

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état		
Equipements			
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance Coût moyen de réparations supplémentaires (par an/équipement)		
Contrôles d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen de réparations supplémentaires (par an/équipement)		
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble ...)		

Tableau de bord actions TFBP

Quartier : 1 Terminée
 2 En cours
 3 Non démarrée
 NR Non renseigné

Axe/Objectif	Action	Échéance	Etat action	Causes retard ou report	Commentaire

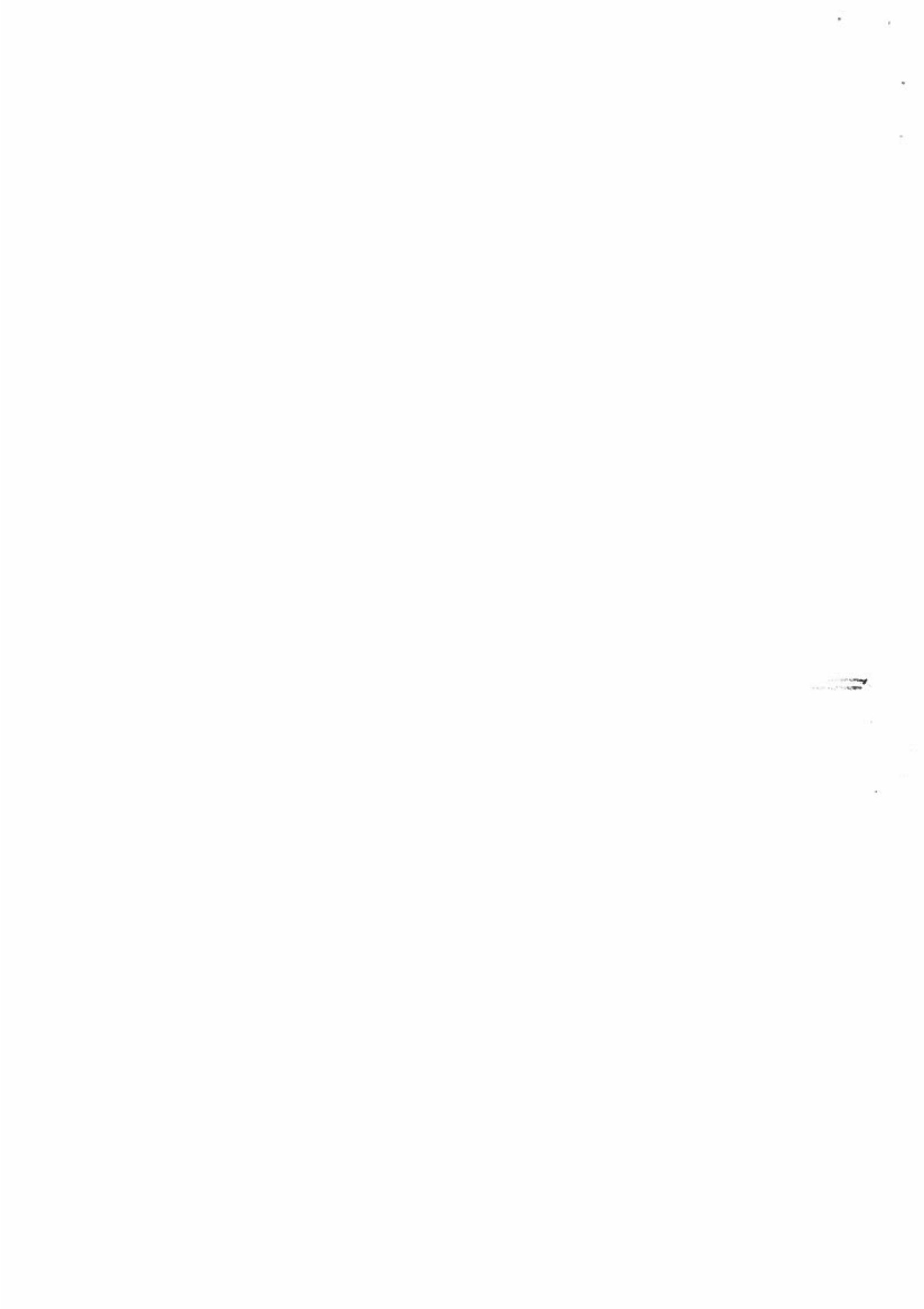


Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels dans le cadre de l'abattement de TFPB

Année (s) : 2016 - 2017 - 2018 Ville : Passac Quartier prioritaire : Chataigneraie / Arago
 Organisme : Domofrance Nombre de logements dans le quartier : 1230 Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 159 457 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et surveillance (Gardien superviseur) Encadrement équipe de proximité pour optimisation des interventions. Encadrement de l'insertion. Participation animation partenariale. Organiser la veille sécurité.	2016	38 637,00 €	38 637 €		31 487 €	81,49%
Sur-entretien	Réparation des équipements vandalisés	2016	21 270 €	21 270 €		21 270 €	100,00%
Gestion des déchets et encombrants/épaves	Enlèvement des encombrants Dispositif R3 +AIPAC	2016	46 832 €	46 832 €		46 832 €	100,00%
Tranquillité résidentielle	Fonctionnement vidéosurveillance	2016	5 000 €	5 000 €		5 000 €	100,00%
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le vivre ensemble :						
	subventions pour manifestations sur le quartier		2 000 €				
	ARA mobile		4 000 €	47 226 €		40 376 €	85,50%
	participation projet conseil citoyen		1 000 €				
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (Hors quartiers NPNRU)	Chantiers éducatif :		2 000 €				
	Mise à disposition locaux centre social +crèche		38 226 €				
	Remise en l'état logements à la rotation	2016	29 779 €	29 779 €		14 492 €	48,67%
TOTAL			188 744 €	188 744 €	0	159 457 €	84,48%

Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels dans le cadre de l'abattement de TFPB

Année (s) : 2016 - 2017 - 2018 Ville : Pessac Quartier prioritaire : Chalaisgérale / Arago
 Organisme : Domofrance Nombre de logements dans le quartier : 1230 Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 159 457 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Encadrement équipe de proximité pour optimisation des interventions. Encadrement de l'insertion. Participation animation partenariale. Organiser la veille sécurité.	2017	38 637,00 €	38 637 €		29 987 €	77,61%
Tranquillité résidentielle	Fonctionnement vidéosurveillance	2017	5 000,00 €	5 000 €		5 000 €	100,00%
Sur-entretien	Réparation des équipements vandalisés	2017	21 270 €	21 270 €		21 270 €	100,00%
Gestion des déchets et encombrants/décharges	Enlèvement des encombrants Dispositif R3 +AIPAC Renforcement ramassage papiers et débris. Valorisation des déchets et compostage / Règle de quartier Bacalan	2017	46 832 €	46 832 €		46 832 €	100,00%
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le vivre ensemble : subventions pour manifestations sur le quartier ARA mobile	2017	2 000 €				
			4 000 €	50 226 €		41 876 €	83,38%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (Hors quartiers NPNRU)	Remise en état logements à la rotation	2017	3 000 €				
			3 000 €			14 482 €	48,67%
	Mise à disposition locaux centre social + crèche ****		38 226 €				
TOTAL			191 744 €	191 744 €	0	159 457 €	83,16%

Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels dans le cadre de l'abattement de TFPB

Année (s) : 2016 - 2017 - 2018 Ville : Pessac Quartier prioritaire : Chataigneraie / Arago
 Organisme : Domofrance Nombre de logements dans le quartier : 1230 Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 159 457 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et surveillance (Gardien superviseur) Encadrement équipe de proximité pour optimisation des interventions. Encadrement de l'insertion. Participation animation partenariale. Organiser la veille sécurité.	2018	38 637,00 €	38 637 €		29 987 €	77,61%
Sur-entretien	Réparation des équipements vandalisés	2018	21 270 €	21 270 €		21 270 €	100,00%
Gestion des déchets et encombrants/épaves	Enlèvement des encombrants Dispositif R3 +AIPAC	2018	46 832 €	46 832 €		46 832 €	100,00%
Tranquillité résidentielle	Fonctionnement vidéosurveillance	2018	5 000,00 €	5 000 €		5 000 €	100,00%
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le vivre ensemble : subventions pour manifestations sur le quartier		2 000 €				
	ARA mobile		4 000 €				
	participation projet conseil citoyen Chantiers éducatif :	2018	3 000 € 3 000 €	50 226 €		41 876 €	83,38%
	Mise à disposition locaux centre social +crèche		38 226 €				
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (Hors quartiers NPNRU)	Remise en l'état logements à la rotation	2018	29 779 €	29 779 €		14 492 €	48,67%
TOTAL			191 744 €	191 744 €	0	159 457 €	83,16%

