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

Conclue entre :

- d'une part, la SA HLM COLIGNY, représenté par Jean Baptiste DESANLIS, Directeur Général ci-après dénommée l'organisme Hlm,
- d'autre part, la Ville de TALENCE, représenté par son Maire, Monsieur Alain CAZABONNE ci-après dénommée la Commune,
- d'autre part, l'EPCI Bordeaux Métropole, représenté par son Président, Monsieur Alain JUPPE, ci après dénommé l'EPCI
- d'autre part, l'Etat, représenté par le Préfet du Département de la Gironde, Monsieur Pierre DARTOUT.

Préambule

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
1 THOUARS	212	159 (Résidence MONSEGUR)	41130 euro (abattement)
TOTAL	212	159	41130

I Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

- Résultats synthétiques du « diagnostic en marchant » par quartier : diagnostic partagé issu du Plan Stratégique Local quartier de Thouars à l'initiative de la CUB (Bordeaux Métropole), 2013-2014 :
 - Les acteurs associés au diagnostic dans le cadre de la GUP ou préalablement (selon état d'avancement de la GUP) : techniciens et élus de la Ville, CUB, services de l'Etat, bailleurs sociaux et panel d'acteurs transversaux associés au projet Thouars (habitants, associations, commerçants, travailleurs de terrain ...).
 - Les principaux dysfonctionnements identifiés par quartier sur le champ du fonctionnement résidentiel, de la gestion de proximité relevant du bailleur, et dans l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics :

- Absence de problématique de l'équilibre de l'habitat dans le PRU n'ayant pas entraîné d'amélioration de la mixité sur site ;
 - Mobilité de la population limitée au quartier.
- Point sur la/les démarches de GUP en cours (orientations, objectifs pour quartier Thouars) : un fort partenariat s'est mis en place entre la Ville et les bailleurs, dont Coligny pour la résidence Monséguir, du point de vue de la GUP :
 - Groupes de travail informels GUP mis en place dans le but d'acculturer progressivement les participants, de les amener à échanger librement et à partager des réflexes de travail. Cette méthode a permis un véritable apaisement des échanges stratégiques Ville-bailleurs ;
 - De nombreuses actions ont ainsi été menées en concertation avec les bailleurs : mise en œuvre d'actions en faveur du développement durable (tri), organisation de manifestations (fêtes de voisin, repas de quartier pour 2016), concertation des habitants ... ;
 - Priorités pour le territoire de Thouars et la résidence Monséguir pouvant mettre en évidence des besoins différenciés de renforcement et d'adaptation de la gestion :
 - Conforter la qualité de l'habitat comme levier de la mixité sociale:
 - Accompagner le changement d'image du quartier et des résidences par une stratégie de communication adaptée : valoriser les réalisations (réhabilitations ...) et amener à voir les changements en animant les espaces ;
 - Renforcer la qualité du cadre de vie en luttant contre l'isolement perceptible chez certains habitants (repli sur soi) et en renforçant la présence de proximité ;
 - Mettre en œuvre une gestion urbaine de proximité en systématisant les diagnostics en marchant réalisés par les bailleurs sur leurs patrimoines et en réfléchissant à une mutualisation des coûts de médiation , notamment en soirée, par l'ensemble des bailleurs ou en partenariat avec la Ville ;
 - Profiter des réhabilitations patrimoniales pour agir en direction d'une plus grande mixité du peuplement, en engageant une réflexion patrimoniale sur les politiques d'attribution et en valorisant les investissements réalisés ;
 - du point de vue du peuplement, les bailleurs effectuent un repérage des ménages potentiellement fragiles pouvant nécessiter un accompagnement. En ce qui concerne les attributions, il n'existe pas de politique formalisée entre la Ville et les bailleurs, mais la Ville relève une amélioration de la gestion locative et sociale, notamment grâce à une meilleure prise en charge des locataires depuis quelques années. En ce qui concerne la mixité sociale, la maîtrise locale des politiques d'attribution dans le parc public mais également la vigilance portée sur le parc privé sont à questionner ; l'analyse à l'IRIS de Thouars montre que la situation des ménages du quartier s'est précarisée.
 - Résidentialisations des immeubles de logements : ouvertes (Ville) ou fermées (bailleurs) ; Coligny a fait le choix, en accord avec la Ville, de laisser ouvert les parkings privatifs de la résidence Monséguir ;

Appropriation des lieux par les habitants et participation : La Ville a confié la gestion et l'entretien des espaces publics du quartier à une association intermédiaire : Réagir. Coligny prévoit de soutenir l'association Réagir en lui confiant des missions de « sur-entretien ».

- Moyens d'ingénierie supplémentaires : mis en en place en interne chez les bailleurs, Coligny s'est notamment doté d'un agent de médiation.

II Identification des moyens de gestion de droit commun

L'organisme HLM s'engage à fournir les indicateurs dans le courant de l'année 2016

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

Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels joint en annexe 1

IV Modalités d'association des représentants des locataires

- Les représentants. :
 - Le conseil citoyen
 - La CNL
 - L'association des locataires du Monséjour
- Cadre dans lequel les représentants de locataires seront associés :
 - Dans le cadre des Conseils de Concertation Locative avec l'Association représentative
 - Dans le cadre de nos rencontres régulières avec Associations de locataires locales
- Rythme des rencontres.
 - 2 fois par an
- Modalités d'association au suivi et à l'évaluation.
 - Transmission de l'enquête de satisfaction que nous nous engageons à lancer annuellement

VI 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 :

⑩ Des réunions de pilotage et 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. 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.

⑩ 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.

**Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
PREVISIONNEL**

Année(s) : 2016/2017/2018

Ville : TALENCE

Quartier prioritaire : THOUARS

Organisme : COLIGNY

Nombre de logements dans le quartier : 159

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 41130€

AXE	ACTIONS	calendrier	Dépense prévisionnelle annuelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Un Animateur médiateur en charge de créer du lien social et de gérer les conflits : favoriser l'émergence de conseils de résidents, développer la fête des voisins, les repas de quartier; faire constituer des dossiers DDCH, rechercher les animations à mettre en place sur le quartier, être à l'écoute des locataires et favoriser la communication. Il travaille avec l'Association des locataires notamment sur le traitement de différentes problématiques liées à l'insécurité.	2016/2017/2018	14803	14803	0	14803	100%
	Mise à disposition d'un poste informatisé relié à un centre d'appel clients, source de traçabilité et de réduction des délais d'intervention.	2016/2017/2018	22737	22737	0	0	0%
Formation /soutien des personnels de proximité	Formation du personnel de proximité : relation client , gestion des conflits, gestion du stress	2016/2017/2018	3000	3000	0	3000	100%
Sur-entretien	Enlèvement des papiers, débris, objets divers jetés par les fenêtres, par l'Association REAGIR	2016/2017/2018	2000	2000	0	2000	100%
Gestion des déchets et encombrants/épaves	Gestion des encombrants	2016/2017/2018	8000	8000	0	8000	100%
Tranquillité résidentielle	Quota part service d'urgence	2016/2017/2018	112	112	0	0	0%
Concertation sensibilisation des locataires	Dispositif de concertation continue avec l'Association des locataires	2016/2017/2018	1050	1050	0	1050	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges						
	collecte sélective nouveaux usages,						
	gestes éco-citoyens						
Animation, lien social, vivre ensemble	Enquêtes de satisfaction territorialisées	2016/2017/2018	1280	1280	0	1280	100%
	Soutien aux actions favorisant le vivre ensemble au sein de la résidence.		2000	2000		2000	
	Participation à l'atelier "santé ville"	2016/2017/2018	1000	1000	0	1000	100%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Méthode d'accompagnement social spécifique : mise en place d'une enveloppe spécifique en collaboration avec l'Association Droit de Cité habitat afin de pérenniser une gestion sociale personnalisée en aidant les locataires en grande difficulté à se maintenir dans leur logement par le biais d'un accompagnement social et d'un système d'aide à la quittance.	2016/2017/2018	8000	8000	0	8000	100%
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)						
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
TOTAL ACTIONS PROPOSEES			63982	63982	0	41133	

⑩ 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 délégué du préfet
- Pour la commune : Ville de Talence, Service Politique de la Ville
- Pour l'EPCI : Bordeaux-Métropole, Direction de la Stratégie et des Solidarités Urbaines

V Suivi, évaluation

Les documents justifiant du montant des actions entreprises en contrepartie de l'abattement de TFPB sont adressés, 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.

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

Le diagnostic en marchant sera actualisé chaque année pour permettre l'adaptation du programme d'actions aux besoins du territoire

Une enquête de satisfaction auprès des locataires sera réalisée par le bailleur (à minima triennale). Cette enquête de satisfaction triennale devra être envoyée aux représentants des locataires (conseil de quartier et conseil citoyen) afin d'identifier leur satisfaction pour les actions de 2016-2017-2018.

Cette enquête de satisfaction qui permettra d'identifier les items servant d'indicateurs de suivi, sera présentée au Copil avant l'envoi aux locataires.

Bordeaux le : 22 NOV. 2016

La SA HLM COLIGNY

Monsieur Jean Baptiste DESANLIS
Directeur Général Adjoint
~~Milliam~~
SA HLM COLIGNY

La Ville de TALENCE

Monsieur Alain CAZABONNE
Maire de TALENCE

L'EPCI BORDEAUX METROPOLE

Monsieur Alain JUPPE
Président

L'ETAT

Monsieur Pierre DARTOUT
Préfet du Département de la Gironde