

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

Année(s) : 2016

Ville : CHENOVE

Quartier prioritaire : **Le Mail**

Organisme : DIJON HABITAT

Nombre de logements « QPV » : 412

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 100 441 €

Nombre de logements « QPV » soumis TFPB : **402**

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance							
	Agents de médiation sociale							
	Agents de développement social et urbain		9 873 €	9 873 €		9 873 €		
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité							2 chargées de développement social urbain participant à l'élaboration, à la mise en œuvre d'actions transversales sur site avec les locataires, les associations (ex : sensibilisation aux éco-gestes, chantiers éducatifs avec les jeunes des quartiers ...) et les collectivités locales (diagnostic en marchant, CLS ...). Leurs intervention en appui des équipes de proximité se situent pour l'essentiel en QPV. Il a été retenu 85 % de leur rémunération sur les QPV, 12 % étant affectés au quartier du Mail à Chenôve.
	Référents sécurité							
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)							
	Sessions de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage :vandalisme/incivilité							Le sur-entretien des parties communes et des abords a très peu d'impact financier pour l'office puisque plus de 90 % de ces dépenses sont récupérables auprès des locataires. La propreté est néanmoins un axe majeur de l'amélioration de la qualité de service que DIJON HABITAT souhaite apporter à ces locataires. Pour améliorer ce service, DIJON HABITAT a revu ses marchés de nettoyage et renforcé son organisation en proximité avec la création d'un poste « Responsable cadre de vie » pour un meilleur contrôle des prestations. La fréquence des interventions des entreprises en QPV est ajustée avec un nettoyage quotidien des parties communes. Des actions de sensibilisation au respect des communs sont par ailleurs menées par l'office.
	Enlèvement de tags et graffitis		2 880 €	2 880 €		2 880 €		Un peintre de la régie est affecté aux QPV pour la remise en état des parties communes (salaire réparti au prorata des logements de chaque QPV)
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)		9 896 €	9 896 €		9 896 €		Equipe d'intervention de la régie en QPV (vitrier, serrurier, électricien, menuisier) répartie au prorata du temps passé sur chacun des quartiers
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants		9 579 €	2 394 €	7 185 €	2 394 €		Brigade volante sur les QPV composée de 4 emplois avenir, 10% de leur temps sur ce quartier, dépense TFPB plafonnée 20 % restant à charge de DIJON HABITAT
	Renforcement ramassage papiers et détritrus							
	Enlèvement des épaves							
	Amélioration de la collecte des déchets							
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	2ème semestre	9 397 €	9 397 €		9 397 €		Dispositif des agents de médiation (AGDM)
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance							
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires							
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...							Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité »
	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »		3 000 €	3 000 €		3 000 €		Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité » ; néanmoins action spécifique concernant l'immeuble Ader (jardins partagés) + fournitures, matériel mis à disposition pour la « Fête des voisins »
	Actions d'accompagnement social spécifiques : CESF...		3 490 €	3 490 €		3 490 €		2 collaboratrices sur une mission d'intervention sociale chargées de diagnostiquer, conseiller, orienter les familles cumulant des difficultés financières, sociales et/ou comportementales ; elles peuvent être amenées à assurer un rôle de médiation avec le voisinage Il a été affecté 70 % leur rémunération sur les QPV.
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité ». Ces actions sont menées en partenariat notamment avec des associations (ACODEGE, UNICITE ...) et des collectivités locales. Le coût des chantiers éducatifs pour DIJON HABITAT reste limité. En effet, l'office mobilise ses équipes (proximité et DSU) pour accompagner ou venir en appui, met à disposition fournitures et matériel mais l'encadrement des jeunes est assuré par les associations partenaires du projet.
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)							
	Maintenance des parties communes et abords							
	Surcoûts de remise en état des logements		70 000 €	70 000 €		70 000 €		La remise en état des logements situés en QPV est essentiel pour relouer à des ménages porteurs de mixité et ainsi préserver voire améliorer l'équilibre de peuplement de ces quartiers.
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)							
			118 115 €	110 930 €	7 185 €	110 930 €		



Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Quartier Le Mail - Chenôte

Dijon Habitat



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Chenôve
Bailleur : DIJON HABITAT**

Préambule

Présentation du Grand Dijon

Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. Dès lors, les bailleurs s'engagent à en suivre les orientations stratégiques dans les actions proposées au titre de cet abattement.

Présentation de la Ville de Chenôve

Chenôve (14 200 habitants¹)

Située au sud de l'agglomération dijonnaise, Chenôve est, avec 14 200 habitants, la deuxième ville et le deuxième pôle économique du Grand Dijon.

¹ Source : INSEE, RP 2013, populations totales

Petit village vigneron de 800 habitants en 1850, Chenôve est entré, au début du XXème siècle, dans une dynamique d'urbanisation. A partir des années 1960, la commune a connu une transformation radicale avec la construction du grand ensemble du Mail ; la population municipale a alors culminé à plus de 22 100 habitants. 60% des habitants résidaient dans le quartier du Mail. Ce grand ensemble s'est rapidement dégradé, entraînant un phénomène de vacance de logements et une baisse de la population. Depuis plus de 20 ans, Chenôve s'est engagée dans une politique volontariste de reconquête du quartier du Mail à travers de nombreux dispositifs de la Politique de la ville depuis la procédure HVS² à la fin des années 70. Aujourd'hui, la ville conduit un programme de rénovation urbaine qui constitue l'ossature du projet de territoire de Chenôve. Vecteur majeur de transformation urbaine et de requalification sociale, la desserte de la commune, depuis décembre 2012, par le tramway participe largement à la mue urbaine et au changement d'image.

Compte tenu du poids que représente le grand ensemble à l'échelle de la commune (1/3 de la population communale résidant sur le quartier prioritaire du Mail), la Ville de Chenôve présente certains indicateurs de fragilité sociale : revenu fiscal médian par UC le plus faible, taux de chômage le plus élevé et taux de logements à loyer modéré le plus important.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB
Le Mail	412	402	100 441 €

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés devra être transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

Objectif de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB s'inscrit dans les objectifs du contrat de ville dont elle est une annexe. A ce titre, elle est un outil permettant de formaliser la participation des bailleurs sociaux du territoire aux actions mises en œuvre dans le cadre de la GUSP à l'échelle communale ainsi que dans leur engagement au quotidien dans le quartier.

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUSP

A l'échelle d'agglomération

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

▲ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

² Habitat et Vie Sociale : Procédure destinée à réhabiliter certaines cités de HLM dégradées

⤴ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

⤴ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

⤴ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

⤴ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération qui viendra s'articuler avec les dispositifs existants de lutte contre la délinquance. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

A l'échelle du quartier : Le Mail

Le quartier prioritaire du Mail, situé au sud de la commune, compte 4 806 habitants, soit 34 % de la population communale. Le revenu fiscal de référence y est de 9 800 € / UC, soit l'un des plus faibles de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 2 224 logements, dont 1628 logements à loyer modéré (Orvitis, 59% ; Dijon Habitat, 25,3% ; Villéo 10,4% ; SCIC Habitat Bourgogne, 5,3%) et 596 en copropriétés (8 copropriétés).

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux :

- 5 immeubles démolis, représentant 420 logements,
- Espaces publics restructurés
- Arrivée du tramway permettant une meilleure desserte du quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie

Le diagnostic, issu du contrat de ville, fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Une dynamique de transformation urbaine qui se poursuit et favorise le retournement d'image du quartier :

- *le tramway, un levier majeur de cette transformation*
- *la création d'un centre-ville à la lisière du quartier*

Des équipements au rayonnement intercommunal :

- *équipements sportifs (centre nautique...)*
- *équipements culturels (Le Cèdre...)*
- *la Maison Universitaire de Santé et soins primaires*

Les points de vigilance

Le maintien de secteurs qui concentrent les difficultés au sein du quartier (secteur Renan)

Une précarité particulièrement forte de la population, avec des indicateurs très dégradés en termes de précarité et pauvreté

Des opérations à venir pour conforter l'offre commerciale en cœur de quartier, aujourd'hui limitée et très fragile

Une requalification du parc public à poursuivre

Une vigilance à avoir sur les copropriétés, face à un risque de décrochage par rapport au parc public

Animée par la Ville de Chenôve, la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) a pour enjeux de rehausser l'attractivité résidentielle du quartier du Mail et de renforcer la qualité des services rendus aux habitants.

Les actions proposées par Dijon Habitat au titre de la présente convention participent à l'atteinte des objectifs de la démarche de GUSP qui repose sur :

- une veille permanente permettant d'identifier et de gérer les dysfonctionnements du quotidien,
- l'animation du partenariat et la coordination des interventions des acteurs concourant ensemble à la qualité du cadre de vie (collectivités locales, bailleurs, gestionnaires de réseaux, associations...),

- le développement d'actions, collectives et participatives, permettant de mobiliser et d'impliquer les habitants dans l'appropriation, l'amélioration et la transformation de leur cadre de vie.

Suite au recrutement par la Ville de Chenôve d'un agent dédié à la GUSP, les priorités suivantes se dégagent :

- mise en place d'instances de pilotage et de suivi de la démarche de GUSP associant l'ensemble des partenaires de la collectivité,
- relance des diagnostics en marchant dès la rentrée 2016,
- constitution de groupes de travail sur l'amélioration de la gestion des ordures ménagères (jets d'ordures, tri, propreté aux abords des points d'apports volontaires...),
- poursuite et développement des interventions en pied d'immeuble conduites avec et par les habitants en lien avec l'association Pirouette Cacahuète...

Spécificité du parc de DIJON HABITAT pour le quartier du Mail à Chenôve :

DIJON HABITAT a été très fortement impliqué sur le quartier du Mail dans la convention de rénovation urbaine 2005-2015 du Grand Dijon avec :

- 3 immeubles démolis (331 logements) pour accompagner le projet urbain de la Ville de Chenôve
- des réhabilitations lourdes sur la totalité des autres immeubles dont l'achèvement a eu lieu en 2015

Le Grand Dijon, la Ville de Chenôve, les services de l'Etat et les bailleurs s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- La tranquillité résidentielle
- La remise en état des logements
- La propreté des communs et la gestion des abords – ordures ménagères, encombrants,...

Par ailleurs, deux enjeux transversaux doivent faire l'objet d'une réflexion de la part des partenaires :

- La fidélisation des occupants
- L'implication et la participation des habitants aux actions

II. Identification des moyens de gestion de droit commun (base de données 2015)

	Le Mail	Hors QPV	Total	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	119 753 €	806 324 €	1 860 875 €	64 434 €
Nb logts	33	481	844	33
Ratio/logt	3 629 €	1 676 €	2 205 €	1 953 €
2 Ascenseurs	5 712 €	55 505 €	123 055 €	-6 232 €
Nb ascenseurs	17	79	178	17
Ratio/ascenseur	336 €	703 €	691 €	-367 €
3 Contrôle d'accès	2 766 €	37 789 €	71 735 €	770 €
Nb contrôles d'accès	31	587	947	31
Ratio/ contrôles d'accès	89 €	64 €	76 €	25 €

4	Nettoyage des parties communes et abords	14 189 €	178 292 €	285 267 €	-3 112 €
	Nb logts	412	4 246	8 394	412
	Ratio/logt	34 €	42 €	34 €	-8 €
5	Maintenance des parties communes et abords	8 387 €	315 018 €	749 350 €	-9 411 €
	Nb entrées	20	354	553	20
	Ratio/entrée	419 €	890 €	1 355 €	-471 €
6	Gardiennage et surveillance	32 706 €	406 255 €	737 734 €	- 6 714 €
	Nb logts	412	4 246	8 394	412
	Ratio/logt	79 €	96 €	88 €	-17€

Formules de calcul retenues :

Entrées dans les lieux => formule locale, montant total des travaux de remise en état (suite à état des lieux) des logements reloués dans l'année (hors logements mis en service de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

Ascenseurs => formule nationale.

Contrôle d'accès => formule nationale.

Nettoyage des parties communes et des abords => formule nationale.

Maintenance des parties communes et des abords => formule locale, analyse au nombre d'adresses et non au nombre de logements.

Gardiennage et surveillance => ne sont pas pris en compte les personnels encadrants. Egalement non pris en compte les personnels d'intervention sociale, et de développement social urbain mais valorisés dans les actions.

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires. Ils seront complétés par le bailleur sur la base des données de l'année 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer. *Justifications éventuelles à apporter si nécessaire.*

Ascenseurs :

Le parc situé dans le quartier du Mail, modernisé dans sa totalité, a un coût d'entretien moindre que le coût d'entretien moyen des ascenseurs situés hors QPV.

Nettoyage des parties communes et des abords :

Le patrimoine de Dijon Habitat hors QPV est plutôt récent, les architectures sont plus compliquées avec des entrées en plus grand nombre, desservant moins de logements ; cette configuration implique des dépenses de nettoyage plus importantes que dans les quartiers QPV, où l'architecture est plus simple, avec des entrées en nombre moins important, mais desservant plus de logements.

Le sur-entretien des parties communes a peu d'impact financier pour l'office puisque plus de 90 % de ces dépenses sont récupérables auprès des locataires. La propreté est néanmoins un axe central de l'amélioration de la qualité de service que DIJON HABITAT souhaite apporter à ses locataires. Pour améliorer ce service, DIJON HABITAT a revu ses marchés de nettoyage et renforcé son organisation en proximité avec la création d'un poste « Responsable cadre de vie » pour un meilleur contrôle des prestations. La fréquence des interventions des entreprises en QPV est ajustée avec un nettoyage quotidien des parties communes. Des actions de sensibilisation au respect des communs sont par ailleurs menées par l'office.

Maintenance des parties communes et des abords :

Comme souligné précédemment, pour DIJON HABITAT les immeubles du quartier du Mail à Chenôve ont fait l'objet d'une campagne de réhabilitation/éco-réhabilitation entre 2008 et 2015. Le patrimoine de l'office sur ce quartier ayant été remis à niveau, cela explique la faiblesse des dépenses de fonctionnement en matière de maintenance.

Gardiennage et surveillance :

Les effectifs en proximité sont sensiblement identiques en quartiers QPV et hors QPV. Toutefois, compte tenu des périmètres géographiques d'intervention beaucoup plus concentrés en QPV que hors QPV, le temps d'activité sur site du personnel situé en QPV est bien supérieur à celui situé hors QPV où les temps de déplacements sont beaucoup plus importants.

III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Le programme d'actions est annexé à la convention.

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

IV. Modalités de suivi et d'évaluation

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il a pour mission :

- La réalisation du bilan des actions conduites
- La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,
le Président,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour la Commune de CHENOVE,
le Maire,

Pour DIJON HABITAT
le Directeur Général,

Thierry FALCONNET

Jean François MACAIGNE

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

Année(s) : 2016

Ville : DIJON

Quartier prioritaire : Grésilles

Organisme : DIJON HABITAT

Nombre de logements dans le quartier : 1942

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 350 941 €

Nombre de logements « QPV » : 1747

Nombre de logements « QPV » soumis TFPB : 1335

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance							
	Agents de médiation sociale							
	Agents de développement social et urbain		22 235 €	22 235 €		22 235 €		2 chargées de développement social urbain participant à l'élaboration, à la mise en œuvre d'actions transversales sur site avec les locataires, les associations (ex : sensibilisation aux éco-gestes, chantiers éducatifs avec les jeunes des quartiers ...) et les collectivités locales (diagnostic en marchant, CLS ...). Leurs intervention en appui des équipes de proximité se situent pour l'essentiel en QPV. IL a été retenu 85 % de leur rémunération sur les QPV, 26 % étant affectés sur le quartier des Grésilles.
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité							
Référents sécurité								
Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)								
Formation/soutien des personnels de proximité	Sessions de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage : <i>vandalisme/incivilité</i>							Le sur-entretien des parties communes et des abords a très peu d'impact financier pour l'office puisque plus de 90 % de ces dépenses sont récupérables auprès des locataires. La propreté est néanmoins un axe majeur de l'amélioration de la qualité de service que DIJON HABITAT souhaite apporter à ces locataires. Pour améliorer ce service, DIJON HABITAT a revu ses marchés de nettoyage et renforcé son organisation en proximité avec la création d'un poste « Responsable cadre de vie » pour un meilleur contrôle des prestations. La fréquence des interventions des entreprises en QPV est ajustée avec un nettoyage quotidien des parties communes. Des actions de sensibilisation au respect <i>des communs sont par ailleurs menées par l'office</i>
	Enlèvement de tags et graffitis		10 300 €	10 300 €		10 300 €		Une peintre de la régie est affecté aux QPV pour la remise en état des parties communes (salaire réparti au prorata des logements de chaque QPV)
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs, éclairage, serrurerie...)		39 586 €	39 586 €		39 586 €		Equipe d'intervention de la régie en QPV (vitrier, serrurier, électricien, menuisier) répartie au prorata du temps passé sur chacun des quartiers
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants		38 318 €	9 580 €	28 739 €	9 580 €		Brigade volante sur les QPV composée de 4 emplois avenir, 40% de leur temps sur ce quartier, dépense TFPB plafonnée 20 % restant à charge de DIJON HABITAT
	Renforcement ramassage papiers et détritrus							
	Enlèvement des épaves							
	Amélioration de la collecte des déchets							
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	2ème semestre	39 846 €	39 846 €		39 846 €		Dispositif des agents de médiation (AGDM)
	Dispositif tranquillité		32 000 €	32 000 €		32 000 €		Coût des interventions en soirée de la société de surveillance S3M
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance							
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires		22 000 €	11 000 €	11 000 €	11 000 €		Mémoire de Réaumur
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...							Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité »
	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »		500 €	500 €		500 €		Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité » + fournitures, matériel mis à disposition pour la « Fête des voisins »
	Actions d'accompagnement social spécifiques		17 448 €	17 448 €		17 448 €		2 collaboratrices sur une mission d'intervention sociale chargées de diagnostiquer, conseiller, orienter les familles cumulant des difficultés financières, sociales et/ou comportementales ; elles peuvent être amenées à assurer un rôle de médiation avec le voisinage Il a été affecté 70 % leur rémunération sur les QPV.
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)		1 000 €	1 000 €		1 000 €		Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité ». Ces actions sont menées en partenariat notamment avec des associations (ACODEGE, UNICITE ...) et des collectivités locales. Le coût des chantiers éducatifs pour DIJON HABITAT reste limité. En effet, l'office mobilise ses équipes (proximité et DSU) pour accompagner ou venir en appui, met à disposition fournitures et matériel mais l'encadrement des jeunes est assuré par les associations partenaires
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services		28 250 €	28 250 €		28 250 €		« La Course » à Boutaric : mise à disposition gratuite de 9 logements + 1 bureau, seules les charges locatives sont répercutées
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)							
	Maintenance des parties communes et abords		10 000 €	10 000 €		10 000 €		Travaux pour une sécurisation renforcée de la résidence Newton (1 ^{er} semestre 2016)
	Surcoûts de remise en état des logements		150 000 €	150 000 €		150 000 €		La remise en état des logements situés en QPV est essentiel pour relouer à des ménages porteurs de mixité et ainsi préserver voire améliorer l'équilibre de peuplement de ces quartiers.
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)							
			411 483 €	371 745 €	39 739 €	371 745 €		

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

Année(s) : 2016

Ville : DIJON

Quartier prioritaire : Fontaine d'Ouche

Organisme :

Nombre de logements « QPV » : 1004

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 308 718 €

Nombre de logements « QPV » soumis TFPB : 1004

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance							
	Agents de médiation sociale							
	Agents de développement social et urbain		17 788 €	17 788 €		17 788 €		2 chargées de développement social urbain participant à l'élaboration, à la mise en œuvre d'actions transversales sur site avec les locataires, les associations (ex : sensibilisation aux éco-gestes, chantiers éducatifs avec les jeunes des quartiers ...) et les collectivités locales (diagnostic en marchant, CLS ...). Leurs intervention en appui des équipes de proximité se situent pour l'essentiel en QPV. IL a été retenu 85 % de leur rémunération sur les QPV, 21 % étant affectés au quartier QPV de Fontaine d'Ouche.
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité							Etude vidéo-protection engagée avec la ville de DIJON et l'ensemble des bailleurs.
Formation/soutien des personnels de proximité	Référents sécurité		2 000 €	2 000 €		2 000 €		
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)							
	Sessions de coordination inter-acteurs							
Sur-entretien	Dispositifs de soutien							
	Renforcement nettoyage : vandalisme/incivilité							Le sur-entretien des parties communes et des abords a très peu d'impact financier pour l'office puisque plus de 90 % de ces dépenses sont récupérables auprès des locataires. La propreté est néanmoins un axe majeur de l'amélioration de la qualité de service que DIJON HABITAT souhaite apporter à ces locataires. Pour améliorer ce service, DIJON HABITAT a revu ses marchés de nettoyage et renforcé son organisation en proximité avec la création d'un poste « Responsable cadre de vie » pour un meilleur contrôle des prestations. La fréquence des interventions des entreprises en QPV est ajustée avec un nettoyage quotidien des parties communes. Des actions de sensibilisation au respect des communs sont par ailleurs menées par l'office.
	Enlèvement de tags et graffitis		8 640 €	8 640 €		8 640 €		Un peintre de la régie est affecté aux QPV pour la remise en état des parties communes (salaire réparti au prorata des logements de chaque QPV), 30 % de son temps sur ce quartier.
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)		29 689 €	29 689 €		29 689 €		Equipe d'intervention de la régie en QPV (vitrier, serrurier, électricien, menuisier) répartie au prorata du temps passé sur chacun des quartiers : Fontaine d'Ouche 30 %
	Gestion des encombrants		28 738 €	7 185 €	21 554 €	7 185 €		Brigade volante sur les QPV composée de 4 emplois avenir, 30 % de leur temps sur ce quartier. dépense TFPB plafonnée 20 % restant à charge de DIJON HABITAT
	Renforcement ramassage papiers et détritiques							
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	Amélioration de la collecte des déchets							
	Dispositif tranquillité Dispositif tranquillité	2ème semestre	22 900 €	22 900 €		22 900 €		Dispositif des agents de médiation (AGDM)
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2017	16 000 €	16 000 €		16 000 €		Interventions en soirée de la société de surveillance S3M, 20 % de leur temps
	Surveillance des chantiers							
Concertation / sensibilisation des locataires	Analyse des besoins en vidéosurveillance							Participation de DIJON HABITAT à l'étude inter bailleurs engagée avec la Ville de Dijon à laquelle se trouve associé le référent sûreté auprès du Préfet.
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	Accompagnement sur éco-réhabilitations 2017						Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité »
	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							
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »		500 €	500 €		500 €		Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité » + fournitures, matériel mis à disposition pour la « Fête des voisins »
	Actions d'accompagnement social spécifiques : CESF ...		9 790 €	9 790 €		9 790 €		2 collaboratrices sur une mission d'intervention sociale chargées de diagnostiquer, conseiller, orienter les familles cumulant des difficultés financières, sociales et/ou comportementales ; elles peuvent être amenées à assurer un rôle de médiation avec le voisinage Il a été affecté 15 % de leur temps au quartier de Fontaine d'Ouche).
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)		1 000 €	1 000 €		1 000 €		Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité ». Ces actions sont menées en partenariat notamment avec des associations (ACODEGE, UNICITE ...) et des collectivités locales. Le coût des chantiers éducatifs pour DIJON HABITAT reste limité. En effet, l'office mobilise ses équipes (proximité et DSU) pour accompagner ou venir en appui, met à disposition fournitures et matériel mais l'encadrement des jeunes est assuré par les associations partenaires du projet.
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)							Interventions lourdes de DIJON HABITAT de 2016 à 2020 sur l'ensemble des îlots du quartiers qui s'inscrivent dans le cadre des éco-réhabilitations (mise en conformité et sécurité, confort attractivité, volet énergétique, attractivité en accompagnement de la politique urbaine)
	Maintenance des parties communes et abords							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Surcoûts de remise en état des logements		200 000 €	200 000 €		200 000 €		La remise en état des logements situés en QPV est essentiel pour relier à des ménages porteurs de mixité et ainsi préserver voire améliorer l'équilibre de peuplement de ces quartiers, de Fontaine d'Ouche plus particulièrement.
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)							
			337 045 €	315 492 €	21 554 €	315 492 €		



Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON
Convention d'utilisation de l'abattement de

TFPB

Quartiers Grésilles, Fontaine d'Ouche - Dijon

Dijon Habitat



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la
Politique de la Ville à Dijon
Bailleur : DIJON HABITAT**

Préambule

Présentation du Grand Dijon

Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. Dès lors, les bailleurs s'engagent à en suivre les orientations stratégiques dans les actions proposées au titre de cet abattement.

Présentation de la Ville de Dijon, ainsi que de ces deux quartiers prioritaires

Dijon, ville centre (156 270 habitants, +1% entre 2007 et 2012)

La ville de Dijon est le centre de l'agglomération mais également un nœud majeur de la région ; elle se positionne comme un pôle administratif, institutionnel et universitaire de premier plan.

La ville de Dijon se compose donc d'un centre-ville dynamique dont le relais est assuré par plusieurs quartiers « pôles d'habitat » mêlant logement, commerces et services, dont les quartiers des Grésilles et de la Fontaine d'Ouche font partie. Les espaces bâtis demeurent organisés par un réseau de voies rayonnant en direction du centre-ville.

Les caractéristiques du parc de logement reflètent la dynamique démographique de Dijon. La population dijonnaise a augmenté jusqu'au milieu des années 1970, a connu une baisse dans les années 1980 puis est repartie à la hausse, mais de façon plus modérée. Néanmoins, la ville de Dijon est une des seules villes du nord-est de la France à avoir connu une évolution positive de sa population entre 1999 et le milieu des années 2000.

La Ville de Dijon compte 14 489 logements à loyer modéré, représentant 18,06 % des résidences principales. 3 983 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 27,5 % des logements à loyer modéré de la commune.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB
Grésilles	1747	1335	350 941 €
Fontaine d'Ouche	1004	1004	308 178 €
TOTAL logts QPV - Dijon	2751	2339	659 659 €

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés devra être transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

Objectif de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB s'inscrit dans les objectifs du contrat de ville dont elle est une annexe. A ce titre, elle est un outil permettant de formaliser la participation des bailleurs sociaux du territoire aux actions mises en œuvre dans le cadre de la GUSP à l'échelle communale ainsi que dans leur engagement au quotidien dans le quartier.

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

A l'échelle d'agglomération

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

♣ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

♣ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente

54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

△ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

△ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

△ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

A l'échelle du quartier : Les Grésilles

Le quartier prioritaire des Grésilles, situé au nord-est de la commune, compte 3545 habitants pour 3387 résidences principales. Le revenu fiscal de référence est de 8 800 € / UC, le plus faible de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 1 844 logements à loyer modéré¹, dont 95% à Dijon Habitat, bailleur principal du quartier.

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux :

- 7 immeubles démolis, représentant 540 logements,

1

SRU 2015

- Espaces publics restructurés
- Arrivée du tramway permettant une meilleure desserte du quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie
- Implantation d'activités tertiaires

En complément de ce programme ambitieux, les bâtiments Heredia, Jouhandeau et Gutenberg ainsi que les bâtiments de la rue d'York ont bénéficié d'une éco-réhabilitation. A terme c'est l'ensemble du patrimoine ancien de Dijon Habitat dans le quartier qui aura bénéficié d'une réhabilitation ou d'une éco-réhabilitation. Ce réinvestissement pourra avoir des impacts sur les coûts d'entretien et de maintenance qui pourront être plus faibles.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Un quartier ouvert sur la ville et l'agglomération

Création d'un cœur de quartier autour de la place Galilée

Une diversification de l'habitat et des fonctions en cours

Une offre d'équipements et de services qui s'est renforcée

Un quartier dont la transformation urbaine est bien visible

Les points de vigilance

La nécessité de pérenniser les investissements et les transformations : faire vivre la place Galilée et ancrer les commerces dans la durée

Un manque de coordination des interventions en matière de tranquillité publique couplé à un sentiment d'insécurité des habitants et professionnels

Une stratégie d'évitement des établissements scolaires du quartier

Un quartier encore peu investi par les professionnels qui y travaillent

Dans le cadre du Conseil Citoyen des Grésilles sont également ressortis les points suivants :

- un lien entre les nouveaux et les anciens habitants à renforcer
- le besoin de tranquillité publique et résidentielle

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme prioritaire pour le quartier :

- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

Fontaine d'Ouche

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche, situé au sud-ouest de la commune, compte 5850 habitants. Le revenu fiscal de référence est de 11 100 €/UC.

Le quartier prioritaire compte 3 121 logements, dont 2 139 logements à loyer modéré (Dijon Habitat, 47 % ; ORVITIS, 29,1% ; SCIC Habitat Bourgogne, 10,5% ; ICF SEM 7,5% ; Villéo 5,9%) et 982 logements en copropriétés (3 copropriétés). La présence de l'ensemble des bailleurs sur ce territoire nécessite de renforcer le travail en inter-bailleurs afin de ne pas renforcer les logiques de concurrence inter-organismes.

Le quartier subit un décrochage important vis-à-vis du reste de la Ville et de l'agglomération. Il est inscrit comme quartier d'intérêt régional au titre du nouveau programme de renouvellement urbain.

Spécificités du parc de DIJON HABITAT dans le quartier :

Le patrimoine de DIJON HABITAT sur ce quartier représente un enjeu majeur pour l'office. Le traitement prioritaire de ce quartier se traduit par un programme pluriannuel d'éco-réhabilitations (2016-2020) qui porte sur la totalité des ilots. Ces interventions lourdes concernent la sécurité, le confort, l'attractivité, les économies d'énergie, la résidentialisation et la sécurisation. Certaines interventions viennent en accompagnement de la politique urbaine menée dans le cadre du NPNRU.

Ce vaste programme devrait réduire très sensiblement les dépenses de fonctionnement nécessaires à la maintenance des parties communes.

La requalification de l'ensemble des ilots doit permettre de redonner de l'attractivité et contribuer à améliorer l'équilibre de peuplement.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Une population jeune : le plus fort taux de jeunes de moins de 25 ans

Une localisation attractive

Des logements de grandes surfaces

Une présence d'équipements publics importante et diversifiée

Un quartier bien desservi par les transports en commun

Les points de vigilance

Une dégradation des copropriétés qui se traduit par une difficulté de commercialisation

Des secteurs plus particulièrement en difficultés : l'avenue du Lac

Plus de 50% des logements sont des T4 ou des T5.

40% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté

Une forte exposition au chômage

Un sentiment d'insécurité prégnant chez les habitants

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme prioritaire pour le quartier :

- l'amélioration de l'attractivité du quartier
- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

II. Identification des moyens de gestion de droit commun (base de données 2015)

	Grésilles	Hors QPV	Total	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	444 401 €	806 324 €	1 860 875 €	164 451 €
Nb logts	167	481	844	167
Ratio/logt	2 661 €	1 676 €	2 205 €	985 €
2 Ascenseurs	9 441 €	55 505 €	123 055 €	-3 206 €
Nb ascenseurs	18	79	178	18
Ratio/ascenseur	524 €	703 €	691 €	-178 €
3 Contrôle d'accès	18 474 €	37 789 €	71 735 €	4 311 €
Nb contrôle d'accès	220	587	947	220
Ratio/ contrôle d'accès	84 €	64 €	76 €	20 €
4 Nettoyage des parties communes et abords	40 103 €	178 292 €	285 267 €	-33 254 €
Nb de logts	1 747	4 246	8 394	1747
Ratio/logt	23 €	42 €	34 €	-19 €
5 Maintenance des parties communes et abords	148 467 €	315 018 €	749 350 €	70 157 €
Nb entrées	88	354	553	88
Ratio/entrée	1 687 €	890 €	1 355 €	797 €
6 Gardiennage et surveillance	142 313 €	406 255 €	737 734 €	-24 839 €
Nb logts	1 747	4 246	8 394	1747
Ratio/logts	81 €	95 €	88 €	-14 €

	Fontaine d'Ouche	Hors QPV	Total	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	267 805 €	806 324 €	1 860 875 €	138 726 €
Nb logts	77	481	844	77
Ratio/logt	3 478 €	1 676 €	2 205 €	1 802 €
2 Ascenseurs	17 967 €	55 505 €	123 055 €	-12 947 €
Nb ascenseurs	44	79	178	44
Ratio/ascenseur	408 €	703 €	691 €	-294 €
3 Contrôle d'accès	6 105 €	37 789 €	71 735 €	2 307 €
Nb contrôles d'accès	59	587	947	59
Ratio/ contrôle d'accès	103 €	64 €	76 €	39 €
4 Nettoyage des parties communes et abords	19 786 €	178 292 €	285 267 €	-22 373 €

	Nb logts	1 004	4 246	8 394	1 004
	Ratio/logt	20 €	42 €	34 €	-22 €
5	Maintenance des parties communes et abords	37 981 €	315 018 €	749 350 €	-12 742 €
	Nb entrées	57	354	553	57
	Ratio/entrée	666 €	890 €	1 355 €	-224€
6	Gardiennage et surveillance	73 348 €	406 255 €	737 734 €	-22 714 €
	Nb logts	1 004	4 246	8 394	1004
	Ratio/logt	73 €	95 €	88 €	-23 €

Formules de calcul retenues :

Entrées dans les lieux => formule locale, montant total des travaux de remise en état (suite à état des lieux) des logements reloués dans l'année (hors logements mis en service de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

Ascenseurs => formule nationale.

Contrôle d'accès => formule nationale.

Nettoyage des parties communes et des abords => formule nationale.

Maintenance des parties communes et des abords => formule locale, analyse au nombre d'adresses et non au nombre de logements.

Gardiennage et surveillance => ne sont pas pris en compte les personnels encadrants. Egalement non pris en compte les personnels d'intervention sociale, et de développement social urbain mais valorisés dans les actions.

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires. Ils seront complétés par le bailleur sur la base des données de l'année 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer. *Justifications éventuelles à apporter si nécessaire.*

Ascenseurs :

Le parc de Grésilles est rénové ou récent, les coûts d'exploitation des appareils sont de ce fait sensiblement inférieurs au coût moyen hors QPV.

Le parc de la Fontaine d'Ouche est modernisé dans sa totalité ; il en résulte des coûts de fonctionnement inférieurs au coût moyen des appareils situés hors QPV.

Nettoyage des parties communes et des abords :

Le patrimoine de DIJON HABITAT hors QPV est plutôt récent, les architectures sont plus compliquées avec des entrées en plus grand nombre, desservant moins de logements ; cette configuration implique des dépenses de nettoyage plus importantes que dans les quartiers QPV, où l'architecture est plus simple, avec des entrées en nombre moins important, mais desservant plus de logements.

Le sur-entretien des parties communes a peu d'impact financier pour l'office puisque plus de 90 % de ces dépenses sont récupérables auprès des locataires. La propreté est néanmoins un axe central de l'amélioration de la qualité de service que DIJON HABITAT souhaite apporter à ces locataires. Pour améliorer ce service, DIJON HABITAT a revu ses marchés de nettoyage et renforcé son organisation en proximité avec la création d'un poste « Responsable cadre de vie » pour un meilleur contrôle des prestations. La fréquence des interventions des entreprises en QPV est ajustée avec un nettoyage quotidien des parties communes. Des actions de sensibilisation au respect des communs sont par ailleurs menées par l'office.

Maintenance des parties communes et des abords :

Comme souligné précédemment, le programme pluriannuel d'éco-réhabilitations (2016-2020) qui porte sur la totalité des îlots limite considérablement les dépenses de fonctionnement notamment à ce poste.

Gardiennage et surveillance :

Les effectifs en proximité sont sensiblement identiques en quartiers QPV et hors QPV. Toutefois, compte tenu des périmètres géographiques d'intervention beaucoup plus concentrés en QPV que hors QPV, le temps d'activité sur site du personnel situé en QPV est bien supérieur à celui situé hors QPV où les temps de déplacements sont beaucoup plus importants.

III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Le programme d'actions est annexé à la convention.

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

IV. Modalités de suivi et d'évaluation

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il a pour mission :

- La réalisation du bilan des actions conduites
- La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,
le Président,
Pour la Commune de DIJON,
le Maire,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour DIJON HABITAT
le Directeur Général,

Jean François MACAIGNE

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

Année(s) : 2016

Ville : LONGVIC

Quartier prioritaire : Bief du Moulin

Organisme : DIJON HABITAT

Nombre de logements « QPV » : 512

Montant prévisionnel de l'abattement annuel :90 255 €

Nombre de logements « QPV » soumis TFPB :506

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance							
	Agents de médiation sociale							
	Agents de développement social et urbain		9 873 €	9 873 €		9 873 €		2 chargées de développement social urbain participant à l'élaboration, à la mise en œuvre d'actions transversales sur site avec les locataires, les associations (ex : sensibilisation aux éco-gestes, chantiers éducatifs avec les jeunes des quartiers ...) et les collectivités locales (diagnostic en marchant, CLS ...). Leurs intervention en appui des équipes de proximité se situent pour l'essentiel en QPV. IL a été retenu 85 % de leur rémunération sur les QPV, 12 % étant affectés au quartier QPV de Longvic.
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité							
Formation/soutien des personnels de proximité	Référents sécurité							
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)							
	Sessions de coordination inter-acteurs							
Sur-entretien	Dispositifs de soutien							
	Renforcement nettoyage :vandalisme/incivilité							Le sur-entretien des parties communes et des abords a très peu d'impact financier pour l'office puisque plus de 90 % de ces dépenses sont récupérables auprès des locataires. La propreté est néanmoins un axe majeur de l'amélioration de la qualité de service que DIJON HABITAT souhaite apporter à ces locataires. Pour améliorer ce service, DIJON HABITAT a revu ses marchés de nettoyage et renforcé son organisation en proximité avec la création d'un poste « Responsable cadre de vie » pour un meilleur contrôle des prestations. La fréquence des interventions des entreprises en QPV est ajustée avec un nettoyage quotidien des parties communes. Des actions de sensibilisation au respect des communs sont par ailleurs menées par l'office.
	Enlèvement de tags et graffitis		2 880 €	2 880 €		2 880 €		Un peintre de la régie est affecté aux QPV pour la remise en état des parties communes (salaire réparti au prorata des logements de chaque QPV)
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)		9 896 €	9 896 €		9 896 €		Equipe d'intervention de la régie en QPV (vitrier, serrurier, électricien, menuisier) répartie au prorata du temps passé sur chacun des quartiers
	Gestion des encombrants		9 579 €	2 394 €	7 185 €	2 394 €		Brigade volante sur les QPV composée de 4 emplois avenir, 10% de leur temps sur ce quartier,dépense TFPB plafonnée 20 % restant à charge de DIJON HABITAT
	Renforcement ramassage papiers et détritrus							
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	Amélioration de la collecte des déchets							
	Dispositif tranquillité	2ème semestre	11 678 €	11 678 €		11 678 €		Dispositif des agents de médiation (AGDM)
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
Concertation / sensibilisation des locataires	Analyse des besoins en vidéosurveillance							
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires							
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...							Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité »
Animation, lien social, vivre ensemble	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »		200 €	200 €		200 €		Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité » + fournitures, matériel mis à disposition pour la « Fête des voisins »
	Actions d'accompagnement social spécifiques		4 895 €	4 895 €		4 895 €		2 collaboratrices sur une mission d'intervention sociale chargées de diagnostiquer, conseiller, orienter les familles cumulant des difficultés financières, sociales et/ou comportementales ; elles peuvent être amenées à assurer un rôle de médiation avec le voisinage Il a été affecté 70 % leur rémunération sur les QPV.
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité ». Ces actions sont menées en partenariat notamment avec des associations (ACODEGE, UNICITE ...) et des collectivités locales.Le coût des chantiers éducatifs pour DIJON HABITAT reste limité. En effet, l'office mobilise ses équipes (proximité et DSU) pour accompagner ou venir en appui, met à disposition fournitures et matériel mais l'encadrement des jeunes est assuré par les associations partenaires du projet.
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNU)	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	2ème trimestre	85 000 €	85 000 €		85 000 €		Sécurisation de l'accès des toitures, éclairage, réfection lourde des PC, habillage des nez de balcon
	Maintenance des parties communes et abords							
	Surcoûts de remise en état des logements		40 000 €	40 000 €		40 000 €		La remise en état des logements situés en QPV est essentiel pour relouer à des ménages porteurs de mixité et ainsi préserver voire améliorer l'équilibre de peuplement de ces quartiers.
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)		3 200 €	3 200 €		3 200 €		
			177 201 €	170 016 €	7 185 €	170 016 €		



Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Quartier Bief du Moulin – Longvic

Dijon Habitat



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Longvic
Bailleur : DIJON HABITAT**

Préambule

Présentation du Grand Dijon

Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. Dès lors, les bailleurs s'engagent à en suivre les orientations stratégiques dans les actions proposées au titre de cet abattement.

Présentation de la Ville de Longvic

Longvic (9 188 habitants en 2013¹)

1

Source : INSEE, RP 2013, populations totales

Bénéficiant d'une localisation assez centrale dans l'agglomération dijonnaise, charnière entre la ville Dijon, dont elle est limitrophe, et sa périphérie rurale, Longvic est la sixième ville de la communauté urbaine (sur 24 communes membres) par sa population.

Entre l'après-guerre et les années 2000, Longvic a vu sa population se multiplier par plus de quatre, passant du statut de petit bourg, situé à proximité de Dijon, à celui de ville importante de la périphérie dijonnaise. Dans cet intervalle, plusieurs phases d'urbanisation ont permis des périodes de croissance accélérée, absorbant successivement des croissances de populations issues du baby-boom et de l'exode rural (après-guerre), des populations issues de la croissance de la ville de Dijon et d'une natalité locale dynamique liée aux types dominants de logements (pavillons et logements à loyers modérés ; ces derniers représentent 34% du parc de logements). Si Longvic a longtemps conservé une dynamique démographique positive et supérieure à la moyenne de l'agglomération, elle a connu dernièrement une baisse de sa population.

Longvic apparaît comme l'une des communes les plus défavorisées. Le revenu fiscal médian par UC est bien inférieur à celui du Grand Dijon (18 100 € à Longvic, 20 500 € pour le Grand Dijon) et le chômage reste également très marqué à Longvic (16%, contre 12% à Dijon). Le quartier du Bief du Moulin a par ailleurs fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine dès 2005.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB
Le Bief du Moulin	512	506	90 255 €

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés devra être transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

Objectif de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB s'inscrit dans les objectifs du contrat de ville dont elle est une annexe. A ce titre, elle est un outil permettant de formaliser la participation des bailleurs sociaux du territoire aux actions mises en œuvre dans le cadre de la GUSP à l'échelle communale ainsi que dans leur engagement au quotidien dans le quartier.

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

A l'échelle d'agglomération

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

- ▲ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

⤴ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

⤴ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

⤴ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

⤴ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

A l'échelle du quartier : Le Bief du Moulin

Le quartier prioritaire du Bief du Moulin, situé au sud de la commune, compte 1 223 habitants. Le revenu fiscal de référence est de 10 100 € / UC.

Le quartier prioritaire compte 512 logements à loyer modéré², tous propriété de Dijon Habitat, bailleur unique du quartier.

²

SRU 2015

Depuis 2005, le quartier a fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine qui a permis d'améliorer la qualité du bâti et de l'espace public :

- 180 logements réhabilités et résidentialisés,
- Création d'un espace public de qualité
- Démolition ou restructuration des équipements publics

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Un quartier dont l'image est en transformation

Une structure de l'habitat et un profil des habitants qui se diversifie avec la construction de l'écoquartier

Une proximité au centre ville qui rend le quartier attractif et permet aux habitants de bénéficier de services et d'équipements de qualité

Une population installée depuis longtemps et une délinquance assez faible

Des espaces publics de qualité qui sont un véritable atout pour le quartier : la présence d'importants espaces végétaux à proximité (parc de l'hôtel de ville, canal), des aires de jeux et city stade neufs

Une taille modeste de quartier qui permet de faire vivre une certaine convivialité entre les voisins

Les points de vigilance

Un accès à l'emploi qui reste fortement problématique : des actions concernant les freins à l'emploi encore trop peu mobilisées et coordonnées

Une dégradation continue des indicateurs socio-économiques

Des interventions sur le bâti qui restent à réaliser et notamment :

- Un niveau d'accessibilité insuffisant de certaines résidences face à un vieillissement de la population

- Une utilisation des balcons qui reste problématique

- Une mauvaise utilisation des abords des logements collectifs (encombrants, motos...)

- Le secteur de la rue du Dr Rollin

Des phénomènes de regroupements qui alimentent un sentiment d'insécurité

Une population vieillissante et une faible rotation de la population

Le Grand Dijon, la Ville de Longvic, les services de l'Etat et le bailleur s'entendent pour définir les points suivants comme prioritaires pour le quartier :

- la tranquillité résidentielle
- le traitement des abords des immeubles

II. Identification des moyens de gestion de droit commun

	Le Bief du Moulin	Hors QPV	Total	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	138 985 €	806 324 €	1 860 875 €	58 520 €
Nb logts	48	481	844	48
Ratio/logt	2 896 €	1 676 €	2 205 €	1 219 €
2 Ascenseurs	15 118 €	55 505 €	123 055 €	8 092 €
Nb ascenseurs	10	79	178	10
Ratio/ascenseur	1 512 €	703 €	691 €	809 €
3 Contrôle d'accès	4 761 €	37 789 €	71 735 €	3 409 €
Nb contrôles d'accès	21	587	947	21
Ratio/ contrôles d'accès	227 €	64 €	76 €	162 €
4 Nettoyage des parties communes et abords	17 361 €	178 292 €	285 267 €	-4 138 €
Nb logts	512	4 246	8 394	512
Ratio/logt	34 €	42 €	34 €	-8 €
5 Maintenance des parties communes et abords	89 641 €	315 018 €	749 350 €	76 293 €
Nb entrées	15	354	553	15
Ratio/entrée	5 976 €	890 €	1 355 €	5 086 €
6 Gardiennage et surveillance	44 546 €	406 255 €	737 734 €	- 4 442 €
Nb logts	512	4 246	8 394	512
Ratio/logt	87 €	96 €	88 €	-9 €

Formules de calcul retenues :

Entrées dans les lieux => formule locale, montant total des travaux de remise en état (suite à état des lieux) des logements reloués dans l'année (hors logements mis en service de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

Ascenseurs => formule nationale.

Contrôle d'accès => formule nationale.

Nettoyage des parties communes et des abords => formule nationale.

Maintenance des parties communes et des abords => formule locale, analyse au nombre d'adresses et non au nombre de logements.

Gardiennage et surveillance => ne sont pas pris en compte les personnels encadrants. Egalement non pris en compte les personnels d'intervention sociale, et de développement social urbain mais valorisés dans les actions.

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires. Ils seront complétés par le bailleur sur la base des données de l'année 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer. *Justifications éventuelles à apporter si nécessaire.*

Nettoyage des parties communes et des abords :

Notre patrimoine hors QPV est plutôt récent, les architectures sont plus compliquées avec des entrées en plus grand nombre, desservant moins de logements ; cette configuration implique des dépenses de nettoyage plus importantes que dans les quartiers QPV, où l'architecture est plus simple, avec des entrées en nombre moins important, mais desservant plus de logements.

Le sur-entretien des parties communes a peu d'impact financier pour l'office puisque plus de 90 % de ces dépenses sont récupérables auprès des locataires. La propreté est néanmoins un axe central de l'amélioration de la qualité de service que DIJON HABITAT souhaite apporter à ces locataires. Pour améliorer ce service, DIJON HABITAT a revu son organisation en proximité avec la création d'un poste « Responsable cadre de vie » pour un meilleur contrôle des prestations, que celles-ci soient externalisées ou internalisées. Il convient de souligner que ce quartier bénéficie d'une gestion internalisée de la prestation « propreté » pour la plupart des immeubles assurée par des gestionnaires de résidence à hauteur de 40 % de leur temps de travail. Des actions de sensibilisation au respect des communs sont par ailleurs menées par l'office.

Gardiennage et surveillance :

Les effectifs en proximité sont sensiblement identiques en quartiers QPV et hors QPV. Toutefois, compte tenu des périmètres géographiques d'intervention beaucoup plus concentrés en QPV que hors QPV, le temps d'activité sur site du personnel situé en QPV est bien supérieur à celui situé hors QPV où les temps de déplacements sont beaucoup plus importants.

III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Le programme d'actions est annexé à la convention.

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

IV. Modalités de suivi et d'évaluation

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il a pour mission :

- La réalisation du bilan des actions conduites
- La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,
le Président,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour la Commune de LONGVIC,
le Maire,

Pour DIJON HABITAT
le Directeur Général,

José ALMEIDA

Jean François MACAIGNE

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

Année(s) : 2016

Ville : TALANT

Quartier prioritaire : Le Belvédère

Organisme : DIJON HABITAT

Nombre de logements dans le quartier : 473

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 154 526 €

Axes	Maintenance des parties communes et abords	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance							
	Agents de médiation sociale							
	Agents de développement social et urbain		11 848 €	11 848 €		11 848 €	100,00%	2 chargées de développement social urbain participant à l'élaboration, à la mise en œuvre d'actions transversales sur site avec les locataires, les associations (ex : sensibilisation aux éco-gestes, chantiers éducatifs avec les jeunes des quartiers ...) et les collectivités locales (diagnostic en marchant, CLS ...). Leurs intervention en appui des équipes de proximité se situent pour l'essentiel en QPV. IL a été retenu 85 % de leur rémunération sur les QPV, 14 % étant affectés au quartier QPV de Talant.
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité							
Référents sécurité								
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)							
	Sessions de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage :vandalisme/incivilité							Le sur-entretien des parties communes a peu d'impact financier pour l'office puisque plus de 90 % de ces dépenses sont récupérables auprès des locataires.La propreté est néanmoins un axe central de l'amélioration de la qualité de service que DIJON HABITAT souhaite apporter à ces locataires. Pour améliorer ce service, DIJON HABITAT a revu son organisation en proximité avec la création d'un poste « Responsable cadre de vie » pour un meilleur contrôle des prestations, que celles-ci soient externalisées ou internalisées. Il convient de souligner que ce quartier bénéficie d'une gestion internalisée de la prestation « propreté » pour la plupart des immeubles assurée par des gestionnaires de résidence à hauteur de 40 % de leur temps de travail. Des actions de sensibilisation au respect des communs sont par ailleurs menées par l'office.
	Enlèvement de tags et graffitis		2 880 €	2 880 €		2 880 €	100,00%	Un peintre de la régie est affecté aux QPV pour la remise en état des parties communes (salaire réparti au prorata des logements de chaque QPV)
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)		9 896 €	9 896 €		9 896 €	100,00%	Equipe d'intervention de la régie en QPV (vitrier, serrurier, électricien, menuisier) répartie au prorata du temps passé sur chacun des quartiers
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants		9 579 €	2 394 €	7 185 €	479 €	5,00%	Brigade volante sur les QPV composée de 4 emplois avenir, 10 % de leur temps sur ce quartier,dépense TFPB plafonnée. 20 % restant à charge de DIJON HABITAT
	Renforcement ramassage papiers et détritres							
	Enlèvement des épaves							
	Amélioration de la collecte des déchets							
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance							
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires							
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...							Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité »
	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »							Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité » + fournitures, matériel mis à disposition pour la « Fête des voisins »
	Actions d'accompagnement social spécifiques : CESF...		4 895 €	4 895 €		4 895 €	100,00%	2 collaboratrices sur une mission d'intervention sociale chargées de diagnostiquer, conseiller, orienter les familles cumulant des difficultés financières, sociales et/ou comportementales ; elles peuvent être amenées à assurer un rôle de médiation avec le voisinage Il a été affecté 70 % leur rémunération sur les QPV.
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité ». Ces actions sont menées en partenariat notamment avec des associations (ACODEGE, UNICITE ...) et des collectivités locales.Le coût des chantiers éducatifs pour DIJON HABITAT reste limité. En effet, l'office mobilise ses équipes (proximité et DSU) pour accompagner ou venir en appui, met à disposition fournitures et matériel mais l'encadrement des jeunes est assuré par les associations partenaires
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)		17 280 €	17 280 €		17 280 €	100,00%	Sécurisation des stationnements : AMO avec le bureau d'études Chronos pour diagnostic et préconisations
	Maintenance des parties communes et abords		35 000 €	35 000 €		35 000 €	100,00%	Remise en peinture des parties communes (halls, escaliers ...) en attente des éco-réhabilitations
	Surcoûts de remise en état des logements		65 000 €	65 000 €		65 000 €	100,00%	La remise en état des logements situés en QPV est essentiel pour relouer à des ménages porteurs de mixité et ainsi préserver voire améliorer l'équilibre de peuplement de ces quartiers.
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)		10 000 €	10 000 €		10 000 €	100,00%	
			166 378 €	159 193 €	7 185 €	157 278 €	94,53%	



Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Quartier le Belvédère - Talant

Dijon Habitat



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Talant
Bailleur : DIJON HABITAT**

Préambule

Présentation du Grand Dijon

Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. Dès lors, les bailleurs s'engagent à en suivre les orientations stratégiques dans les actions proposées au titre de cet abattement.

Présentation de la Ville de Talant

Talant (11 436 habitants, -5% entre 2007 et 2012¹)

La commune de Talant fait partie de la première couronne de Dijon, dont elle constitue une des entrées. Elle bénéficie de l'attractivité liée aux grands équipements et activités structurants de l'agglomération. Elle profite aussi d'une bonne accessibilité autoroutière (A38, A31 et A39 desservent l'agglomération), routière (par les RD 905 et 971) et en transports en commun structurants qui la relie notamment à la gare de Dijon située à environ 3,5 km.

Ces éléments, conjugués à un cadre de vie de qualité, à proximité d'espaces naturels valorisés, en font une commune attractive sur le plan résidentiel.

Cette attractivité s'est traduite par une pression urbaine et un développement urbain importants depuis les années 1960/70 (construction de pavillons, grandes copropriétés et habitat social concentré dans le quartier Belvédère), alors que Talant n'était qu'un village jusqu'à la moitié du XXème siècle.

Si la commune a connu une forte augmentation de sa population en lien avec l'extension urbaine, elle présente une baisse importante du nombre d'habitants sur les 6 dernières années (-5%) et le phénomène de vieillissement déjà observé va se poursuivre.

Par ailleurs, le quartier du Belvédère à Talant a fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine de grande ampleur.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant d'abattement de TFPB
Le Belvédère	473	473	154 526 €

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés devra être transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

Objectif de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB s'inscrit dans les objectifs du contrat de ville dont elle est une annexe. A ce titre, elle est un outil permettant de formaliser la participation des bailleurs sociaux du territoire aux actions mises en œuvre dans le cadre de la GUSP à l'échelle communale ainsi que dans leur engagement au quotidien dans le quartier.

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

A l'échelle d'agglomération

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

- ▲ une inégalité de revenus :

1

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

⤴ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

⤴ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

⤴ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

⤴ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

A l'échelle du quartier : Le Belvédère

Le quartier prioritaire du Belvédère compte 2 217 habitants, soit 20 % de la population communale. Le revenu fiscal de référence y est de 9 800 € / UC, soit l'un des plus faibles de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 1 310 logements à loyer modéré (Dijon Habitat, 36,1% ; SCIC Habitat Bourgogne, 25,3% ; Orvitis, 20,8% ; Villéo 17,9%).

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux. Celui-ci se décline selon quatre axes :

- Le bâti : construction et réhabilitation,
- La création d'une trame urbaine structurée : requalification des lieux, création de la médiane, cohérence entre les espaces publics et privés,
- La modernisation des équipements : Mennetrier, Turbine, Club Jeunes,
- L'ingénierie et le développement social : le Bien vivre ensemble, la médiation, la participation des habitants, la Gestion Urbaine de Proximité.

Il s'est matérialisé par :

- 112 logements démolis,
- 235 logements réhabilités et 850 logements résidentialisés
- Espaces publics restructurés avec la création de la « médiane », véritable cœur de quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie
- Création d'une agence solidarité familles du Conseil Départemental

Les équipements présents sur le quartier antérieurement au renouvellement urbain, ont été impactés par la rénovation urbaine.

L'intervention municipale dans le domaine du logement vise une meilleure coordination entre les bailleurs présents sur le quartier dans les champs de :

- l'accès au logement,
- le maintien dans le logement,
- l'amélioration du cadre de vie.

Ces interventions ont été renforcées en 2009 par la signature d'une charte de GUP entre la ville et les bailleurs.

Plus spécifiquement, la GUP (Gestion urbaine de Proximité) a pour objet d'améliorer le cadre de vie des habitants :

- améliorer le suivi de la qualité de service avec les diagnostics en marchant en général et plus spécifiquement les qualités de service,
- favoriser l'attractivité du territoire en assurant une veille sur la qualité du patrimoine avec les différents bailleurs,
- favoriser par l'initiative des habitants l'appropriation du cadre de vie avec des actions de sensibilisation.

La ville de Talant se positionne comme le coordonnateur des actions et du partenariat local spécifique en impulsant la mise en œuvre de dispositifs locaux. Elle développe ainsi une approche transversale afin de mettre en cohérence l'ensemble des actions développées au titre de l'habitat et cadre de vie.

L'accueil des nouveaux arrivants

Des visites aux nouveaux arrivants sont organisées en partenariat avec 3 bailleurs dans le but de :

- Offrir un accueil personnalisé aux nouveaux arrivants du parc HLM sur le quartier du Belvédère.

- Présenter la ville et les services municipaux lors de visites effectuées au domicile pour aider à l'intégration sur la commune.

25 visites en moyenne sont réalisées chaque année. Ces visites permettent de vérifier que les habitants ont bien connaissance des services proposés et se sont bien intégrés à leur nouvel environnement.

Les diagnostics en marchant

En collaboration avec les habitants-relais, les élus, les services municipaux et les bailleurs, plusieurs visites piétonnes sont organisées dans le quartier du Belvédère. Elles ont pour but d'analyser l'état et la propreté du parc HLM et des espaces publics. Les parcours sont suivis par l'ensemble des participants. Une analyse des éléments relevés est ensuite réalisée au cours du diagnostic partagé.

Les points abordés concernent les constats relatifs à la conception (2 %), à la gestion 40 %) et à l'usage (58%). Lors de l'analyse plusieurs préconisations sont faites. Certaines anomalies peuvent-être traitées in situ.

Les Commissions qualité de service

Des réunions sont organisées quatre fois par an en présence d'élus, agents de la ville, chacun des bailleurs, de délégués Habitants-Relais afin de traiter les remarques et réclamations transmises par les délégués Habitants Relais (dégradations, propreté des bâtiments) ainsi que détecter d'éventuelles situations de détresse sociale.

Ces réunions permettent de faire le point sur la situation des bâtiments HLM, travaux réalisés et à réaliser, la propreté intérieure et extérieure, l'entretien mais aussi la qualité du « bien vivre ensemble ». Elles viennent compléter les remarques de terrain observées lors des diagnostics en marchant. Elles permettent d'aborder l'avancement et la réalisation des préconisations faites lors des diagnostics en marchant.

Dans la plupart des champs de la GUP, les différents acteurs ont mis en place des systèmes d'intervention. Néanmoins ce système complexe d'intervention par acteur génère des dysfonctionnements (problème de coordination : délais d'intervention, délais de traitement, pas de vision globale des dysfonctionnements, outils de suivis des bailleurs distincts, modalités de réponses spécifique à chacun...) et ne favorise pas les économies d'échelle que permettrait une approche territoriale.

Les Commissions Locales de Sécurité viennent compléter les réunions qualité de service et diagnostic en marchant. Celles-ci sont réalisées avec les bailleurs, les polices nationale et municipale et les services ville afin de traiter les éléments de tranquillité publique pouvant être signalés. Ce dispositif est à renforcer par une intervention de terrain avec des médiateurs.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Des niveaux de formation moins faibles que pour le reste des anciens quartiers prioritaires

Une population proportionnellement plutôt active avec une part d'emplois précaires moins importante que sur les autres anciens quartiers prioritaires

Un maillage dense du quartier en offre commerciale et équipements publics, ainsi qu'une forte implication de la puissance publique

Les points de vigilance

Une proportion de jeunes qui diminue

Un écart croissant entre le quartier et le reste de la ville en termes de revenu

Un accès aux zones d'emploi compliqué

Des loyers très bas qui font peser un risque de déclassement

Des problématiques de santé mentale, ou d'isolement mal connues

Le Grand Dijon, la Ville de Talant, les services de l'Etat et les bailleurs s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- Renforcement du gardiennage et coordination de la gestion de proximité ;
- Tranquillité résidentielle : sécurisation des communs ;
- Sur entretien dynamique ciblé et adapté dans le temps ;
- Petits travaux d'amélioration du cadre de vie ;
- Concertation et sensibilisation des locataires (ex : montant des charges, gestion des déchets,...).

II. Identification des moyens de gestion de droit commun

	Le Belvédère	Hors QPV	Total	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	83 607 €	806 324 €	1 860 875 €	19 906 €
Nb logts	38	481	844	38
Ratio/logt	2 200 €	1 676 €	2 205 €	524 €
2 Ascenseurs	19 313 €	55 505 €	123 055 €	12 287 €
Nb ascenseurs	10	79	178	10
Ration/ascenseurs	1 931 €	703 €	691 €	1 229 €
3 Contrôle d'accès	1 841 €	37 789 €	71 735 €	-26 €

	Nb logts	29	587	947	29
	Ratio/logt	63 €	64 €	76 €	-1 €
4	Nettoyage des parties communes et abords	15 536 €	178 292 €	285 267 €	- 4 325 €
	Nb logts	473	4 246	8 394	473
	Ratio/logt	33 €	42 €	34 €	-9 €
5	Maintenance des parties communes et abords	15 536 €	315 018 €	749 350 €	132 949 €
	Nb logts	19	354	553	19
	Ratio/logt	7 887 €	890 €	1 355 €	9 997 €
6	Gardiennage et surveillance	38 567 €	406 255 €	737 734 €	-6 689 €
	Nb logts	473	4 246	8 394	473
	Ratio/ 100 logts	82 €	96 €	88 €	-14 €

Formules de calcul retenues :

Entrées dans les lieux => formule locale, montant total des travaux de remise en état (suite à état des lieux) des logements reloués dans l'année (hors logements mis en service de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

Ascenseurs => formule nationale.

Contrôle d'accès => formule nationale.

Nettoyage des parties communes et des abords => formule nationale.

Maintenance des parties communes et des abords => formule locale, analyse au nombre d'adresses et non au nombre de logements.

Gardiennage et surveillance => ne sont pas pris en compte les personnels encadrants. Egalement non pris en compte les personnels d'intervention sociale, et de développement social urbain mais valorisés dans les actions.

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires. Ils seront complétés par le bailleur sur la base des données de l'année 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer. *Justifications éventuelles à apporter si nécessaire.*

Nettoyage des parties communes et des abords :

Notre patrimoine hors QPV est plutôt récent, les architectures sont plus compliquées avec des entrées en plus grand nombre, desservant moins de logements ; cette configuration implique des dépenses de nettoyage plus importantes que dans les quartiers QPV, où l'architecture est plus simple, avec des entrées en nombre moins important, mais desservant plus de logements.

Le sur-entretien des parties communes a peu d'impact financier pour l'office puisque plus de 90 % de ces dépenses sont récupérables auprès des locataires. La propreté est néanmoins un axe central de l'amélioration de la qualité de service que DIJON HABITAT souhaite apporter à ces locataires. Pour améliorer ce service, DIJON HABITAT a revu son organisation en proximité avec la création d'un poste « Responsable cadre de vie » pour un meilleur contrôle des prestations, que celles-ci soient externalisées ou internalisées. Il convient de souligner que ce quartier bénéficie d'une gestion internalisée de la prestation « propreté » pour la plupart des immeubles assurée par des gestionnaires de résidence à hauteur de 40 % de leur temps de travail. Des actions de sensibilisation au respect des communs sont par ailleurs menées par l'office.

Gardiennage et surveillance :

Les effectifs en proximité sont sensiblement identiques en quartiers QPV et hors QPV. Toutefois, compte tenu des périmètres géographiques d'intervention beaucoup plus concentrés en QPV que hors QPV, le temps d'activité sur site du personnel situé en QPV est bien supérieur à celui situé hors QPV où les temps de déplacements sont beaucoup plus importants.

III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Le programme d'actions est annexé à la convention.

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

IV. Modalités de suivi et d'évaluation

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il a pour mission :

- ✧ La réalisation du bilan des actions conduites
- ✧ La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,
le Président,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour la Commune de TALANT,
le Maire,

Pour DIJON HABITAT
le Directeur Général,

Gilbert MENUT

Jean-François MACAIGNE

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

Organisme : ICF HABITAT SUD-EST MEDITERRANEE Année 2016

Résidence : DIJON Fontaine d'Ouche

Nb de logements : 160

Montant de l'abattement attendu : 60 190 €



			Evaluation au 20/01/2016						
AXE	Libellé	N°	Description/Appréciation/Abandon ou interruption de l'action	Calendrier (2016 - 2018)	Dépense prévisionnelle (a)	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB (b)	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Agents de médiation sociale	1	L'association Grand Dijon Médiation a pour rôle d'assurer toute l'année la présence de médiateurs sociaux dans les résidences de logements sociaux. Le dispositif vise à améliorer la cohésion sociale et la vie quotidienne des habitants notamment en agissant en prévention et en règlement des situations problématiques ou conflictuelles. Elle permet également de promouvoir l'accès aux droits et favoriser l'expression de la citoyenneté, des besoins et des attentes des locataires. Une convention a été signée pour la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2018.	Sur année 2016	9 390,00 €	4 690,00 €		4 690,00 €	50%
		2	Le site de Fontaine d'Ouche nécessite des moyens supplémentaires dans le suivi social des familles. La conseillère sociale effectue des permanences régulières sur le site (nb de permanences) et reçoit les locataires dans le cadre de la prévention et le traitement des impayés (taux d'impayés), l'accompagnement et l'orientation des locataires vers les structures sociales, le diagnostic préalable à l'accès et l'accompagnement à l'entrée dans les lieux (nb de diagnostics), la gestion des demandes de mutations sociales (et plus globalement toute demande de mutation permettant également de conserver des ménages porteurs de mixité sociale). Elle intervient dans le fonctionnement du réseau partenarial, l'articulation avec les personnels sur site et le personnel administratif en agence. La complémentarité des métiers et l'approche sociale auprès du client locataire permet d'anticiper ou de réguler de nombreuses situations (difficultés financières / troubles de voisinages) et favoriser ainsi le maintien dans les lieux des ménages les plus en difficultés. La Conseillère Sociale intervient également sur le repérage des besoins spécifiques du public "sénior" ou "à mobilité réduite", notamment par le biais de visites à domicile, et de suivi des demandes avec les caisses de retraite, les entreprises...	Sur année 2016	5 000,00 €	2 500,00 €		2 500,00 €	50%
		3	Projet d'entreprise "Propreté des Parties Communes" L'effort entrepris par la société dans le cadre du projet propreté se poursuit sur le site de Fontaine d'Ouche. Un contrôle régulier est réalisé sur la base d'un "référentiel propreté" pour mettre en oeuvre les actions correctrices et maintenir ainsi le niveau de propreté. Des actions sont engagées (formation du personnel d'entretien travaillant sur site, choix des produits d'entretien, adaptation des fréquences de lavage au regard des difficultés rencontrées...), mais aussi au niveau des locataires, qui doivent être partie prenante du projet (diffusion "lettre propreté", affichage dans les halls de bandes dessinées...). Nous avons constaté une réelle satisfaction des locataires du site par rapport aux efforts engagés.	Sur année 2016	1 000,00 €	500,00 €		500,00 €	50%
Sur-entretien	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	4	Afin d'améliorer l'attractivité du site, d'importants travaux de sur-entretien sont nécessaires au quotidien. En moyenne sur la société, les dépenses d'entretien et de maintenance s'élèvent à environ 200€/logement par an. Sur le site de Fontaine d'Ouche, les dépenses de maintenance et d'entretien courant se sont élevées à 100 000 € pour 2015 soit un montant de 625€/logement. Nous prévoyons un renforcement de la maintenance à hauteur de 60 000 € pour 2016	Sur année 2016	60 000,00 €	30 000,00 €		30 000,00 €	50%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	5	La rénovation des halls d'entrées est intervenue en 2008, les conditions d'occupation du site nous ont contraints à rénover prématurément les structures complètes des halls d'entrées. Ces travaux améliorent considérablement la sécurité des résidents en évitant l'intrusion de personnes extérieures à l'immeuble. En 2016, des halls d'entrées, accès aux étages inférieurs (sols PVC) et montées d'escaliers (murs) doivent à nouveau être repris. Cette rénovation permet au bailleur d'améliorer l'attractivité du site et de faciliter la relocation en favorisant des populations stables.	Sur année 2016	45 000,00 €	22 500,00 €		22 500,00 €	50%

TOTAUX : 120 390,00 € 60 190,00 € - € 60 190,00 € 50%

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

Organisme : ICF HABITAT SUD-EST MEDITERRANEE Année 2016

Résidence : DIJON Les Grésilles

Nb de logements : 60

Montant de l'abattement attendu : 13 151 €



						Evaluation au 20/01/2016					
AXE	Libellé	N°	Description/Appréciation/Abandon ou interruption de l'action	Calendrier (2016 - 2018)	Dépense prévisionnelle (a)	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB (b)	Taux de valorisation TFPB		
	Agents de médiation sociale	1	L'association Grand Dijon Médiation a pour rôle d'assurer toute l'année la présence de médiateurs sociaux dans les résidences de logements sociaux. Le dispositif vise à améliorer la cohésion sociale et la vie quotidienne des habitants notamment en agissant en prévention et en règlement des situations problématiques ou conflictuelles. Elle permet également de promouvoir l'accès aux droits et favoriser l'expression de la citoyenneté, des besoins et des attentes des locataires. Une convention a été signée pour la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2018.	Sur année 2016	11 737,00 €	5 900,00 €		5 837,00 €	50%		
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	2	Le site des Grésilles nécessite des moyens supplémentaires dans le suivi social des familles. La conseillère sociale effectue des permanences régulières sur le site (nb de permanences) et reçoit les locataires dans le cadre de la prévention et le traitement des impayés (taux d'impayés), l'accompagnement et l'orientation des locataires vers les structures sociales, le diagnostic préalable à l'accès et l'accompagnement à l'entrée dans les lieux (nb de diagnostics), la gestion des demandes de mutations sociales (et plus globalement toute demande de mutation permettant également de conserver des ménages porteurs de mixité sociale). Elle intervient dans le fonctionnement du réseau partenarial, l'articulation avec les personnels sur site et le personnel administratif en agence. La complémentarité des métiers et l'approche sociale auprès du client locataire permet d'anticiper ou de réguler de nombreuses situations (difficultés financières / troubles de voisinages) et favoriser ainsi le maintien dans les lieux des ménages les plus en difficultés. La Conseillère Sociale intervient également sur le repérage des besoins spécifiques du public "sénior" ou "à mobilité réduite", notamment par le biais de visites à domicile, et de suivi des demandes avec les caisses de retraite, les entreprises...	Sur année 2016	5 000,00 €	2 500		2 500,00 €	50%		
		3	Projet d'entreprise "Propreté des Parties Communes" L'effort entrepris par la société dans le cadre du projet propreté se poursuit sur le site de Fontaine d'Ouche. Un contrôle régulier est réalisé sur la base d'un "référentiel propreté" pour mettre en oeuvre les actions correctrices et maintenir ainsi le niveau de propreté. Des actions sont engagées (formation du personnel d'entretien travaillant sur site, choix des produits d'entretien, adaptation des fréquences de lavage au regard des difficultés rencontrées...), mais aussi au niveau des locataires, qui doivent être partie prenante du projet (diffusion "lettre propreté", affichage dans les halls de bandes dessinées...). Nous avons constaté une réelle satisfaction des locataires du site par rapport aux efforts engagés.	Sur année 2016	1 000,00 €	500,00 €		500,00 €	50%		
		4	Afin d'améliorer la qualité de gestion de la résidence, nous avons dû renforcer la présence de proximité auprès des locataires en augmentant le nombre d'heures de présence de gardien sur ce site. En complémentarité de l'équipe de gestion sociale et administrative, le poste de gestionnaire d'immeuble, permet une prise en compte plus rapide et plus efficace des difficultés survenant sur le site. Nous pouvons ainsi être plus réactifs aux difficultés rencontrées par les locataires, et ainsi améliorer le traitement des impayés, des troubles de voisinage et des réclamations.	Sur année 2016	5 000,00 €	2 500		2 500,00 €	50%		
		Renforcement du gardiennage et surveillance	4								
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	5	Afin d'améliorer le cadre de vie de nos locataires, nous prévoyons une résidentialisation qui comprendra la création d'espaces verts, de chemins, d'éclairages et d'espaces de vie avec des bancs pour favoriser la convivialité.	Sur année 2016	30 000,00 €	15 000		15 000,00 €	50%		
Sur-entretien	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	6	Afin d'améliorer l'attractivité du site, d'importants travaux de surentretien sont nécessaires au quotidien. En moyenne sur la société, les dépenses d'entretien et de maintenance s'élèvent à environ 200€/logement par an. Sur le site des Grésilles, les dépenses de maintenance et d'entretien courant se sont élevées à 90 000 € pour 2015 soit un montant de 435€/logement. Nous prévoyons un renforcement de la maintenance à hauteur de 35 000 € pour 2016.	Sur année 2016	35 000,00 €	17500		17 500,00 €	50%		

TOTAUX : 87 737,00 € 38 000,00 € - € 43 837,00 € 50%



Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON
Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
Quartiers Grésilles, Fontaine d'Ouche - Dijon

ICF



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Dijon
Bailleur : ICF Sud-Est Méditerranée**

Préambule

Présentation du Grand Dijon

Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. Dès lors, les bailleurs s'engagent à en suivre les orientations stratégiques dans les actions proposées au titre de cet abattement.

Présentation de la Ville de Dijon, ainsi que de ces deux quartiers prioritaires

Dijon, ville centre (156 270 habitants, +1% entre 2007 et 2012)

La ville de Dijon est le centre de l'agglomération mais également un nœud majeur de la région ; elle se positionne comme un pôle administratif, institutionnel et universitaire de premier plan.

La ville de Dijon se compose donc d'un centre-ville dynamique dont le relais est assuré par plusieurs quartiers « pôles d'habitat » mêlant logement, commerces et services, dont les quartiers des Grésilles et de la Fontaine d'Ouche font partie. Les espaces bâtis demeurent organisés par un réseau de voies rayonnant en direction du centre-ville.

Les caractéristiques du parc de logement reflètent la dynamique démographique de Dijon. La population dijonnaise a augmenté jusqu'au milieu des années 1970, a connu une baisse dans les années 1980 puis est repartie à la hausse, mais de façon plus modérée. Néanmoins, la ville de Dijon est une des seules villes du nord-est de la France à avoir connu une évolution positive de sa population entre 1999 et le milieu des années 2000.

La Ville de Dijon compte 14 489 logements à loyer modéré, représentant 18,06 % des résidences principales. 3 983 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 27,5 % des logements à loyer modéré de la commune.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB
Grésilles	200	60	13 151
Fontaine d'Ouche	160	160	60 190
TOTAL logts QPV - Dijon	360	220	73 341

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés devra être transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

A l'échelle d'agglomération

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

♣ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

♣ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

♣ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

△ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

△ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

A l'échelle du quartier : Les Grésilles

Le quartier prioritaire des Grésilles, situé au nord-est de la commune, compte 3545 habitants pour 3387 résidences principales. Le revenu fiscal de référence est de 8 800 € / UC, le plus faible de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 1 844 logements à loyer modéré¹, dont 95% à Dijon Habitat, bailleur principal du quartier.

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux :

- 7 immeubles démolis, représentant 540 logements,
- Espaces publics restructurés
- Arrivée du tramway permettant une meilleure desserte du quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie
- Implantation d'activités tertiaires

¹ SRU 2015

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Un quartier ouvert sur la ville et l'agglomération

Création d'un cœur de quartier autour de la place Galilée

Une diversification de l'habitat et des fonctions en cours

Une offre d'équipements et de services qui s'est renforcée

Un quartier dont la transformation urbaine est bien visible

Les points de vigilance

La nécessité de pérenniser les investissements et les transformations : faire vivre la place Galilée et ancrer les commerces dans la durée

Un manque de coordination des interventions en matière de tranquillité publique couplé à un sentiment d'insécurité des habitants et professionnels

Une stratégie d'évitement des établissements scolaires du quartier

Un quartier encore peu investi par les professionnels qui y travaillent

Dans le cadre du Conseil Citoyen des Grésilles sont également ressortis les points suivants :

- un lien entre les nouveaux et les anciens habitants à renforcer
- le besoin de tranquillité publique et résidentielle

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat et les bailleurs s'entendent pour définir les points suivants comme prioritaire pour le quartier :

- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

Fontaine d'Ouche

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche, situé au sud-ouest de la commune, compte 5850 habitants. Le revenu fiscal de référence est de 11 100 €/UC.

Le quartier prioritaire compte 3 121 logements, dont 2 139 logements à loyer modéré (Dijon Habitat, 49,9% ; ORVITIS, 29,1% ; SCIC Habitat Bourgogne, 10,5% ; ICF SEM 7,5% ; Villéo 5,9%) et 982 logements en copropriétés (3 copropriétés). La présence de l'ensemble des bailleurs sur ce territoire nécessite de renforcer le travail en inter-bailleurs afin de ne pas renforcer les logiques de concurrence inter-organismes.

Le quartier subit un décrochage important vis-à-vis du reste de la Ville et de l'agglomération.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Une population jeune : le plus fort taux de jeunes de moins de 25 ans

Une localisation attractive

Des logements de grandes surfaces

Une présence d'équipements publics importante et diversifiée

Un quartier bien desservi par les transports en commun

Les points de vigilance

Une dégradation des copropriétés qui se traduit par une difficulté de commercialisation

Des secteurs plus particulièrement en difficultés : l'avenue du Lac

Plus de 50% des logements sont des T4 ou des T5.

40% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté

Une forte exposition au chômage

Un sentiment d'insécurité prégnant chez les habitants

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme prioritaire pour le quartier :

- l'amélioration de l'attractivité du quartier
- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

II. Identification des moyens de gestion de droit commun

		Grésilles	Fontaine d'Ouche	Hors QPV	Total
1	Entrée dans les lieux				
	Nb logts	60	160	1578	1798
	Ratio/logt	1353 €	3358 €	2285 €	2333 €
2	Ascenseurs				
	Nb ascenseurs	0	5	16	21
	Ratio/ascenseurs	SO	1480 €	1370 €	1404 €
3	Contrôle d'accès				
	Nb logts	60	160	1578	1798
	Ratio/logt	NC	NC	NC	NC

4	Nettoyage des parties communes et abords				
	Nb logts	60	160	1578	1798
	Ratio/logt	282 € **	409 €	263 €	298 €
5	Maintenance des parties communes et abords				
	Nb logts	60	160	1578	1798
	Ratio/logt	390 €	459 €	281 €	301 €
6	Gardiennage et surveillance				
	Nb logts	60	160	1578	1798
	Ratio/logt	128 €	127 €	111 €	113 €

Formules de calcul retenues :

Entrées dans les lieux => formule locale, montant total des travaux de remise en état (suite à état des lieux) des logements reloués dans l'année (hors logements mis en service de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

Ascenseurs => formule nationale.

Contrôle d'accès => formule nationale.

Nettoyage des parties communes et des abords => formule nationale.

Maintenance des parties communes et des abords => formule locale, analyse au nombre d'adresses et non au nombre de logements.

Gardiennage et surveillance => ne sont pas pris en compte les personnels encadrants. Egalement non pris en compte les personnels d'intervention sociale, et de développement social urbain mais valorisés dans les actions.

*_*_*_*_*

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires. Ils seront complétés par le bailleur sur la base des données de l'année 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer.

Contrôle d'accès :

Aucun contrat d'entretien sur les contrôles d'accès n'existe pour les contrôles d'accès.

Gardiennage et surveillance :

Un employé d'immeuble à plein temps sur la résidence des Grésilles (200 logements) est en cours de recrutement pour début novembre 2016 (le salaire viendra s'ajouter au ratio communiqué).

III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Le programme d'actions est annexé à la convention.

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

IV. Modalités de suivi et d'évaluation

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il a pour mission :

- La réalisation du bilan des actions conduites
- La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,
le Président,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour ICF
le Directeur Territorial,

Jérôme ORELU

Identification des moyens de gestion de droit commun

Année(s) : 2016

Ville : CHENÔVE

Quartier prioritaire : Le Mail

Organisme :

ORVITIS

	Le Mail	Hors QPV	Sur-entretien QPV
Entrée dans les lieux			
Nb logts	81	970	
Ratio/logt	2 556 €	1 518 €	84 078 €
Ascenseurs			
Nb ascenseurs	20	32	
Ratio/ascenseurs	1 201 €	931 €	5 388 €
Contrôle d'accès			
Nb cages escalier	66	1 163	
Ratio/cages escalier	321 €	10 €	20 515 €
Nettoyage des parties communes et abords			
Nb logts	940	8 387	
Ratio/logt	215 €	150 €	61 136 €
Maintenance des parties communes et abords			
Nb cages escalier	66	1 163	
Ratio/cages escalier	614 €	492 €	8 005 €
Gardiennage et surveillance			
Nb logts	940	2 288	
Ratio ETP / 100 logts	0,57	0,47	33 966 €
Ratio € / 100 logts	21 316 €	17 687 €	33 966 €

- A23: **MELISIAK Laurent:**
Seul cet indicateur doit être pris en compte. L'unité d'oeuvre est le nombre de cages d'escalier. En effet, en ZUS nous avons de nombreux logements dans une même allée, à contrario du périmètre hors QPV.
- B27: **sbello:**
merci d'indiquer également le montant en €

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

Année(s) : 2016

Ville : CHENOVE

Quartier prioritaire : Le mail

Organisme : ORVITIS

Nombre de logements dans le quartier : 960 et 1034 avec les équivalences logements des foyers
 Nombre de logements « QPV » : 960 et 1034 avec les équivalences logements des foyers
 Nombre de logements « QPV » soumis TFPB : 940 et 1014 avec les équivalences logements des foyers

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 214 277€

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance							
	Agents de médiation sociale	2016	10 430 €	10 430 €		10 430 €	100%	Présence du médiateur Orvitis pour 50% de son temps
	Agents de développement social et urbain	2016	33 966 €	33 966 €		33 966 €	100%	Sur-effectif des équipes de proximité, notamment gérants de proximité (1 ETP) et accueil de l'agence de Chenôve (0,3 ETP) en QPV
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	2016	3 790 €	3 790 €		3 790 €	100%	Sur-effectif de la coordinatrice administrative soit 0,1ETP (présence aux rendez-vous de médiation, gestion des conflits)
	Référents sécurité							
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	2016	2 000 €	1 200 €	800 €	1 200 €	60%	Formation de 6 collaborateurs Orvitis à l'animation de l'atelier bricolage par l'association Pirouette Cacahuette, les dépenses ne concerneront que 2016
	Sessions de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage : <i>vandalisme/incivilité</i>	2016	783 €	783 €		783 €	100%	Sur-entretien nettoyage en non récupérable
	Enlèvement de tags et graffitis							
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	2016	12 346 €	12 346 €		12 346 €	100%	Sur-entretien des équipements "contrôle d'accès" non récupérable
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs, éclairage, serrurerie...)	2016	1 495 €	1 495 €		1 495 €	100%	Sur-entretien des ascenseurs en non récupérable
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants	2016	3 500 €	3 500 €		3 500 €	100%	
	Renforcement ramassage papiers et détritrus							
	Enlèvement des épaves							
	Amélioration de la collecte des déchets							
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	2016	23 855 €	23 855 €		23 855 €	100%	Participation au dispositif "Association Grand Dijon Médiation". Démarrage prévisionnel au 01 07 2016.
	Dispositif tranquillité							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2016	8 664 €	8 664 €		8 664 €	100%	
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance							
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	2016	18 852 €	18 852 €		18 852 €	100%	Fonctionnement de l'atelier locataire
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2016	3 000 €	3 000 €		3 000 €		Jardins en construction en pied d'immeuble animé par l'association Pirouette Cacahuette
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2016	3 180 €	3 180 €		3 180 €		Participation à l'Insertion par le Sport avec l'OMS de Chenôve
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »							
	Actions d'accompagnement social spécifiques	2016	3 398 €	3 398 €		3 398 €	100%	Sur-effectif des travailleurs sociaux soit 0,15 ETP
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)							
	Maintenance des parties communes et abords	2016	6 964 €	6 964 €		6 964 €	100%	Dépenses non récupérables dédiées à la qualité de service
	Surcoûts de remise en état des logements	2016	84 078 €	84 078 €		84 078 €	100%	Sur-entretien
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)							
			220 301 €	219 501 €	800 €	219 501 €		



Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON
Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Quartier Le Mail - Chenôve

Orvitis



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Chenôve
Bailleur : ORVITIS**

Préambule

Présentation du Grand Dijon

Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. Dès lors, les bailleurs s'engagent à en suivre les orientations stratégiques dans les actions proposées au titre de cet abattement.

Présentation de la Ville de Chenôve

Chenôve (14 200 habitants¹)

Située au sud de l'agglomération dijonnaise, Chenôve est, avec 14 200 habitants, la deuxième ville et le deuxième pôle économique du Grand Dijon.

¹ Source : INSEE, RP 2013, populations totales

Petit village vigneron de 800 habitants en 1850, Chenôve est entré, au début du XXème siècle, dans une dynamique d'urbanisation. A partir des années 1960, la commune a connu une transformation radicale avec la construction du grand ensemble du Mail ; la population municipale a alors culminé à plus de 22 100 habitants. 60% des habitants résidaient dans le quartier du Mail. Ce grand ensemble s'est rapidement dégradé, entraînant un phénomène de vacance de logements et une baisse de la population. Depuis plus de 20 ans, Chenôve s'est engagée dans une politique volontariste de reconquête du quartier du Mail à travers de nombreux dispositifs de la Politique de la ville depuis la procédure HVS² à la fin des années 70. Aujourd'hui, la ville conduit un programme de rénovation urbaine qui constitue l'ossature du projet de territoire de Chenôve. Vecteur majeur de transformation urbaine et de requalification sociale, la desserte de la commune, depuis décembre 2012, par le tramway participe largement à la mue urbaine et au changement d'image.

Compte tenu du poids que représente le grand ensemble à l'échelle de la commune (1/3 de la population communale résidant sur le quartier prioritaire du Mail), la Ville de Chenôve présente certains indicateurs de fragilité sociale : revenu fiscal médian par UC le plus faible, taux de chômage le plus élevé et taux de logements à loyer modéré le plus important.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements ET d'équivalents logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de TFPB
Le Mail	1034	1014	214 277€

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés devra être transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

Objectif de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB s'inscrit dans les objectifs du contrat de ville dont elle est une annexe. A ce titre, elle est un outil permettant de formaliser la participation des bailleurs sociaux du territoire aux actions mises en œuvre dans le cadre de la GUSP à l'échelle communale ainsi que dans leur engagement au quotidien dans le quartier.

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUSP

A l'échelle d'agglomération

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

- ▲ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

² Habitat et Vie Sociale : Procédure destinée à réhabiliter certaines cités de HLM dégradées

✧ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

✧ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

✧ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

✧ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération qui viendra s'articuler avec les dispositifs existants de lutte contre la délinquance. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

A l'échelle du quartier : Le Mail

Le quartier prioritaire du Mail, situé au sud de la commune, compte 4 806 habitants, soit 34 % de la population communale. Le revenu fiscal de référence y est de 9 800 € / UC, soit l'un des plus faibles de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 2 224 logements, dont 1628 logements à loyer modéré (Orvitis, 59% ; Dijon Habitat, 25,3% ; Villéo 10,4% ; SCIC Habitat Bourgogne, 5,3%) et 596 en copropriétés (8 copropriétés).

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux :

- 5 immeubles démolis, représentant 420 logements,
- Espaces publics restructurés
- Arrivée du tramway permettant une meilleure desserte du quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie

Spécificités du parc d'Orvitis dans le quartier :

Premier bailleur social à Chenôve, Orvitis compte 1034 équivalents logements, essentiellement au cœur du quartier du Mail. L'Office dispose également d'une quarantaine de locaux d'activités.

Depuis une trentaine d'années, Orvitis et la Ville de Chenôve ont œuvré pour installer une vie sociale et économique sur le quartier du Mail, à travers les procédures « Habitat et Vie Sociale », « Développement Social des Quartiers », ou les programmes de renouvellement urbain.

Ainsi, dans un contexte de restructuration et requalification globale du quartier, une première phase d'interventions a porté sur la déconstruction de 5 bâtiments représentant 444 logements, la restauration des parties communes des immeubles et la rénovation des logements. Accompagnant la revitalisation du quartier, des nouveaux services ou activités ont été créés : l'Agence Orvitis, la plateforme insertion-prévention-santé et la Maison de Justice et du Droit. La dernière opération a porté sur la transformation d'un bâtiment logement en immeubles pour petites entreprises – Dionysos.

La deuxième phase d'interventions majeures, prévues dans la convention de rénovation urbaine 2005-2015 du Grand Dijon, a concerné :

- la réhabilitation du bâtiment de 133 appartements, rue George Sand,
- des interventions sur 4 immeubles rue Ernest Renan : sécurisation des pieds du bâtiment 2 à 8 bis, résidentialisation des bâtiments 10 et 12, mise aux normes des ascenseurs,
- la démolition partielle (36 logements) de l'immeuble rue Lamartine et la réhabilitation complète de la partie maintenue (43 logements) pour atteindre le label BBC,
- la déconstruction du bâtiment 17 à 27, rue Clématites, pour le passage du tramway,
- la reconstitution de l'offre locative des 99 logements démolis, dont un tiers sur le quartier du Mail.

Toutes ces actions ont été assorties de réunions de présentation et d'accompagnements individuels ou collectifs des locataires.

Dans la perspective du NPNRU période 2015-2024, Orvitis poursuit aux côtés de la Ville de Chenôve et du Grand Dijon la requalification de son patrimoine au sein du quartier. A ce titre, les opérations inscrites conduiraient notamment à la déconstruction d'une centaine de logements et à la restructuration/amélioration/résidentialisation de bâtiments.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Une dynamique de transformation urbaine qui se poursuit et favorise le retournement d'image du quartier :

- ***le tramway, un levier majeur de cette transformation***
- ***la création d'un centre-ville à la lisière du quartier***

Des équipements au rayonnement intercommunal :

- ***équipements sportifs (centre nautique...)***
- ***équipements culturels (Le Cèdre...)***
- ***la Maison Universitaire de Santé et soins primaires***

Les points de vigilance

Le maintien de secteurs qui concentrent les difficultés au sein du quartier (secteur Renan)

Une précarité particulièrement forte de la population, avec des indicateurs très dégradés en termes de précarité et pauvreté

Des opérations à venir pour conforter l'offre commerciale en cœur de quartier, aujourd'hui limitée et très fragile

Une requalification du parc public à poursuivre

Animée par la Ville de Chenôve, la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) a pour objectifs de rehausser l'attractivité résidentielle du quartier du Mail et de renforcer la qualité des services rendus aux habitants.

Les actions proposées par Orvitis au titre de la présente convention participent à l'atteinte des objectifs de la démarche de GUSP qui repose sur :

- une veille permanente permettant d'identifier et de gérer les dysfonctionnements du quotidien,
- l'animation du partenariat et la coordination des interventions des acteurs concourant ensemble à la qualité du cadre de vie (collectivités locales, bailleurs, gestionnaires de réseaux, associations...),
- le développement d'actions, collectives et participatives, permettant de mobiliser et d'impliquer les habitants dans l'appropriation, l'amélioration et la transformation de leur cadre de vie.

Suite au recrutement par la Ville de Chenôve d'un agent dédié à la GUSP, les priorités suivantes se dégagent :

- mise en place d'instances de pilotage et de suivi de la démarche de GUSP associant l'ensemble des partenaires de la collectivité,
- relance des diagnostics en marchant dès la rentrée 2016,
- constitution de groupes de travail sur l'amélioration de la gestion des ordures ménagères (jets d'ordures, tri, propreté aux abords des points d'apports volontaires...),

- poursuite et développement des interventions en pied d'immeuble conduites avec et par les habitants en lien avec l'association Pirouette Cacahuète...

Le Grand Dijon, la Ville de Chenôve, les services de l'Etat et les bailleurs s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- La tranquillité résidentielle
- La remise en état des logements
- La propreté des communs et la gestion des abords – ordures ménagères, encombrants,...

Par ailleurs, deux enjeux transversaux doivent faire l'objet d'une réflexion de la part des partenaires :

- La fidélisation des occupants
- L'implication et la participation des habitants aux actions

II. Identification des moyens de gestion de droit commun (base de données 2015)

	Le Mail	Hors QPV	Sur-entretien QPV
Entrée dans les lieux			
Nb logts	81	970	
Ratio/logt	2 556 €	1 518 €	84 078 €
Ascenseurs			
Nb ascenseurs	20	32	
Ratio/ascenseurs	1 201 €	931 €	5 388 €
Contrôle d'accès			
Nb cages escalier	66	1 163	
Ratio/cages escalier	321 €	10 €	20 515 €
Nettoyage des parties communes et abords			
Nb logts	940	8 387	
Ratio/logt	215 €	150 €	61 136 €
Maintenance des parties communes et abords			
Nb cages escalier	66	1 163	
Ratio/cages escalier	614 €	492 €	8 005 €
Gardiennage et surveillance			
Nb logts	940	2 288	
Ratio ETP / 100 logts	0,57	0,47	33 966 €
Ratio € / 100 logts	21 316 €	17 687 €	33 966 €

Formules de calcul retenues

Entrées dans les lieux => formule locale, montant total des travaux de remise en état (suite à état des lieux) des logements reloués dans l'année (hors logements mis en service de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

Ascenseurs => formule nationale.

Contrôle d'accès => formule nationale.

Nettoyage des parties communes et des abords => formule nationale.

Maintenance des parties communes et des abords => formule locale, analyse au nombre d'adresses et non au nombre de logements.

Gardiennage et surveillance => ne sont pas pris en compte les personnels encadrants. Egalement non pris en compte les personnels d'intervention sociale, et de développement social urbain mais valorisés dans les actions.

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires. Ils seront complétés par le bailleur sur la base des données de l'année 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer. *Justifications éventuelles à apporter si nécessaire.*

III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Le programme d'actions est annexé à la convention.

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

IV. Modalités de suivi et d'évaluation

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il a pour mission :

- La réalisation du bilan des actions conduites
- La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,
le Président,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour la Commune de CHENOVE,
le Maire,

Pour ORVITIS
le Directeur Général,

Thierry FALCONNET

Christophe BERION

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

Année(s) : 2016

Ville : DIJON

Quartier prioritaire : Fontaine d'Ouche

Organisme : ORVITIS

Nombre de logements dans le quartier :

Nombre de logements « QPV » : 623

Nombre de logements « QPV » soumis TFPB : 623

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 157 102€

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance							
	Agents de médiation sociale	2016	4 019 €	4 019 €		4 019 €	100%	Présence du médiateur Orvitis soit 0,25ETP
	Agents de développement social et urbain							
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	2016	2 523 €	2 523 €		2 523 €	100%	Sur-effectif de la coordinatrice administrative soit 0,06 ETP (présence aux rendez-vous de médiation, gestion des conflits)
Formation/soutien des personnels de proximité	Référents sécurité							
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)							
	Sessions de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage : <i>vandalisme/incivilité</i>	2016	513 €	513 €		513 €	100%	Sur-entretien non récupérable
	Enlèvement de tags et graffitis							
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	2016	8 182 €	8 182 €		8 182 €	100%	Sur-entretien des équipements "contrôle d'accès" non récupérable
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs, éclairage, serrurerie...)	2016	991 €	991 €		991 €	100%	Ascenseurs non récupérables
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants	2016	3 500 €	3 500 €		3 500 €	100%	
	Renforcement ramassage papiers et détritrus							
	Enlèvement des épaves							
	Amélioration de la collecte des déchets							
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	2016	15 810 €	15 810 €		15 810 €	100%	Participation au dispositif "Association Grand Dijon Médiation". Démarrage prévisionnel au 01.07.2016.
	Dispositif tranquillité							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2016	5 742 €	5 742 €		5 742 €	100%	
	Surveillance des chantiers							
Concertation / sensibilisation des locataires	Analyse des besoins en vidéosurveillance	2016	5 000 €	5 000 €		5 000 €	100%	Frais études et d'analyses / Le financement d'étude de vidéo-protection ne pourra se faire qu'après un échange préalable avec le référent sécurité de la Préfecture sur l'opportunité de celle-ci. Pour mémoire, il peut accompagner les bailleurs dans leurs projets d'installation de vidéo-protection
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires							
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2016	1 000 €	1 000 €		1 000 €	100%	Adhésion au dispositif voisins solidaires
	Actions d'accompagnement social spécifiques	2016	2 262 €	2 262 €		2 262 €	100%	Sur-effectif des travailleurs sociaux soit 0,05 ETP
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)							
	Maintenance des parties communes et abords	2016	4 616 €	4 616 €		4 616 €	100%	Dépenses non récupérables dédiées à la qualité de service
	Surcoûts de remise en état des logements	2016	115 872 €	115 872 €		115 872 €	100%	Sur-entretien
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)							
			170 030 €	170 030 €	0 €	170 030 €		

Identification des moyens de gestion de droit commun

Année(s) : 2016

Ville : DIJON

Quartier prioritaire : Fontaine d'Ouche

Organisme : ORVITIS

	Fontaine Ouche	Hors QPV	Sur-entretien QPV
Entrée dans les lieux			
Nb logts	68	970	
Ratio/logt	3 222 €	1 518 €	115 872 €
Ascenseurs			
Nb ascenseurs	26	32	
Ratio/ascenseurs	1 124 €	931 €	5 020 €
Contrôle d'accès			
Nb cages escalier	31	1 163	
Ratio/cages escalier	472 €	10 €	14 316 €
Nettoyage des parties communes et abords			
Nb logts	623	8 387	
Ratio/logt	177 €	150 €	16 691 €
Maintenance des parties communes et abords			
Nb cages escalier	31	1 163	
Ratio/cages escalier	785 €	492 €	9 055 €
Gardiennage et surveillance			
Nb logts	623	2 288	
Ratio ETP / 100 logts	0,61	0,47	32 859 €
Ratio € / 100 logts	22 961 €	17 687 €	32 859 €



Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Quartiers Fontaine d'Ouche - Dijon

Orvitis



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Dijon
Bailleur : ORVITIS**

Préambule

Présentation du Grand Dijon

Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. Dès lors, les bailleurs s'engagent à en suivre les orientations stratégiques dans les actions proposées au titre de cet abattement.

Présentation de la Ville de Dijon, ainsi que de ces deux quartiers prioritaires

Dijon, ville centre (156 270 habitants, +1% entre 2007 et 2012)

La ville de Dijon est le centre de l'agglomération mais également un nœud majeur de la région ; elle se positionne comme un pôle administratif, institutionnel et universitaire de premier plan.

La ville de Dijon se compose donc d'un centre-ville dynamique dont le relais est assuré par plusieurs quartiers « pôles d'habitat » mêlant logement, commerces et services, dont les quartiers des Grésilles et de la Fontaine d'Ouche font partie. Les espaces bâtis demeurent organisés par un réseau de voies rayonnant en direction du centre-ville.

Les caractéristiques du parc de logement reflètent la dynamique démographique de Dijon. La population dijonnaise a augmenté jusqu'au milieu des années 1970, a connu une baisse dans les années 1980 puis est repartie à la hausse, mais de façon plus modérée. Néanmoins, la ville de Dijon est une des seules villes du nord-est de la France à avoir connu une évolution positive de sa population entre 1999 et le milieu des années 2000.

La Ville de Dijon compte 14 489 logements à loyer modéré, représentant 18,06 % des résidences principales. 3 983 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 27,5 % des logements à loyer modéré de la commune.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de TFPB
Grésilles			
Fontaine d'Ouche	623	623	157 102€
TOTAL logts QPV - Dijon			

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés devra être transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

A l'échelle d'agglomération

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

⤴ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

⤴ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

⤴ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

✧ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

✧ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

A l'échelle du quartier : Fontaine d'Ouche

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche, situé au sud-ouest de la commune, compte 5850 habitants. Le revenu fiscal de référence est de 11 100 €/UC.

Le quartier prioritaire compte 3 121 logements, dont 2 139 logements à loyer modéré (Dijon Habitat, 47 % ; ORVITIS, 29,1% ; SCIC Habitat Bourgogne, 10,5% ; ICF SEM 7,5% ; Villéo 5,9%) et 982 logements en copropriétés (3 copropriétés). La présence de l'ensemble des bailleurs sur ce territoire nécessite de renforcer le travail en inter-bailleurs afin de ne pas renforcer les logiques de concurrence inter-organismes.

Le quartier subit un décrochage important vis-à-vis du reste de la Ville et de l'agglomération.

Spécificités du parc d'Orvitis dans le quartier :

Orvitis compte 623 logements au cœur du quartier de la Fontaine-d'Ouche, répartis sur trois îlots : l'îlot Ile-de-France (4 bâtiments situés allée de Beauce et avenue Belin), l'îlot Alsace (un ensemble de 7 immeubles ceinturés par l'avenue du Lac, la rue de Saverne et les allées de Thann et de Ribeauvillé) ainsi que les Carrières Blanches, un ensemble immobilier de 4 bâtiments.

Dans le cadre de la convention de rénovation urbaine 2005-2015 du Grand Dijon, des interventions multiples ont été réalisées sur le secteur : aménagements de voirie, équipements économiques, locaux associatifs, réhabilitation de l'habitat.

Pour Orvitis, les travaux concernent l'îlot Ile-de-France, avec la résidentialisation du bâtiment longeant l'allée de Beauce : création d'un espace privatif, réaménagement paysager du parking aérien, réhabilitation des parkings souterrains (création de box individuels, installation d'un système de vidéo-surveillance), amélioration du cadre de vie (espaces paysagers) et accessibilité aux personnes handicapées.

Plus récemment, Orvitis a mené sur l'îlot Alsace, des travaux d'éco-rénovation des 308 logements. Objectifs : améliorer la performance thermique du bâtiment et le confort des résidents. Les travaux ont porté sur l'enveloppe du bâtiment et des logements (isolation des façades et menuiseries extérieures), des équipements plus performants (VMC) et des interventions diverses (portes palières, réception TV). Tous les résidents ont été accompagnés et formés aux bonnes pratiques et aux éco-gestes pour maîtriser les consommations d'énergie.

Dans le même esprit et dans la perspective du NPNRU période 2015-2024, Orvitis a inscrit le projet de rénovation thermique de l'îlot « Ile-de-France » qui compte 216 logements.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Une population jeune : le plus fort taux de jeunes de moins de 25 ans

Une localisation attractive

Des logements de grandes surfaces

Une présence d'équipements publics importante et diversifiée

Un quartier bien desservi par les transports en commun

Les points de vigilance

Une dégradation des copropriétés qui se traduit par une difficulté de commercialisation

Des secteurs plus particulièrement en difficultés : l'avenue du Lac

Plus de 50% des logements sont des T4 ou des T5.

40% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté

Une forte exposition au chômage

Un sentiment d'insécurité prégnant chez les habitants

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- l'amélioration de l'attractivité du quartier
- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

II. Identification des moyens de gestion de droit commun

	Fontaine Ouche	Hors QPV	Sur- entretien QPV
Entrée dans les lieux			
Nb logts	68	970	
Ratio/logt	3 222 €	1 518 €	115 872 €
Ascenseurs			
Nb ascenseurs	26	32	
Ratio/ascenseurs	1 124 €	931 €	5 020 €
Contrôle d'accès			
Nb cages escalier	31	1 163	
Ratio/cages escalier	472 €	10 €	14 316 €
Nettoyage des parties communes et abords			
Nb logts	623	8 387	
Ratio/logt	177 €	150 €	16 691 €
Maintenance des parties communes et abords			
Nb cages escalier	31	1 163	
Ratio/cages escalier	785 €	492 €	9 055 €
Gardiennage et surveillance			
Nb logts	623	2 288	
Ratio ETP / 100 logts	0,61	0,47	32 859 €
Ratio € / 100 logts	22 961 €	17 687 €	32 859 €

Formules de calcul retenues

Entrées dans les lieux => formule locale, montant total des travaux de remise en état (suite à état des lieux) des logements reloués dans l'année (hors logements mis en service de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

Ascenseurs => formule nationale.

Contrôle d'accès => formule nationale.

Nettoyage des parties communes et des abords => formule nationale.

Maintenance des parties communes et des abords => formule locale, analyse au nombre d'adresses et non au nombre de logements.

Gardiennage et surveillance => ne sont pas pris en compte les personnels encadrants. Egalement non pris en compte les personnels d'intervention sociale, et de développement social urbain mais valorisés dans les actions.

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires. Ils seront complétés par le bailleur sur la base des données de l'année 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer. *Justifications éventuelles à apporter si nécessaire.*

III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

IV. Modalités de suivi et d'évaluation

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il a pour mission :

- La réalisation du bilan des actions conduites
- La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,
le Président,
Pour la Commune de DIJON,
le Maire,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour ORVITIS
le Directeur Général,

Christophe BERION

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

Année(s) : 2016

Ville : TALANT

Quartier prioritaire : Le Belvédère

Organisme : ORVITIS

Nombre de logements dans le quartier :

Nombre de logements « QPV » : 309

Nombre de logements « QPV » soumis TFPB : 268

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 70 758€

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance	2016	1 814 €	1 814 €		1 814 €		Sur-effectif non récupérable.
	Agents de médiation sociale	2016	6 441 €	6 441 €		6 441 €	100%	Présence du médiateur Orvitis, soit 0,25 ETP
	Agents de développement social et urbain							
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	2016	1 251 €	1 251 €		1 251 €	100%	Sur-effectif de la coordinatrice administrative soit 0,03 ETP (présence aux rendez-vous de médiation, gestion des conflits)
Formation/soutien des personnels de proximité	Référents sécurité							
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)							
	Sessions de coordination inter-acteurs							
Sur-entretien	Dispositifs de soutien							
	Renforcement nettoyage : <i>vandalisme/incivilité</i>	2016	2 000 €	2 000 €		2 000 €	100%	Sur-entretien non récupérable
	Enlèvement de tags et graffitis							
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	2016	5 000 €	5 000 €		5 000 €	100%	Sur-entretien des équipements "contrôle d'accès" non récupérable
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs, éclairage, serrurerie...)	2016	1 000 €	1 000 €		1 000 €	100%	Ascenseurs non récupérables
	Gestion des encombrants	2016	3 500 €	3 500 €		3 500 €	100%	
	Renforcement ramassage papiers et détritrus	2016	2 000 €	2 000 €		2 000 €	100%	
	Enlèvement des épaves	2016	6 000 €	6 000 €		6 000 €	100%	
Tranquillité résidentielle	Amélioration de la collecte des déchets							
	Dispositif tranquillité							
	Dispositif tranquillité							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
Concertation / sensibilisation des locataires	Analyse des besoins en vidéosurveillance	2016	5 000 €	5 000 €		5 000 €	100%	Le financement d'étude de vidéo-protection ne pourra se faire qu'après un échange préalable avec le référent sécurité de la Préfecture sur l'opportunité de celle-ci. Pour mémoire, il peut accompagner les bailleurs dans leurs projets d'installation de vidéo-protection
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires							
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2016	1 000 €	1 000 €		1 000 €	100%	Adhésion au dispositif voisins solidaires
	Actions d'accompagnement social spécifiques	2016	1 122 €	1 122 €		1 122 €	100%	Sur-effectif des travailleurs sociaux
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	2016	4 000 €	4 000 €		4 000 €	100%	Travaux de gros entretien du bureau Orvitis (présence de l'équipe de proximité, et permanence des travailleurs sociaux, des chargés de recouvrement, de la médiation).
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Musique dans les ascenseurs, diffuseur de parfum dans les parties communes, résidentialisation	2016	7 000 €	7 000 €		7 000 €	100%	Musique dans les ascenseurs, diffuseur de parfum dans les parties communes, résidentialisation
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	2016	7 000 €	7 000 €		7 000 €	100%	
	Maintenance des parties communes et abords							
	Surcoûts de remise en état des logements	2016	14 448 €	14 448 €		14 448 €	100%	Sur-entretien
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)							
			61 576 €	61 576 €	0 €	61 576 €		

I41:

sbello:

où ? Pour quelles associations ou quels services ?

Identification des moyens de gestion de droit commun

Année(s) : 2016

Ville : TALANT

Quartier prioritaire : Le Belvédère

Organisme : ORVITIS

	TALANT Le Belvédère	Hors QPV	Sur-entretien QPV
Entrée dans les lieux			
Nb logts	28	970	
Ratio/logt	2 034 €	1 518 €	14 448 €
Ascenseurs			
Nb ascenseurs	7	32	
Ratio/ascenseurs	1 174 €	931 €	1 699 €
Contrôle d'accès			
Nb cages escalier	12	1 163	
Ratio/cages escalier	366 €	10 €	4 269 €
Nettoyage des parties communes et abords			
Nb logts	268	8 387	
Ratio/logt	181 €	150 €	8 100 €
Maintenance des parties communes et abords			
Nb cages escalier	12	1 163	
Ratio/cages escalier	260 €	492 €	-2 789 €
Gardiennage et surveillance			
Nb logts	268	2 288	
Ratio ETP / 100 logts	0,49	0,47	1 814 €
Ratio € / 100 logts	18 274 €	17 687 €	1 814 €

A17:

MELISIAK Laurent:

Seul cet indicateur doit être pris en compte. L'unité d'oeuvre est le nombre de cages d'escalier. En effet, en ZUS nous avons de nombreux logements dans une même allée, à contrario du périmètre hors QPV.
Sur Talant, les derniers travaux de rénovation liés à l'ANRU explique que ce ratio de maintenance soit en dessous de la moyenne hors QPV.

A23:

MELISIAK Laurent:

Seul cet indicateur doit être pris en compte. L'unité d'oeuvre est le nombre de cages d'escalier. En effet, en ZUS nous avons de nombreux logements dans une même allée, à contrario du périmètre hors QPV.
Sur Talant, les derniers travaux de rénovation liés à l'ANRU explique que ce ratio de maintenance soit en dessous de la moyenne hors QPV.



Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Quartier le Belvédère – Talant

Orvitis



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Talant
Bailleur : ORVITIS**

Préambule

Présentation du Grand Dijon

Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. Dès lors, les bailleurs s'engagent à en suivre les orientations stratégiques dans les actions proposées au titre de cet abattement.

Présentation de la Ville de Talant

Talant (11 436 habitants, -5% entre 2007 et 2012¹)

La commune de Talant fait partie de la première couronne de Dijon, dont elle constitue une des entrées. Elle bénéficie de l'attractivité liée aux grands équipements et activités

¹ Source : INSEE, RP 2007 et 2012, populations totales

structurants de l'agglomération. Elle profite aussi d'une bonne accessibilité autoroutière (A38, A31 et A39 desservent l'agglomération), routière (par les RD 905 et 971) et en transports en commun structurants qui la relie notamment à la gare de Dijon située à environ 3,5 km.

Ces éléments, conjugués à un cadre de vie de qualité, à proximité d'espaces naturels valorisés, en font une commune attractive sur le plan résidentiel.

Cette attractivité s'est traduite par une pression urbaine et un développement urbain importants depuis les années 1960/70 (construction de pavillons, grandes copropriétés et habitat social concentré dans le quartier Belvédère), alors que Talant n'était qu'un village jusqu'à la moitié du XXème siècle.

Si la commune a connu une forte augmentation de sa population en lien avec l'extension urbaine, elle présente une baisse importante du nombre d'habitants sur les 6 dernières années (-5%) et le phénomène de vieillissement déjà observé va se poursuivre.

Par ailleurs, le quartier du Belvédère à Talant a fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine de grande ampleur.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant d'abattement de TFPB
Le Belvédère	309	268	70 758€

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés devra être transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

Objectif de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB s'inscrit dans les objectifs du contrat de ville dont elle est une annexe. A ce titre, elle est un outil permettant de formaliser la participation des bailleurs sociaux du territoire aux actions mises en œuvre dans le cadre de la GUSP à l'échelle communale ainsi que dans leur engagement au quotidien dans le quartier.

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

A l'échelle d'agglomération

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

- ♣ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

- ♣ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente

54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

▲ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

▲ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

▲ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

A l'échelle du quartier : Le Belvédère

Le quartier prioritaire du Belvédère compte 2 217 habitants, soit 20 % de la population communale. Le revenu fiscal de référence y est de 9 800 € / UC, soit l'un des plus faibles de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 1 310 logements à loyer modéré (Dijon Habitat, 36,1% ; SCIC Habitat Bourgogne, 25,3% ; Orvitis, 20,8% ; Villéo 17,9%).

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux. Celui-ci se décline selon quatre axes :

- Le bâti : construction et réhabilitation,
- La création d'une trame urbaine structurée : requalification des lieux, création de la médiane, cohérence entre les espaces publics et privés,
- La modernisation des équipements : Mennetrier, Turbine, Club Jeunes,

- L'ingénierie et le développement social : Le Bien vivre ensemble, la médiation, la participation des habitants, la Gestion Urbaine de Proximité.

Il s'est matérialisé par :

- 112 logements démolis,
- 235 logements réhabilités et 850 logements résidentialisés
- Espaces publics restructurés avec la création de la « médiane », véritable cœur de quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie
- Création d'une agence solidarité familles du Conseil Départemental

Les équipements présents sur le quartier antérieurement au renouvellement urbain, ont été impactés par la rénovation urbaine.

L'intervention municipale dans le domaine du logement vise une meilleure coordination entre les bailleurs présents sur le quartier dans les champs de :

- l'accès au logement,
- le maintien dans le logement,
- l'amélioration du cadre de vie.

Ces interventions ont été renforcées en 2009 par la signature d'une charte de GUP entre la ville et les bailleurs.

Plus spécifiquement, la GUP (Gestion urbaine de Proximité) a pour objet d'améliorer le cadre de vie des habitants :

- améliorer le suivi de la qualité de service avec les diagnostics en marchant en général et plus spécifiquement les qualités de service,
- favoriser l'attractivité du territoire en assurant une veille sur la qualité du patrimoine avec les différents bailleurs,
- favoriser par l'initiative des habitants l'appropriation du cadre de vie avec des actions de sensibilisation.

La ville de Talant se positionne comme le coordonnateur des actions et du partenariat local spécifique en impulsant la mise en œuvre de dispositifs locaux. Elle développe ainsi une approche transversale afin de mettre en cohérence l'ensemble des actions développées au titre de l'habitat et cadre de vie.

L'accueil des nouveaux arrivants

Des visites aux nouveaux arrivants sont organisées en partenariat avec 3 bailleurs dans le but de :

- Offrir un accueil personnalisé aux nouveaux arrivants du parc HLM sur le quartier du Belvédère.
- Présenter la ville et les services municipaux lors de visites effectuées au domicile pour aider à l'intégration sur la commune.

25 visites en moyenne sont réalisées chaque année. Ces visites permettent de vérifier que les habitants ont bien connaissance des services proposés et se sont bien intégrés à leur nouvel environnement.

Les diagnostics en marchant

En collaboration avec les habitants-relais, les élus, les services municipaux et les bailleurs, plusieurs visites piétonnes sont organisées dans le quartier du Belvédère. Elles ont pour but d'analyser l'état et la propreté du parc HLM et des espaces publics. Les parcours sont suivis par l'ensemble des participants. Une analyse des éléments relevés est ensuite réalisée au cours du diagnostic partagé.

Les points abordés concernent les constats relatifs à la conception (2 %), à la gestion 40 %) et à l'usage (58%). Lors de l'analyse plusieurs préconisations sont faites. Certaines anomalies peuvent-être traitées in situ.

Les Commissions qualité de service

Des réunions sont organisées quatre fois par an en présence d'élus, agents de la ville, chacun des bailleurs, de délégués Habitants-Relais afin de traiter les remarques et réclamations transmises par les délégués Habitants Relais (dégradations, propreté des bâtiments) ainsi que détecter d'éventuelles situations de détresse sociale.

Ces réunions permettent de faire le point sur la situation des bâtiments HLM, travaux réalisés et à réaliser, la propreté intérieure et extérieure, l'entretien mais aussi la qualité du « bien vivre ensemble ». Elles viennent compléter les remarques de terrain observées lors des diagnostics en marchant. Elles permettent d'aborder l'avancement et la réalisation des préconisations faites lors des diagnostics en marchant.

Dans la plupart des champs de la GUP, les différents acteurs ont mis en place des systèmes d'intervention. Néanmoins ce système complexe d'intervention par acteur génère des dysfonctionnements (problème de coordination : délais d'intervention, délais de traitement, pas de vision globale des dysfonctionnements, outils de suivis des bailleurs distincts, modalités de réponses spécifique à chacun...) et ne favorise pas les économies d'échelle que permettrait une approche territoriale.

Les Commissions Locales de Sécurité viennent compléter les réunions qualité de service et diagnostic en marchant. Celles-ci sont réalisées avec les bailleurs, les polices nationale et municipale et les services ville afin de traiter les éléments de tranquillité publique pouvant être signalés. Ce dispositif est à renforcer par une intervention de terrain avec des médiateurs municipaux.

Spécificités du parc d'Orvitis dans le quartier :

Orvitis compte à Talant 450 logements familiaux (majoritairement des appartements collectifs), une résidence de 22 appartements réservés aux seniors ainsi que deux unités de vie pour personnes âgées dépendantes et quelques locaux professionnels.

70 % des logements sont situés sur le quartier du Belvédère, soit 309 logements ; quartier qui dans le cadre du programme de renouvellement urbain a évolué.

Les actions conduites par Orvitis s'inscrivaient dans la logique de revitalisation globale du quartier du Belvédère, voulu par la Ville de Talant, pour constituer un centre-ville et y donner une âme et inscrites dans le cadre de la convention de rénovation urbaine 2005-2015 du Grand Dijon. A ce titre, les travaux réalisés ont vus :

- la déconstruction de 112 logements des bâtiments 13 au 19 avenue du Mail,
- la reconstitution de ce parc : 70 logements sur le site En Nachey et 42 logements au lieu et place des immeubles démolis, dans un nouvel ensemble «l'îlot Lumière». Ce projet répondait aux objectifs affichés dans la convention Anru : dédensifier le parc de logements locatifs sur le quartier, diversifier l'offre de logements et apporter une mixité d'usages. «L'îlot Lumière» comprend deux immeubles de 21 logements locatifs, avec en rez-de-chaussée d'un bâtiment, 2 unités en domicile protégé, un immeuble de bureaux et 20 logements en accession sociale à la propriété,

- la réhabilitation énergétique du bâtiment, 11 avenue du Mail,
- la résidentialisation de l'espace intérieur de l'ensemble immobilier de l'avenue du Mail, rues de Gimbsheim et Pablo-Picasso, pour créer un espace d'échanges et de convivialité.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Des niveaux de formation moins faibles que pour le reste des anciens quartiers prioritaires

Une population proportionnellement plutôt active avec une part d'emplois précaires moins importante que sur les autres anciens quartiers prioritaires

Un maillage dense du quartier en offre commerciale et équipements publics, ainsi qu'une forte implication de la puissance publique

Les points de vigilance

Une proportion de jeunes qui diminue

Un écart croissant entre le quartier et le reste de la ville en termes de revenu

Un accès aux zones d'emploi compliqué

Des loyers très bas qui font peser un risque de déclassement

Des problématiques de santé mentale, ou d'isolement mal connues

Un taux d'emploi qui connaît une baisse alors qu'il augmente dans les autres QPV

Une mobilité des ménages qui est réduite dans le parc à loyer modéré, notamment du fait du coût réduit des loyers

Un indice de chômage des jeunes qui augmente également

Le Grand Dijon, la Ville de Talant, les services de l'Etat et les bailleurs s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- Renforcement du gardiennage et coordination de la gestion de proximité ;
- Tranquillité résidentielle : sécurisation des communs ;
- Sur entretien dynamique ciblé et adapté dans le temps ;
- Petits travaux d'amélioration du cadre de vie ;
- Concertation et sensibilisation des locataires (ex : montant des charges, gestion des déchets,...).

II. Identification des moyens de gestion de droit commun

	TALANT Le Belvédère	Hors QPV	Sur-entretien QPV
Entrée dans les lieux			
Nb logts	28	970	
Ratio/logt	2 034 €	1 518 €	14 448 €
Ascenseurs			
Nb ascenseurs	7	32	
Ratio/ascenseurs	1 174 €	931 €	1 699 €
Contrôle d'accès			
Nb cages escalier	12	1 163	
Ratio/cages escalier	366 €	10 €	4 269 €
Nettoyage des parties communes et abords			
Nb logts	268	8 387	
Ratio/logt	181 €	150 €	8 100 €
Maintenance des parties communes et abords			
Nb cages escalier	12	1 163	
Ratio/cages escalier	260 €	492 €	-2 789 €
Gardiennage et surveillance			
Nb logts	268	2 288	
Ratio ETP / 100 logts	0,49	0,47	1 814 €
Ratio € / 100 logts	18 274 €	17 687 €	1 814 €

Formules de calcul retenues :

Entrées dans les lieux => formule locale, montant total des travaux de remise en état (suite à état des lieux) des logements reloués dans l'année (hors logements mis en service de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

Ascenseurs => formule nationale.

Contrôle d'accès => formule nationale.

Nettoyage des parties communes et des abords => formule nationale.

Maintenance des parties communes et des abords => formule locale, analyse au nombre d'adresses et non au nombre de logements.

Gardiennage et surveillance => ne sont pas pris en compte les personnels encadrants. Egalement non pris en compte les personnels d'intervention sociale, et de développement social urbain mais valorisés dans les actions.

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires. Ils seront complétés par le bailleur sur la base des données de l'année 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

Le ratio de maintenance des parties communes et des abords est en dessous de la moyenne hors QPV par le fait que des dépenses sur Talant le Belvédère ont été réalisées dans le cadre de l'ANRU. Ces travaux d'investissement ont eu pour conséquence de faire baisser les dépenses d'entretien à court terme dans le QPV (confère partie sur la spécificité du parc d'Orvitis dans le quartier).

III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Le programme d'actions est annexé à la convention.

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

IV. Modalités de suivi et d'évaluation

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il a pour mission :

- La réalisation du bilan des actions conduites
- La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,
déléguée territoriale de l'ANRU

Christiane BARRET

Pour la Commune de TALANT,
le Maire,

Gilbert MENUT

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,
le Président,

François REBSAMEN

Pour ORVITIS
le Directeur Général,

Christophe BERION



Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON
Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Quartier Le Mail - Chenôte

SCIC Habitat Bourgogne



Scic Habitat
Bourgogne

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Chenôve
Bailleur : SCIC HABITAT BOURGOGNE**

Préambule

Présentation du Grand Dijon

Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. Dès lors, les bailleurs s'engagent à en suivre les orientations stratégiques dans les actions proposées au titre de cet abattement.

Présentation de la Ville de Chenôve

Chenôve (14 200 habitants¹)

Située au sud de l'agglomération dijonnaise, Chenôve est, avec 14 200 habitants, la deuxième ville et le deuxième pôle économique du Grand Dijon.

¹ Source : INSEE, RP 2013, populations totales

Petit village vigneron de 800 habitants en 1850, Chenôve est entré, au début du XXème siècle, dans une dynamique d'urbanisation. A partir des années 1960, la commune a connu une transformation radicale avec la construction du grand ensemble du Mail ; la population municipale a alors culminé à plus de 22 100 habitants. 60% des habitants résidaient dans le quartier du Mail. Ce grand ensemble s'est rapidement dégradé, entraînant un phénomène de vacance de logements et une baisse de la population. Depuis plus de 20 ans, Chenôve s'est engagée dans une politique volontariste de reconquête du quartier du Mail à travers de nombreux dispositifs de la Politique de la ville depuis la procédure HVS² à la fin des années 70. Aujourd'hui, la ville conduit un programme de rénovation urbaine qui constitue l'ossature du projet de territoire de Chenôve. Vecteur majeur de transformation urbaine et de requalification sociale, la desserte de la commune, depuis décembre 2012, par le tramway participe largement à la mue urbaine et au changement d'image.

Compte tenu du poids que représente le grand ensemble à l'échelle de la commune (1/3 de la population communale résidant sur le quartier prioritaire du Mail), la Ville de Chenôve présente certains indicateurs de fragilité sociale : revenu fiscal médian par UC le plus faible, taux de chômage le plus élevé et taux de logements à loyer modéré le plus important.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de TFPB
Le Mail	87	87	20 000 €

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés a été transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

Objectif de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB s'inscrit dans les objectifs du contrat de ville dont elle est une annexe. A ce titre, elle est un outil permettant de formaliser la participation des bailleurs sociaux du territoire aux actions mises en œuvre dans le cadre de la GUSP à l'échelle communale ainsi que dans leur engagement au quotidien dans le quartier.

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUSP

A l'échelle d'agglomération

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

✦ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

² Habitat et Vie Sociale : Procédure destinée à réhabiliter certaines cités de HLM dégradées

⤴ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

⤴ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

⤴ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

⤴ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération qui viendra s'articuler avec les dispositifs existants de lutte contre la délinquance. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

A l'échelle du quartier : Le Mail

Le quartier prioritaire du Mail, situé au sud de la commune, compte 4 806 habitants, soit 34 % de la population communale. Le revenu fiscal de référence y est de 9 800 € / UC, soit l'un des plus faibles de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 2 224 logements, dont 1628 logements à loyer modéré (Orvitis, 59% ; Dijon Habitat, 25,3% ; Villéo 10,4% ; SCIC Habitat Bourgogne, 5,3%) et 596 en copropriétés (8 copropriétés).

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux :

- 5 immeubles démolis, représentant 420 logements,
- Espaces publics restructurés
- Arrivée du tramway permettant une meilleure desserte du quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie

Spécificités du parc de SCIC Habitat dans le quartier :

Le patrimoine concerné se compose de deux immeubles :

- Un immeuble entièrement locatif de 70 logements situé aux 2, 4, 6, et 8 boulevard De Lattre de Tassigny
- Un immeuble mis en copropriété de 80 logements situé au 54 boulevard Branly dans lequel SCIC Habitat Bourgogne est encore propriétaire de 17 logements locatifs

Il est important de noter que l'immeuble du boulevard De Lattre de Tassigny a fait l'objet d'une éco-réhabilitation en 2014 et 2015, pour un montant de 1 560 000 € soit plus de 22 000 € par logement. De plus, la réfection des parties communes et la mise en conformité électrique de parties communes et privatives seront réalisées en 2016 sur cet immeuble, pour environ 285 000 €.

Suite au recrutement par la Ville de Chenôve d'un agent dédié à la GUSP, les priorités suivantes se dégagent :

- mise en place d'instances de pilotage et de suivi de la démarche de GUSP associant l'ensemble des partenaires de la collectivité,
- relance des diagnostics en marchant dès la rentrée 2016,
- constitution de groupes de travail sur l'amélioration de la gestion des ordures ménagères (jets d'ordures, tri, propreté aux abords des points d'apports volontaires...),
- poursuite et développement des interventions en pied d'immeuble conduites avec et par les habitants en lien avec l'association Pirouette Cacahuète...

Animée par la Ville de Chenôve, la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) a pour objectifs de rehausser l'attractivité résidentielle du quartier du Mail et de renforcer la qualité des services rendus aux habitants.

Les actions proposées par SCIC Habitat Bourgogne au titre de la présente convention participent à l'atteinte des objectifs de la démarche de GUSP qui repose sur :

- une veille permanente permettant d'identifier et de gérer les dysfonctionnements du quotidien,
- l'animation du partenariat et la coordination des interventions des acteurs concourant ensemble à la qualité du cadre de vie (collectivités locales, bailleurs, gestionnaires de réseaux, associations...),
- le développement d'actions, collectives et participatives, permettant de mobiliser et d'impliquer les habitants dans l'appropriation, l'amélioration et la transformation de leur cadre de vie.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Une dynamique de transformation urbaine qui se poursuit et favorise le retournement d'image du quartier :

- ***le tramway, un levier majeur de cette transformation***
- ***la création d'un centre-ville à la lisière du quartier***

Des équipements au rayonnement intercommunal :

- ***équipements sportifs (centre nautique...)***
- ***équipements culturels (Le Cèdre...)***
- ***la Maison Universitaire de Santé et soins primaires***

Les points de vigilance

Le maintien de secteurs qui concentrent les difficultés au sein du quartier (secteur Renan)

Une précarité particulièrement forte de la population, avec des indicateurs très dégradés en termes de précarité et pauvreté

Des opérations à venir pour conforter l'offre commerciale en cœur de quartier, aujourd'hui limitée et très fragile

Une requalification du parc public à poursuivre

Le Grand Dijon, la Ville de Chenôve, les services de l'Etat et les bailleurs s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- La tranquillité résidentielle
- La remise en état des logements
- La propreté des communs et la gestion des abords – ordures ménagères, encombrants,...

Par ailleurs, deux enjeux transversaux doivent faire l'objet d'une réflexion de la part des partenaires :

- La fidélisation des occupants
- L'implication et la participation des habitants aux actions

II. Identification des moyens de gestion de droit commun

	Le Mail	Hors QPV	Total	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux				
Nb logts	9	516		
Ratio/logt	1804 €	1394 €		3 690 €
2 Ascenseurs				
Nb ascenseurs	0	106		
Ratio/ascenseurs	0	931 €		-
3 Contrôle d'accès				
Nb équipements	5	329		
Ratio/équipement	361 €	36 €		1 625 €
4 Nettoyage des parties communes et abords				
Nb logts	87	4325		
Ratio/logt	211 €	249 €		-
5 Maintenance des parties communes et abords				
Nb entrées	5	329		
Ratio/entrée	3681 €	3797 €		-
6 Gardiennage et surveillance				
Nb logts	87	4325		
Ratio/100 logts	0.63	0.41		7 656 €

(Données 2015)

Formules de calcul retenues :

Entrées dans les lieux => formule locale, montant total des travaux de remise en état (suite à état des lieux) des logements reloués dans l'année (hors logements mis en service de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

Ascenseurs => formule nationale.

Contrôle d'accès => formule nationale.

Nettoyage des parties communes et des abords => formule nationale.

Maintenance des parties communes et des abords => formule locale, analyse au nombre d'adresses et non au nombre de logements.

Gardiennage et surveillance => ne sont pas pris en compte les personnels encadrants. Egalement non pris en compte les personnels d'intervention sociale, et de développement social urbain mais valorisés dans les actions.

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer.

III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Présence d'un bureau de proximité sur le quartier	2016-2018	Pour mémoire					
	Présence supplémentaire	2016-2018	7 656 €	7 656 €		7656 €	100%	Idem 2015
Formation/soutien des personnels de proximité	Formation à la gestion des logements éco-réhabilités	2016	205 €/personne	205 €		205 €	100%	Non imputable sur budget formation
Sur-entretien	Coût supplémentaire d'entretien des contrôles d'accès	2016-2018	1 625 €	1 625 €		1 625 €	100%	Idem 2015
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Participation à l'étude sur les pigeons (pour mémoire)	2015	1 000 €	1 000 €		-	-	
Tranquillité résidentielle	« Vidéo-protection »	2017	En attente conclusions étude en cours	A chiffrer		A chiffrer		Le financement d'étude de vidéo-protection ne pourra se faire qu'après un échange préalable avec le référent sécurité de la Préfecture sur l'opportunité de celle-ci. Pour mémoire, il peut accompagner les bailleurs dans leurs projets d'installation de vidéo-protection.

	Participation au dispositif « Association Grand Dijon Médiation » pour 87 logts	2016-2018	3 686 €	3 686 €		3 686 €	100%	
Concertation / sensibilisation des locataires	Formation des locataires à la gestion des logements éco-réhabilités	2017	En projet après la formation des personnels par EDF	A chiffrer		A chiffrer		Concerne les 70 locataires de De Lattre suite aux travaux de réhabilitation
Animation, lien social, vivre ensemble	Dispositif de fidélisation FARE (600 €/locataire ayant plus de 10 ans d'ancienneté dans son logement)	2016-2018	1200 €	1200 €		1200 €	100%	Au prorata des 87 logements (montant unitaire de l'aide porté à 1200 € en QPV au lieu de 600 €)
	Participation à la pratique du sport par les locataires (20 € par locataires licenciés sportifs - aide versée à l'Office Municipal des Sports)	2016-2018	Pour mémoire	120 €		120 €	100%	Au prorata des 87 logements
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Surcoûts de remise en état des logements	2016-2018	5 000 €	5 000 €		5 000 €	100%	40% de REL supplémentaire

Total : 19 492 €

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

IV. Modalités de suivi et d'évaluation

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il a pour mission :

- La réalisation du bilan des actions conduites
- La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,
le Président,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour la Commune de Chenôve,
le Maire,

Pour SCIC Habitat Bourgogne
la Directrice Générale,

Thierry FALCONNET

Dominique CHAUVET



Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Quartier Fontaine d'Ouche - Dijon

SCIC Habitat Bourgogne



Scic Habitat
Bourgogne

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Dijon
Bailleur : SCIC HABITAT BOURGOGNE**

Préambule

Présentation du Grand Dijon

Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. Dès lors, les bailleurs s'engagent à en suivre les orientations stratégiques dans les actions proposées au titre de cet abattement.

Présentation de la Ville de Dijon, ainsi que de ces deux quartiers prioritaires

Dijon, ville centre (156 270 habitants, +1% entre 2007 et 2012)

La ville de Dijon est le centre de l'agglomération mais également un nœud majeur de la région ; elle se positionne comme un pôle administratif, institutionnel et universitaire de premier plan.

La ville de Dijon se compose donc d'un centre-ville dynamique dont le relais est assuré par plusieurs quartiers « pôles d'habitat » mêlant logement, commerces et services, dont les quartiers des Grésilles et de la Fontaine d'Ouche font partie. Les espaces bâtis demeurent organisés par un réseau de voies rayonnant en direction du centre-ville.

Les caractéristiques du parc de logement reflètent la dynamique démographique de Dijon. La population dijonnaise a augmenté jusqu'au milieu des années 1970, a connu une baisse dans les années 1980 puis est repartie à la hausse, mais de façon plus modérée. Néanmoins, la ville de Dijon est une des seules villes du nord-est de la France à avoir connu une évolution positive de sa population entre 1999 et le milieu des années 2000.

La Ville de Dijon compte 14 489 logements à loyer modéré, représentant 18,06 % des résidences principales. 3 983 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 27,5 % des logements à loyer modéré de la commune.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de TFPB
Grésilles	33	0	0
Fontaine d'Ouche	223	223	56 000 €
TOTAL logts QPV - Dijon	256	223	56 000 €

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés devra être transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

Objectif de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB s'inscrit dans les objectifs du contrat de ville dont elle est une annexe. A ce titre, elle est un outil permettant de formaliser la participation des bailleurs sociaux du territoire aux actions mises en œuvre dans le cadre de la GUSP à l'échelle communale ainsi que dans leur engagement au quotidien dans le quartier.

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

A l'échelle d'agglomération

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

▲ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

⤴ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

⤴ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

⤴ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

⤴ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

A l'échelle du quartier : Les Grésilles

Le quartier prioritaire des Grésilles, situé au nord-est de la commune, compte 3545 habitants pour 3387 résidences principales. Le revenu fiscal de référence est de 8 800 € / UC, le plus faible de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 1 844 logements à loyer modéré¹, dont 95% à Dijon Habitat, bailleur principal du quartier.

¹ SRU 2015

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux :

- 7 immeubles démolis, représentant 540 logements,
- Espaces publics restructurés
- Arrivée du tramway permettant une meilleure desserte du quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie
- Implantation d'activités tertiaires

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Un quartier ouvert sur la ville et l'agglomération

Création d'un cœur de quartier autour de la place Galilée

Une diversification de l'habitat et des fonctions en cours

Une offre d'équipements et de services qui s'est renforcée

Un quartier dont la transformation urbaine est bien visible

Les points de vigilance

La nécessité de pérenniser les investissements et les transformations : faire vivre la place Galilée et ancrer les commerces dans la durée

Un manque de coordination des interventions en matière de tranquillité publique couplé à un sentiment d'insécurité des habitants et professionnels

Une stratégie d'évitement des établissements scolaires du quartier

Un quartier encore peu investi par les professionnels qui y travaillent

Dans le cadre du Conseil Citoyen des Grésilles sont également ressortis les points suivants :

- un lien entre les nouveaux et les anciens habitants à renforcer
- le besoin de tranquillité publique et résidentielle

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

Fontaine d'Ouche

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche, situé au sud-ouest de la commune, compte 5850 habitants. Le revenu fiscal de référence est de 11 100 €/UC.

Le quartier prioritaire compte 3 121 logements, dont 2 139 logements à loyer modéré (Dijon Habitat, 47 % ; ORVITIS, 29,1% ; SCIC Habitat Bourgogne, 10,5% ; ICF SEM 7,5% ; Villéo 5,9%) et 982 logements en copropriétés (3 copropriétés). La présence de l'ensemble des

bailleurs sur ce territoire nécessite de renforcer le travail en inter-bailleurs afin de ne pas renforcer les logiques de concurrence inter-organismes.

Spécificités du parc de SCIC Habitat Bourgogne dans le quartier :

Le patrimoine concerné sur le quartier de la Fontaine d'Ouche a fait l'objet d'interventions lourdes sur le bâti à hauteur de 900 000 € en 2014 et 2015.

Un projet de résidentialisation de 600 000 € élaboré avec les services de la Ville de Dijon a été défini, et sera réalisé à partir de 2017 dans le cadre de la convention de rénovation urbaine du Grand Dijon.

Le quartier subit un décrochage important vis-à-vis du reste de la Ville et de l'agglomération.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Une population jeune : le plus fort taux de jeunes de moins de 25 ans

Une localisation attractive

Des logements de grandes surfaces

Une présence d'équipements publics importante et diversifiée

Un quartier bien desservi par les transports en commun

Les points de vigilance

Une dégradation des copropriétés qui se traduit par une difficulté de commercialisation

Des secteurs plus particulièrement en difficultés : l'avenue du Lac

Plus de 50% des logements sont des T4 ou des T5.

40% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté

Une forte exposition au chômage

Un sentiment d'insécurité prégnant chez les habitants

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- l'amélioration de l'attractivité du quartier
- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

II. Identification des moyens de gestion de droit commun (données 2015)

	Grésilles	Fontaine d'Ouche	Hors QPV	Sur-entretien QPV	Observations
1 Entrée dans les lieux					
Nb logts		29	516		
Ratio/logt		632 €	1394 €		
2 Ascenseurs					
Nb ascenseurs		4	106		
Ratio/ascenseurs		831 €	931 €		
3 Contrôle d'accès					
Nb équipements		12	326		
Ratio/équipement		67 €	36 €	372 €	
4 Nettoyage des parties communes et abords					
Nb logts		223	4325		
Ratio/logt		210 €	249 €		
5 Maintenance des parties communes et abords					
Nb entrées		12	329		
Ratio/entrée		1764 €	3797 €		
6 Gardiennage et surveillance					
Nb logts		223	4325		
Ratio/100 logts		1.05	0.41	57 088 €	Soit $(1.05-0.41) \times 40\ 000 \times 223/100$

Formules de calcul retenues :

Entrées dans les lieux => formule locale, montant total des travaux de remise en état (suite à état des lieux) des logements reloués dans l'année (hors logements mis en service de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

Ascenseurs => formule nationale.

Contrôle d'accès => formule nationale.

Nettoyage des parties communes et des abords => formule nationale.

Maintenance des parties communes et des abords => formule locale, analyse au nombre d'adresses et non au nombre de logements.

Gardiennage et surveillance => ne sont pas pris en compte les personnels encadrants. Egalement non pris en compte les personnels d'intervention sociale, et de développement social urbain mais valorisés dans les actions.

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer.

III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Présence d'un bureau de proximité sur le quartier	2016-2018	Pour mémoire					
	Présence supplémentaire	2016-2018	57 088 €	57 088 €		57 088 €	100%	Idem 2015
Formation/soutien des personnels de proximité	Formation initiale des nouveaux gardiens (cycle SNI)	2015	Pour mémoire					Cycle de formation suivi par les nouveaux gardiens affectés sur le site de Fontaine d'Ouche
Sur-entretien	Coût supplémentaire d'entretien des contrôles d'accès	2016-2018	372 €	372 €		372 €	100%	Idem 2015
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Prise en charge de la gestion des encombrants par les gardiens	2016-2018	Pour mémoire					
Tranquillité résidentielle	Etude « Vidéo-protection » : expérimentation FO	2016	En attente conclusions étude					Le financement d'étude de vidéo-protection ne pourra se faire qu'après un échange préalable avec le référent sécurité de la Préfecture sur l'opportunité de celle-ci. Pour mémoire, il peut accompagner les bailleurs dans leurs projets d'installation de vidéo-protection.

	Coût de fonctionnement de la vidéo-protection	2017-2018	En attente conclusions étude					
	Participation au dispositif « Association Grand Dijon Médiation » pour 223 logts	2016-2018	9 448 €	9 448 €		9 448 €	100%	Au prorata du nombre de logements
Concertation / sensibilisation des locataires	Rencontre régulières avec locataires relais	2016-2018	Pour mémoire					
Animation, lien social, vivre ensemble	Installation antenne AFPA	2016	70 000 €	70 000 €				Travaux adaptation d'un local pour y recevoir des stagiaires AFPA issus du quartier. Ouverture Automne 2016
	Dispositif de fidélisation FARE (600 €/locataire ayant plus de 10 ans d'ancienneté dans son logements)	2016-2018	2 400 €	2 400 €		2 400 €	100%	Au prorata des 223 logements (montant unitaire de l'aide porté à 1200 € en QPV au lieu de 600 €)
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Surcoûts de Remise en état des logements							

Total : 69 308 €

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

IV. Modalités de suivi et d'évaluation

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il a pour mission :

- La réalisation du bilan des actions conduites
- La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,
le Président,
Pour la Commune de DIJON,
le Maire,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour SCIC Habitat Bourgogne
la Directrice Générale,

Dominique CHAUVET



Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON
Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Quartier Le Belvédère - Talant

SCIC Habitat Bourgogne



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



Scic Habitat
Bourgogne

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Talant
Bailleur : SCIC HABITAT BOURGOGNE**

Préambule

Présentation du Grand Dijon

Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. Dès lors, les bailleurs s'engagent à en suivre les orientations stratégiques dans les actions proposées au titre de cet abattement.

Présentation de la Ville de Talant

Talant (11 436 habitants, -5% entre 2007 et 2012¹)

La commune de Talant fait partie de la première couronne de Dijon, dont elle constitue une des entrées. Elle bénéficie de l'attractivité liée aux grands équipements et activités

¹ Source : INSEE, RP 2007 et 2012, populations totales

structurants de l'agglomération. Elle profite aussi d'une bonne accessibilité autoroutière (A38, A31 et A39 desservent l'agglomération), routière (par les RD 905 et 971) et en transports en commun structurants qui la relie notamment à la gare de Dijon située à environ 3,5 km.

Ces éléments, conjugués à un cadre de vie de qualité, à proximité d'espaces naturels valorisés, en font une commune attractive sur le plan résidentiel.

Cette attractivité s'est traduite par une pression urbaine et un développement urbain importants depuis les années 1960/70 (construction de pavillons, grandes copropriétés et habitat social concentré dans le quartier Belvédère), alors que Talant n'était qu'un village jusqu'à la moitié du XXème siècle.

Si la commune a connu une forte augmentation de sa population en lien avec l'extension urbaine, elle présente une baisse importante du nombre d'habitants sur les 6 dernières années (-5%) et le phénomène de vieillissement déjà observé va se poursuivre.

Par ailleurs, le quartier du Belvédère à Talant a fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine de grande ampleur.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant d'abattement de TFPB
Le Belvédère	331	331	99 000 €

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés devra être transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

Objectif de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB s'inscrit dans les objectifs du contrat de ville dont elle est une annexe. A ce titre, elle est un outil permettant de formaliser la participation des bailleurs sociaux du territoire aux actions mises en œuvre dans le cadre de la GUSP à l'échelle communale ainsi que dans leur engagement au quotidien dans le quartier.

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

A l'échelle d'agglomération

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

♣ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

♣ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente

54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

△ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

△ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

△ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

A l'échelle du quartier : Le Belvédère

Le quartier prioritaire du Belvédère compte 2 217 habitants, soit 20 % de la population communale. Le revenu fiscal de référence y est de 9 800 € / UC, soit l'un des plus faibles de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 1 310 logements à loyer modéré (Dijon Habitat, 36,1% ; SCIC Habitat Bourgogne, 25,3% ; Orvitis, 20,8% ; Villéo 17,9%).

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux. Celui-ci se décline selon quatre axes :

- Le bâti : construction et réhabilitation,
- La création d'une trame urbaine structurée : requalification des lieux, création de la médiane, cohérence entre les espaces publics et privés,
- La modernisation des équipements : Mennetrier, Turbine, Club Jeunes,

- L'ingénierie et le développement social : le Bien vivre ensemble, la médiation, la participation des habitants, la Gestion Urbaine de Proximité.

Il s'est matérialisé par :

- 112 logements démolis,
- 235 logements réhabilités et 850 logements résidentialisés
- Espaces publics restructurés avec la création de la « médiane », véritable cœur de quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie
- Création d'une agence solidarité familles du Conseil Départemental

Les équipements présents sur le quartier antérieurement au renouvellement urbain, ont été impactés par la rénovation urbaine.

L'intervention municipale dans le domaine du logement vise une meilleure coordination entre les bailleurs présents sur le quartier dans les champs de :

- l'accès au logement,
- le maintien dans le logement,
- l'amélioration du cadre de vie.

Ces interventions ont été renforcées en 2009 par la signature d'une charte de GUP entre la ville et les bailleurs.

Plus spécifiquement, la GUP (Gestion urbaine de Proximité) a pour objet d'améliorer le cadre de vie des habitants :

- améliorer le suivi de la qualité de service avec les diagnostics en marchant en général et plus spécifiquement les qualités de service,
- favoriser l'attractivité du territoire en assurant une veille sur la qualité du patrimoine avec les différents bailleurs,
- favoriser par l'initiative des habitants l'appropriation du cadre de vie avec des actions de sensibilisation.

La ville de Talant se positionne comme le coordonnateur des actions et du partenariat local spécifique en impulsant la mise en œuvre de dispositifs locaux. Elle développe ainsi une approche transversale afin de mettre en cohérence l'ensemble des actions développées au titre de l'habitat et cadre de vie.

L'accueil des nouveaux arrivants

Des visites aux nouveaux arrivants sont organisées en partenariat avec 3 bailleurs dans le but de :

- Offrir un accueil personnalisé aux nouveaux arrivants du parc HLM sur le quartier du Belvédère.
- Présenter la ville et les services municipaux lors de visites effectuées au domicile pour aider à l'intégration sur la commune.

25 visites en moyenne sont réalisées chaque année. Ces visites permettent de vérifier que les habitants ont bien connaissance des services proposés et se sont bien intégrés à leur nouvel environnement.

Les diagnostics en marchant

En collaboration avec les habitants-relais, les élus, les services municipaux et les bailleurs, plusieurs visites piétonnes sont organisées dans le quartier du Belvédère. Elles ont pour but

d'analyser l'état et la propreté du parc HLM et des espaces publics. Les parcours sont suivis par l'ensemble des participants. Une analyse des éléments relevés est ensuite réalisée au cours du diagnostic partagé.

Les points abordés concernent les constats relatifs à la conception (2 %), à la gestion (40 %) et à l'usage (58%). Lors de l'analyse plusieurs préconisations sont faites. Certaines anomalies peuvent-être traitées in situ.

Les Commissions qualité de service

Des réunions sont organisées quatre fois par an en présence d'élus, agents de la ville, chacun des bailleurs, de délégués Habitants-Relais afin de traiter les remarques et réclamations transmises par les délégués Habitants Relais (dégradations, propreté des bâtiments) ainsi que détecter d'éventuelles situations de détresse sociale.

Ces réunions permettent de faire le point sur la situation des bâtiments HLM, travaux réalisés et à réaliser, la propreté intérieure et extérieure, l'entretien mais aussi la qualité du « bien vivre ensemble ». Elles viennent compléter les remarques de terrain observées lors des diagnostics en marchant. Elles permettent d'aborder l'avancement et la réalisation des préconisations faites lors des diagnostics en marchant.

Dans la plupart des champs de la GUP, les différents acteurs ont mis en place des systèmes d'intervention. Néanmoins ce système complexe d'intervention par acteur génère des dysfonctionnements (problème de coordination : délais d'intervention, délais de traitement, pas de vision globale des dysfonctionnements, outils de suivis des bailleurs distincts, modalités de réponses spécifique à chacun...) et ne favorise pas les économies d'échelle que permettrait une approche territoriale.

Les Commissions Locales de Sécurité viennent compléter les réunions qualité de service et diagnostic en marchant. Celles-ci sont réalisées avec les bailleurs, les polices nationale et municipale et les services ville afin de traiter les éléments de tranquillité publique pouvant être signalés. Ce dispositif est à renforcer par une intervention de terrain avec des médiateurs municipaux.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Des niveaux de formation moins faibles que pour le reste des anciens quartiers prioritaires

Une population proportionnellement plutôt active avec une part d'emplois précaires moins importante que sur les autres anciens quartiers prioritaires

Un maillage dense du quartier en offre commerciale et équipements publics, ainsi qu'une forte implication de la puissance publique

Les points de vigilance

Une proportion de jeunes qui diminue

Un écart croissant entre le quartier et le reste de la ville en termes de revenu

Un accès aux zones d'emploi compliqué

Des loyers très bas qui font peser un risque de déclassement

Des problématiques de santé mentale, ou d'isolement mal connues

Un taux d'emploi qui connaît une baisse alors qu'il augmente dans les autres QPV

Une mobilité des ménages qui est réduite dans le parc à loyer modéré, notamment du fait du coût réduit des loyers

Un indice de chômage des jeunes qui augmente également

Le Grand Dijon, la Ville de Talant, les services de l'Etat et les bailleurs s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- Renforcement du gardiennage et coordination de la gestion de proximité ;
- Tranquillité résidentielle : sécurisation des communs ;
- Sur entretien dynamique ciblé et adapté dans le temps ;
- Petits travaux d'amélioration du cadre de vie ;
- Concertation et sensibilisation des locataires (ex : montant des charges, gestion des déchets,...).

II. Identification des moyens de gestion de droit commun

	Le Belvédère	Hors QPV	Sur- entretien QPV
1 Entrée dans les lieux			
Nb logts	45	516	
Ratio/logt	2 603 €	1 394 €	54 405 €
2 Ascenseurs			
Nb ascenseurs	11	106	
Ratio/ascenseurs	841 €	931 €	
3 Contrôle d'accès			
Nb équipements	11	329	
Ratio/équipement	142 €	36 €	1 166 €
4 Nettoyage des parties communes et abords			
Nb logts	331	4325	
Ratio/logts	252 €	249 €	
5 Maintenance des parties communes et abords			
Nb entrées	11	329	
Ratio/entrée	10 456 €	3 797 €	73 249 €
6 Gardiennage et surveillance			
Nb logts	331	4325	
Ratio/ 100 logts	0.18	0.41	-30 543 €

Formules de calcul retenues :

Entrées dans les lieux => formule locale, montant total des travaux de remise en état (suite à état des lieux) des logements reloués dans l'année (hors logements mis en service de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

Ascenseurs => formule nationale.

Contrôle d'accès => formule nationale.

Nettoyage des parties communes et des abords => formule nationale.

Maintenance des parties communes et des abords => formule locale, analyse au nombre d'adresses et non au nombre de logements.

Gardiennage et surveillance => ne sont pas pris en compte les personnels encadrants. Egalement non pris en compte les personnels d'intervention sociale, et de développement social urbain mais valorisés dans les actions.

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires. Ils seront complétés par le bailleur sur la base des données de l'année 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer.

III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFBB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Présence d'un bureau de proximité sur le quartier	2016-2018	Pour mémoire					
	Présence complémentaire (+ 1 gardien)	2017-2018	40 000 €	40 000 €		9 268 €	100%	Renforcement par un gardien supplémentaire en 2017 (quote-part « excédentaire » par rapport hors QPV)
Formation/soutien des personnels de proximité	Formation initiale des nouveaux gardiens (cycle SNI)	2017-2018	Pour mémoire					Concernera le gardien embauché en 2017
Sur-entretien	Coût supplémentaire des contrôles d'accès	2016-2018	1 166 €	1 166 €		1 166 €	100%	Idem 2015
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Prise en charge des encombrants	2016-2018	2 441 €	2 441 €		2 441 €	100%	Idem coût du prestataire 2015
	Coût d'évacuation des épaves	2016-2018	3 000 €	3 000 €		3 000 €	100%	Estimation
Tranquillité résidentielle	Service de médiation TALANT	2016-2018	Pour mémoire					

	Vidéosurveillance	2016-2018	A chiffrer					A l'étude. Pour mémoire, Le financement d'étude de vidéo-protection ne pourra se faire qu'après un échange préalable avec le référent sécurité de la Préfecture sur l'opportunité de celle-ci. Pour mémoire, il peut accompagner les bailleurs dans leurs projets d'installation de vidéo-protection.
	Sécurisation sortie du 9I et du passage de la Citadelle	2016	17 000 €	17 000 €		17 000 €	100%	Travaux sur 2016
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation au diagnostic en marchant 2 fois/an	2016-2018	Pour mémoire					
Animation, lien social, vivre ensemble	Dispositif de fidélisation FARE (600 €/locataire ayant plus de 10 ans d'ancienneté dans son logement)	2016-2018	2 400 €	2 400 €		2 400 €	100%	Au prorata des 331 logements (montant unitaire de l'aide porté à 1200 € en QPV au lieu de 600 €)
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Surcoûts de remise en état des logements	2016-2018	54 405 €	54 405 €		54 405 €	100%	Idem 2015 soit 80% de surcoûts

Total : 89 680 €

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

IV. Modalités de suivi et d'évaluation

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il a pour mission :

- La réalisation du bilan des actions conduites
- La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,
le Président,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour la Commune de TALANT,
le Maire,

Pour SCIC Habitat Bourgogne
la Directrice Générale,

Gilbert MENUT

Dominique CHAUVET

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

Année(s) : 2016

Ville : CHENOVE

Quartier prioritaire : Le Mail

Organisme : VILLEO

Nombre de logements dans le quartier : 169
 Nombre de logements « QPV » : 169
 Nombre de logements « QPV » soumis TFPB : 169

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 39 409,00 €
 assiette et taux 2015

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle/an TTC	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance							
	Agents de médiation sociale	2016/2018	15 068 €	15 068 €		15 068 €	100%	30 % du temps dédié à ce secteur. Il intervient sur les conflits de voisinage, les "attroupements" de jeunes dans les entrées... la tranquillité.
	Accompagnatrice sociale	2016/2018	9 624 €	9 624 €		9 624 €	100%	20 % du temps dédié à ce secteur. Elle vient en appui des familles les plus fragiles.
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité							
Formation/soutien des personnels de proximité	Référents sécurité							
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)							fait partie du plan de formation de l'entreprise classiquement (droit commun)
	Sessions de coordination inter-acteurs	2016/2018	1 000 €	1 000 €		1 000 €	100%	Contribution Villéo à la réflexion sur la mise en place de pigeonniers
Sur-entretien	Dispositifs de soutien							Quid radicalisation ?
	Renforcement nettoyage : <i>vandalisme/incivilité</i>							
	Enlèvement de tags et graffitis							
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	2016/2018	4 000 €	4 000 €		4 000 €	100%	10 % du temps dédié à ce secteur. Un agent de maintenance intervient sur les situations les plus urgentes pour éviter la surenchère dans les dégradations.
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs, éclairage, serrurerie...)							
	Gestion des encombrants *	2016/2018	1 803 €	1 803 €		1 803 €	100%	d'une année sur l'autre. Démarche qui s'inscrit dans la durée.
	Renforcement ramassage papiers et détrit							
Tranquillité résidentielle	Enlèvement des épaves *	2016/2018	124 €	124 €		124 €	100%	Dépenses constatées en 2015; le montant varie en fonction des besoins, très différents d'une année sur l'autre. Démarche qui s'inscrit dans la durée.
	Amélioration de la collecte des déchets							
	Participation dispositif Association GRAND DIJON MEDIATION	2016/2018	7 098 €	7 098 €		7 098 €	100%	
	Dispositif tranquillité							
Concertation / sensibilisation des locataires	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2017/2018	pm					Projet Vidéo projection. Villéo peut faire appel à un référent sécurité auprès de la Préfecture. Le financement d'étude de vidéo-protection ne pourra se faire qu'après un échange préalable avec le référent sécurité de la préfecture sur l'opportunité de celle-ci.
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance							
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires							
Animation, lien social, vivre ensemble	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »:opération Donne moi la main avec la JDA Basket	2016/2018	1 330 €	1 330 €		1 330 €	100%	
	Actions d'accompagnement social spécifiques	2016/2018	560 €	560 €		560 €	100%	Participation 2015 coupons Sports OMS Ville de Chenôve
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Maintenance des parties communes et abords							
	Surcoûts de remise en état des logements	2016/2018	22 665 €	22 665 €		22 665 €	100%	1511 € (surcote QPV) x 15 logements estimation pour 2016
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)							
			63 272 €	63 272 €	0 €	63 272 €		



Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON
Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Quartier Le Mail - Chenôve

VILLEO



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Chenôve
Bailleur : Villéo**

Préambule

Présentation du Grand Dijon

Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, le Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. Dès lors, les bailleurs s'engagent à en suivre les orientations stratégiques dans les actions proposées au titre de cet abattement.

Présentation de la Ville de Chenove

Chenôve (14 200 habitants¹, -6% entre 2007 et 2012)

Située au sud de l'agglomération dijonnaise, Chenôve est, avec environ 14 200 habitants, la deuxième ville et le deuxième pôle économique du Grand Dijon.

¹ Source : INSEE, RP 2007 et 2012, populations totales

Petit village vigneron de 800 habitants en 1850, Chenôve est entré, au début du XXème siècle, dans une dynamique d'urbanisation. A partir des années 1960, la commune a connu une transformation radicale avec la construction du grand ensemble du Mail ; la population municipale a alors culminé à plus de 22 100 habitants. 60% des habitants résidaient dans le quartier du Mail. Ce grand ensemble s'est rapidement dégradé, entraînant un phénomène de vacance de logements et une baisse de la population. Depuis plus de 20 ans, Chenôve s'est engagée dans une politique volontariste de reconquête du quartier du Mail à travers de nombreux dispositifs de la Politique de la ville depuis la procédure HVS² à la fin des années 70. Aujourd'hui, la ville conduit un programme de rénovation urbaine qui constitue l'ossature du projet de territoire de Chenôve. Vecteur majeur de transformation urbaine et de requalification sociale, la desserte de la commune, depuis décembre 2012, par le tramway participe largement à la mue urbaine et au changement d'image.

Compte tenu du poids que représente le grand ensemble à l'échelle de la commune (2/3 de la population communale résidant sur le quartier du Mail), la Ville de Chenôve présente certains indicateurs de fragilité sociale : revenu fiscal médian par UC le plus faible, taux de chômage le plus élevé et taux de logements à loyers modérés le plus important.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB (calculé d'après assiette et taux 2015)
Le Mail	169	169	39.409 €

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés devra être transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

Objectif de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB s'inscrit dans les objectifs du contrat de ville dont elle est une annexe. A ce titre, elle est un outil permettant de formaliser la participation des bailleurs sociaux du territoire aux actions mises en œuvre dans le cadre de la GUSP à l'échelle communale ainsi que dans leur engagement au quotidien dans le quartier.

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUSP

A l'échelle d'agglomération

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

▲ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

² Habitat et Vie Sociale : Procédure destinée à réhabiliter certaines cités de HLM dégradées

⤴ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

⤴ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

⤴ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

⤴ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

A l'échelle du quartier : Le Mail

Le quartier prioritaire du Mail, situé au sud de la commune, compte 4 806 habitants, soit 34 % de la population communale. Le revenu fiscal de référence y est de 9 800 € / UC, soit l'un des plus faibles de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 2 224 logements, dont 1628 logements à loyer modéré (Orvitis, 59% ; Dijon Habitat, 25,3% ; Villéo 10,4% ; SCIC Habitat Bourgogne, 5,3%) et 596 en copropriétés (8 copropriétés).

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux :

- 5 immeubles démolis, représentant 420 logements,
- Espaces publics restructurés
- Arrivée du tramway permettant une meilleure desserte du quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie

Spécificités du parc de Villéo dans le quartier :

Des animations et actions portées par Villéo, pour compléter les interventions patrimoniales Villéo a initié sur les dernières années des actions de proximité visant à intéresser les habitants à la propreté de leur lieu de vie. Ce fut le cas avec l'animation, d'ateliers de peinture, pendant les vacances scolaires. Les enfants ont ainsi pu, sous la gouverne d'un intervenant aux beaux arts, travailler des fresques qui ont ensuite « habiller » les entrées des immeubles, en cours de rénovation. Cette action est complétée par un programme de sécurisation de ces mêmes entrées sur l'exercice 2016, pour un investissement de 55 000 euros .

L'action de Villéo en direction des habitants et notamment des plus jeunes se révèle également dans le partenariat avec la JDA pour véhiculer les valeurs du sport (respect, esprit d'équipe) Pour 2016/2017, les joueurs viendront au cœur du quartier pour animer un tournoi, avec la participation des enfants.

La propreté fait l'objet d'attention, en lien avec la collectivité. Villéo, notamment, collabore aux travaux d'installation d'un pigeonnier sur le site.

La présence soutenue du responsable de secteur, des budgets priorisant les travaux à la relocation pour proposer une offre de qualité sont autant d'axes de vigilance.

Le diagnostic, issu du contrat de ville, fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Une dynamique de transformation urbaine qui se poursuit et favorise le retournement d'image du quartier :

- ***le tramway, un levier majeur de cette transformation***
- ***la création d'un centre-ville à la lisière du quartier***

Des équipements au rayonnement intercommunal :

- ***équipements sportifs (centre nautique...)***
- ***équipements culturels (Le Cèdre...)***
- ***la Maison Universitaire de Santé et soins primaires***

Les points de vigilance

Le maintien de secteurs qui concentrent les difficultés au sein du quartier (secteur Renan)

Une précarité particulièrement forte de la population, avec des indicateurs très dégradés en termes de précarité et pauvreté

Des opérations à venir pour conforter l'offre commerciale en cœur de quartier, aujourd'hui limitée et très fragile

Une requalification du parc public à poursuivre

Une vigilance à avoir sur les

Animée par la Ville de Chenôve, la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) a pour enjeux de rehausser l'attractivité résidentielle du quartier du Mail et de renforcer la qualité des services rendus aux habitants.

Les actions proposées par Villéo au titre de la présente convention participent à l'atteinte des objectifs de la démarche de GUSP qui repose sur :

- une veille permanente permettant d'identifier et de gérer les dysfonctionnements du quotidien,
- l'animation du partenariat et la coordination des interventions des acteurs concourant ensemble à la qualité du cadre de vie (collectivités locales, bailleurs, gestionnaires de réseaux, associations...),
- le développement d'actions, collectives et participatives, permettant de mobiliser et d'impliquer les habitants dans l'appropriation, l'amélioration et la transformation de leur cadre de vie.

Suite au recrutement par la Ville de Chenôve d'un agent dédié à la GUSP, les priorités suivantes se dégagent :

- mise en place d'instances de pilotage et de suivi de la démarche de GUSP associant l'ensemble des partenaires de la collectivité,
- relance des diagnostics en marchant dès la rentrée 2016,
- constitution de groupes de travail sur l'amélioration de la gestion des ordures ménagères (jets d'ordures, tri, propreté aux abords des points d'apports volontaires...),
- poursuite et développement des interventions en pied d'immeuble conduites avec et par les habitants en lien avec l'association Pirouette Cacahuète...

Le Grand Dijon, la Ville de Chenôve, les services de l'Etat et les bailleurs s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- La tranquillité résidentielle
- La remise en état des logements
- La propreté des communs et la gestion des abords – ordures ménagères, encombrants,...

Par ailleurs, deux enjeux transversaux doivent faire l'objet d'une réflexion de la part des partenaires :

- La fidélisation des occupants
- L'implication et la participation des habitants aux actions

II. Identification des moyens de gestion de droit commun

	Le Mail	Hors QPV	Total	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	38 208 €	396.623 €	434.831 €	
Nb logts	17	538	555	
Ratio/logt	2 248 €	737 €	783 €	1.511 €
2 Ascenseurs	3 111 €	22 705 €	10.310 €	
Nb ascenseurs	5	24	29	
Ration/ascenseurs	622 €	946 €	355 €	/
3 Contrôle d'accès				
Nb logts				
Ratio/logt				
4 Nettoyage des parties communes et abords	54 126	788 262	842 388	
Nb logts	169	2781	2950	
Ratio/logt	320 €	283 €	285	37 €
5 Maintenance des parties communes et abords	24.378 €	491.102 €	515.480 €	
Nb logts	169	3.780	3.949	
Ratio/logt	144 €	130 €	130	14 €
6 Gardiennage et surveillance	57.006 €	55.383 €	112.389 €	
Nb logts	169	3775	3944	
Ratio/logt	337 €	15 €	28 €	322 €

Formules de calcul retenues :

Entrées dans les lieux => formule locale, montant total des travaux de remise en état (suite à état des lieux) des logements reloués dans l'année (hors logements mis en service de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

Ascenseurs => formule nationale.

Contrôle d'accès => formule nationale.

Nettoyage des parties communes et des abords => formule nationale.

Maintenance des parties communes et des abords => formule locale, analyse au nombre d'adresses et non au nombre de logements.

Gardiennage et surveillance => ne sont pas pris en compte les personnels encadrants. Egalement non pris en compte les personnels d'intervention sociale, et de développement social urbain mais valorisés dans les actions.

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires. Ils seront complétés par le bailleur sur la base des données de l'année 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer. *Justifications éventuelles à apporter si nécessaire.*

L'indicateur sur l'entretien des ascenseurs ne ressort pas en surentretien en QPV en raison d'une politique d'investissement et d'entretien du bailleur sur ce parc de 5 ascenseurs.

III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Le programme d'actions est annexé à la convention.

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

IV. Modalités de suivi et d'évaluation

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il a pour mission :

- La réalisation du bilan des actions conduites
- La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,
le Président,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour la Commune de CHENOVE,
le Maire,

Pour VILLEO
La Directrice Générale,

Thierry FALCONNET

Béatrice GAULARD

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

Année(s) : 2016 Ville : DIJON Quartier prioritaire : Fontaine d'Ouche

Organisme : Nombre de logements dans le quartier : 122 Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 34 954,00 €
 Nombre de logements « QPV » : 122 assiette et taux 2015
 Nombre de logements « QPV » soumis TFPB : 122

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle/an TTC	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance							
	Agents de médiation sociale	2016/2018	7 534 €	7 534 €		9 624 €	100%	15% du temps dédié à la médiation sur le secteur. Il intervient sur les conflits de voisinage, les "attroupements" de jeunes dans les entrées..., la tranquillité.
	Accompagnatrice sociale	2016/2018	4 812 €	4 812 €		4 812 €	100%	10 % du temps dédié au suivi des ménages les plus fragiles.
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité Référents sécurité							
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du							fait partie du plan de formation de l'entreprise classiquement (droit commun)
	Sessions de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							Renforcement par une formation/sensibilisation aux questions de radicalisation
Sur-entretien	Renforcement nettoyage : <i>vandalisme/incivilité</i>							
	Enlèvement de tags et graffitis	2016/2018	3 000 €	3 000 €		3 000 €	100%	Dépenses constatées en 2015; le montant varie en fonction des besoins, très différents d'une année sur l'autre. Action qui s'inscrit dans la durée
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	2016/2018	4 000 €	4 000 €		4 000 €	100%	10 % du temps consacré à ce secteur. Un agent de maintenance intervient sur les situations les plus urgentes pour éviter la surenchère dans les dégradations.
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs, éclairage, serrurerie...)	2016/2018	9 988 €	9 988 €		9 988 €	100%	Réparation vidéo surveillance vandalisée (base 2 factures pour 38 et 40 avenue du Lac sur 1er semestre 2016), non exhaustif sur année pleine, à consolider dans bilan annuel
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants	2016/2018	714 €	714 €		714 €	100%	Dépenses constatées en 2015; le montant varie en fonction des besoins, très différents d'une année sur l'autre. Action qui s'inscrit dans la durée
	Renforcement ramassage papiers et détritres							
	Enlèvement des épaves							
	Amélioration de la collecte des déchets							
Tranquillité résidentielle	Participation dispositif Association GRAND DIJON MEDIATION	2016/2018	5 124 €	5 124 €		5 124 €	100%	
	Dispositif tranquillité							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2016/2018	2 880 €	2 880 €		2 880 €	100%	Coût annuel contrat maintenance BVS pour 2015
	Surveillance des chantiers							
Concertation / sensibilisation des locataires	Analyse des besoins en vidéosurveillance							
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	2016/2018						Plusieurs initiatives avec l'association Pirouette Cacahuète par le passé. Réinitialisation envisagée.
	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							
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »:opération Donne moi la main avec la	2016/2018	1 330 €	1 330 €		1 330 €	100%	
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords,							
	Maintenance des parties communes et abords							
	Surcoûts de remise en état des logements	2016/2018	23 184 €	23 184 €	23 184 €	23 184 €	100%	2898 € (surcoût QPV) x 8 logements estimation pour 2016
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)							
			62 566 €	62 566 €	23 184 €	64 656 €		



Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON
Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Quartier Fontaine d'Ouche - Dijon

Villéo



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Dijon
Bailleur : VILLEO**

Préambule

Présentation du Grand Dijon

Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, le Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. Dès lors, les bailleurs s'engagent à en suivre les orientations stratégiques dans les actions proposées au titre de cet abattement.

Présentation de la Ville de Dijon, ainsi que de ces deux quartiers prioritaires
Dijon, ville centre (156 270 habitants, +1% entre 2007 et 2012)

La ville de Dijon est le centre de l'agglomération mais également un nœud majeur de la région ; elle se positionne comme un pôle administratif, institutionnel et universitaire de premier plan.

La ville de Dijon se compose donc d'un centre-ville dynamique dont le relais est assuré par plusieurs quartiers « pôles d'habitat » mêlant logement, commerces et services, dont les quartiers des Grésilles et de la Fontaine d'Ouche font partie. Les espaces bâtis demeurent organisés par un réseau de voies rayonnant en direction du centre-ville.

Les caractéristiques du parc de logement reflètent la dynamique démographique de Dijon. La population dijonnaise a augmenté jusqu'au milieu des années 1970, a connu une baisse dans les années 1980 puis est repartie à la hausse, mais de façon plus modérée. Néanmoins, la ville de Dijon est une des seules villes du nord-est de la France à avoir connu une évolution positive de sa population entre 1999 et le milieu des années 2000.

La Ville de Dijon compte 14 489 logements à loyer modéré, représentant 18,06 % des résidences principales. 3 983 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 27,5 % des logements à loyer modéré de la commune.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB (calculé d'après assiette et taux 2015)
Grésilles		0	
Fontaine d'Ouche		122	34.954 €
TOTAL logts QPV - Dijon		122	34.954 €

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés devra être transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

A l'échelle d'agglomération

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

⤴ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

⤴ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

⤴ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

⤴ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

⤴ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

A l'échelle du quartier : Les Grésilles

Le quartier prioritaire des Grésilles, situé au nord-est de la commune, compte 3545 habitants pour 3387 résidences principales. Le revenu fiscal de référence est de 8 800 € / UC, le plus faible de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 1 844 logements à loyer modéré¹, dont 95% à Dijon Habitat, bailleur principal du quartier.

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux :

- 7 immeubles démolis, représentant 540 logements,

¹ SRU 2015

- Espaces publics restructurés
- Arrivée du tramway permettant une meilleure desserte du quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie
- Implantation d'activités tertiaires

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Un quartier ouvert sur la ville et l'agglomération

Création d'un cœur de quartier autour de la place Galilée

Une diversification de l'habitat et des fonctions en cours

Une offre d'équipements et de services qui s'est renforcée

Un quartier dont la transformation urbaine est bien visible

Les points de vigilance

La nécessité de pérenniser les investissements et les transformations : faire vivre la place Galilée et ancrer les commerces dans la durée

Un manque de coordination des interventions en matière de tranquillité publique couplé à un sentiment d'insécurité des habitants et professionnels

Une stratégie d'évitement des établissements scolaires du quartier

Un quartier encore peu investi par les professionnels qui y travaillent

Dans le cadre du Conseil Citoyen des Grésilles sont également ressortis les points suivants :

- un lien entre les nouveaux et les anciens habitants à renforcer
- le besoin de tranquillité publique et résidentielle

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

Fontaine d'Ouche

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche, situé au sud-ouest de la commune, compte 5850 habitants. Le revenu fiscal de référence est de 11 100 €/UC.

Le quartier prioritaire compte 3 121 logements, dont 2 139 logements à loyer modéré (Dijon Habitat, 49,9% ; ORVITIS, 29,1% ; SCIC Habitat Bourgogne, 10,5% ; ICF SEM 7,5% ; Villéo 5,9%) et 982 logements en copropriétés (3 copropriétés). La présence de l'ensemble des

bailleurs sur ce territoire nécessite de renforcer le travail en inter-bailleurs afin de ne pas renforcer les logiques de concurrence inter-organismes.

Le quartier subit un décrochage important vis-à-vis du reste de la Ville et de l'agglomération.

Spécificités du parc de Villéo dans le quartier

Villéo a investi 1,8 millions d'euros pour une réhabilitation de l'ensemble immobilier, avec un accent fort sur les parties communes et le traitement des extérieurs en 2014. Sur ce dernier point, une action en direction des jeunes et en lien avec la ville de Dijon a été portée à l'été 2015 pour sensibiliser les jeunes à la propreté de leur lieu de vie, tout en valorisant leur travail sur l'entretien des extérieurs, avec une bourse pour réaliser un projet (permis de conduire, BAFA....)

La démarche de sécurisation et le renforcement de la tranquillité sont traités au travers de la vidéosurveillance.

Les actions et animations doivent se poursuivre, dans le cadre de projets collectifs , en lien étroit avec la Ville de Dijon.

Les potentiels

Une population jeune : le plus fort taux de jeunes de moins de 25 ans

Une localisation attractive

Des logements de grandes surfaces

Une présence d'équipements publics importante et diversifiée

Un quartier bien desservi par les transports en commun

Les points de vigilance

Une dégradation des copropriétés qui se traduit par une difficulté de commercialisation

Des secteurs plus particulièrement en difficultés : l'avenue du Lac

Plus de 50% des logements sont des T4 ou des T5.

40% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté

Une forte exposition au chômage

Un sentiment d'insécurité prégnant chez les habitants

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- l'amélioration de l'attractivité du quartier
- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

II. Identification des moyens de gestion de droit commun

	Grésilles	Fontaine d'Ouche	Hors QPV	Total	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux		39.987 €	396.623 €	436.610 €	
	Nb logts	11	538	549	
	Ratio/logt	3 635 €	737 €	795 €	2.898 €
2 Ascenseurs		45 588 €	22 705 €	68 293 €	
	Nb ascenseurs	7	24	31	
	Ratio/ascenseurs	6513 €	946 €	2203 €	5 567 €
3 Contrôle d'accès					
	Nb logts				
	Ratio/logt				
4 Nettoyage des parties communes et abords		33 331€	788 262 €	821 593 €	
	Nb logts	122	2781	2903	
	Ratio/logt	273 €	283	283	
5 Maintenance des parties communes et abords		19 161 €	491.102 €	510.263 €	
	Nb logts	122	3.780	3.902	
	Ratio/logt	157 €	130 €	130	27 €
6 Gardiennage et surveillance		56 051 €	55.383 €	111.434 €	
	Nb logts	122	3775	4009	
	Ratio/logt	459 €	15 €	32 €	444 €

Formules de calcul retenues :

L'indicateur 2 ressort en 2015 fort surentretien en QPV en raison de travaux d'entretien et de maintenance du bailleur sur ce parc de 7 ascenseurs. Cela différera en 2016 et années suivantes

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires. Ils seront complétés par le bailleur sur la base des données de l'année 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer. *Justifications éventuelles à apporter si nécessaire.*

I. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Cf tableau et fichier excel joint

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

II. Modalités de suivi et d'évaluation

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il a pour mission :

- La réalisation du bilan des actions conduites
- La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,
le Président,
Pour la Ville de Dijon,
Le Maire,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour VILLO
La Directrice Générale,

Béatrice GAULARD

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

Année(s) : 2016

Ville : TALANT

Quartier prioritaire : Le Belvédère

Organisme : VILLEO

Nombre de logements dans le quartier :

234

Montant prévisionnel de l'abattement annuel :
assiette et taux 2015

65 698 €

Nombre de logements « QPV » :

234

Nombre de logements « QPV » soumis TFPB :

234

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle/an TTC	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance							
	Agents de médiation sociale	2016/2018	12 557 €	12 557 €		12 557 €	100%	25 % du temps consacré à ce secteur. Il intervient sur les conflits de voisinage, les "attroupements" de jeunes dans les entrées, ... la tranquillité.
	Accompagnatrice sociale	2016/2018	7 218 €	7 218 €		7 218 €	100%	15 % du temps consacré à ce secteur. Elle vient en appui des familles les plus fragiles.
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité							
Formation/soutien des personnels de proximité	Référents sécurité							
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)							fait partie du plan de formation de l'entreprise classiquement (droit commun)
	Sessions de coordination inter-acteurs							
Sur-entretien	Dispositifs de soutien							Villéo envisage au-delà des formations "classiques" d'accompagner ses agents sur une sensibilisation aux questions de radicalisation
	Renforcement nettoyage : <i>vandalisme/incivilité</i>							
	Enlèvement de tags et graffitis							
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	2016/2018	4 000 €	4 000 €		4 000 €	100%	10 % du temps dédié à ce secteur. Un agent de maintenance intervient sur les situations les plus urgentes pour éviter la surenchère dans les dégradations.
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs, éclairage, serrurerie...)							
	Gestion des encombrants	2016/2018	1 198 €	1 198 €		1 198 €	100%	année sur l'autre. Démarche qui s'inscrit dans la durée.
	Renforcement ramassage papiers et détrit							
	Enlèvement des épaves	2016/2018	563 €	563 €		563 €	100%	Dépenses constatées en 2015; le montant varie en fonction des besoins, très différents d'une année sur l'autre. Démarche qui s'inscrit dans la durée.
Tranquillité résidentielle	Amélioration de la collecte des déchets							
	Participation dispositif Talant Médiation	2016/2018	pm					en cours de définition
	Dispositif tranquillité							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2017/2018	pm					Réflexion sur vidéo surveillance en cours. Villéo peut faire appel à un référent sécurité auprès de la Préfecture. Le financement d'étude de vidéo-protection ne pourra se faire qu'après un échange préalable avec le référent sécurité de la Préfecture sur l'opportunité de celle-ci.
	Surveillance des chantiers							
Concertation / sensibilisation des locataires	Analyse des besoins en vidéosurveillance							
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires							
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	2017/2018	pm					Dans le cadre de l'éco-réhabilitation, actions de sensibilisation aux éco-gestes à partir de 2017
Animation, lien social, vivre ensemble	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »: opération Donne moi la main avec la JDA Basket	2016/2018	1 330 €	1 330 €		1 330 €	100%	
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	2017/2018	pm					Projet chantier école inter-bailleurs à partir de 2017
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Maintenance des parties communes et abords							
	Surcoûts de remise en état des logements	2016/2018	48 320 €	48 320 €		48 320 €	100%	2416 € (surcout QPV) x 20 logements estimation pour 2016
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)							
			75 186 €	75 186 €	0 €	75 186 €		



Contrat de ville

2016 - 2018

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Quartier Le Belvédère, Talant

Villéo



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



Préambule

Présentation du Grand Dijon

Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, le Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. Dès lors, les bailleurs s'engagent à en suivre les orientations stratégiques dans les actions proposées au titre de cet abattement.

Présentation de la Ville de Talant

Talant (11 436 habitants, -5% entre 2007 et 2012¹)

La commune de Talant fait partie de la première couronne de Dijon, dont elle constitue une des entrées. Elle bénéficie de l'attractivité liée aux grands équipements et activités structurants de l'agglomération. Elle profite aussi d'une bonne accessibilité autoroutière (A38, A31 et A39 desservent l'agglomération), routière (par les RD 905 et 971) et en

¹ Source : INSEE, RP 2007 et 2012, populations totales

transports en commun structurants qui la relie notamment à la gare de Dijon située à environ 3,5 km.

Ces éléments, conjugués à un cadre de vie de qualité, à proximité d'espaces naturels valorisés, en font une commune attractive sur le plan résidentiel.

Cette attractivité s'est traduite par une pression urbaine et un développement urbain importants depuis les années 1960/70 (construction de pavillons, grandes copropriétés et habitat social concentré dans le quartier Belvédère), alors que Talant n'était qu'un village jusqu'à la moitié du XXème siècle.

Si la commune a connu une forte augmentation de sa population en lien avec l'extension urbaine, elle présente une baisse importante du nombre d'habitants sur les 6 dernières années (-5%) et le phénomène de vieillissement déjà observé va se poursuivre.

Par ailleurs, le quartier du Belvédère à Talant a fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine de grande ampleur.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB (calculé d'après assiette et taux 2015)
Le Belvédère	234	234	65.698 €

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés devra être transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

A l'échelle d'agglomération

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

⤴ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

⤴ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

⤴ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

▲ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

▲ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

A l'échelle du quartier : Le Belvédère

Le quartier prioritaire du Belvédère compte 2 217 habitants, soit 20 % de la population communale. Le revenu fiscal de référence y est de 9 800 € / UC, soit l'un des plus faibles de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 1 310 logements à loyer modéré (Dijon Habitat, 36,1% ; SCIC Habitat Bourgogne, 25,3% ; Orvitis, 20,8% ; Villéo 17,9%).

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux :

- 112 logements démolis,
- 235 logements réhabilités et 850 logements résidentialisés
- Espaces publics restructurés avec la création de la « médiane », véritable cœur de quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie
- Création d'une agence solidarité familles du Conseil Départemental

Spécificités du parc de Villéo dans le quartier :

Villéo engage en 2015, sur ce secteur une politique de rénovation du patrimoine avec une priorité qui a été donnée à la propreté des entrées et leur sécurisation. Cette action se poursuit en 2016 et jusqu'en 2018 par une rénovation énergétique et de confort des logements. Ainsi, ce patrimoine sera en cohérence avec le parc voisin, en terme de propreté. Par ailleurs, les travaux lourds qui doivent être engagés, sont complétés par une proximité renforcée avec un responsable de site, qui doit intervenir au plus près des préoccupations des habitants, pour leur assurer plus de tranquillité.

Les équipements présents sur le quartier antérieurement au renouvellement urbain, ont été impactés par la rénovation urbaine.

L'intervention municipale dans le domaine du logement vise une meilleure coordination entre les bailleurs présents sur le quartier dans les champs de :

- l'accès au logement,
- le maintien dans le logement,
- l'amélioration du cadre de vie.

Ces interventions ont été renforcées en 2009 par la signature d'une charte de GUP entre la ville et les bailleurs.

Plus spécifiquement, la GUP (Gestion urbaine de Proximité) a pour objet d'améliorer le cadre de vie des habitants :

- améliorer le suivi de la qualité de service avec les diagnostics en marchant en général et plus spécifiquement les qualités de service,
- favoriser l'attractivité du territoire en assurant une veille sur la qualité du patrimoine avec les différents bailleurs,
- favoriser par l'initiative des habitants l'appropriation du cadre de vie avec des actions de sensibilisation.

La ville de Talant se positionne comme le coordonnateur des actions et du partenariat local spécifique en impulsant la mise en œuvre de dispositifs locaux. Elle développe ainsi une approche transversale afin de mettre en cohérence l'ensemble des actions développées au titre de l'habitat et cadre de vie.

L'accueil des nouveaux arrivants

Des visites aux nouveaux arrivants sont organisées en partenariat avec 3 bailleurs dans le but de :

- Offrir un accueil personnalisé aux nouveaux arrivants du parc HLM sur le quartier du Belvédère.
- Présenter la ville et les services municipaux lors de visites effectuées au domicile pour aider à l'intégration sur la commune.

25 visites en moyenne sont réalisées chaque année. Ces visites permettent de vérifier que les habitants ont bien connaissance des services proposés et se sont bien intégrés à leur nouvel environnement.

Les diagnostics en marchant

En collaboration avec les habitants-relais, les élus, les services municipaux et les bailleurs, plusieurs visites piétonnes sont organisées dans le quartier du Belvédère. Elles ont pour but d'analyser l'état et la propreté du parc HLM et des espaces publics. Les parcours sont suivis par l'ensemble des participants. Une analyse des éléments relevés est ensuite réalisée au cours du diagnostic partagé.

Les points abordés concernent les constats relatifs à la conception (2 %), à la gestion (40 %) et à l'usage (58%). Lors de l'analyse plusieurs préconisations sont faites. Certaines anomalies peuvent-être traitées in situ.

Les Commissions qualité de service

Des réunions sont organisées quatre fois par an en présence d'élus, agents de la ville, chacun des bailleurs, de délégués Habitants-Relais afin de traiter les remarques et réclamations transmises par les délégués Habitants Relais (dégradations, propreté des bâtiments) ainsi que détecter d'éventuelles situations de détresse sociale.

Ces réunions permettent de faire le point sur la situation des bâtiments HLM, travaux réalisés et à réaliser, la propreté intérieure et extérieure, l'entretien mais aussi la qualité du « bien vivre ensemble ». Elles viennent compléter les remarques de terrain observées lors des diagnostics en marchant. Elles permettent d'aborder l'avancement et la réalisation des préconisations faites lors des diagnostics en marchant.

Dans la plupart des champs de la GUP, les différents acteurs ont mis en place des systèmes d'intervention. Néanmoins ce système complexe d'intervention par acteur génère des dysfonctionnements (problème de coordination : délais d'intervention, délais de traitement, pas de vision globale des dysfonctionnements, outils de suivis des bailleurs distincts, modalités de réponses spécifique à chacun...) et ne favorise pas les économies d'échelle que permettrait une approche territoriale.

Les Commissions Locales de Sécurité viennent compléter les réunions qualité de service et diagnostic en marchant. Celles-ci sont réalisées avec les bailleurs, les polices nationale et municipale et les services ville afin de traiter les éléments de tranquillité publique pouvant être signalés. Ce dispositif est à renforcer par une intervention de terrain avec des médiateurs.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Les potentiels

Des niveaux de formation moins faibles que pour le reste des anciens quartiers prioritaires

Une population proportionnellement plutôt active avec une part d'emplois précaires moins importante que sur les autres anciens quartiers prioritaires

Un maillage dense du quartier en offre commerciale et équipements publics, ainsi qu'une forte implication de la puissance publique

Les points de vigilance

Une proportion de jeunes qui diminue

Un écart croissant entre le quartier et le reste de la ville en termes de revenu

Un accès aux zones d'emploi compliqué

Des loyers très bas qui font peser un risque de déclassement

Des problématiques de santé mentale, ou d'isolement mal connues

Un taux d'emploi qui connaît une baisse alors qu'il augmente dans les autres QPV

Une mobilité des ménages qui est réduite dans le parc à loyer modéré, notamment du fait du coût réduit des loyers

Un indice de chômage des jeunes qui augmente également

Le Grand Dijon, la Ville de Talant, les services de l'Etat et les bailleurs s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- Renforcement du gardiennage et coordination de la gestion de proximité ;
- Tranquillité résidentielle : sécurisation des communs ;
- Sur entretien dynamique ciblé et adapté dans le temps ;
- Petits travaux d'amélioration du cadre de vie ;
- Concertation et sensibilisation des locataires (ex : montant des charges, gestion des déchets,...).

II. Identification des moyens de gestion de droit commun

	Le Bêlvédère	Hors QPV	Total	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	107.213 €	396.623 €	503.836 €	
Nb logts	34	538	572	
Ratio/logt	3.153 €	737 €	880 €	2.416 €
2 Ascenseurs	1.022 €	9.532 €	10.554 €	
Nb ascenseurs	5	24	29	
Ration/ascenseurs	204 €	397 €	363 €	/
3 Contrôle d'accès				
Nb logts				
Ratio/logt				
4 Nettoyage des parties communes et abords				
Nb logts				
Ratio/logt				
5 Maintenance des parties communes et abords	58.489 €	491.102 €	549.591	
Nb logts	234	3.780	4.014	
Ratio/logt	241 €	130 €	136 €	111 €
6 Gardiennage et surveillance	74.402 €	55.383 €	129.785 €	
Nb logts	234	3775	4009	
Ratio/logt	317 €	15 €	32 €	302 €

Formules de calcul retenues :

Entrées dans les lieux => formule locale, montant total des travaux de remise en état (suite à état des lieux) des logements reloués dans l'année (hors logements mis en service de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

Ascenseurs => formule nationale.

Contrôle d'accès => formule nationale.

Nettoyage des parties communes et des abords => formule nationale.

Maintenance des parties communes et des abords => formule locale, analyse au nombre d'adresses et non au nombre de logements.

Gardiennage et surveillance => ne sont pas pris en compte les personnels encadrants. Egalement non pris en compte les personnels d'intervention sociale, et de développement social urbain mais valorisés dans les actions.

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires. Ils seront

complétés par le bailleur sur la base des données de l'année 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer. Justifications éventuelles à apporter si nécessaire.

L'indicateur sur l'entretien des ascenseurs ne ressort pas en surentretien en QPV en raison d'une politique d'investissement et d'entretien du bailleur sur ce parc de 5 ascenseurs.

III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Cf tableau et fichier excel joint

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

IV. Modalités de suivi et d'évaluation

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il a pour mission :

- La réalisation du bilan des actions conduites
- La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,
le Président,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour la Commune de TALANT,
le Maire,

Pour VILLEO
La Directrice Générale,

Gilbert MENUT

Béatrice GAULARD