

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB  
dans le quartier prioritaire de la Politique de la Ville « Le Belvédère » à TALANT  
Bailleur : ORVITIS**

**Préambule**

*Présentation de Dijon Métropole*

Forte de 23 communes, Dijon métropole inscrit son action dans un projet de développement équilibré et durable de son territoire : à ce titre, développement économique, environnement, mobilité et habitat sont étroitement liés. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) intégrateur des politiques de l'habitat et des déplacements, adopté le 19 décembre 2019, constitue l'outil de référence du développement territorial pour la décennie à venir.

L'habitat est une composante à part entière du projet de territoire et participe directement à son attractivité et à la qualité de son cadre de vie pour tous. La dynamique locale en matière de construction et de rénovation de logements contribue ainsi à la croissance démographique : la population totale de Dijon métropole a en effet connu une hausse importante de près de 6000 habitants entre 2012 et 2017 (2000 entre 2015 et 2017 dont 90% résidents de Dijon) soit un taux de croissance de 0,5% par an reposant sur un solde migratoire positif.

Dijon métropole a fait de la solidarité et de la cohésion sociale un axe fort du développement de son territoire. C'est pourquoi il s'est engagé, depuis 2003, dans une politique en faveur des quartiers de la politique de la Ville à la fois sur l'aspect urbain, par la mise en œuvre de la convention de rénovation urbaine d'agglomération, que sur l'aspect humain, par la mise en œuvre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS).

Le Contrat de ville de Dijon métropole a été signé entre les partenaires pour la période 2015-2020. En 2019, il est prorogé par l'État jusqu'en 2022. L'article premier de la loi du 21 février 2014 confirme la double finalité dévolue au contrat de ville d'améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires et de réduire les écarts de développement entre les quartiers prioritaires et les autres territoires.

Inscrit dans une géographie sociale à l'échelle de la métropole, le Contrat de ville oriente principalement son action sur 5 quartiers prioritaires : Le Mail à Chenôve, Les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, Le Bief du Moulin à Longvic, Le Belvédère à Talant.

Il a vocation à agir sur plusieurs champs, comme l'éducation, l'insertion professionnelle, la santé, l'habitat, l'accès aux droits, la tranquillité publique, et permet de conjuguer les compétences de plusieurs acteurs comme l'Etat (ARS, Rectorat, DRAC), les collectivités territoriales (Métropole, villes, Région...) et des institutions, la CAF et des associations. Il porte une exigence forte : celle d'associer plus étroitement les habitants aux décisions qui concernent leur quotidien. Pour cela, des conseils citoyens ont été mis en place pour chacun des quartiers prioritaires. Ainsi, des orientations stratégiques en faveur des quartiers en difficulté ont été définies par l'ensemble des partenaires.

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 : commune de 11 920 habitants (augmentation de la population + 4.23 % entre 2012-2017) - surface : 4,90 km<sup>2</sup>**

La ville de Talant fait partie de l'intercommunalité de Dijon Métropole. Elle est située au nord-ouest de Dijon, commune dont elle est limitrophe.

Du fait de sa proximité avec Dijon, la commune est essentiellement résidentielle, après avoir longtemps été une cité fortifiée sur un promontoire dominant la vallée de l'Ouche.

Composée de 4 grands quartiers, la ville dispose d'infrastructures sportives et culturelles modernes (à l'image de l'Ecrin). Parfaitement connectée à la Métropole par le réseau de transport métropolitain, la ville de Talant semble être aujourd'hui la véritable porte d'entrée ouest de la Métropole dijonnaise.

Elle exerce son rayonnement sur le nord-ouest de l'agglomération et sur la vallée de l'ouche (son rôle de chef-lieu de canton s'affirmant depuis la loi du 17 mai 2013 et le redécoupage cantonal de 2014).

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 XX<sup>ème</sup> siècle.

La commune connaît actuellement une augmentation de sa population (+4.23 %) après plus d'une décennie de stagnation.

Le Quartier « le Belvédère » de Talant :

Le quartier compte 1 483 logements à loyer modéré répartis sur quatre bailleurs (Grand Dijon Habitat, CDC Habitat, Orvitis, Habellis).

Sont également implantées un ensemble de copropriétés, plusieurs zones pavillonnaires, une petite ZAC (Zone artisanale et Commerciale) à son extrémité et un centre commercial.

Le quartier accueille, ainsi qu'à sa marge géographique, une grande partie des équipements et services communaux destinés à la population : Ecoles, Centre social, Crèche, gymnase, Stade, Bibliothèque, Accueil de jeunes, établissements culturels et associatifs, CCAS, service scolaire et petite enfance, Police Municipale et médiation.

D'autres services et équipements sont également implantés, Conseil départemental, Collège.

Le programme de rénovation urbaine initié en 2005, a profondément transformé le quartier :

- 112 logements déconstruits et reconstitués
- 235 logements réhabilités et 850 logements résidentialisés
- Des espaces publics restructurés avec la création de la « médiane », véritable cœur de quartier
- Rénovation et construction d'équipements publics : Crèche multi accueil, Centre social, Gymnase Bernard Santona, Espace Mennetrier
- Construction de nouveaux logements, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie
- Création d'une agence solidarité familles du Conseil Départemental

La poursuite des réhabilitations s'est poursuivie dernièrement (2018-2019) sur le parc entier du Bailleur Habellis (234 logements).

Le bailleur CDC Habitat annonce une réhabilitation complète de son parc (334 logements) à compter de l'année 2021.

La ville de Talant développe un pilotage conséquent et éprouvé sur le quartier du Belvédère (depuis le projet de PNRU). Différents dispositifs thématiques fonctionnent sur un maillage de territoire fin en s'appuyant sur des actions transversales et un partenariat actif.

Les différents dispositifs ont été développés au fil du temps pour répondre à l'identification des besoins. Ils ont été également impulsés par les politiques publiques de droit commun ou spécifiques de la politique de la ville.

Concernant plus particulièrement la GUP, la ville est impliquée depuis le PNRU. Elle souhaite optimiser ces dispositifs en partenariat avec ces quatre bailleurs, les services de l'Etat et de la Métropole, ainsi que tout autre partenaire concerné.

Notamment en tenant compte du contexte particulier de ces quatre bailleurs (patrimoine, problématiques partagées, gestion locale de proximité), du cadre national de l'Etat concernant les axes d'exonération de la TFPB, des orientations métropolitaines prioritaires et des besoins exprimés.

### **Bilans des conventions d'utilisation de l'abattement TFPB 2016-2021**

Des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties ont été mises en place de 2016 à 2018 sur l'ensemble des cinq quartiers prioritaires de la Métropole. Pour 2019 et 2020, le dispositif a continué pour quatre d'entre eux.

En 2021, les conventions ont été signées pour l'ensemble des quartiers prioritaires de la Métropole. Il a été acté que les axes suivants représentent au moins 40% des dépenses :

- Renforcement du personnel de proximité,
- Tranquillité résidentielle,
- Animation et lien social.

À l'échelle du territoire métropolitain, les dépenses prévisionnelles sont conformes aux prévisions. 44% des dépenses sont fléchés sur les axes précités :

- Tranquillité résidentielle (22%)
- Renforcement du personnel de proximité (18%)
- Animation et lien social (4%)

Par ailleurs, deux autres axes sont mis en avant par les bailleurs :

- Remise en état des logements (33%)
- Sur-entretien (11%)
- 

Les données de bilan de la convention 2021 seront transmises par le bailleur au premier trimestre 2022.

### **I. Objectifs de la convention**

La convention d'utilisation de l'abattement de la 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.

Pour l'année 2022, certaines évolutions apparaissent nécessaires, d'une part, au regard des difficultés rencontrées sur les territoires et, d'autre part, pour mieux valoriser le travail partenarial mis en place entre les communes et les bailleurs.

Ainsi, afin d'assurer une réelle présence sur le terrain, en proximité, auprès des habitants du quartier, il est souhaité que les axes suivants soient renforcés et représentent environ 50% des dépenses :

- Renforcement du personnel de proximité,
- Tranquillité résidentielle,
- Animation et lien social.

Orvitis s'attache à servir les intérêts du territoire et des habitants par le maintien de la proximité. Cela se traduit par la présence d'un responsable de secteur, de la régie ouvrière au quotidien sur le quartier. S'ajoutent les interventions de travailleur social et du médiateur sur des situations particulières et ce, dans la cadre du partenariat avec les acteurs du territoire.

Aussi, Orvitis souligne avec son organisation, l'importance de la proximité, garante de la sécurité et de la tranquillité résidentielle et l'émergence d'une exigence plus forte des locataires concernant l'accessibilité des services, la visibilité et l'exhaustivité des informations à transmettre. Son objectif est l'amélioration des conditions de vie de ses locataires.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée à ce que les actions menées en partenariat avec les communes puissent être valorisées. Ces actions pourront évoluer annuellement en fonction des priorités définies lors des groupes de suivis.

## **II. Identification des moyens de gestion de droit commun (base des données 2019)**

	TALANT Le Belvédère	Hors QPV	Sur- entretien QPV
Entrée dans les lieux			
Nb logts	22	798	
Ratio/logt	2 019 €	1 607 €	9 075 €
Ascenseurs			
Nb ascenseurs	7	45	
Ratio/ascenseurs	1 257 €	1 351 €	0 €
Contrôle d'accès			
Nb cages escalier	12	1 217	
Ratio/cages escalier	240 €	51 €	2 262 €
Nettoyage des parties communes et abords			
Nb logts	268	9 006	
Ratio/logt	195 €	170 €	6 531 €
Maintenance des parties communes et abords			
Nb cages escalier	12	1 217	
Ratio/cages escalier	6 904 €	520 €	76 603 €

Gardiennage et surveillance			
Nb logts	268	3 030	
Ratio ETP / 100 logts	0,37	0,16	
Ratio € / 100 logts	16 945 €	7 224 €	26 053 €

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 précédente. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre de l'année.

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. Durée de la convention

Cette convention est conclue pour une période d'une année, du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

### IV. Programme d'actions prévisionnel faisant l'objet de l'abattement TFPB 2022

Le programme d'action est décrit et adossé à un budget prévisionnel annexé à la convention.

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

### V. Modalités de suivi et d'évaluation

#### Orvitis

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

#### A l'échelle de la métropole

Un comité de pilotage annuel pour chaque convention, associant l'ensemble des signataires, se tient au plus tard le 31 mai et 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, à Dijon Métropole ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Le groupe technique « GUSP » du contrat de ville se tient à minima 2 fois par an et assurera le suivi de la mise en œuvre de ces conventions. Il réunit les techniciens des communes, les services de l'Etat et les bailleurs, ou leurs représentants.

#### A l'échelle communale

Un comité de suivi présidé par Monsieur le Maire ou son représentant se réunit au moins 1 fois par an et est composé de représentants de la collectivité (élus, services) et du bailleur concerné. Il a pour objectif le partage et l'analyse des actions conduites ainsi que leur priorisation en fonction de l'évolution du diagnostic partagé.

La commune a la possibilité, le cas échéant, d'organiser dans le cadre de ces comités de suivi des visites de tout ou partie du patrimoine des bailleurs concernés, éventuellement en présence d'habitants (Conseil Citoyen, représentants des locataires...).

**Fait à Dijon, le**

Pour l'Etat, le Préfet,  
délégué territorial de l'ANRU

Fabien SUDRY

Pour la Commune de TALANT,  
le Maire,

Fabian RUINET

Pour Dijon métropole,  
le Président,

François REBSAMEN

Pour ORVITIS  
le Directeur Général,

Christophe BERION

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB - ORVITIS  
PREVISIONNEL 2021

Ville : TALANT

Organisme : ORVITIS

Nombre de logements dans le quartier :

Nombre de logements « QPV » avec équivalents foyers : 282 +2 (ancienne pharmacie)

Nombre de logements « QPV » soumis TFPB avec équivalents foyers :

268

Axes	Actions	Prévisionnel 2021	Commentaires 2021
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance	30 000 €	Réorganisation 2020: Mise en place régie de proximité : présence des ouvriers en priorité sur le QPV
	Agents de médiation sociale	6 000 €	
	Agents de développement social et urbain		
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	2 000 €	Sur-présence du Responsable Vie du locataire en QPV chargé de la coordination de la proximité
	Référents sécurité	6 000 €	Responsable d'Agence, référent dans sa mission
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	3 000 €	Formation du personnel de prox pour développer une écoute et une concertation directe auprès des locataires
	Sessions de coordination inter-acteurs		
	Dispositifs de soutien	500 €	Ligne d'écoute aide psychologique aux collaborateurs victimes d'agression

Sur-entretien	Renforcement nettoyage : <i>vandalisme/incivilité</i>	4 000 €	9 Picasso et 10 Mail
	Désinsectisation	1 000 €	Protocole "punaises de lits", prise en charge et accompagnement
	Enlèvement de tags et graffitis	500 €	
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	2 000 €	Sur -entretien des équipements "contrôle d'accès" non récupérable
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs, éclairage, serrurerie...)	1 500 €	Vandalisme extincteurs, porte de chaufferie...
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants	1 500 €	Association Envie: mise en place dispositif de réemploi du gros électroménager (immobilisation de garages pour stockage avant traitement)
	Renforcement ramassage papiers et détritrus		
	Enlèvement des épaves		
	Amélioration de la collecte des déchets		
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	1 000 €	Dispositif interne et dispositif EMAS en appui dispositif Ville (5532€)
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	1 000 €	Vidéo protection mobile, exploitation des images
	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...	3 000 €	Campagne sensibilisation sur la propreté, l'hygiène et accompagnement aux éco-gestes (dispositif proposé par ASS EQUITIA)
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	3 000 €	Dispositif d'écoute, locataires relais
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »		
	Actions d'accompagnement social spécifiques	1 200 €	Sur-effectif des travailleurs sociaux
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	300 €	Aide et soutien aux personnes âgées ou handicapées en cas de pannes 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	15 000 €	Sur-entretien
	Surcoûts de remise en état des logements	20 000 €	Sur-entretien
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)		
		<b>102 500 €</b>	