

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

**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 : projection INSEE commune de 12 020 habitants - 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 (ORVITIS)
- Création d'une agence solidarité familles du Conseil Départemental (ORVITIS)

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

Le bailleur CDC Habitat effectue 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.

## BILAN

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 2022**

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 au moins, **50% des dépenses** :

- renforcement du personnel de proximité,
- tranquillité résidentielle,
- animation et lien social.

Description du process mis en place par le bailleur pour assurer une proximité avec les locataires et avec les services de la commune :

Présence d'un gardien sur le site qui peuvent être sollicités par les locataires durant les heures ouvrables.

Présence de chargés de relation locataire sur le site afin de d'accompagner les habitants durant les travaux de réhabilitation en cours et qui s'achèveront en 2023.

Réalisation d'une « visite de courtoisie » par un adjoint au responsable de secteur un mois après l'entrée dans les lieux d'un nouveau locataire. Cet échange permet de l'accompagner dans son installation et de rappeler les principales informations communiquées à la signature du bail et sur la vie au sein de la résidence.

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**

	Le Belvédère	Hors QPV	Total	Sur-entretien	Observations
1 Entrée dans les lieux					
Nb logts	25	482			
Ratio/logt	4604 €	1715 €		72 225 €	
2 Ascenseurs					
Nb ascenseurs	11	107			
Ratio/ascenseurs	776 €	964 €		0 €	
3 Contrôle d'accès					
Nb équipements	11	338			
Ratio/équipement	24 €	29 €		0 €	
4 Nettoyage des parties					
Nb logts	331	4400			
Ratio/logts	176 €	320 €		0 €	
5 Maintenance des parties					
Nb entrées	11	338			
Ratio/entrée	4098 €	1 682 €		26 576 €	
6 Gardiennage et					
Nb logts	331	4400			
Ratio/100 logts	0.48	0,41		6244 €	
<b>TOTAL</b>				<b>105 045 €</b>	

(données de 2019)

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**

##### **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).

Les données de bilan de la convention 2021 seront transmises par le bailleur au premier trimestre 2022. à l'Etat, à Dijon Métropole ainsi qu'à la commune.

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

Pour Dijon métropole,  
le Président,

Fabien SUDRY

François REBSAMEN

Pour la Commune de TALANT,  
le Maire,

Pour CDC Habitat & CDC Habitat Social  
le Directeur Interrégional,

Fabian RUINET

Philippe BLECH

Présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB – CDC HABITAT  
PREVISIONNEL 2022

	Quartier Le Belvédère Talant
Nombre total de logements	331
Nombre de logements bénéficiant de l'abattement TFPB	331
Estimation de l'abattement TFPB	98 848 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense	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 gardien + présence responsable secteur	2022	11 356 €	11 356 €		11 356 €	100 %	
	Mission sociale d'accompagnement des locataires lors de la réhabilitation	2021-2023	58 647€	58 647€		58 647€	100%	
Formation/soutien des personnels de proximité	Formation aux outils de gestion de la réclamation clients « CDC Habitat & moi »	2022	0	0		0	0	
Sur entretien		2021-2022	25 000 €	25 000 €		25 000 €	100%	

Axes	Actions	Calendrier	Dépense	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Prise en charge des encombrants	2021-2022	6000 €	6000 €		6000 €	100%	
	Coût d'évacuation des épaves	2021-2022	3000 €	3000 €		3000 €	100%	
Tranquillité résidentielle								
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation au diagnostic en marchant 2 fois/an	2021-2022	Pour mémoire	0		0	0	
	Mise en place d'une application informatique dédiée aux locataires pendant la réhabilitation : cette application permet aux locataires de déposer toutes les réclamations liées à la réhabilitation : URBEST	2021-2022	7000€	7000€		7000€	100%	
Animation, lien social, vivre ensemble	Dispositif de fidélisation	2021-2022	1 200 €	1 200 €		600 €	100 %	

Axes	Actions	Calendrier	Dépense	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFBB	Observations
	Mise en place des visites de courtoisie	2021-2022	Pour mémoire					
	Participation dispositif EMAS	2021-2022	10 917€	10 917€		10 917€	100%	<i>Versement de la participation dans les cas d'une reconduction du dispositif</i>
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Surcoûts de remise en état des logements	2021-2022	45 000 €	45 000 €		45 000 €	100%	

Total : 167 520 €