

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans le quartier prioritaire de la Politique de la Ville « Le Belvédère » à TALANT
Bailleur : GRAND DIJON 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 de Dijon métropole. 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 km²

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 XXème 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 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.

1. 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 au moins, 50% des dépenses :

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

La gouvernance du dispositif sera assurée par GRAND DIJON HABITAT (GDH) de la manière suivante :

- Pilote par délégation du Directeur Général, Jean-François Macaigne : le Directeur de la Relation Clients actuellement : Anne-Sophie Ardisson-Terrade
- Convention d'Abattement de TFPB, copilotage Direction Financière/Mission Contrôle de Gestion actuellement : Justine PAULUS
- Interlocuteur en point d'entrée privilégié sur les sujets suivants : GUSP, tranquillité résidentielle, différends de voisinage : Anne Morat

Mais afin de participer pleinement aux côtés de la Collectivité, les intentions et engagements de GDH sont détaillés en Note annexe à la présente Convention de Partenariat.

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.

2. Identification des moyens de gestion de droit commun (base des données 2019)

	TALANT Le Belvédère	Hors QPV	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	90 137	741 346	
Nb logts	40	790	
Ratio/logt	2 341	1 483	30 829
2 Ascenseurs	9 545	89 334	
Nb ascenseurs	10	54	
Ratio/ascenseurs	954	1 654	
3 Contrôle d'accès	3 889	47 543	
Nb logts	29	80	
Ratio/logt	134	597	1 580
4 Nettoyage des parties communes et abords	34 867	278 807	
Nb logts	473	4 220	
Ratio/logt	103	66	3 617
5 Maintenance des parties communes et abords	30 083	364 783	
Nb logts	19	450	
Ratio/logt	1 583	811	14 681
6 Gardiennage et surveillance	-	148 758	
Nb logts	-	4 220	
Ratio/logt	-	35	
Total			50 707

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.*

3. Durée de la convention

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

4. 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.

5. Modalités de suivi et d'évaluation

GRAND DIJON HABITAT

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

Pour Dijon métropole,
le Président,

Fabien SUDRY

François REBSAMEN

Pour la Commune de TALANT,
le Maire,

Pour Grand Dijon Habitat,
Le directeur général

Fabian RUINET

Jean-François MACAIGNE

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB GDH
PRÉVISIONNEL 2021

Ville : TALANT

Abattement TFPB 2020: 0€

Organisme : GRAND DIJON HABITAT le quartier :
 Nombre de logements dans le quartier :
 Nombre de logements « QPV » avec équivalents foyers : 473
 Nombre de logements « QPV » soumis
 TFPB avec équivalents foyers : 473

Axes	Actions	Prévisionnel 2021
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Mise à disposition de Personnels en gestion « plus » sur secteurs QPV & en accompagnement des actions & de la gouvernance des dispositifs Politique de la Ville (GPO, GUSP, Accompagnement social adapté...) : Personnel de l'Agence de Proximité & de Régie au prorata des surplus de besoins en comparaison du droit commun Chargé de DSU : Interlocuteur privilégié de la Commune en point d'entrée du partenariat Chargé d'Intervention sociale Collaborateurs divers pour participation aux instances & actions partenariales : Direction Relation Clients / Resp. Proximité / Resp. Cadre de Vie / Resp. Mission Intervention sociale	24966 €
	Mise en place de dispositifs d'accompagnement des opérations de travaux pour le lien clients (mise à disposition d'un coordonnateur relation locataire avec temps de présence sur site) – Interne ou en prestation de service (lorsque nécessaire en complément de la prise en	

	charge dans le cadre du projet urbain en Investissement)	
Formation/soutien des personnels de proximité	À définir	
Sur-entretien	Ascenseurs	30029 €
	Contrôle d'accès	
	Nettoyage des Parties Communes & Abords	
	Enlèvement des tags	
	Opérations supplémentaires « coup de poing » désinsectisation/dératisation	

	Prise en charge Protocoles d'éradication des punaises de lit	
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Développement d'actions complémentaires de gestion des OM/OE (notamment gestion des déchets dangereux)	6194 €
	Prise en charge enlèvement des épaves	
Tranquillité résidentielle	Co-Financement Dispositif de médiation	65699 €
	Service de Surveillance de soirée	
	Travaux & installation de systèmes de sécurité & anti-intrusion	
	Reprise des incivilités & dégradations (contrôle d'accès, décapage des fenêtres palières...)	

	<p>Action de communication pour la diffusion du nouveau Règlement Intérieur de GDH</p>	
	<p>Vacance de logements pour des raisons de sécurité</p>	
<p>Concertation / sensibilisation des locataires</p>	<p>Action de sensibilisation au respect des règles d'entretien & d'hygiène</p>	
	<p>Communication/Concertation à définir</p>	
<p>Animation, lien social, vivre ensemble</p>	<p>Action de sensibilisation au respect des règles d'entretien & d'hygiène</p>	<p>10500 €</p>
	<p>Subventions aux acteurs de quartier</p>	
	<p>Toute campagne de communication décidée dans le cadre de la Convention de GUSP</p>	

	Loyers adaptés & petits travaux de remise en état pour Associations/petits commerces de soutien à la vie de quartier	
Travaux d'amélioration de la qualité de service	Entrée dans les lieux Surcoût de remise en état de logements	50956 €
	Maintenance des Parties Communes & Abords	
	Travaux pour amélioration du cadre de vie	