

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans le quartier prioritaire de la Politique de la Ville "Le Mail" à Chenôve
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 Chenôte

Chenôte est, aujourd'hui, avec ses 14 106 habitants (population légale INSEE 2017), la deuxième ville et le deuxième pôle économique de Dijon métropole.

La ville dispose d'atouts indéniables : outre sa situation géographique en entrée de métropole, elle possède de nombreux équipements culturels et sportifs de qualité, et dispose d'un tissu associatif riche et dynamique.

Le Quartier Prioritaire de la Ville, le Mail, est bordé au Nord par la limite entre la ville de Chenôte et la ville de Dijon, et au sud par le cœur de ville en cours d'aménagement, où se situent l'Hôtel de ville et la salle de spectacles le Cèdre. A l'ouest, sa limite est matérialisée par le Boulevard de Lattre de Tassigny, et à l'est par les franges résidentielles le long de la route des Grands Crus. Offrant un paysage dominé par des barres (R+4, R+9) et des tours (R+16), le cadre bâti s'organise autour d'un mail piéton desservant un ensemble d'équipements structurants : Hôtel de Ville, espace culturel du Cèdre, centre commercial, médiathèque, équipements scolaires et sportifs... Depuis 2012, il est desservi par le tramway qui le traverse.

Quartier populaire qui abrite environ le tiers de la population de la commune, il concentre les difficultés sociales et économiques, les problématiques urbaines, et souffre d'un déficit d'image. Inscrit depuis 2015 dans la nouvelle géographie prioritaire, le quartier est également éligible au NPNRU en tant que Quartier d'Intérêt National.

- 4806 habitants, soit 34,3% de la population communale
- 2224 logements, dont 1628 logements à loyer modéré (Orvitis : 59%, Grand Dijon Habitat : 25,3%, Habellis : 10,4%, CDC Habitat : 5,3%) et 596 en copropriétés (8 copropriétés)
- 1 collège et 4 groupes scolaires classés REP +
- Revenu médian mensuel : 1110 € / UC

Un changement d'image à l'œuvre

Le premier programme de rénovation urbaine engagé en 2015 a permis de transformer visiblement le grand ensemble, cependant le quartier du Mail reste confronté à des dysfonctionnements urbains et des enjeux de cohésion sociale.

Dans le cadre du NPNRU, Dijon Métropole, la Ville de Chenôte et leurs partenaires affirment leur volonté de poursuivre les actions engagées dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain afin de conforter l'attractivité du quartier du Mail et améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Validée le 9 octobre 2019 par le Comité d'Engagement de l'ANRU, la stratégie de renouvellement urbain du quartier du Mail s'inscrit dans une approche intégrée de développement territorial du sud dijonnais qui trouve sa traduction dans le PLUi-HD. Complémentaire et cohérente avec la mutation de l'axe Dijon/Beaune, la poursuite du renouvellement urbain du quartier du Mail participe :

- au changement d'image et à l'attractivité de Chenôte,
- à l'affirmation de Chenôte comme pôle urbain structurant à l'échelle du sud dijonnais.

La stratégie de renouvellement urbain du quartier du Mail repose sur les principes suivants :

- renforcement de l'attractivité du centre-ville, en cours d'aménagement, et du secteur Kennedy,
- amélioration, en cœur de quartier, de la qualité des espaces et des équipements publics et de l'attractivité résidentielle du parc de logements.

Les opérations programmées dans le cadre du NPNRU s'organisent autour de trois secteurs d'intervention :

- le secteur Saint-exupéry, au sud, où l'enjeu est de transformer l'emprise de l'ancien centre commercial en un espace public confortant l'attractivité des immeubles environnants et laissant une large place au retour de la nature en ville,
- le secteur Renan et les franges Est du tramway, de part et d'autre du parc urbain, avec des interventions lourdes sur le parc de logements à loyer modéré (démolitions partielles, éco-réhabilitations, résidentialisations ...) et les équipements publics (bibliothèque François MITTERRAND, gymnase du Mail),
- le secteur Kennedy, au nord, dont la requalification de l'ensemble commercial en perte d'attractivité doit permettre de maintenir une offre de proximité au bénéfice des habitants du quartier du Mail et contribuer à la diversification de l'offre de logements.

Une articulation avec la GUSP

Les actions valorisées par les bailleurs participent à l'atteinte des objectifs fixés dans le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville de Dijon Métropole et d'inscrivent dans le cadre de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) animée par la collectivité.

Depuis 2008 et en lien avec le 1er Programme de Renouvellement Urbain, la ville de Chenôve s'est dotée d'un outil visant à améliorer le cadre de vie de ses habitants : la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP). La ville de Chenôve a souhaité faire de sa démarche de GUSP un dispositif partenarial mobilisant les acteurs du territoire autour des questions du cadre de vie.

L'environnement immédiat des habitants du quartier du Mail est concerné. Ainsi, ce sont les logements tout comme les parties communes et les espaces publics qui font l'objet d'une attention particulière tant dans leur conception, leur entretien qu'à travers leur appropriation par les habitants. Outre les directions de la ville (services techniques, éducation, CCAS, centre social, culture,...), les partenaires associés sont divers et permettent de couvrir tous les champs d'intervention, du technique au social (Conseil Départemental, Métropole, bailleurs, associations, conseil citoyen, conseils participatifs, ...). A Chenôve, la GUSP se décompose selon trois axes de travail :

- l'animation et la coordination du partenariat à l'échelle du quartier sur les questions du cadre de vie,
- la veille territoriale et la gestion des dysfonctionnements,
- l'accompagnement et l'implication des habitants dans les évolutions et les transformations liées à la rénovation urbaine.

Aujourd'hui, la démarche de GUSP de Chenôve doit poursuivre son évolution et intégrer les nouveaux enjeux que pose le NPNRU tant en terme de gestion, d'usages que de tranquillité résidentielle. Ainsi, conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé va être construit avec les acteurs concernés et plus particulièrement avec les habitants et usagers du quartier.

Celui-ci se déclinera en fonction des différents temps du projet :

- dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières,
- dans l'accompagnement du déploiement des chantiers,
- dans l'anticipation des impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion.

Identification du patrimoine d'CDC HABITAT concerné par l'abattement de TFPB dans le QPV du Mail (base 2019)

Quartier	Nombre total de logements et d'équivalents logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Montant de l'abattement de TFPB	Montant des dépenses valorisées au titre de l'abattement de TFPB
Le Mail	87	87	20 145 €	52 606 €

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.

Bilans des conventions d'utilisation de l'abattement TFPB 2016-2020

Des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties a été mis 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.

A l'échelle du territoire métropolitain, le bilan global des conventions fait apparaître une justification des dépenses conformes aux attendus. Les principaux axes de dépense ont été les suivants :

- Remise en état des logements (38%)
- Renforcement du personnel de proximité (18%)
- Sur-entretien (15%)
- Tranquillité résidentielle (14%)

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 2021, 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, 40% des dépenses :

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

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)

	Le Mail	Hors QPV	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux			
Nb logts	7	482	
Ratio/logt	5656 €	1715 €	27 587 €
2 Ascenseurs			
Nb ascenseurs	0	107	
Ratio/ascenseurs	0	964 €	0 €
3 Contrôle d'accès			
Nb équipements	5	338	
Ratio/équipements	20 €	29 €	0 €
4 Nettoyage des parties communes et abords			
Nb logts	87	4400	
Ratio/logt	330 €	320 €	870 €
5 Maintenance des parties communes et abords			
Nb entrées	5	338	
Ratio/entrée	814 €	1682 €	0 €
6 Gardiennage et surveillance			
Nb logts	87	4400	
Ratio/100 logt	0.63	0.41	7656 €
Total			36 113 €

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.

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 dans l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année).

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.

III. Durée de la convention

Cette convention est conclue pour une période d'une année, du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

IV. Programme d'actions prévisionnel faisant l'objet de l'abattement TFPB 2021

Le programme d'action 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 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).

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 3 fois par an et est composé de représentants de la collectivité (élus, services) et du bailleur concerné. Il a pour objectif le développement, la priorisation ainsi que l'évaluation des actions conduites en fonction du diagnostic partagé du territoire.

La commune se réserve 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 CHENOVE,
le Maire,

Pour CDC Habitat & CDC Habitat Social
le Directeur Interrégional,

Thierry FALCONNET

Philippe BLECH

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

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFBB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Présence sur site	2021-2022	7 656 €	7 656 €		7 656€	100%
Formation/soutien des personnels de proximité							
Sur-entretien	Coût supplémentaire nettoyage des parties communes et abords	2021-2022	435€	435€		435 €	100 %
Gestion des déchets et encombrants / épaves							
Tranquillité résidentielle	Participation au dispositif « Association Grand Dijon Médiation »	2021-2022	16 493€	16 493 €		16 493 €	100%
Concertation / sensibilisation des locataires							
Animation, lien social, vivre ensemble	Dispositif de fidélisation	2021-2022	1200 €	1200€		600€	100%
	Mise en place des visites de courtoisie	2021-2022	Pour mémoire				
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Surcoûts de remise en état des logements	2021-2022	5000 €	5000 €		5000 €	100 %
					Total	30 184 €	

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans le quartier prioritaire de la Politique de la Ville "Le Mail" à Chenôve
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'État (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 Chenôte

Chenôte est, aujourd'hui, avec ses 14 106 habitants (population légale INSEE 2017), la deuxième ville et le deuxième pôle économique de Dijon métropole.

La ville dispose d'atouts indéniables : outre sa situation géographique en entrée de métropole, elle possède de nombreux équipements culturels et sportifs de qualité, et dispose d'un tissu associatif riche et dynamique.

Le Quartier Prioritaire de la Ville, le Mail, est bordé au Nord par la limite entre la ville de Chenôte et la ville de Dijon, et au sud par le coeur de ville en cours d'aménagement, où se situent l'Hôtel de ville et la salle de spectacles le Cèdre. A l'ouest, sa limite est matérialisée par le Boulevard de Lattre de Tassigny, et à l'est par les franges résidentielles le long de la route des Grands Crus. Offrant un paysage dominé par des barres (R+4, R+9) et des tours (R+16), le cadre bâti s'organise autour d'un mail piéton desservant un ensemble d'équipements structurants : Hôtel de Ville, espace culturel du Cèdre, centre commercial, médiathèque, équipements scolaires et sportifs... Depuis 2012, il est desservi par le tramway qui le traverse.

Quartier populaire qui abrite environ le tiers de la population de la commune, il concentre les difficultés sociales et économiques, les problématiques urbaines, et souffre d'un déficit d'image. Inscrit depuis 2015 dans la nouvelle géographie prioritaire, le quartier est également éligible au NPNRU en tant que Quartier d'Intérêt National.

- 4806 habitants, soit 34,3% de la population communale
- 2224 logements, dont 1628 logements à loyer modéré (Orvitis : 59%, Grand Dijon Habitat : 25,3%, Habellis : 10,4%, CDC Habitat : 5,3%) et 596 en copropriétés (8 copropriétés)
- 1 collège et 4 groupes scolaires classés REP +
- Revenu médian mensuel : 1110 € / UC

Un changement d'image à l'œuvre

Le premier programme de rénovation urbaine engagé en 2015 a permis de transformer visiblement le grand ensemble, cependant le quartier du Mail reste confronté à des dysfonctionnements urbains et des enjeux de cohésion sociale.

Dans le cadre du NPNRU, Dijon Métropole, la Ville de Chenôte et leurs partenaires affirment leur volonté de poursuivre les actions engagées dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain afin de conforter l'attractivité du quartier du Mail et améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Validée le 9 octobre 2019 par le Comité d'Engagement de l'ANRU, la stratégie de renouvellement urbain du quartier du Mail s'inscrit dans une approche intégrée de développement territorial du sud dijonnais qui trouve sa traduction dans le PLUi-HD. Complémentaire et cohérente avec la mutation de l'axe Dijon/Beaune, la poursuite du renouvellement urbain du quartier du Mail participe :

- au changement d'image et à l'attractivité de Chenôte,
- à l'affirmation de Chenôte comme pôle urbain structurant à l'échelle du sud dijonnais.

La stratégie de renouvellement urbain du quartier du Mail repose sur les principes suivants :

- renforcement de l'attractivité du centre-ville, en cours d'aménagement, et du secteur Kennedy,
- amélioration, en cœur de quartier, de la qualité des espaces et des équipements publics et de l'attractivité résidentielle du parc de logements.

Les opérations programmées dans le cadre du NPNRU s'organisent autour de trois secteurs d'intervention :

- le secteur Saint-exupéry, au sud, où l'enjeu est de transformer l'emprise de l'ancien centre commercial en un espace public confortant l'attractivité des immeubles environnants et laissant une large place au retour de la nature en ville,
- le secteur Renan et les franges Est du tramway, de part et d'autre du parc urbain, avec des interventions lourdes sur le parc de logements à loyer modéré (démolitions partielles, éco-réhabilitations, résidentialisations ...) et les équipements publics (bibliothèque François MITTERRAND, gymnase du Mail),
- le secteur Kennedy, au nord, dont la requalification de l'ensemble commercial en perte d'attractivité doit permettre de maintenir une offre de proximité au bénéfice des habitants du quartier du Mail et contribuer à la diversification de l'offre de logements.

Une articulation avec la GUSP

Les actions valorisées par les bailleurs participent à l'atteinte des objectifs fixés dans le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville de Dijon Métropole et d'inscrivent dans le cadre de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) animée par la collectivité.

Depuis 2008 et en lien avec le 1er Programme de Renouvellement Urbain, la ville de Chenôve s'est dotée d'un outil visant à améliorer le cadre de vie de ses habitants : la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP). La ville de Chenôve a souhaité faire de sa démarche de GUSP un dispositif partenarial mobilisant les acteurs du territoire autour des questions du cadre de vie.

L'environnement immédiat des habitants du quartier du Mail est concerné. Ainsi, ce sont les logements tout comme les parties communes et les espaces publics qui font l'objet d'une attention particulière tant dans leur conception, leur entretien qu'à travers leur appropriation par les habitants. Outre les directions de la ville (services techniques, éducation, CCAS, centre social, culture,...), les partenaires associés sont divers et permettent de couvrir tous les champs d'intervention, du technique au social (Conseil Départemental, Métropole, bailleurs, associations, conseil citoyen, conseils participatifs, ...). A Chenôve, la GUSP se décompose selon trois axes de travail :

- l'animation et la coordination du partenariat à l'échelle du quartier sur les questions du cadre de vie,
- la veille territoriale et la gestion des dysfonctionnements,
- l'accompagnement et l'implication des habitants dans les évolutions et les transformations liées à la rénovation urbaine.

Aujourd'hui, la démarche de GUSP de Chenôve doit poursuivre son évolution et intégrer les nouveaux enjeux que pose le NPNRU tant en terme de gestion, d'usages que de tranquillité résidentielle. Ainsi, conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé va être construit avec les acteurs concernés et plus particulièrement avec les habitants et usagers du quartier.

Celui-ci se déclinera en fonction des différents temps du projet :

- dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières,
- dans l'accompagnement du déploiement des chantiers,
- dans l'anticipation des impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion.

Identification du patrimoine d'GRAND DIJON HABITAT concerné par l'abattement de TFPB dans le QPV du Mail (base 2019)

Quartier	Nombre total de logements et d'équivalents logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Montant de l'abattement de TFPB	Montant des dépenses valorisées au titre de l'abattement de TFPB
Le Mail	416	402	102 274 €	144 722 €

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.

Bilans des conventions d'utilisation de l'abattement TFPB 2016-2020

Des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties a été mis 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.

A l'échelle du territoire métropolitain, le bilan global des conventions fait apparaître une justification des dépenses conformes aux attendus. Les principaux axes de dépense ont été les suivants :

- Remise en état des logements (38%)
- Renforcement du personnel de proximité (18%)
- Sur-entretien (15%)
- Tranquillité résidentielle (14%)

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 2021, 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, 40% des dépenses :

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

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)

	Le Mail	Hors QPV	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	130 260	741 346	
Nb logts	32	790	
Ratio/logt	4 071	1 483	82 816
2 Ascenseurs	15 317	89 334	
Nb ascenseurs	17	54	
Ratio/ascenseurs	901	1 654	
3 Contrôle d'accès	3 479	47 543	
Nb logts	31	597	
Ratio/logt	112	80	992
4 Nettoyage des parties communes et abords	13 726	285 533	
Nb logts	411	4 220	
Ratio/logt	33	68	
5 Maintenance des parties communes et abords	23 847	364 783	
Nb logts	20	450	
Ratio/logt	1 192	811	7620
6 Gardiennage et surveillance	31 237	148 758	
Nb logts	411	4 220	
Ratio/logt	76	35	16 851
Total			108 279

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.

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 dans l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année).

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.

III. Durée de la convention

Cette convention est conclue pour une période d'une année, du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

IV. Programme d'actions prévisionnel faisant l'objet de l'abattement TFPB 2021

Le programme d'action 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 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).

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 3 fois par an et est composé de représentants de la collectivité (élus, services) et du bailleur concerné. Il a pour objectif le développement, la priorisation ainsi que l'évaluation des actions conduites en fonction du diagnostic partagé du territoire.

La commune se réserve 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 CHENOVE,
le Maire,

Pour Grand Dijon Habitat,
Le directeur général

Thierry FALCONNET

Jean-François MACAIGNE

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB - GRAND DIJON HABITAT
PRÉVISIONNEL 2021

Axes	Actions	Taux de valorisation TFBB
<p>Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)</p>	<p>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...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 <p>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)</p>	<p>8 742</p>
<p>Formation/soutien des</p>	<p>À définir</p>	

Axes	Actions	Taux de valorisation TFBB
personnels de proximité		
Sur-entretien	Ascenseurs	7 834
	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)	7 834
	Prise en charge enlèvement des épaves	
Tranquillité résidentielle	Co-Financement AGDM	26 940
	Service de Surveillance de soirée	

Axes	Actions	Taux de valorisation TFBB
	Travaux & installation de systèmes de sécurité & anti-intrusion Reprise des incivilités & dégradations (contrôle d'accès, décapage des fenêtres palières...) Action de communication pour la diffusion du nouveau Règlement Intérieur de GDH Vacance de logements pour des raisons de sécurité	
Concertation / sensibilisation des locataires	Action de sensibilisation au respect des règles d'entretien & d'hygiène Communication/Concertation en lien avec le travail de requalification du Mail	-
Animation, lien social, vivre ensemble	Subventions aux acteurs de quartier Toute campagne de communication décidée dans le cadre de la Convention de GUSP Loyers adaptés & petits travaux de remise en état pour Associations/petits commerces de soutien à la vie de quartier	5 231
Travaux d'amélioration de la qualité de service	Entrée dans les lieux Surcoût de remise en état de logements	45 695

Axes	Actions	Taux de valorisation TFBB
	Maintenance des Parties Communes & Abords	
	Travaux pour amélioration du cadre de vie	

	Chenôve
	Prévisionnel annuel 2021-2020
Renforcement de la présence du personnel de prox (par rapport à la présence dans le patrimoine Hors QPV	8 742
Formation/soutien des personnels de proximité	-
Sur-entretien	7 834
Gestion des déchets et encombrants / épaves	7 834
Tranquillité résidentielle	26 940
Concertation / sensibilisation des locataires	
Animation, lien social, vivre ensemble	5 231
Travaux d'amélioration de la qualité de service	45 695
Total	102 275
Montants plafonds	102 274
Delta	-
Objectifs des 40%	40 %

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans le quartier prioritaire de la Politique de la Ville "Le Mail" à Chenôve
Bailleur : HABELLIS**

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 Chenôte

Chenôte est, aujourd'hui, avec ses 14 106 habitants (population légale INSEE 2017), la deuxième ville et le deuxième pôle économique de Dijon métropole.

La ville dispose d'atouts indéniables : outre sa situation géographique en entrée de métropole, elle possède de nombreux équipements culturels et sportifs de qualité, et dispose d'un tissu associatif riche et dynamique.

Le Quartier Prioritaire de la Ville, le Mail, est bordé au Nord par la limite entre la ville de Chenôte et la ville de Dijon, et au sud par le coeur de ville en cours d'aménagement, où se situent l'Hôtel de ville et la salle de spectacles le Cèdre. A l'ouest, sa limite est matérialisée par le Boulevard de Lattre de Tassigny, et à l'est par les franges résidentielles le long de la route des Grands Crus. Offrant un paysage dominé par des barres (R+4, R+9) et des tours (R+16), le cadre bâti s'organise autour d'un mail piéton desservant un ensemble d'équipements structurants : Hôtel de Ville, espace culturel du Cèdre, centre commercial, médiathèque, équipements scolaires et sportifs... Depuis 2012, il est desservi par le tramway qui le traverse.

Quartier populaire qui abrite environ le tiers de la population de la commune, il concentre les difficultés sociales et économiques, les problématiques urbaines, et souffre d'un déficit d'image. Inscrit depuis 2015 dans la nouvelle géographie prioritaire, le quartier est également éligible au NPNRU en tant que Quartier d'Intérêt National.

- 4806 habitants, soit 34,3% de la population communale
- 2224 logements, dont 1628 logements à loyer modéré (Orvitis : 59%, Grand Dijon Habitat : 25,3%, Habellis : 10,4%, CDC Habitat : 5,3%) et 596 en copropriétés (8 copropriétés)
- 1 collège et 4 groupes scolaires classés REP +
- Revenu médian mensuel : 1110 € / UC

Un changement d'image à l'œuvre

Le premier programme de rénovation urbaine engagé en 2015 a permis de transformer visiblement le grand ensemble, cependant le quartier du Mail reste confronté à des dysfonctionnements urbains et des enjeux de cohésion sociale.

Dans le cadre du NPNRU, Dijon Métropole, la Ville de Chenôte et leurs partenaires affirment leur volonté de poursuivre les actions engagées dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain afin de conforter l'attractivité du quartier du Mail et améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Validée le 9 octobre 2019 par le Comité d'Engagement de l'ANRU, la stratégie de renouvellement urbain du quartier du Mail s'inscrit dans une approche intégrée de développement territorial du sud dijonnais qui trouve sa traduction dans le PLUi-HD. Complémentaire et cohérente avec la mutation de l'axe Dijon/Beaune, la poursuite du renouvellement urbain du quartier du Mail participe :

- au changement d'image et à l'attractivité de Chenôte,
- à l'affirmation de Chenôte comme pôle urbain structurant à l'échelle du sud dijonnais.

La stratégie de renouvellement urbain du quartier du Mail repose sur les principes suivants :

- renforcement de l'attractivité du centre-ville, en cours d'aménagement, et du secteur Kennedy,
- amélioration, en cœur de quartier, de la qualité des espaces et des équipements publics et de l'attractivité résidentielle du parc de logements.

Les opérations programmées dans le cadre du NPNRU s'organisent autour de trois secteurs d'intervention :

- le secteur Saint-exupéry, au sud, où l'enjeu est de transformer l'emprise de l'ancien centre commercial en un espace public confortant l'attractivité des immeubles environnants et laissant une large place au retour de la nature en ville,
- le secteur Renan et les franges Est du tramway, de part et d'autre du parc urbain, avec des interventions lourdes sur le parc de logements à loyer modéré (démolitions partielles, éco-réhabilitations, résidentialisations ...) et les équipements publics (bibliothèque François MITTERRAND, gymnase du Mail),
- le secteur Kennedy, au nord, dont la requalification de l'ensemble commercial en perte d'attractivité doit permettre de maintenir une offre de proximité au bénéfice des habitants du quartier du Mail et contribuer à la diversification de l'offre de logements.

Une articulation avec la GUSP

Les actions valorisées par les bailleurs participent à l'atteinte des objectifs fixés dans le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville de Dijon Métropole et d'inscrivent dans le cadre de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) animée par la collectivité.

Depuis 2008 et en lien avec le 1er Programme de Renouvellement Urbain, la ville de Chenôve s'est dotée d'un outil visant à améliorer le cadre de vie de ses habitants : la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP). La ville de Chenôve a souhaité faire de sa démarche de GUSP un dispositif partenarial mobilisant les acteurs du territoire autour des questions du cadre de vie.

L'environnement immédiat des habitants du quartier du Mail est concerné. Ainsi, ce sont les logements tout comme les parties communes et les espaces publics qui font l'objet d'une attention particulière tant dans leur conception, leur entretien qu'à travers leur appropriation par les habitants. Outre les directions de la ville (services techniques, éducation, CCAS, centre social, culture,...), les partenaires associés sont divers et permettent de couvrir tous les champs d'intervention, du technique au social (Conseil Départemental, Métropole, bailleurs, associations, conseil citoyen, conseils participatifs, ...). A Chenôve, la GUSP se décompose selon trois axes de travail :

- l'animation et la coordination du partenariat à l'échelle du quartier sur les questions du cadre de vie,
- la veille territoriale et la gestion des dysfonctionnements,
- l'accompagnement et l'implication des habitants dans les évolutions et les transformations liées à la rénovation urbaine.

Aujourd'hui, la démarche de GUSP de Chenôve doit poursuivre son évolution et intégrer les nouveaux enjeux que pose le NPNRU tant en terme de gestion, d'usages que de tranquillité résidentielle. Ainsi, conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé va être construit avec les acteurs concernés et plus particulièrement avec les habitants et usagers du quartier.

Celui-ci se déclinera en fonction des différents temps du projet :

- dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières,
- dans l'accompagnement du déploiement des chantiers,
- dans l'anticipation des impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion.

Identification du patrimoine d'HABELLIS concerné par l'abattement de TFPB dans le QPV du Mail (base 2019)

Quartier	Nombre total de logements et d'équivalents logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Montant de l'abattement de TFPB	Montant des dépenses valorisées au titre de l'abattement de TFPB
Le Mail	169	169	39 400 €	62 007 €

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.

Bilans des conventions d'utilisation de l'abattement TFPB 2016-2020

Des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties a été mis 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.

A l'échelle du territoire métropolitain, le bilan global des conventions fait apparaître une justification des dépenses conformes aux attendus. Les principaux axes de dépense ont été les suivants :

- Remise en état des logements (38%)
- Renforcement du personnel de proximité (18%)
- Sur-entretien (15%)
- Tranquillité résidentielle (14%)

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 2021, 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, 40% des dépenses :

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

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)

	Le Mail	Hors QPV	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux			
Nb logts	8	664	
Ratio/logt	11620 €	387 €	11233 €
2 Ascenseurs			
Nb ascenseurs	5	36	
Ratio/ascenseurs	666 €	1168 €	
3 Contrôle d'accès			
Nb logts			
Ratio/logt			
4 Nettoyage des parties communes et abords			
Nb logts	169	4567	
Ratio/logt	322 €	169 €	153 €
5 Maintenance des parties communes et abords			
Nb logts	169	4567	
Ratio/logt	91 €	251 €	
6 Gardiennage et surveillance			
Nb logts			
Ratio/logt			
Total			11386 €

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.

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 dans l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année).

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.

III. Durée de la convention

Cette convention est conclue pour une période d'une année, du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

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

Le programme prévisionnel des actions pour 2021 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 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).

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 3 fois par an et est composé de représentants de la collectivité (élus, services) et du bailleur concerné. Il a pour objectif le développement, la priorisation ainsi que l'évaluation des actions conduites en fonction du diagnostic partagé du territoire.

La commune se réserve 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 CHENOVE,
le Maire,

Pour HABELLIS
la Directrice Générale,

Thierry FALCONNET

Béatrice GAULARD

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

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Intervention sur les troubles de voisinage (30%)	2021	11000€
	Accompagnement social des locataires en difficulté (20%)	2021	8000€
Formation/soutien des personnels de proximité	Formation du médiateur (30%)	2021	500€
Sur-entretien	Augmentation des fréquences de nettoyage	2021	1500€
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Enlèvement des déchets et objets encombrants (à comparer avec Hors QPV)	2021	1000€
Tranquillité résidentielle	Participation au financement du dispositif Grand Dijon Médiation	2021	7500€
Concertation / sensibilisation des locataires	Réalisation d'une enquête de satisfaction	2021	250€
Animation, lien social, vivre ensemble	Implication des locataires dans le but de favoriser leur appropriation de leur cadre de vie	2021	1500€
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Remise en état des logements : respect du référentiel	2021	17000€

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans le quartier prioritaire de la Politique de la Ville "Le Mail" à Chenôve
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 Chenôte

Chenôte est, aujourd'hui, avec ses 14 106 habitants (population légale INSEE 2017), la deuxième ville et le deuxième pôle économique de Dijon métropole.

La ville dispose d'atouts indéniables : outre sa situation géographique en entrée de métropole, elle possède de nombreux équipements culturels et sportifs de qualité, et dispose d'un tissu associatif riche et dynamique.

Le Quartier Prioritaire de la Ville, le Mail, est bordé au Nord par la limite entre la ville de Chenôte et la ville de Dijon, et au sud par le coeur de ville en cours d'aménagement, où se situent l'Hôtel de ville et la salle de spectacles le Cèdre. A l'ouest, sa limite est matérialisée par le Boulevard de Lattre de Tassigny, et à l'est par les franges résidentielles le long de la route des Grands Crus. Offrant un paysage dominé par des barres (R+4, R+9) et des tours (R+16), le cadre bâti s'organise autour d'un mail piéton desservant un ensemble d'équipements structurants : Hôtel de Ville, espace culturel du Cèdre, centre commercial, médiathèque, équipements scolaires et sportifs... Depuis 2012, il est desservi par le tramway qui le traverse.

Quartier populaire qui abrite environ le tiers de la population de la commune, il concentre les difficultés sociales et économiques, les problématiques urbaines, et souffre d'un déficit d'image. Inscrit depuis 2015 dans la nouvelle géographie prioritaire, le quartier est également éligible au NPNRU en tant que Quartier d'Intérêt National.

- 4806 habitants, soit 34,3% de la population communale
- 2224 logements, dont 1628 logements à loyer modéré (Orvitis : 59%, Grand Dijon Habitat : 25,3%, Habellis : 10,4%, CDC Habitat : 5,3%) et 596 en copropriétés (8 copropriétés)
- 1 collège et 4 groupes scolaires classés REP +
- Revenu médian mensuel : 1110 € / UC

Un changement d'image à l'œuvre

Le premier programme de rénovation urbaine engagé en 2015 a permis de transformer visiblement le grand ensemble, cependant le quartier du Mail reste confronté à des dysfonctionnements urbains et des enjeux de cohésion sociale.

Dans le cadre du NPNRU, Dijon Métropole, la Ville de Chenôte et leurs partenaires affirment leur volonté de poursuivre les actions engagées dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain afin de conforter l'attractivité du quartier du Mail et améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Validée le 9 octobre 2019 par le Comité d'Engagement de l'ANRU, la stratégie de renouvellement urbain du quartier du Mail s'inscrit dans une approche intégrée de développement territorial du sud dijonnais qui trouve sa traduction dans le PLUi-HD. Complémentaire et cohérente avec la mutation de l'axe Dijon/Beaune, la poursuite du renouvellement urbain du quartier du Mail participe :

- au changement d'image et à l'attractivité de Chenôte,
- à l'affirmation de Chenôte comme pôle urbain structurant à l'échelle du sud dijonnais.

La stratégie de renouvellement urbain du quartier du Mail repose sur les principes suivants :

- renforcement de l'attractivité du centre-ville, en cours d'aménagement, et du secteur Kennedy,
- amélioration, en cœur de quartier, de la qualité des espaces et des équipements publics et de l'attractivité résidentielle du parc de logements.

Les opérations programmées dans le cadre du NPNRU s'organisent autour de trois secteurs d'intervention :

- le secteur Saint-exupéry, au sud, où l'enjeu est de transformer l'emprise de l'ancien centre commercial en un espace public confortant l'attractivité des immeubles environnants et laissant une large place au retour de la nature en ville,
- le secteur Renan et les franges Est du tramway, de part et d'autre du parc urbain, avec des interventions lourdes sur le parc de logements à loyer modéré (démolitions partielles, éco-réhabilitations, résidentialisations ...) et les équipements publics (bibliothèque François MITTERRAND, gymnase du Mail),
- le secteur Kennedy, au nord, dont la requalification de l'ensemble commercial en perte d'attractivité doit permettre de maintenir une offre de proximité au bénéfice des habitants du quartier du Mail et contribuer à la diversification de l'offre de logements.

Une articulation avec la GUSP

Les actions valorisées par les bailleurs participent à l'atteinte des objectifs fixés dans le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville de Dijon Métropole et d'inscrivent dans le cadre de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) animée par la collectivité.

Depuis 2008 et en lien avec le 1er Programme de Renouvellement Urbain, la ville de Chenôve s'est dotée d'un outil visant à améliorer le cadre de vie de ses habitants : la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP). La ville de Chenôve a souhaité faire de sa démarche de GUSP un dispositif partenarial mobilisant les acteurs du territoire autour des questions du cadre de vie.

L'environnement immédiat des habitants du quartier du Mail est concerné. Ainsi, ce sont les logements tout comme les parties communes et les espaces publics qui font l'objet d'une attention particulière tant dans leur conception, leur entretien qu'à travers leur appropriation par les habitants. Outre les directions de la ville (services techniques, éducation, CCAS, centre social, culture,...), les partenaires associés sont divers et permettent de couvrir tous les champs d'intervention, du technique au social (Conseil Départemental, Métropole, bailleurs, associations, conseil citoyen, conseils participatifs, ...). A Chenôve, la GUSP se décompose selon trois axes de travail :

- l'animation et la coordination du partenariat à l'échelle du quartier sur les questions du cadre de vie,
- la veille territoriale et la gestion des dysfonctionnements,
- l'accompagnement et l'implication des habitants dans les évolutions et les transformations liées à la rénovation urbaine.

Aujourd'hui, la démarche de GUSP de Chenôve doit poursuivre son évolution et intégrer les nouveaux enjeux que pose le NPNRU tant en terme de gestion, d'usages que de tranquillité résidentielle. Ainsi, conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé va être construit avec les acteurs concernés et plus particulièrement avec les habitants et usagers du quartier.

Celui-ci se déclinera en fonction des différents temps du projet :

- dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières,
- dans l'accompagnement du déploiement des chantiers,
- dans l'anticipation des impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion.

Identification du patrimoine d'ORVITIS concerné par l'abattement de TFPB dans le QPV du Mail (base 2019)

Quartier	Nombre total de logements et d'équivalents logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Montant de l'abattement de TFPB	Montant des dépenses valorisées au titre de l'abattement de TFPB
Le Mail	988	957	219 819 €	227 805 €

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.

Bilans des conventions d'utilisation de l'abattement TFPB 2016-2020

Des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties a été mis 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.

A l'échelle du territoire métropolitain, le bilan global des conventions fait apparaître une justification des dépenses conformes aux attendus. Les principaux axes de dépense ont été les suivants :

- Remise en état des logements (38%)
- Renforcement du personnel de proximité (18%)
- Sur-entretien (15%)
- Tranquillité résidentielle (14%)

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 2021, 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, 40% des dépenses :

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

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)

	Le Mail	Hors QPV	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux			
Nb logts	81	798	
Ratio/logt	2 731 €	1 607 €	91 082 €
2 Ascenseurs			
Nb ascenseurs	20	45	
Ratio/ascenseurs	742 €	1 351 €	0
3 Contrôle d'accès			
Nb logts	67	1217	
Ratio/logt	263 €	51 €	14 180 €
4 Nettoyage des parties communes et abords			
Nb logts	876	9 006	
Ratio/logt	235 €	170 €	56 564 €
5 Maintenance des parties communes et abords			
Nb logts	67	1 217	
Ratio/logt	771 €	520 €	16 789 €
6 Gardiennage et surveillance			
Nb logts	876	3 030	
Ratio ETP/100logts	0.3	0.16	
Ration €/100 logts	13 466 €	7 224 €	53 677 €
Total			232 292 €

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.

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 dans l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année).

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.

III. Durée de la convention

Cette convention est conclue pour une période d'une année, du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

IV. Programme d'actions prévisionnel faisant l'objet de l'abattement TFPB 2021

Le programme d'action 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 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).

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 3 fois par an et est composé de représentants de la collectivité (élus, services) et du bailleur concerné. Il a pour objectif le développement, la priorisation ainsi que l'évaluation des actions conduites en fonction du diagnostic partagé du territoire.

La commune se réserve 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 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 - ORVITIS
PREVISIONNEL 2021

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	60 000 €	Réorganisation 2020 : présence des ouvriers en priorité sur le QPV
	Agents de médiation sociale	6 000 €	Médiateur
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	4 000 €	Présence renforcée 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			
Sur-entretien	Renforcement nettoyage : <i>vandalisme/incivilité</i>	10 000 €	3 bât : 10 Renan et 14 au 30 Renan, 11 à 23 rue George Sand
	Enlèvement de tags et graffitis	500 €	
	Renforcement de la désinsectisation	5 000 €	Punaises de lits, prise en charge et accompagnement
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	4 000 €	Sur -entretien des équipements "contrôle d'accès" non récupérable
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs, éclairage, serrurerie...)	3 000 €	Ascenseurs, extincteurs
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants	3 000 €	Association envie: mise en place dispositif de réemploi du gros électroménager (immobilisation de garage)
	Amélioration de la collecte des déchets	3 000 €	Enlèvement des déchets non pris en charge par les déchetteries (pneus, bouteilles de gaz)

Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	60 000 €	Dispositif interne : Niveau 1 :RS, astreinte ; Niveau 2 : RVL et médiateurs; niveau 3 : DRCL et dispositif EMAS, dispositif AGDM + sécurisation immeuble Dionysos
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	6 500 €	Vidéo protection mobile, recherche d'images
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	2 000 €	Etude vidéo surveillance 14 à 30 Renan
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	3 000 €	Campagne sensibilisation sur les éco-gestes (dispositif EQUITIA) Lutte contre les encombrants.
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	3 000 €	Dispositif d'écoute, locataires relais
	Actions d'accompagnement social spécifiques	2 500 €	Sur-effectif des travailleurs sociaux
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	300 €	Personnes âgées an cas de panne ascenseur
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	14 000,00 €	
	Surcoûts de remise en état des logements	95 000,00 €	
		290 800,00 €	

**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 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 Dijon, ainsi que de ces deux quartiers prioritaires

Dijon, ville centre (156 920 habitants, +0.6% par an entre 2012 et 2017)

La ville de Dijon est le centre de la métropole 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 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.

Au 1^{er} janvier 2019, la Ville de Dijon compte 16 229 logements à loyer modéré, représentant 19,78 % des résidences principales. 3842 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 23,67 % des logements à loyer modéré de la commune. Les cinq bailleurs du territoire sont présents : CDC Habitat, Habellis, Grand Dijon Habitat, ICF Sud-Est-Méditerranée et Orvitis.

Le quartier prioritaire des Grésilles compte aujourd'hui 4333 habitants. Le quartier a bénéficié d'un projet important de renouvellement urbain. Entre 2003 et 2019 ce sont près de 154 M€ qui ont été investis dans le quartier des Grésilles, dont 143 M€ au titre de la convention de rénovation urbaine et 10 M€ au titre des rénovations de logements complémentaires ainsi que celle de la piscine. Les travaux les plus importants ont eu lieu entre 2005 et 2015 dans le quartier, marqué également par l'arrivée du tramway en 2012 aux franges du quartier. Environ 1000 logements à loyer modéré ont été démolis pour permettre une transformation en profondeur du quartier. Environ 900 logements ont été réhabilités et de nouveaux logements, plus conformes aux attentes des habitants, ont été reconstruits. Il demeure un quartier touché fortement par la pauvreté, ainsi 44,6% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté.

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche compte 7466 habitants, ce qui en fait le plus grand quartier prioritaire de Dijon métropole. Le taux de pauvreté y est de 38,4%. Une première phase de renouvellement urbain a eu lieu entre 2007 et 2014 qui a notamment permis la requalification du centre-commercial et des équipements publics autour de la place de la Fontaine d'Ouche ainsi que le réaménagement du boulevard Bachelard et du quai des Carrières Blanches. Une deuxième phase est en cours avec l'inscription du quartier dans le nouveau programme de renouvellement urbain de Dijon métropole pour 2018-2025. Les travaux porteront plus particulièrement sur l'amélioration de l'habitat existant avec la réhabilitation de 1200 logements, la démolition de 122 logements ainsi que l'accompagnement des copropriétés situées en cœur de quartier.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV (base 2019) - ICF Sud-Est-Méditerranée

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de TFPB
Grésilles	60	60	6128 €
Fontaine d'Ouche	160	160	72598 €
TOTAL logts QPV - Dijon	220	220	78526 €

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.

Bilans des conventions d'utilisation de l'abattement TFPB 2016-2020

Des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties a été mis 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.

A l'échelle de Dijon métropole, le bilan global des conventions fait apparaître une justification des dépenses conformes aux attendus. Les principaux axes de dépense sont les suivants :

- Remise en état des logements (38%)
- Renforcement du personnel de proximité (18%)
- Sur-entretien (15%)
- Tranquillité résidentielle (14%)

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 2021, 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, 40% des dépenses :

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

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)

	Dijon Fontaine d'Ouche	Dijon Grésilles	Hors QPV	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	13	6	205	
Nb logts	160	60	1549	
Ratio/logt	2 320 €	1 497 €	1 586 €	117 440 €
2 Ascenseurs				
Nb ascenseurs	5	0	16	
Ratio/ascenseurs	664 €	SO	587 €	385 €
3 Contrôle d'accès				
Nb logts	160	60	1471	
Ratio/logt	NC	NC	NC	NC
Nettoyage des parties communes et abords				
Nb logts	160	60	1451	
Ratio/logt	515 €	245 €	217 €	49 360 €
Maintenance des parties communes et abords				
Nb logts	160	60	1451	
Ratio/logt	575 €	252 €	286 €	46 240 €
6 Gardiennage et surveillance				
Nb logts	160	60	1549	
Ratio/logt	125 €	126 €	51 €	16 340 €
Total				229 765 €

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 2021 au 31 décembre 2021.

IV. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2021

Le programme d'action 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 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).

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 se réunit 2 fois par an et est composé de représentants de la collectivité 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 1^{ère} réunion aura lieu dans le courant du 1^{er} trimestre 2021 et servira à affiner le plan d'actions pour 2021.

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...).

Lors de la 1^{ère} année de la convention, une attention particulière sera portée au renforcement des axes suivants, conformément aux objectifs de l'article 1 de la présente convention :

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

Fait à Dijon, le

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

Pour Dijon métropole,
le Président,
Pour la Commune de DIJON,
le Maire,

Fabien SUDRY

François REBSAMEN

Pour ICF SUD EST MEDITERRANEE
le Président du Directoire,

Patrick AMICO

**Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
PREVISIONNEL 2020**

Organisme : ICF HABITAT SUD-EST MEDITERRANEE Année 2020
Résidence : DIJON Les Grésilles
Nb de logements : 200 (dont 60 en QPV)
Montant de l'abattement attendu : 10 756,20 €



AXE	Libellé	N°	Description/Appréciation/Abandon ou interruption de l'action	Calendrier	Dépense prévisionnelle (a)	Dépense prévisionnelle pour 60 logements (a)	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée 1978 (b) pour 60 logements	Taux de valorisation TFPB (b/a/100%)
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux associations	24	Signature de la convention EMAS du 29 Janvier 2020. Unité d'intervention à domicile en santé mentale. Contribution ICF HABITAT à hauteur de 3.277 euros	Sur année 2020	425,00 €	127,50 €	127,50 €		127,50 €	100%
Tranquillité résidentielle	Agents de médiation sociale	17	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. Elle a fait l'objet d'un renouvellement en 2019	Sur année 2020	12 181,00 €	3 654,30 €	3 654,30 €		3 654,30 €	100%
		4	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'embarcadere 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 médiateurs 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 "senior" ou "à mobilité réduite", notamment par le biais de visites à domicile, et de suivi des demandes avec les caisses de retraite, les entreprises... Projet d'entreprise "Propriété des Parties Communes"	Sur année 2020	6 000,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €		1 800,00 €	100%
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Coordonnateur htm de la gestion de proximité	4	L'effort entrepris pas la société dans le cadre du projet propriété se poursuit sur le site des Grésilles. Un comité régulier est réalisé sur la base d'un "tableau de bord" pour mettre en oeuvre les actions correctrices et maintenir ainsi le niveau de propriété. Des actions sont engagées (formation du personnel d'entretien travaillant sur site, choix des produits d'entretien, adaptation des fréquences de travail au regard des difficultés rencontrées...), mais aussi au niveau des locataires, qui doivent être partie prenante du projet (diffusion "lettre propriété", affichage dans les halls de bandes dessinées...).	Sur année 2020	1 000,00 €	300,00 €	300,00 €		300,00 €	100%
		4	Nous avons constaté une réelle satisfaction des locataires du site par rapport aux efforts engagés.							
Renforcement du gardiennage et surveillance		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 gardiennage 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. Le bureau d'accueil est situé au 19 Bd des Martyrs de la Résistance. Le gestionnaire est affecté exclusivement sur le site des Grésilles, il ne gère pas d'autres sites. Son temps de travail est partagé avec des fonctions de commercialisation/EDL de sorties des logements sur un parc de 573 logements au total (dont 200 sur les Grésilles et 169 sur Fontaine d'Ouche). Les gestionnaires affectés sur d'autres résidences gère en moyenne 450 logements (soit 225 logements à 50 %), représentant pour le site des Grésilles un surcoût à minima de 2.246 € /an.	Sur année 2020	2 246,00 €	674,40 €	674,40 €		674,40 €	100%
		4	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. Pour information, un employé d'immeuble (personnel d'immeuble récupérable dans les charges locatives) est affecté sur la résidence des Grésilles en novembre 2018 en lieu et place d'une entreprise de nettoyage, de manière à répondre au nécessaire sur-entretien dans le domaine de la propreté mais aussi renforcer la présence sur site. L'équipe ICF présente sur site est composée donc de 2 personnes : 1 gestionnaire d'immeuble pour les tâches administratives et un employé d'immeuble pour les tâches d'entretien ménage.							
Sur entretien	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	11	Afin d'améliorer l'attractivité du site, d'importants travaux de sur-entretien sont nécessaires habituellement. En 2019, ces travaux ont été moins importants. En moyenne sur la société, les dépenses d'entretien et de maintenance courante s'élevaient à 286 €/logement par an en 2019. Sur le site des Grésilles, ces dépenses se sont élevées à 50.395 € représentant 252 €/logement. Nous prévoyons un niveau des travaux à la relocation équivalent ou supérieur pour 2021.	Sur année 2020	10 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €		3 000,00 €	100%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPBRL)	Surcoût de remise en état des logements	30	Le site des Grésilles nécessite habituellement la mise en oeuvre de moyens supplémentaires pour la commercialisation des logements. En 2019, ces travaux ont été moins importants. En moyenne sur la société, les dépenses de travaux à la relocation (embellissements) s'élevaient à 1.586 €/logement par an en 2019. Pour les Grésilles, ces dépenses se sont élevées à un montant de 1.497 €/logement. Nous prévoyons un niveau des travaux à la relocation équivalent ou supérieur pour 2021.	Sur année 2020	6 000,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €		1 800,00 €	100%
TOTAL :					35 854,00 €	10 756,20 €	10 756,20 €	- €	10 756,20 €	100%

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

Organisme : ICF HABITAT SUD-EST MEDITERRANEE Année 2021
 Résidence : DIJON Fontaine d'Ouche
 Nb de logements : 160
 Montant de l'abattement attendu : 74 438,00 €



AXE	Libellé	N°	Description/Appréciation/Abandon ou interruption de l'action	Calendrier	Dépense prévisionnelle (x)	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB (B)	Taux de valorisation TFPB (B/(x+2))
Tranquillité résidentielle	Agents de médiation sociale	17	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. Elle a fait l'objet d'un renouvellement en 2019.	Sur année 2021	9 746,00 €	9 746,00 €		9 746,00 €	100%
		24	Signature de la convention EMS du 29 Janvier 2020. Unité d'intervention à domicile en santé mentale. Contribution ICF HABITAT à hauteur de 3 277 euros	Sur année 2021	340,00 €	340,00 €		340,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux associations	24	Convention de partenariat du 14 mars 2018 en le avec la Maison Phare sur le dispositif des Ateliers de rue. Participation d'ICF HABITAT à hauteur de 1 500 euros	Sur année 2021	1 500,00 €	1 500,00 €		1 500,00 €	100%
		4	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 (aux 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 mobilité 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 missions 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 2021	5 000,00 €	5 000,00 €		5 000,00 €	100%
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Coordinateur hlm de la gestion de proximité	4	Afin d'améliorer la qualité de gestion, nous devons assurer une présence sur site supérieure à la moyenne. Le poste de gestionnaire d'immeuble (personnel administratif, non récupérables dans les charges), permet une prise en compte plus rapide et plus efficace des difficultés survenant sur le site. Le bureau d'accueil est situé au 1 allée de Chambéry. Le gestionnaire gère un patrimoine de 427 logements au lieu de 450 en moyenne pour les gestionnaires affectés sur d'autres résidences. Le parc géré par le gestionnaire en dehors de Fontaine d'Ouche, situé en grande majorité sur le secteur des Bourroches, est également beaucoup plus "confortable" et moins chronophage.	Sur année 2021	1 070,00 €	1 070,00 €		1 070,00 €	100%
		4	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. La présence d'un employé d'immeuble (personnel d'immeuble récupérable dans les charges locatives) sur la résidence, complétée par une entreprise de nettoyage, permet de répondre au nécessaire sur-entretien dans le domaine de la propreté mais aussi renforcée la présence sur site. L'équipe ICF présente sur site se compose de 2 personnes : 1 gestionnaire d'immeuble pour les tâches administratives, 1 employé d'immeuble pour les tâches d'entretien ménager.	Sur année 2021	1 000,00 €	1 000,00 €		1 000,00 €	100%
		4	Projet d'entreprise "Propreté des Parties Communes" L'effort entrepris pas 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...).	Sur année 2021	1 000,00 €	1 000,00 €		1 000,00 €	100%
Sur-entretien	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	11	Nous avons constaté une réelle satisfaction des locataires du site par rapport aux efforts engagés. 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 courantes s'élèvent à 286 €/logement par an en 2019. Sur le site de Fontaine d'Ouche, ces dépenses se sont élevées à 52,22€ € représentant 576 €/logement. Nous prévoyons au moins un maintien du niveau de la maintenance à hauteur de 91,058 € minimum pour 2021.	Sur année 2021	46 240,00 €	46 240,00 €		46 240,00 €	100%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPMRU)	Surcoûts de remise en état des logements	30	Le site de Fontaine d'Ouche nécessite la mise en oeuvre de moyens supplémentaires pour la commercialisation des logements. En moyenne sur la société, les dépenses de travaux à la relocation (embellissements) s'élèvent à 1,586 €/logement par an en 2019. Pour Fontaine d'Ouche, ces dépenses se sont élevées à un montant de 2,320 €/logement. Nous prévoyons au moins un maintien du niveau des travaux à la relocation à hauteur de 30,165 € minimum pour 2021.	Sur année 2021	9 542,00 €	9 542,00 €		9 542,00 €	100%
TOTAUX :					74 438,00 €	74 438,00 €	- €	74 438,00 €	100%

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

Dijon, ville centre (156 920 habitants, +0.6% par an entre 2012 et 2017)

La ville de Dijon est le centre de la métropole 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 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.

Au 1^{er} janvier 2019, la Ville de Dijon compte 16 229 logements à loyer modéré, représentant 19,78 % des résidences principales. 3842 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 23,67 % des logements à loyer modéré de la commune. Les cinq bailleurs du territoire sont présents : CDC Habitat, Habellis, Grand Dijon Habitat, ICF Sud-Est-Méditerranée et Orvitis.

Le quartier prioritaire des Grésilles compte aujourd'hui 4333 habitants. Le quartier a bénéficié d'un projet important de renouvellement urbain. Entre 2003 et 2019 ce sont près de 154 M€ qui ont été investis dans le quartier des Grésilles, dont 143 M€ au titre de la convention de rénovation urbaine et 10 M€ au titre des rénovations de logements complémentaires ainsi que celle de la piscine. Les travaux les plus importants ont eu lieu entre 2005 et 2015 dans le quartier, marqué également par l'arrivée du tramway en 2012 aux franges du quartier. Environ 1000 logements à loyer modéré ont été démolis pour permettre une transformation en profondeur du quartier. Environ 900 logements ont été réhabilités et de nouveaux logements, plus conformes aux attentes des habitants, ont été reconstruits. Il demeure un quartier touché fortement par la pauvreté, ainsi 44,6% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté.

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche compte 7466 habitants, ce qui en fait le plus grand quartier prioritaire de Dijon métropole. Le taux de pauvreté y est de 38,4%. Une première phase de renouvellement urbain a eu lieu entre 2007 et 2014 qui a notamment permis la requalification du centre-commercial et des équipements publics autour de la place de la Fontaine d'Ouche ainsi que le réaménagement du boulevard Bachelard et du quai des Carrières Blanches. Une deuxième phase est en cours avec l'inscription du quartier dans le nouveau programme de renouvellement urbain de Dijon métropole pour 2018-2025. Les travaux porteront plus particulièrement sur l'amélioration de l'habitat existant avec la réhabilitation de 1200 logements, la démolition de 122 logements ainsi que l'accompagnement des copropriétés situées en cœur de quartier.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV (base 2019) - Orvitis

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	184 004 €
TOTAL logts QPV - Dijon	623	623	184 004 €

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.

Bilans des conventions d'utilisation de l'abattement TFPB 2016-2020

Des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties a été mis 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.

A l'échelle de Dijon métropole, le bilan global des conventions fait apparaître une justification des dépenses conformes aux attendus. Les principaux axes de dépense sont les suivants :

- Remise en état des logements (38%)
- Renforcement du personnel de proximité (18%)
- Sur-entretien (15%)
- Tranquillité résidentielle (14%)

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 2021, 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, 40% des dépenses :

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

Par ailleurs, une attention particulière sera portée à ce que les actions menées en partenariat avec les communes puissent être valorisée. 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)

	Fontaine Ouche	Hors QPV	Sur- entretien QPV
Entrée dans les lieux			
Nb logts	45	798	
Ratio/logt	2 679 €	1 607 €	48 253 €
Ascenseurs			
Nb ascenseurs	26	45	
Ratio/ascenseurs	1 032 €	1 351 €	0 €
Contrôle d'accès			
Nb cages escalier	31	1 217	
Ratio/cages escalier	282 €	51 €	7 157 €
Nettoyage des parties			
Nb logts	623	9 006	
Ratio/logt	205 €	170 €	21 861 €
Maintenance des parties			
Nb cages escalier	31	1 217	
Ratio/cages escalier	1 924 €	520 €	43 517 €
Gardiennage et			
Nb logts	623	3 030	
Ratio ETP / 100 logts	0,16	0,16	
Ratio € / 100 logts	7 290 €	7 224 €	407 €

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 2021 au 31 décembre 2021.

IV. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2021

Un programme prévisionnel 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 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).

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 se réunit 2 fois par an et est composé de représentants de la collectivité 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 1^{ère} réunion aura lieu dans le courant du 1^{er} trimestre 2021 et servira à affiner le plan d'actions pour 2021.

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,
Pour la Commune de DIJON,
le Maire,

Fabien SUDRY
Pour ORVITIS
le Directeur Général,

François REBSAMEN

Christophe BERION

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

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: présence des ouvriers en priorité sur le QPV
	Agents de médiation sociale	14 000 €	Médiateur
	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
Formation/soutien des personnels de proximité	Référents sécurité	6 000 €	Responsable d'Agence, référent dans sa mission
	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		

Sur-entretien	Renforcement nettoyage : <i>vandalisme/incivilité</i>	10 000 €	Tours : 2 et 16 allée de Beauce, 1 allée de Thann, 1 allée de Ribeuillé, 54 avenue du lac
	Renforcement de la désinsectisation	3 000 €	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	3 000 €	Association envie: mise en place dispositif de réemploi du gros électroménager (immobilisation de garage)
	Renforcement ramassage papiers et détrit		
	Enlèvement des épaves		
	Amélioration de la collecte des déchets	3 000 €	Enlèvement des déchets non pris en charge par les déchèteries (pneus, bouteilles de gaz)

Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	30 000 €	Dispositif interne : Niveau 1 :RS, astreinte ; Niveau 2 : RVL et médiateurs; niveau 3 : DRCL et dispositif EMAS, dispositif AGDM
	Dispositif tranquillité		
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	18 000 €	Vidéo protection mobile, recherche d'images
	Surveillance des chantiers		
	Analyse des besoins en vidéosurveillance		
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	1 000 €	Dispositif de locataire relai
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	3 000 €	Campagne sensibilisation sur les éco-gestes (dispositif EQUITIA) Lutte contre les encombrants.
	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	2 000 €	Sur-effectif des travailleurs sociaux
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	500 €	Personnes âgées au cas de panne ascenseur
	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	42 000 €	
	Surcoûts de remise en état des logements	50 000 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)		
		227 500,00 €	

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Dijon
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 Dijon, ainsi que de ces deux quartiers prioritaires

Dijon, ville centre (156 920 habitants, +0.6% par an entre 2012 et 2017)

La ville de Dijon est le centre de la métropole 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 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.

Au 1^{er} janvier 2019, la Ville de Dijon compte 16 229 logements à loyer modéré, représentant 19,78 % des résidences principales. 3842 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 23,67 % des logements à loyer modéré de la commune. Les cinq bailleurs du territoire sont présents : CDC Habitat, Habellis, Grand Dijon Habitat, ICF Sud-Est-Méditerranée et Orvitis.

Le quartier prioritaire des Grésilles compte aujourd'hui 4333 habitants. Le quartier a bénéficié d'un projet important de renouvellement urbain. Entre 2003 et 2019 ce sont près de 154 M€ qui ont été investis dans le quartier des Grésilles, dont 143 M€ au titre de la convention de rénovation urbaine et 10 M€ au titre des rénovations de logements complémentaires ainsi que celle de la piscine. Les travaux les plus importants ont eu lieu entre 2005 et 2015 dans le quartier, marqué également par l'arrivée du tramway en 2012 aux franges du quartier. Environ 1000 logements à loyer modéré ont été démolis pour permettre une transformation en profondeur du quartier. Environ 900 logements ont été réhabilités et de nouveaux logements, plus conformes aux attentes des habitants, ont été reconstruits. Il demeure un quartier touché fortement par la pauvreté, ainsi 44,6% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté.

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche compte 7466 habitants, ce qui en fait le plus grand quartier prioritaire de Dijon métropole. Le taux de pauvreté y est de 38,4%. Une première phase de renouvellement urbain a eu lieu entre 2007 et 2014 qui a notamment permis la requalification du centre-commercial et des équipements publics autour de la place de la Fontaine d'Ouche ainsi que le réaménagement du boulevard Bachelard et du quai des Carrières Blanches. Une deuxième phase est en cours avec l'inscription du quartier dans le nouveau programme de renouvellement urbain de Dijon métropole pour 2018-2025. Les travaux porteront plus particulièrement sur l'amélioration de l'habitat existant avec la réhabilitation de 1200 logements, la démolition de 122 logements ainsi que l'accompagnement des copropriétés situées en cœur de quartier.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV (base 2019)

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	60 685 €
TOTAL logts QPV - Dijon	256	223	60 685 €

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.

Bilans des conventions d'utilisation de l'abattement TFPB 2016-2020

Des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties a été mis 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.

A l'échelle de Dijon métropole, le bilan global des conventions fait apparaître une justification des dépenses conformes aux attendus. Les principaux axes de dépense sont les suivants :

- Remise en état des logements (38%)
- Renforcement du personnel de proximité (18%)
- Sur-entretien (15%)
- Tranquillité résidentielle (14%)

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 2021, 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, 40% des dépenses :

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

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)

	Dijon	Hors QPV	Sur-
1 Entrée dans les lieux			
Nb logts	24	482	
Ratio/logt	2182 €	1715 €	11 208 €
2 Ascenseurs			
Nb ascenseurs	4	107	
Ratio/ascenseurs	892 €	964 €	0 €
3 Contrôle d'accès			
Nb logts	12	338	
Ratio/logt	26 €	29 €	0 €
4 Nettoyage des parties			
Nb logts	223	4400	5 575 €
Ratio/logt	345 €	320 €	
5 Maintenance des			
Nb logts	12	338	
Ratio/logt	2 529 €	1 682 €	10 164 €
6 Gardiennage et			
Nb logts	223	4400	
Ratio/logt	1.05	0,41	57 088 €
Total			84 035€

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 2021 au 31 décembre 2021.

Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2021

Un programme prévisionnel 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 la charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

IV. 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).

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 se réunit 2 fois par an et est composé de représentants de la collectivité 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 1^{ère} réunion aura lieu dans le courant du 1^{er} trimestre 2021 et servira à affiner le plan d'actions pour 2021.

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,
Pour la Commune de DIJON,
le Maire,

Fabien SUDRY

François REBSAMEN

Pour GRAND DIJON HABITAT
Le Directeur Général,

Jean-François MACAIGNE

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB – CDC Habitat
PREVISIONNEL 2021

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFBB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Présence sur site	2021-2022	57 088 €	57 088 €		57 088 €	100%
Formation/soutien des personnels de proximité							
Sur-entretien	Maintenance des parties communes et des abords	2021-2022	10 000 €	10 000 €		10 000€	100%
	Nettoyage des parties communes et abords	2021-2022	4200 €	4200 €		4200 €	100 %
Gestion des déchets							

et encombrants / épaves							
Tranquillité résidentielle	Participation au dispositif « Association Grand Dijon Médiation »	2021-2022	42 275 €	42 275 €		42 275 €	100%
Concertation / sensibilisation des locataires							
Animation, lien social, vivre ensemble	Antenne AFPA devient une antenne AXEL - <i>De nouveaux partenaires locaux d'accompagnement au retour à l'emploi sont présents pour aider nos résidents</i>	2021-2022					
	Dispositif de fidélisation	2021-2022	2400€	2400€		1200€	100%
	Mise en place des visites de courtoisie	2021-2022	Pour mémoire				
	Participation financière Maison PHARE	2021-2022	1500€	1500€		1500€	100%

Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Remise en état des logements	2021-2022	3700€	3700€		3700€	100%
					TOTAL :	119 963	

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Dijon
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'État (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 Dijon, ainsi que de ces deux quartiers prioritaires

Dijon, ville centre (156 920 habitants, +0.6% par an entre 2012 et 2017)

La ville de Dijon est le centre de la métropole 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 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.

Au 1^{er} janvier 2019, la Ville de Dijon compte 16 229 logements à loyer modéré, représentant 19,78 % des résidences principales. 3842 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 23,67 % des logements à loyer modéré de la commune. Les cinq bailleurs du territoire sont présents : CDC Habitat, Habellis, Grand Dijon Habitat, ICF Sud-Est-Méditerranée et Orvitis.

Le quartier prioritaire des Grésilles compte aujourd'hui 4333 habitants. Le quartier a bénéficié d'un projet important de renouvellement urbain. Entre 2003 et 2019 ce sont près de 154 M€ qui ont été investis dans le quartier des Grésilles, dont 143 M€ au titre de la convention de rénovation urbaine et 10 M€ au titre des rénovations de logements complémentaires ainsi que celle de la piscine. Les travaux les plus importants ont eu lieu entre 2005 et 2015 dans le quartier, marqué également par l'arrivée du tramway en 2012 aux franges du quartier. Environ 1000 logements à loyer modéré ont été démolis pour permettre une transformation en profondeur du quartier. Environ 900 logements ont été réhabilités et de nouveaux logements, plus conformes aux attentes des habitants, ont été reconstruits. Il demeure un quartier touché fortement par la pauvreté, ainsi 44,6% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté.

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche compte 7466 habitants, ce qui en fait le plus grand quartier prioritaire de Dijon métropole. Le taux de pauvreté y est de 38,4%. Une première phase de renouvellement urbain a eu lieu entre 2007 et 2014 qui a notamment permis la requalification du centre-commercial et des équipements publics autour de la place de la Fontaine d'Ouche ainsi que le réaménagement du boulevard Bachelard et du quai des Carrières Blanches. Une deuxième phase est en cours avec l'inscription du quartier dans le nouveau programme de renouvellement urbain de Dijon métropole pour 2018-2025. Les travaux porteront plus particulièrement sur l'amélioration de l'habitat existant avec la réhabilitation de 1200 logements, la démolition de 122 logements ainsi que l'accompagnement des copropriétés situées en cœur de quartier.

Identification du patrimoine concerné dans les QPV (base 2019)

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de TFPB
Grésilles	1604	1335	368 255 €
Fontaine d'Ouche	2139	2132	696 136 €
TOTAL logts QPV - Dijon	3842	3527	1 064 391 €

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.

Bilans des conventions d'utilisation de l'abattement TFPB 2016-2020

Des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties a été mis 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.

A l'échelle de Dijon métropole, le bilan global des conventions fait apparaître une justification des dépenses conformes aux attendus. Les principaux axes de dépense sont les suivants :

- Remise en état des logements (38%)
- Renforcement du personnel de proximité (18%)
- Sur-entretien (15%)
- Tranquillité résidentielle (14%)

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 2021, 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, 40% des dépenses :

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

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)

	Dijon Fontaine d'Ouche	Dijon Grésilles	Hors QPV	Sur- entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	351 312	323 700	741 346	
Nb logts	88	161	790	
Ratio/logt	3 992	2 011	1 483	305 800
2 Ascenseurs	39 503	15 426	89 334	
Nb ascenseurs	38	12	54	
Ratio/ascenseurs	1 040	1 285	1 654	
3 Contrôle d'accès	7 733	18 525	47 543	
Nb logts	59	214	597	
Ratio/logt	131	87	80	4 507
4 Nettoyage des parties communes et abords	23 622	75 594	285 533	
Nb logts	1 004	1 601	4 220	
Ratio/logt	24	47	68	
5 Maintenance des parties communes et abords	32 484	70 865	364 783	
Nb logts	57	90	450	
Ratio/logt	570	787	811	
6 Gardiennage et surveillance	76 307	121 680	148 758	
Nb logts	1 004	1 601	4 220	
Ratio/logt	76	76	35	106 805
Total				417 112

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 2021 au 31 décembre 2021.

IV. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2021

Un programme prévisionnel 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 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).

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 se réunit 2 fois par an et est composé de représentants de la collectivité 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 1^{ère} réunion aura lieu dans le courant du 1^{er} trimestre 2021 et servira à affiner le plan d'actions pour 2021.

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,
Pour la Commune de DIJON,
le Maire,

Fabien SUDRY

François REBSAMEN

Pour GRAND DIJON HABITAT
le Directeur Général,

Jean-François MACAIGNE

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

Axes	Actions	Fontaine d'Ouche	Grésilles
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	<p>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...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	20 434	18 120
	<p>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)</p>		
Formation/soutien des personnels de proximité	À définir		

Axes	Actions	Fontaine d'Ouche	Grésilles
Sur-entretien	Ascenseurs	28 656	66 248
	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)	9 868	51 611
	Prise en charge enlèvement des épaves		
Tranquillité résidentielle	Co-Financement AGDM	88 051	100 574
	Service de Surveillance de soirée		
	Travaux & installation de systèmes de sécurité & anti-intrusion		

Axes	Actions	Fontaine d'Ouche	Grésilles
	Reprise des incivilités & dégradations (contrôle d'accès, décapage des fenêtres palières...)		
	Action de communication pour la diffusion du nouveau Règlement Intérieur de GDH		
	Vacance de logements pour des raisons de sécurité		
Concertation / sensibilisation des locataires	Action de sensibilisation au respect des règles d'entretien & d'hygiène		
	Communication/Concertation à définir		
Animation, lien social, vivre ensemble	Subventions aux acteurs de quartier		
	Toute campagne de communication décidée dans le cadre de la Convention de GUSP	20 199	28 607
	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		
	Maintenance des Parties Communes & Abords	154 503	103 094
	Travaux pour amélioration du cadre de vie		

	Grésilles	Fontaine D'Ouche
	Prévisionnel annuel 2021-2020	Prévisionnel annuel 2021-2020
Renforcement de la présence du personnel de prox (par rapport à la présence dans le patrimoine Hors QPV)	18 120	20 434
Formation/soutien des personnels de proximité	-	-
Sur-entretien	66 248	28 656
Gestion des déchets et encombrants / épaves	51 611	9 868
Tranquillité résidentielle	100 574	88 051
Concertation / sensibilisation des locataires		
Animation, lien social, vivre ensemble	28 607	20 199
Travaux d'amélioration de la qualité de service	103 094	154 503
Total	368 255	321 711
Montants plafonds	368 255	321 711
Delta	-	-
Objectifs des 40%	40 %	40 %

	Dijon Métropole
	Prévisionnel annuel 2021-2020
Renforcement de la présence du personnel de prox (par rapport à la présence dans le patrimoine Hors QPV)	78 741
Formation/soutien des personnels de proximité	-
Sur-entretien	142 483
Gestion des déchets et encombrants / épaves	84 416
Tranquillité résidentielle	263 188
Concertation / sensibilisation des locataires	-
Animation, lien social, vivre ensemble	78 113
Travaux d'amélioration de la qualité de service	403 158
Total	1 050 098
Montants plafonds	1 050 098
Delta	0
Objectifs des 40%	40 %

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans le quartier prioritaire de la Politique de la Ville du "Bief du Moulin" à
LONGVIC
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'État (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 Longvic

La ville de Longvic fait partie de la Métropole de Dijon, située au sud-est de la ville-centre. Elle est constituée de différents quartiers, pour certains majoritairement composés d'habitat individuel et pour d'autres majoritairement d'habitat collectif, qui s'étirent le long d'un axe routier partant du parc de la Colombière en direction de la plaine de Saône. Elle dispose d'une importante zone d'activité économique (la plus grande du département), de nombreux espaces verts valorisés par une politique volontariste en matière de développement durable, d'un centre-ville complètement repensé et réhabilité ces dernières années, de deux Écoquartiers, et d'une part importante de logements sociaux (plus de 30%). 4 bailleurs sociaux sont présents sur le territoire de la commune : CDC Habitat, Habellis, Grand Dijon Habitat, et Orvitis.

Longvic dispose d'un quartier prioritaire de la politique de la ville : le quartier du Bief du Moulin, dont le bailleur unique est Grand Dijon Habitat, et d'un quartier territoire de veille : le quartier Guynemer, avec un bailleur unique qui est Orvitis. Un important programme de rénovation urbaine concerne actuellement le quartier Guynemer.

La population de la commune de Longvic est de 8739 habitants. Le QPV du Bief du Moulin compte 1280 habitants, ce qui représente 15 % de la population municipale. 38 % de la population du quartier a moins de 25 ans.

Le nombre d'habitants du Bief du Moulin vivant sous le seuil de pauvreté est de 530 personnes, soit 41,5 % de la population du quartier.

Le niveau de vie médian est d'un peu plus de 1000^e par mois, soit 500^e de moins que sur le reste de la commune, et 700€ de moins que sur l'ensemble de la métropole.

Identification du patrimoine de Grand Dijon Habitat concerné par l'abattement de TFPB dans le QPV du Bief du Moulin (base 2019)

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 Bief du Moulin	518	512	95 803€

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.

Bilans des conventions d'utilisation de l'abattement TFPB 2016-2020

Des Conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties a été mis 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.

À l'échelle du territoire métropolitain, le bilan global des conventions fait apparaître une justification des dépenses conformes aux attendus. Les principaux axes de dépense ont été les suivants :

- Remise en état des logements (38%)
- Renforcement du personnel de proximité (18%)
- Sur-entretien (15%)
- Tranquillité résidentielle (14%)

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 2021, 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, 40% des dépenses :

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

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)

	Le Bief du Moulin	Hors QPV	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	119399	741 346	
Nb logts	51	790	
Ratio/logt	2341	1 483	43758
2 Ascenseurs	9825	89 334	
Nb ascenseurs	7	54	
Ratio/ascenseurs	1404	1 654	
3 Contrôle d'accès	5521	47 543	
Nb logts	23	597	
Ratio/logt	240	80	3680
4 Nettoyage des parties communes et abords	42642	285 533	
Nb logts	518	4 220	
Ratio/logt	82	68	7252
5 Maintenance des parties communes et abords	46508	364 783	
Nb logts	18	450	
Ratio/logt	2584	811	31914
6 Gardiennage et surveillance	39369	148 758	
Nb logts	518	4 220	
Ratio/logt	76	35	21238
Total			107842

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 2021 au 31 décembre 2021.

IV. Programme d'actions prévisionnel faisant l'objet de l'abattement TFPB 2021

Le programme d'action 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 la charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

V. Modalités de suivi et d'évaluation

À 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.

À l'échelle communale

La Commission Gestion Urbaine et Sociale de Proximité du quartier du Bief du Moulin se réunit une fois par trimestre. Elle réunit des représentants de la Ville de Longvic (techniciens et Élu de quartier), de Grand Dijon Habitat, et de l'État, ainsi que des habitants du Conseil Citoyen du Bief du Moulin.

Cette Commission permet de suivre la mise en œuvre des actions de la convention.

Elle se déroule en deux temps : un temps d'échange suivi d'un diagnostic en marchant (déambulation à pied dans le quartier du Bief du Moulin, visites de halls et montées d'escaliers dans certains immeubles ciblés comme étant problématiques).

Fait à Dijon, le

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

Fabien SUDRY

Pour la Commune de LONGVIC,
le Maire,

José ALMEIDA

Pour Dijon métropole,
le Président,

François REBSAMEN

Pour Grand Dijon Habitat,
Le directeur général

Jean-François MACAIGNE

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB – GRAND DIJON HABITAT
PRÉVISIONNEL 2021

Les objectifs pour l'année 2021 sont les suivants :

Axes	Actions	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	<p>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...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 <p>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</p>	6665

Axes	Actions	Taux de valorisation TFBB
	en complément de la prise en charge dans le cadre du projet urbain en Investissement)	
Formation/soutien des personnels de Prox	À définir	
Sur-entretien	Ascenseurs	14716
	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)	8909
	Prise en charge enlèvement des épaves	
Tranquillité	Co-Financement AGDM	25924

Axes	Actions	Taux de valorisation TFBB
résidentielle	Service de Surveillance de soirée	
	Travaux & installation de systèmes de sécurité & anti-intrusion	
	Reprise des incivilités & dégradations (contrôle d'accès, décapage des fenêtres palières...)	
	Action de communication pour la diffusion du nouveau Règlement Intérieur de GDH	
	Vacance de logements pour des raisons de sécurité	
Concertation / sensibilisation des locataires	Action de sensibilisation au respect des règles d'entretien & d'hygiène	
	Communication/Concertation à définir	
Animation, lien social, vivre ensemble	Subventions aux acteurs de quartier	5767
	Toute campagne de communication décidée dans le cadre de la Convention de GUSP	
	Loyers adaptés & petits travaux de remise en état pour Associations/petits commerces de soutien à la vie de quartier	

Axes	Actions	Taux de valorisation TFBB
Travaux d'amélioration de la qualité de service	Entrée dans les lieux	33910
	Surcoût de remise en état de logements	
	Maintenance des Parties Communes & Abords	
	Travaux pour amélioration du cadre de vie	

	Longvic
	Prévisionnel annuel 2021-2020
Renforcement de la présence du personnel de prox (par rapport à la présence dans le patrimoine Hors QPV	6 665
Formation/soutien des personnels de proximité	-
Sur-entretien	14 716
Gestion des déchets et encombrants / épaves	8 909
Tranquillité résidentielle	25 924
Concertation / sensibilisation des locataires	
Animation, lien social, vivre ensemble	5 767
Travaux d'amélioration de la qualité de service	33 910
Total	95 891
Montants plafonds	95 891
Delta	-
Objectifs des 40%	40 %

**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 : commune de 11 920 habitants (augmentation de la population + 4.23 % entre 2012-2017) - 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 XX^{ème} 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.

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 2021, 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, 40% des dépenses :

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

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)

	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 €	
TOTAL				105 045 €	

(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 2021 au 31 décembre 2021.

IV. Programme d'actions prévisionnel faisant l'objet de l'abattement TFPB 2021

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).

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 3 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...).

Lors de la 1^{ère} année de la convention, une attention particulière sera portée au renforcement des axes suivants, conformément aux objectifs de l'article 1 de la présente convention :

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

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 2021

	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)		2021-2022	6 244 €	6244 €		6244 €	100 %	
Formation/soutien des personnels de proximité								
Sur entretien		2021-2022	25 000 €	25 000 €		25 000 €	100%	
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Prise en charge des encombrants	2021-2022	2500 €	2500 €		2500 €		

Axes	Actions	Calendrier	Dépense	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFBB	Taux de valorisation TFBB	Observations
	Coût d'évacuation des épaves	2021-2022	3000 €	3000 €		3000 €		
Tranquillité résidentielle		2021-2022	5 000 €	5 000 €		5 000 €		
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation au diagnostic en marchant 2 fois/an	2021-2022	Pour mémoire					
Animation, lien social, vivre ensemble	Dispositif de fidélisation	2021-2022	1 200 €	1 200 €		600 €	100 %	
	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>

Axes	Actions	Calendrier	Dépense	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFBB	Observations
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 : 98 261 €

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

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 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
- 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 Habbellis (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.

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 2021, 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, 40% des dépenses :

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

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 connues 2018)

	Le belvédère	Hors QPV	Total	Sur-entretien QPV
Entrée dans les lieux	107 213 €	396 623 €	503 836 €	
Nb logts	34	538	572	
Ratio/logt	3 153 €	737 €	880 €	2 416 €
Ascenseurs	1 022 €	9 532 €	10 554 €	
Nb ascenseurs	5	24	29	
Ratio/ascenseurs	204 €	397 €	363 €	
Nettoyage des parties communes et abords				
Nb logts				
Ratio/logt				
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 €
Gardiennage et surveillance	74 402 €	55 383 €	129 785 €	
Nb logts	234	3 775	4 009	
Ratio/logt	317 €	15 €	32 €	302 €

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 2021 au 31 décembre 2021.

IV. Programme d'actions prévisionnel faisant l'objet de l'abattement TFPB 2021

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).

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 3 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- SCIC HABITAT
BOURGOGNE
le Directeur Interrégional,

Fabian RUINET

Philippe BLECH

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

					
Actions prévisionnelles 2021					
Dijon Métropole	Talant	Le Belvédère	1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	35000	
Dijon Métropole	Talant	Le Belvédère	6. Concertation/ Sensibilisation des locataires	3000	
Dijon Métropole	Talant	Le Belvédère	7. Animation, lien social, vivre ensemble	5000	
Dijon Métropole	Talant	Le Belvédère	8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	30000	
Total				73000	
Nombre de logements				234	
Montant prévisionnel abattement				72422	

**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 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 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
- 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.

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 2021, 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, 40% des dépenses :

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

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	2 253	1 483	30 800
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	597	
Ratio/logt	134	80	1 566
4 Nettoyage des parties communes et abords	34 867	285 533	
Nb logts	473	4 220	
Ratio/logt	74	68	2 838
5 Maintenance des parties communes et abords	30 083	364 783	
Nb logts	19	450	
Ratio/logt	1 583	811	14 668
6 Gardiennage et surveillance	-	148 758	
Nb logts	-	4 220	
Ratio/logt	-	35	
Total			49 872

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 2021 au 31 décembre 2021.

4. Programme d'actions prévisionnel faisant l'objet de l'abattement TFPB 2021

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

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 3 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 Grand Dijon Habitat,
Le directeur général

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

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)	<p>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...) :</p> <p>Personnel de l'Agence de Proximité & de Régie au prorata des surplus de besoins en comparaison du droit commun</p> <p>Chargé de DSU : Interlocuteur privilégié de la Commune en point d'entrée du partenariat</p> <p>Chargé d'Intervention sociale</p> <p>Collaborateurs divers pour participation aux instances & actions partenariales : Direction Relation Clients / Resp. Proximité / Resp. Cadre de Vie / Resp. Mission Intervention sociale</p> <p>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</p>	24 779 €

	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	25 029 €
	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)	6 194 €
	Prise en charge enlèvement des épaves	
Tranquillité résidentielle	Co-Financement Dispositif de médiation	21 699 €
	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>	18 309 €
	<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	65 956 €
	Maintenance des Parties Communes & Abords	
	Travaux pour amélioration du cadre de vie	

**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 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 XX^{ème} 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 Habbellis (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.

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 2021, 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, 40% des dépenses :

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

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 2021 au 31 décembre 2021.

IV. Programme d'actions prévisionnel faisant l'objet de l'abattement TFPB 2021

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).

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 3 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 ORVITIS
le Directeur Général,

Fabian RUINET

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...)		
		102 500 €	

	Talant
	Prévisionnel annuel 2021-2020
Renforcement de la présence du personnel de prox (par rapport à la présence dans le patrimoine Hors QPV	24 779
Formation/soutien des personnels de proximité	-
Sur-entretien	25 029
Gestion des déchets et encombrants / épaves	6 194
Tranquillité résidentielle	21 699
Concertation / sensibilisation des locataires	
Animation, lien social, vivre ensemble	18 309
Travaux d'amélioration de la qualité de service	65 956
Total	161 966
Montants plafonds	161 966
Delta	-
Objectifs des 40%	40 %