

**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 Habitat et Déplacements (PLUi-HD), 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 2014 et 2020 (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).

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.

Le Contrat de ville de Dijon métropole a été signé entre les partenaires pour la période 2015-2020 et prorogé, en 2019, par l'État jusqu'en 2023.

Pour 2024 et conformément à la circulaire du 31 août 2023 relative à l'élaboration des contrats de ville 2024-2030, il est prévu que le décret fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville soit publié le 31 décembre 2023 et que la future génération des contrats de ville 2024-2030 dits « Engagements Quartiers 2030 » soit finalisée, au plus tard, le 31 mars 2024. Conformément au projet de loi de finances 2024 qui prévoit que les logements ayant bénéficié, en 2023, de l'abattement de TFPB en bénéficient en 2024 (article 7, alinéa 186), Dijon métropole prévoit un avenant 2024 aux conventions 2023 avec le maintien des actuelles modalités d'utilisation. Dans le cas où les futurs nouveaux périmètres seraient à ajuster, des modifications pourraient être prises en compte dans le courant du deuxième trimestre 2024.

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.

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 8762 habitants. Le QPV du Bief du Moulin compte 1134 habitants, ce qui représente 13% de la population municipale. 35% 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 520 personnes, soit 46 % de la population du quartier.

Le niveau de vie médian est d'un peu plus de 1000€ par mois, soit 500€ 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 2022)

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	100 820 €

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 à 2023

Depuis 2016, des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties ont été mises en place sur l'ensemble des cinq quartiers prioritaires de la Métropole.

Depuis 2022, il a été acté que les axes suivants représentent au moins 50% des dépenses :

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

En 2022, les dépenses fléchées sur les axes précités représentent 51% en 2022 :

- Tranquillité résidentielle 29%
- Renforcement du personnel de proximité 22%
- Animation et lien social 0%

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

- Remise en état des logements 34%
- Sur-entretien 7%
- Gestion des encombrants 9%

Les données de bilan de la convention 2023 seront transmises par le bailleur au premier trimestre 2024.

I. Objectifs de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB 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 leur engagement au quotidien dans le quartier.

Pour l'année 2024, il est proposé de maintenir les axes de travail établis en 2023. Pour mémoire, il s'agissait, 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 représentent au moins 50% de l'abattement prévisionnel :

- Renforcement du personnel de proximité, par l'organisation d'une présence adaptée au fonctionnement social du quartier et par le soutien aux personnels dans leur gestion des spécificités du patrimoine,
- Tranquillité résidentielle,
- Animation et lien social favorisant la participation des habitants et « le vivre ensemble ».

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

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

- Le Directeur Général, Jean-François MACAIGNE
- Convention d'Abattement de TFPB, copilotage Direction Financière/Mission Contrôle de Gestion actuellement : Justine PAULUS
- Interlocuteurs actuellement en point d'entrée privilégié sur les sujets suivants :
 - GUSP, tranquillité résidentielle, différends de voisinage

- Anne Morat, Chargée de DSU Secteur DIJON, 06.19.25.88.36. / 03.80.71.83.98. amorat@granddijonhabitat.fr
 - ou
 - Jean-Paul TRAN, Chargé de DSU Secteur CHENÔVE, LONGVIC & TALANT, 07.87.10.19.00. / jptran@granddijonhabitat.fr
- Sur les questions de cadre de vie/hygiène/propreté/lutte contre les nuisibles actuellement :
 - Jérôme THEVENEAU, Responsable Cadre de Vie, 06.15.73.98.71. jtheveneau@granddijonhabitat.fr
 - Pour les urgences techniques Clients en cours ou demandes très opérationnelles, peut être joint le Responsable d'Agence sur ses coordonnées téléphoniques communiquées & remises à jour à l'occasion des Comités de Suivi GUSP de chaque Collectivité mais idéalement passer par les Assistantes de la Direction Relation Clients assistantes.drc@granddijonhabitat.fr

III. Identification des moyens de gestion de droit commun (base des données 2022)

	Le Bief du Moulin	Hors QPV	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	238 316	1 278 826	
Nb logts	55	588	
Ratio/logt	4 333	2 175	118 698
2 Ascenseurs	57 478	80 654	
Nb ascenseurs	10	56	
Ratio/ascenseurs	5 748	1 140	43 076
3 Contrôle d'accès	66 941	158 814	
Nb logts	23	634	
Ratio/logt	2 910	250	61 180
4 Nettoyage des parties communes et abords	52 014	266 603	
Nb logts	488	5 057	
Ratio/logt	107	53	26 287
5 Maintenance des parties communes et abords	23 596	292 901	
Nb logts	18	375	
Ratio/logt	1 311	781	
6 Gardiennage et surveillance	28 608	103 891	
Nb logts	488	5 057	
Ratio/logt	59	21	18 583
Total			277 359

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.*

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.

IV. Durée de la Convention

Cette Convention est conclue pour une période d'un an, du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

V. Programme d'actions prévisionnel faisant l'objet de l'abattement TFPB 2024

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.

VI. Modalités de suivi et d'évaluation

A l'échelle de la métropole

Dans le cadre d'une approche transversale, au moins, un comité de pilotage annuel pour chaque convention, associant l'ensemble des signataires, se tiendra au plus tard le 31 mai et a pour mission :

- la réalisation du bilan global des actions conduites à partir des démarches et outils de suivi mis en œuvre pour rendre compte des initiatives de terrain,
- la modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits dans le(s) quartier(s).

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

- Des relations régulières entre les services de la Ville de Longvic et les interlocuteurs de proximité de Grand Dijon Habitat, tout au long de la vie de la Convention, permettent d'assurer un suivi régulier de sa mise en œuvre.
- 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).
- 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. Des relevés de décisions seront dressés pour permettre le rendu-compte et le suivi des actions mises en place afin d'évaluer qualitativement l'apport des actions menées tant auprès des habitants que du cadre de vie.

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...).

A l'échelle de Grand Dijon Habitat

Le bilan des actions conduites devra être transmis par le bailleur à l'Etat, à Dijon Métropole ainsi qu'à la commune pour le 30 avril de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

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

Pour Dijon métropole,
le Président,

Franck ROBINE

François REBSAMEN

Pour la Commune de LONGVIC,
le Maire,

Pour Grand Dijon Habitat,
Le directeur général

José ALMEIDA

Jean-François MACAIGNE