

**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 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 tant 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 pour 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 modalités d'utilisation actuelles. Dans le cas où les futurs 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 Chenôve

Chenôve est, aujourd'hui, avec ses 14 216 habitants (population légale INSEE 2018), 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 Chenôve 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.

- 5037 habitants, soit 35.4% de la population communale
- 2152 logements, dont 1556 logements à loyer modéré (Orvitis : 57.5%, Grand Dijon Habitat : 26.4%, Habellis : 10,8%, CDC Habitat : 5,2%) et 596 en copropriétés (8 copropriétés)
- 1 collège et 4 groupes scolaires classés REP +
- Revenu médian mensuel (2020) : 820 € / 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 Chenôve 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 Chenôve,
- à l'affirmation de Chenôve 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 s'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 de CDC HABITAT concerné par l'abattement de TFPB dans le QPV du Mail (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	Montant des dépenses valorisées au titre de l'abattement de TFPB
Le Mail	70	70	20 550 €	60 196 €

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 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 62% :

- Tranquillité résidentielle 27%
- Renforcement du personnel de proximité 21%
- Animation et lien social 14%

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

- Remise en état des logements 29%
- Sur-entretien 2%
- Gestion des encombrants 6%

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 les habitants.

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 suivants 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 ville de Chenôve attache une importance particulière à la propreté des parties communes et des abords des immeubles. Elle assure une veille territoriale quotidienne sur la ville permettant des remontées de terrain rapide auprès des bailleurs. Le sur-entretien et l'adaptation des marchés sont discutés selon les besoins identifiés sur le terrain (veille territoriale, remontées d'habitants, équipes d'entretien...) au cours de réunions organisées plusieurs fois par an dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

En complément, des actions de sensibilisation à destination des habitants sur la gestion des ordures sont régulièrement mises en place avec la participation des bailleurs.

La programmation annuelle devra traduire cet attachement à travers les moyens mis en œuvre sur le terrain concernant le nettoyage des parties communes et des abords.

Par ailleurs, la ville de Chenôve s'est engagée dans une démarche de revégétalisation de son territoire. Les Chenevelières et les Cheneveliers peuvent y participer en demandant un permis de végétaliser pour jardiner sur l'espace public. La ville souhaite que les bailleurs participent à cette démarche en se faisant le relai de ces permis de végétaliser auprès de leurs locataires et par la mise en place d'actions de végétalisation participative.

Une attention particulière sera également 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.

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

Actions de gestion	Indicateurs (/an/logement)	Le mail	Hors quartiers	Sur entretien QPV
Entrée dans les lieux Nb logts Ration/lgt	Coût moyen de remise en état	8 4078 €	522 1879 €	17 592 €
Ascenseurs Nb ascenseurs Ratio/ascenseurs	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires.	0€ 0 0 €	116 722 € 137 852 €	0 €
Contrôles d'accès Nb contrôle accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires.	5	432	
Ratio/logements		20	31 €	0 €
TOTAL				17 592 €

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'une année, du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

V. Programme d'actions prévisionnel faisant l'objet de l'abattement TFPB2024

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 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 sur le(s) quartier(s).

Le groupe technique « GUSP » du contrat de ville se tient à minima 2 fois par an et assure 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 2 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.

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 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...).

A l'échelle de CDC 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 CHENOVE,
le Maire,

Pour CDC Habitat,
Le Directeur Interrégional,

Thierry FALCONNET

Philippe BLECH