



**Convention d'utilisation de l'abattement
de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)
dans les quartiers prioritaires politique de la ville
« Chenôve boulevard Branly » à Chenôve
Bailleur : ICF Habitat Sud-Est Méditerranée
2025-2027**

La présente convention est établie entre :

Dijon métropole, représentée par Monsieur François REBSAMEN, Président

Et

La commune de Chenôve, représentée par Monsieur Thierry FALCONNET, Maire

Et

La Préfecture de Côte d'Or, représenté par Franck ROBINE, Préfet et délégué de l'ANRU

Et

ICF Habitat Sud-Est Méditerranée, représenté par Madame Sophie MATRAT, Présidente du Directoire

Vu :

- L'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale ;
- L'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;
- L'article 1388 bis du code général des impôts ;
- Le cadre national d'utilisation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'État, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;
- Le contrat de Ville de Dijon métropole voté par le conseil communautaire le 27 juin 2024.

Il est convenu ce qui suit :

Objet de la convention	page 2
Identification du patrimoine du bailleur concerné par l'abattement de la TFPB	page 2
Présentation et engagements des parties prenantes	page 2
Identification des moyens de gestion de droit commun	page 6
Orientations stratégiques	page 7
Elaboration du programme d'actions, pilotage, suivi et bilan	page 8
Durée de la convention	page 10
Condition de report de l'abattement de la TFPB	page 10
Conditions de dénonciation de la convention	page 10

I. OBJET DE LA CONVENTION

L'article 1388 bis du code général des impôts (CGI) prévoit un abattement de 30% sur la base d'imposition de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la Politique de la ville (QPV) et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB. Cet abattement s'applique aux logements dont les propriétaires suscités sont signataires, au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La présente convention définit les conditions d'utilisation, les modalités de définition, de pilotage, de suivi et d'évaluation du dispositif d'abattement TFPB.

II. IDENTIFICATION DU PATRIMOINE D'ICF SUD-EST MEDITERRANEE CONCERNE PAR L'ABATTEMENT DE TFPB DANS LE QPV « CHENOVE BOULEVARD BRANLY » (BASE 2023)

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de TFPB	Montant des dépenses de l'abattement TFPB
Chenôve	139	139	36 428 €	72 035 €

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.

III. PRESENTATION ET ENGAGEMENTS DES PARTIES PRENANTES

1. 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 compte aujourd'hui 262 311 habitants.

Dijon métropole a fait de la solidarité et de la cohésion sociale un axe fort du développement de son territoire en s'engageant 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).

Conformément aux dispositions de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014, dite « loi Lamy », Dijon métropole exerce de plein droit la compétence Politique de la Ville. A ce titre, elle a la charge de définir les orientations des contrats de ville, d'établir le diagnostic du territoire et de rédiger les conventions d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).

Les circulaires des 31 août 2023 et 4 janvier 2024 relatives à l'élaboration et à la gouvernance des contrats de ville 2024-2030 désormais dénommés *Engagements quartiers 2030* ont défini le cadre de la nouvelle contractualisation dans les départements métropolitains.

Pour 2025, cette nouvelle génération de contrat de ville assis sur une géographie confortée et renforcée entre en vigueur. En effet, la publication du décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains a confirmé la nouvelle géographie prioritaire et les nouveaux périmètres des quartiers de la métropole dijonnaise. Ainsi, à la suite du travail engagé entre les services de l'État et les communes, 6 quartiers prioritaires ont été identifiés sur le territoire de Dijon métropole : Les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Mail à Chenôve, le Bief du Moulin à Longvic, le Belvédère à Talant et Quetigny centre à Quetigny.

Il a vocation à agir sur plusieurs champs : le lien social (accès aux droits, aux services et aux équipements, la santé, la transition numérique, la citoyenneté et l'apprentissage de la langue française), le cadre de vie incluant une logique resserrée de mieux habiter et l'émancipation par la culture, le sport et l'éducation et permet de conjuguer les compétences de plusieurs acteurs institutionnels, collectivités territoriales et associations.

Le contrat de ville métropolitain 2024-2030 voté le 27 juin 2024 constitue l'outil premier de la mise en œuvre de la politique de la ville. Il formalise les engagements politiques pris par les signataires pour la mise en œuvre de la politique de la ville sur un territoire donné en vue 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. Quatre enjeux guideront, pour six ans, l'action collective des partenaires du contrat de ville : les transitions (écologie, alimentation, énergie, numérique...) ; l'emploi et l'activité économique ; l'émancipation ; la tranquillité publique et la citoyenneté (incivilités, déchets, nuisibles...)

Les évolutions législatives intervenues depuis 2015 ont conduit à l'adossement de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB au contrat de ville, positionnant les EPCI en tant que pilote du dispositif. Les conventions sont signées pour la durée des contrats de ville.

Dans ce cadre, Dijon métropole accompagne les communes dans la mise en œuvre de la démarche globale, produit une vision stratégique et définit les priorités intercommunales. Elle veille au respect des échéances de finalisation, consolide à cette échelle les programmes d'action et les bilans annuels. Dijon métropole s'assure également de la bonne articulation avec les démarches de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).

2. La Ville de Chenôve

Chenôve est, aujourd'hui, avec ses 14 323 habitants (population légale INSEE 2020), 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 politique de la Ville, le Mail, offre 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, équipement culturel du Cèdre, centre commercial, bibliothèque François Mitterrand, équipements scolaires et sportifs... Depuis 2012, il est desservi par le tramway qui le traverse.

Quartier populaire qui abrite environ 45 % de la population communale, il concentre des difficultés sociales et économiques, des 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.

- 6400 habitants, soit près de 45 % de la population communale
- 3148 logements, dont 1814 logements à loyer modéré (Orvitis : 49.34 %, Grand Dijon Habitat : 23.93 %, CDC Habitat : 11.41 %, Habellis : 7.66 %, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée : 7.66 %), 1256 en copropriétés (20 copropriétés), 62 logements non conventionnés et 15 logements spécifiques.
- 2 collèges et 4 groupes scolaires classés REP +
- Revenu médian mensuel (2020) : 844 € / 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 groupe scolaire les Violettes),
- 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.

3. ICF Habitat Sud-Est Méditerranée

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

Dans le cadre de la gestion de la relation client, ICF HABITAT base son fonctionnement sur la proximité avec les locataires. Le Gestionnaire d'Immeubles (personnel administratif – non récupérable) est le point d'entrée de la demande client et à ce titre l'interlocuteur privilégié du locataire. Il gère en moyenne un secteur d'environ 450 logements.

Pour Chenôve, afin d'améliorer la qualité de gestion, ICF Habitat assure une présence sur site supérieure à la moyenne. Le bureau d'accueil est situé 18 bd E. Branly. Une permanence a lieu sur site tous les vendredis matin. Le Gestionnaire dispose d'un téléphone portable dont le numéro est communiqué aux locataires et il réalise des tournées de patrimoine. Le Gestionnaire en charge du site de Chenôve gère un parc de 474 logements répartis sur 3 résidences uniquement (au lieu de 10 en moyenne) et le parc situé en dehors de Chenôve est hors QPV. Cette organisation a pour objectif de garantir une présence et une disponibilité accrues sur site.

ICF Habitat Sud-Est Méditerranée apporte davantage de réactivité aux difficultés rencontrées, améliore le traitement des impayés, des troubles de voisinage et des demandes provenant de ses locataires. La présence partielle d'un employé d'immeubles (personnel d'immeubles récupérable dans les charges locatives) sur la résidence, permet de renforcer la surveillance du site et participe au nécessaire sur-entretien dans le domaine de la propreté pour le site. L'équipe ICF Habitat Sud-Est Méditerranée présente sur site se compose de 2 personnes : 1 gestionnaire d'immeubles pour les tâches administratives, 1 employé d'immeubles présent le mardi en complément de l'entreprise de nettoyage. A noter qu'en 2025, la présence sur site sera renforcée avec la présence d'un employé d'immeubles à temps plein.

Enfin, une conseillère sociale ICF Habitat Sud-Est Méditerranée effectue des RDV sur le site et reçoit les locataires dans le cadre de la prévention et le traitement des 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, 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 métiers et l'approche sociale auprès du client locataire permet d'anticiper ou de réguler de nombreuses situations (difficultés financières / troubles de voisinages / Traitements contre les nuisibles) 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" (mobilité résidentielle, adaptation de salle de bains), notamment par le biais de visites à domicile, et de suivi des demandes avec les caisses de retraite, les entreprises...

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.

4. L'Etat

L'État est garant de l'application du dispositif conformément aux dispositions légales et au cadre national. Il est également partenaire du diagnostic local.

IV. IDENTIFICATION DES MOYENS DE GESTION DE DROIT COMMUN (Base de données 2023)

Les bailleurs doivent identifier et fournir aux partenaires l'état des moyens de gestion de droit commun investis dans les quartiers prioritaires, comparativement au reste de leur parc.

Indicateurs (/an/logement) dont sur-entretien en QPV	Chenôve Boulevard Branly	Hors QPV	Sur-entretien QPV
Entrée dans les lieux	9	158	
Nb logts	139	1269	
Ratio/logt	7146 €	2184 €	43 758 €
Ascenseurs			
Nb ascenseurs	5	11	
Ratio/ascenseurs	632 €	632 €	0 €
Contrôle d'accès			
Nb logts	139	NC	
Ratio/logt	NC	NC	NC
Nettoyage des parties communes et abords	41 902 €	318 679 €	
Nb logts	139	1269	
Ratio/logt	301 €	196 €	14 595 €
Maintenance des parties communes et abords et parties privatives hors relocation	68 120 €	577 181 €	
Nb logts	139	1269	
Ratio/logt	490 €	354 €	18 904 €
Gardiennage et surveillance	9 970 €	112 714 €	
Nb logts	139	1269	
Ratio/logt	71 €	69 €	278 €
Total			77 535 €

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 30 avril de l'année N+1.

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.

V. ORIENTATION STRATEGIQUES

Dans la continuité du travail engagé sur le territoire métropolitain depuis 2016, **les 3 axes suivants devront être travaillés prioritairement** par les bailleurs en lien avec les communes concernés et Dijon métropole :

- 1) **Renforcement du personnel de proximité,**
- 2) **Tranquillité résidentielle,**
- 3) **Animation et lien social.**

Afin d'assurer une réelle présence sur le terrain, en proximité, auprès des habitants du quartier, **il est souhaité que les axes précités représentent au moins 50% de l'abattement prévisionnel** tout en veillant à :

- **Renforcer l'axe lié à la tranquillité résidentielle :**

→ **En augmentant la part des dépenses allouées à la tranquillité résidentielle**

Chacun des bailleurs concernés devra **consacrer au moins 30% de ses dépenses** à des actions venant renforcer la sécurité et la tranquillité des résidents.

- **Renforcer l'articulation avec le contrat de ville :**

→ **En finançant et pérennisant des actions inter-bailleurs et/ou multi partenariales** (lutte contre les nuisibles, gestion des encombrants, mobilité, transition climatique...) **en lien avec les acteurs et les actions du contrat de ville.** En effet, pour que le dispositif d'abattement de la TFPB soit pleinement performant et réponde aux besoins des habitants, il faut être en capacité de faire émerger et de soutenir des projets qui croisent différentes dimensions (insertion professionnelle, participation citoyenne, tranquillité / sécurité, cohésion sociale...).

- **Améliorer la lisibilité de la gouvernance et le rendu compte :**

→ **En obtenant un réel partenariat au bénéfice des habitants** des quartiers prioritaires

Le dispositif d'abattement de la TFPB nécessite un pilotage et une animation entre plusieurs parties prenantes : Dijon métropole, l'Etat, les communes de Chenôve, Longvic, Quetigny et Talant ainsi que les 5 bailleurs présents sur le territoire métropolitain.

Il est donc nécessaire que chacun s'entende sur une vision clarifiée de ses rôles respectifs et de la valeur ajoutée attendue du dispositif d'abattement.

→ **En améliorant la visibilité et renforcer le rendu-compte**

En effet, bien que le suivi soit laissé à la main des communes de la métropole (Dijon, Chenôve, Longvic, Quetigny et Talant), il sera nécessaire d'associer davantage la métropole aux différentes actions initiées dans tous les quartiers politique de la ville.

- **Répondre aux besoins des habitant(e)s**

→ **En consultant les locataires-habitants** au titre de l'expérience qu'ils ont de leurs propres lieux de vie. En effet, même si les habitants ne sont pas signataires de la convention, ils sont partis prenantes d'un grand nombre de projets mis en œuvre et valorisés au titre de l'utilisation de l'abattement de la TFPB en s'appuyant sur différents relais internes et externes (service de participation citoyenne, conseils citoyens, instances participatives).

VI. ELABORATION DU PROGRAMME D' ACTIONS, PILOTAGE, SUIVI ET BILAN

Les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB ont pour objectif de clarifier le rôle de chacun des partenaires, de déterminer les modalités de suivi et d'évaluation et de fixer les objectifs à atteindre en fonction des besoins locaux.

1. Modalités d'élaboration du programme d'actions

La convention d'utilisation doit comporter un programme d'action annuel ou pluriannuel établi par quartier et par bailleur. Ce programme d'actions peut s'appuyer sur :

- Des résultats de « diagnostic en marchant »
- Des démarches de GUSP en cours (orientations, objectifs par quartier) et/ou de renouvellement urbain
- De toute analyse ou étude (existant ou projection) portant sur les axes du cadre national et les sur les axes prioritaires (analyse des besoins sociaux des communes, données socio- démographiques des locataires du parc social, plan stratégique du patrimoine de l'organisme Hlm, NPNRU, marches exploratoires, etc.)

Dans le cas de programme d'actions pluriannuel, celui-ci ne doit pas pour autant figer la déclinaison annuelle qui peut évoluer chaque année, en fonction du bilan dressé et des actions engagées l'année précédente. Les partenaires peuvent proposer des ajustements pour les années suivantes. Les plans annuels correspondants sont validés chaque année par les instances partenariales, sans nécessiter la formalisation et la signature d'un avenant à la convention d'utilisation de l'abattement.

2. Pilotage, suivi et bilan du programme d'actions

Le rôle dévolu à l'échelon communautaire dans la gouvernance implique la prise en compte d'une vision intercommunale dans les approches. Cependant, les besoins continuent d'être fondés par l'observation et la connaissance de proximité dont disposent les communes. L'échelon communal reste de fait essentiel pour la définition des besoins et des programmes d'actions. Dans cette configuration, la réalisation et l'application des conventions reposent sur un véritable partenariat associant étroitement les bailleurs sociaux, les communes, les services de l'Etat et Dijon métropole.

a. A l'échelle de la métropole

Les modèles du programme d'actions et du bilan sont fournis par Dijon métropole. Dans l'objectif de pouvoir exploiter les données au travers d'une analyse à plusieurs entrées, les tableaux seront compilés. Il est donc impératif qu'ils soient remplis sur la base du même modèle.

Le programme d'actions est annexé à la convention.

Dans le cadre d'une approche transversale, au moins un comité de pilotage annuel pour chaque convention, associant l'ensemble des signataires (Dijon métropole, les communes de Dijon, Chenôve, Longvic, Quetigny et Talant et les 5 bailleurs : CDC Habitat, Grand Dijon Habitat, Habellis, ICF Habitat Sud-est Méditerranée Habitat et Orvitis) 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).

D'octobre à novembre de l'année N	Rencontres entre les partenaires afin de dresser une évaluation partielle de l'année N et travailler sur la programmation de l'année N+1 (définition des priorités, des axes d'intervention communs...).
De février à mars de l'année N+1	Rencontres entre les partenaires pour la présentation des bilans de l'année N et des programmations N+1 (éventuels ajustements du plan d'actions annuel de l'année N+1)
Avril de l'année N+1	Transmission par les bailleurs aux partenaires (Dijon métropole, commune(s) concernée(s), Etat et conseil citoyen) des bilans de l'année N (au plus tard le 30 avril) et du programme d'actions de l'année N+1
De mars à mai de l'année N+1	Comité de pilotage (au plus tard le 31 mai) pour validation des bilans de l'année N et des programmes d'actions pour l'année N+1

b. A l'échelle communale

Les communes animent la démarche locale et définissent les orientations locales. Elles co-construisent les programmes d'actions avec les bailleurs.

A ce titre, les communes qui le souhaitent pourront conclure une convention avec chacun des bailleurs présents sur le territoire pour préciser les actions concrètes qui doivent être mises en œuvre par les bailleurs en contrepartie de la TFPB.

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...).

Dijon métropole sera associée au suivi des actions mises en place : envoi des différents compte-rendu, invitation aux comités de suivi et/ou points trimestriels à organiser entre la commune et la métropole.

c. A l'échelle d'ICF Sud-Est Méditerranée

Le bailleur propose des programmes annuels ou pluriannuels qu'il met en œuvre en fonction des remontées du terrain et des instructions portées par les collectivités

VII. DUREE DE LA CONVENTION

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, l'abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2025 à 2030.

L'actuelle convention est conclue pour une période de trois ans, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2027. Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant en fonction des éventuels ajustements proposés, par les partenaires, pour les années suivantes.

Une nouvelle convention sera rédigée pour la période 2027-2030 pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire à la suite du bilan qui sera réalisé à mi-parcours.

VIII. CONDITIONS DE REPORT DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB

Dans certaines situations, l'abattement de la TFPB ne peut pas être intégralement valorisé durant un exercice et ce indépendamment de l'action des parties prenantes de la convention. Pour y remédier, les actions non valorisées en année N peuvent être reportées en année N+1. Ce report fait l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'un comité de pilotage.

IX. CONDITIONS DE DENONCIATION DE LA CONVENTION

Comme précisé dans l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'État, l'USH et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France : « En cas de désaccord entre les signataires sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un rôle de facilitateur sera assuré par un représentant de l'Etat, désigné par le Préfet de département, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers » ;

En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements prévus à la convention par l'une des parties, la convention peut être dénoncée, après la mise en place de la phase de médiation précitée, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de 1 mois avant le 1^{er} janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention ;

Une copie de cet écrit est également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Ville de France, Association des Maires de France, Union sociale pour l'habitat). Les éléments transmis feront l'objet d'une capitalisation au niveau national assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

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,

Franck ROBINE

François REBSAMEN

Pour la Commune de CHENOVE,
le Maire,

Pour ICF Sud-Est Méditerranée
La Présidente du Directoire,

Thierry FALCONNET

Sophie MATRAT

CHENÔVE - QUARTIER "BRANLY"

TFPB - Tableau des actions prévisionnelles sur 2025

Organisme : ICF

Nombre de logts "QPV" : 139

Nombre de logts "QPV" soumis TFPB : 139

Montant prévisionnel du bilan de l'abattement TFPB 2024 : 36.428 € sur 121.429 € cotisations TFPB 2023

Pour 139 logements situés 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 et 24 Bd Édouard Branly 21300 CHENÔVE

Axes	Actions	Dépense prévisionnelle 2025	Financement du bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée TFPB 2025	Taux de valorisation TFPB	OSERVATIONS
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	<p>Interventions Conseillère sociale ICF HABITAT : Le site de Chenôve nécessite des moyens supplémentaires dans le suivi social des familles. La conseillère sociale effectue des RDV sur le site et reçoit les locataires dans le cadre de la prévention et le traitement des 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, 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 métiers et l'approche sociale auprès du client locataire permet d'anticiper ou de réguler de nombreuses situations (difficultés financières / troubles de voisinages / Traitements contre les nuisibles) 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" (mobilité résidentielle, adaptation de salle de bains), notamment par le biais de visites à domicile, et de suivi des demandes avec les caisses de retraite, les entreprises...</p>	6 000	6 000	6 000 €	100%	
	<p>Renforcement du gardiennage et surveillance : Dans le cadre de la gestion de la relation client, ICF HABITAT base son fonctionnement sur la proximité avec les locataires. Le Gestionnaire d'Immeubles (personnel administratif – non récupérable) est le point d'entrée de la demande client et à ce titre l'interlocuteur privilégié du locataire. Il gère en moyenne un secteur d'environ 450 logements. Pour Chenôve, afin d'améliorer la qualité de gestion, nous devons assurer une présence sur site supérieure à la moyenne. Le bureau d'accueil est situé 18 bd E. Branly. Une permanence a lieu sur site tous les vendredis matin. Le Gestionnaire dispose d'un téléphone portable dont le numéro est communiqué aux locataires et il réalise des tournées de patrimoine. Le Gestionnaire en charge du site de Chenôve gère un parc de 474 logements répartis sur 3 résidences uniquement (au lieu de 10 en moyenne) et le parc situé en dehors de Chenôve est hors QPV. Cette organisation a pour objectif de garantir une présence et une disponibilité accrues sur site. Nous pouvons ainsi être plus réactifs face aux difficultés rencontrées, améliorer le traitement des impayés, des troubles de voisinage et des demandes provenant de nos locataires. La présence partielle d'un employé d'immeuble (personnel d'immeuble récupérable dans les charges locatives) sur la résidence, cela permet de renforcer la surveillance du site et participe au nécessaire sur-entretien dans le domaine de la propreté pour le site. L'équipe ICF HABITAT présente sur site se compose de 2 personnes : 1 gestionnaire d'immeuble pour les tâches administratives, 1 employé d'immeuble présent le mardi en complément de l'entreprise de nettoyage. A noter qu'en 2025, la présence sur site sera être renforcée avec la présence d'un employé d'immeuble à temps plein.</p>	5 000	5 000	5 000 €	100%	

Axes	Actions	Dépense prévisionnelle 2025	Financement du bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée TFPB 2025	Taux de valorisation TFPB	OSERVATIONS
1.Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV) (suite)	Engagement propreté des Parties Communes : La propreté est un élément essentiel pour préserver le cadre de vie et l'attractivité du site. L'effort entrepris par 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 œuvre 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"). Nous avons constaté une réelle satisfaction des locataires du site par rapport aux efforts engagés.	1 000	1 000	1 000 €	100%	
				12 000 €		
2.Formation/soutien des personnels de proximité		0	0	0 €	#DIV/0!	
3.Sur-entretien	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...) : Au cours de ces dernières années, le vandalisme (principalement sur la grande barre) se traduit par des dégradations sur les portes de halls, portes d'accès aux sous-sols, sous-sols, ascenseurs. ICF a procédé en 2023 a des travaux de sécurisation des accès sous-sols (remplacement des portes et mise en place d'un contrôle d'accès), des halls d'entrées (remplacement du contrôle d'accès) et à la rénovation complète des cabines d'ascenseurs. Sur 2024, les réparations consécutives au vandalisme représentaient 2.729 euros.	2 729	2 729	2 729 €	100%	
	Luttes contre les nuisibles : Un contrat de traitement préventif est mis en place sur la résidence pour la désinsectisation et dératisation. Au cours de ces dernières années la présence de blattes ou encore de punaises de lit c'est globalement a pris de l'ampleur dans les immeubles collectifs gérés par les bailleurs. ICF HABITAT a développé un process de traitement curatif dans le cadre du contrat souscrit avec la société AVIPUR titulaire du contrat 3D = un protocole d'intervention partagé avec les locataires pour un traitement systématique des logements infestés. Ces traitements représentent aujourd'hui un poids financier supportés par les bailleurs. Au titre de 2023, le traitement curatif des blattes et punaises de lit (en sus du traitement préventif) représentait 2.967 euros pour Chenôve. Nous prévoyons une dépense au moins équivalent pour 2025.	2 967	2 967	2 967 €	100%	
4.Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants : Les encombrants sont très régulièrement présents dans les parties communes extérieures et intérieures malgré une communication renforcée auprès des locataires (notes, affichage du planning de collecte, etc.). ICF fait appel à l'entreprise de nettoyage sur la base d'un tarif négocié (BPU). En 2023, l'enlèvement des encombrants sur la résidence représentaient 2.888 euros.	2 888	2 888	2 888 €	100%	
5.Tranquillité résidentielle	Agents de médiation sociale : L'association Médiation et Prévention Dijon Métropole (AMPDM) 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 initiale a été signée pour la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2018. Elle a fait l'objet d'un renouvellement en 2019 et 2022. Le montant de la subvention annuelle versée par ICF à la MEP est de 21.127 €.	6 398	6 398	6 398 €	100%	

Axes	Actions	Dépense prévisionnelle 2025	Financement du bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée TFPB 2025	Taux de valorisation TFPB	OSERVATIONS
6. Concertation / sensibilisation des locataires	En partenariat avec la Ville de Chenôve, l'AMPDM, les Ambassadeurs du Tri, le Secours Populaire, les locataires ont été invités à plusieurs reprises en 2023 et 2024 à venir échanger en pied d'immeubles. Une opération d'ampleur baptisée "vide ton balcon" a permis de sensibiliser les locataires au tri des déchets, au recyclage. Un débarrasage des balcons et des encombrants situés dans les logements a été réalisé notamment avec la mise en place d'une benne. ICF HABITAT poursuivra en 2025 le travail de concertation et de sensibilisation des locataires en lien avec ses partenaires.	1 000	1 000	1 000 €	100%	
7. Animation, lien social, vivre ensemble - Soutien aux association	Soutien aux associations : 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	295	295	295 €	100%	
				295 €		
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Surcoût de remise en état des logements : Le site de Chenôve nécessite habituellement la mise en œuvre de moyens supplémentaires pour la commercialisation des logements. En moyenne sur la Côte d'Or Hors QPV, les dépenses de travaux à la relocation (embellissements) s'élèvent à 2.184 €/logement par an en 2023. Pour Chenôve, ces dépenses se sont élevées à un montant de 63.415 euros (9 sorties et 9 entrées dans les lieux) représentant 7.046 euros/logement. L'impact sur le budget maintenance pour le bailleur est conséquente.	43 758	43 758	43 758 €	100%	
			TOTAL	72 035 €		