

**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 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.

Jusqu'alors, les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville de Dijon Métropole. 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 (156106 habitants +0.6% par an entre 2014 et 2020)

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 1er janvier 2021, la ville de Dijon compte 24 083 logements à loyer modéré, représentant 24,68% des résidences principales. 7017 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 29 % 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 de CDC HABITAT concerné par l'abattement de TFPB dans les QPV (base 2022)

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	64 442€
TOTAL logts QPV - Dijon	256	223	64 442€

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.

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 46%:

- Tranquillité résidentielle 24%
- Renforcement du personnel de proximité-9%
- Animation et lien social 13%

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

- Remise en état des logements 14%
- Sur-entretien 38%
- Gestion des encombrants 2%

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 :

- Présence de deux gardiens sur le site qui peuvent être sollicités par les locataires durant les heures ouvrables
- Antenne de l'Agence pour la Formation Professionnelle des Adultes en pied d'immeuble.
CDC Habitat met à disposition à titre gracieux des locaux tout équipés en pied de résidence. Ses partenaires y assurent en alternance des permanences régulières afin d'accueillir, conseiller et former les résidents des quartiers concernés, pour certains très éloignés de l'emploi.
- Réalisation d'une « visite de courtoisie » par un adjoint au responsable de secteur un mois après l'entrée dans les lieux d'un nouveau locataire. Cet échange permet de l'accompagner dans son installation et de rappeler les principales informations communiquées à la signature du bail et sur la vie au sein de la résidence.

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.

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

Indicateurs (/an/logement)	Fontaine d'Ouche	Hors quartiers	Sur entretien QPV
Coût moyen de remise en état des logements	53 2510 €	522 2027 €	25 599€
Ascenseurs - Coût du contrat de maintenance	3925 € 4 981 €	116 722 € 137 852 €	516 €
Contrôle d'accès Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentes.	12 26 €	432 31 €	0 €

Nettoyage des parties communes et abords		223	4548	
Nb logts		308 €	310 €	0 €
Ratio/logt				
Maintenance des parties communes et abords		73 045 €	1 243 285 €	
Nb entrées		12	437	
Ratio/entrée		6 087 €	2 845€	38 904 €
Gardiennage et surveillance				
Nb logts		223	4548	
Ration/100 lgts		0.56	0.38	16 056 €
Total				81 075 €

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 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

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

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.

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 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 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. Le bailleur s'engage à participer au comité de suivi mis en place.

Fait à Dijon, le

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

Franck ROBINE

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

François REBSAMEN

Pour CDC Habitat & CDC Habitat Social
le Directeur Interrégional,

Philippe BLECH