

**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 de Dijon métropole. 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<sup>er</sup> 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 2016-2021**

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

En 2021, les conventions ont été signées pour l'ensemble des quartiers prioritaires de la Métropole. Il a été acté que les axes suivants représentent au moins 40% des dépenses :

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

À l'échelle du territoire métropolitain, les dépenses prévisionnelles sont conformes aux prévisions. 44% des dépenses sont fléchés sur les axes précités :

- Tranquillité résidentielle (22%)
- Renforcement du personnel de proximité (18%)
- Animation et lien social (4%)

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

- Remise en état des logements (33%)
- Sur-entretien (11%)

Les données de bilan de la convention 2021 seront transmises par le bailleur au premier trimestre 2022.

## **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 2022, 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, 50% des dépenses :

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

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

Orvitis s'attache à servir les intérêts du territoire et des habitants par le maintien de la proximité. Cela se traduit par la présence d'un responsable de secteur, de la régie ouvrière au quotidien sur le quartier. S'ajoute les interventions de travailleur social et du médiateur sur des situations particulières et ce, dans la cadre du partenariat avec les acteurs du territoire.

Aussi, Orvitis souligne avec son organisation, l'importance de la proximité, garante de la sécurité et de la tranquillité résidentielle et l'émergence d'une exigence plus forte des locataires concernant l'accessibilité des services, la visibilité et l'exhaustivité des informations à transmettre. Son objectif est l'amélioration des conditions de vie de ses locataires.

Le responsable de l'agence urbaine sera l'interlocuteur privilégié de la Ville de Dijon pour tout échange sur ce patrimoine.

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 2020)**

	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 2022 au 31 décembre 2022.

### **IV. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2022**

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**

#### **ORVITIS**

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.

#### **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<sup>ère</sup> réunion aura lieu dans le courant du 1<sup>er</sup> 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 ORVITIS  
le Directeur Général,

Christophe BERION

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB - ORVITIS  
PREVISIONNEL 2022

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
	Référénts 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		

Sur-entretien	Renforcement nettoyage : <i>vandalisme/incivilité</i>	10 000 €	Tours : 2 et 16 allée de Beauce, 1 allée de Thann, 1 allée de Ribeauvillé, 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 détritrus		
	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 an 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...)		
		<b>227 500,00 €</b>	