

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

Organisme : ICF HABITAT SUD-EST MEDITERRANEE Année 2022

Résidence : DIJON Les Grésilles

Nb de logements : 200 (dont 60 en QPV)

Montant de l'abattement attendu : 9 946,70 €



AXE	Libellé	N°	Description/Appréciation/Abandon ou interruption de l'action	Calendrier	Dépense prévisionnelle (a)	Dépense prévisionnelle pour 60 logements (a)	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB (b) pour 60 logements	Taux de valorisation TFPB (bx100/a)
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux associations	24	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	Sur année 2022	425,00 €	127,50 €	127,50 €		127,50 €	100%
Tranquillité résidentielle	Agents de médiation sociale	17	L'association Grand Dijon Médiation 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 a été signée pour la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2018. Elle a fait l'objet d'un renouvellement en 2019. Le montant de la subvention annuelle versée par ICF est de 21.127 €.	Sur année 2022	5 762,00 €	5 762,00 €	5 762,00 €		5 762,00 €	100%
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	4	Le site des Grésilles nécessite des moyens supplémentaires dans le suivi social des familles. La conseillère sociale effectue des permanences régulières sur le site (nb de permanences) et reçoit les locataires dans le cadre de la prévention et le traitement des impayés (taux d'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 (nb de diagnostics), 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) 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...	Sur année 2022	5 000,00 €	1 500,00 €	1 500,00 €		1 500,00 €	100%
		4	Projet d'entreprise "Propreté des Parties Communes" L'effort entrepris par la société dans le cadre du projet propreté se poursuit sur le site des Grésilles. Un contrôle régulier est réalisé sur la base d'un "référentiel propreté" pour mettre en oeuvre 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", affichage dans les halls de bandes dessinées...). Nous avons constaté une réelle satisfaction des locataires du site par rapport aux efforts engagés.	Sur année 2022	1 000,00 €	300,00 €	300,00 €		300,00 €	100%
	Renforcement du gardiennage et surveillance	4	Afin d'améliorer la qualité de gestion de la résidence, nous avons dû renforcer la présence de proximité auprès des locataires en augmentant le nombre d'heures de présence de gardien sur ce site. En complémentarité de l'équipe de gestion sociale et administrative, le poste de gestionnaire d'immeuble, permet une prise en compte plus rapide et plus efficace des difficultés survenant sur le site. Le bureau d'accueil est situé au 19 Bd des Martyrs de la Résistance. Le gestionnaire est affecté exclusivement sur le site des Grésilles. Il ne gère pas d'autres sites. Son temps de travail est partagé avec des fonctions de commercialisation/EDL de sorties des logements sur un parc de 573 logements au total (dont 200 sur les Grésilles et 169 sur Fontaine d'Ouche). Les gestionnaires affectés sur d'autres résidences gère en moyenne 450 logements (équivalent 400 sur le sGrésilles). Nous pouvons ainsi être plus réactifs aux difficultés rencontrées par les locataires, et ainsi améliorer le traitement des impayés, des troubles de voisinage et des réclamations. Pour information, un employé d'immeuble (personnel d'immeuble récupérable dans les charges locatives) est arrivé sur la résidence des Grésilles en novembre 2016 en lieu et place d'une entreprise de nettoyage, de manière à répondre au nécessaire sur-entretien dans le domaine de la propreté mais aussi renforcée la présence sur site. L'équipe ICF présente sur site se compose donc de 2 personnes : 1 gestionnaire d'immeuble pour les tâches administratives et un employé d'immeuble pour les tâches d'entretien ménager.	Sur année 2022	3 924,00 €	1 177,20 €	1 177,20 €		1 177,20 €	100%
Sur-entretien	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	11	Afin d'améliorer l'attractivité du site, d'importants travaux de sur-entretien sont nécessaires habituellement. En 2019, ces travaux ont été moins importants. En moyenne sur la Côte d'Or Hors QPV, les dépenses d'entretien et de maintenance courante s'élèvent à 286 €/logement par an en 2019. Sur le site des Grésilles, ces dépenses se sont élevées à 50.395 € représentant 252 €/logement. Nous prévoyons un niveau des travaux à la relocation équivalent ou supérieur pour 2022.	Sur année 2022	-	-	-		-	-
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Surcoûts de remise en état des logements	30	Le site des Grésilles nécessite habituellement la mise en oeuvre 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 1.303 €/logement par an en 2020. Pour les Grésilles, ces dépenses se sont élevées à un montant de 1.447 €/logement (25 logements). Nous prévoyons un niveau des travaux à la relocation équivalent ou supérieur pour 2022.	Sur année 2022	3 600,00 €	1 080,00 €	1 080,00 €		1 080,00 €	100%

TOTAUX : 19 711,00 € 9 946,70 € 9 946,70 € - € 9 946,70 € 100%