



**Convention d'utilisation de l'abattement
de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)
dans les quartiers prioritaires politique de la ville
« Fontaine d'Ouche » et « Grésilles » à Dijon
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 Dijon, représentée par Monsieur François REBSAMEN, Maire

Et

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

Et

ICF 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 5
Orientations stratégiques	page 6
Elaboration du programme d'actions, pilotage, suivi et bilan	page 7
Durée de la convention	page 9
Condition de report de l'abattement de la TFPB	page 9
Conditions de dénonciation de la convention	page 9

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 LES QPV DE FONTAINE D'OUCHE ET DES GRESILLES (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
Grésilles	200	160	43 902 €	70 855 €
Fontaine d'Ouche	160	160	35 227 €	34 383 €
TOTAL	360	320	79 129 €	105 238 €

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 permettant 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. Dijon, Grésilles et Fontaine d'Ouche

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^{er} janvier 2022, 24 693 logements conventionnés ont été recensés. Plus de 7000 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 28 % des logements à loyer modéré de la métropole. Les cinq bailleurs du territoire sont présents : CDC Habitat Social, Habbellis, Grand Dijon Habitat, ICF Habitat Sud-Est-Méditerranée et Orvitis.

Le quartier prioritaire des Grésilles compte aujourd'hui 6952 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. Le taux de pauvreté s'élève à 47 %.

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche compte 6500 habitants, ce qui en fait le plus grand quartier prioritaire de Dijon métropole. Le taux de pauvreté y est de 43 %. 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.

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 DIJON

Dans le cadre de la gestion de la relation client, ICF Habitat Sud-Est méditerranée 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 un secteur d'environ 450 logements. Un bureau de proximité avec la tenue de permanences est situé sur le site de Fontaine d'Ouche et un autre sur le site des Grésilles.

Des employés d'immeubles sont également présents sur les deux sites pour assurer l'entretien ménager.

Enfin, une Conseillère sociale ICF Habitat Sud-Est méditerranée réalise également des permanences, intervient auprès des locataires (visites à domicile, suivi des situations) et constitue un relais dans le cadre des dispositifs partenariaux (Etat, Ville, associations, etc.).

Concernant plus particulièrement le site de Fontaine d'Ouche (160 logements), un projet de réhabilitation est en cours avec un démarrage effectif des travaux au mois de juin 2024. Un employé d'immeubles à temps plein ICF Habitat Sud-Est méditerranée sera affecté également sur ce site courant 2024 (aujourd'hui l'employé d'immeubles est à mi-temps), venant ainsi renforcer la présence de proximité du bailleur.

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.

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	Dijon Fontaine d'Ouche	Dijon Grésilles	Hors QPV	Sur-entretien QPV
Entrée dans les lieux	3	20	158	
Nb logts	160	160	1269	
Ratio/logt	2 367 €	5 349 €	2 184 €	51 189 €
Ascenseurs				
Nb ascenseurs	5	0	11	
Ratio/ascenseurs	632 €	SO	632 €	0 €
Contrôle d'accès				
Nb logts	160	160		
Ratio/logt	NC	NC	NC	NC
Nettoyage des parties communes et abords	65 155 €	40 592 €	318 679 €	
Nb logts	160	160	1269	
Ratio/logt	407 €	253 €	196 €	42 880 €
Maintenance des parties communes et abords et parties privatives hors relocation	82 413 €	35 096 €	577 181 €	
Nb logts	160	160	1269	
Ratio/logt	515 €	219 €	354 €	4 160 €
Gardiennage et surveillance	12 129 €	16 974 €	112 714 €	
Nb logts	160	160	1269	
Ratio/logt	75 €	81 €	69 €	2880 €
Total				101 109 €

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 lien avec le contrat de sécurité intégré et la convention relative au renforcement de la sécurité et de la tranquillité résidentielle :
La recrudescence des actes de malveillance et des incivilités ainsi que l'augmentation des tensions dans les ensembles immobiliers se traduisent par des préoccupations en matière de sécurité et de tranquillité et par un sentiment d'insécurité. En effet, le bailleur tient un rôle fondamental dans l'objectif de garantir le bien vivre ensemble. Il est directement concerné par la sécurité et la tranquillité dans les ensembles immobiliers. Il a pour mission d'assurer la jouissance paisible et d'éviter les risques portant atteinte à la tranquillité et la sécurité des personnes et des biens.

→ 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.

→ En participant au financement du poste de *Coordonnatrice de sûreté publique au prorata du patrimoine de chacun des bailleurs*

En octobre 2022, la charte pour la tranquillité résidentielle relative au renforcement de la sécurité et de la tranquillité des résidents du parc de logements à loyer modéré de la commune de Dijon a été signée avec l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire et vient compléter le contrat de sécurité intégrée signée en mai 2021 entre l'Etat et la ville de Dijon visant, notamment, à renforcer la coopération partenariale en matière de citoyenneté, de tranquillité, de prévention et de préservation du cadre de vie. Cette charte a pour objectif de déployer un plan d'actions engageant chaque signataire à agir afin d'apporter les réponses adaptées à toutes situations mettant en cause la tranquillité publique et résidentielle ainsi que la sécurité publique. Dans ce cadre, il est notamment prévu d'améliorer la coordination des actions mises en œuvre par chacun.

- 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 Dijon, 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 en renforçant 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 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.

A titre expérimental, il est proposé que le service Démocratie locale et coordination des territoires de la Ville de Dijon construise avec le service Logement, les bailleurs et l'ensemble des partenaires présents sur le territoire, une démarche d'interventions coordonnée afin de répondre aux besoins des habitants et de permettre d'améliorer leur qualité de vie.

Un point trimestriel est organisé, par le service Logement de Dijon métropole avec le bailleur concerné en présence des services de la DDT, du service de la Tranquillité publique, du service démocratie locale et coordination des territoires et du service des politiques contractuelles. Ces rendez-vous réguliers permettent de faire le bilan des actions passées et à venir mais également d'échanger sur d'éventuels points de tension.

c. A l'échelle d'ICF Habitat 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 ICF Sud-Est Méditerranée
La Présidente du Directoire,

Sophie MATRAT

DIJON - QUARTIER "FONTAINE D'OUCHE"

TFPB - Tableau des actions prévisionnelles sur 2025

Organisme : ICF

Nombre de logts "QPV" : 160

Nombre de logts "QPV" soumis TFPB : 160

Montant prévisionnel du bilan de l'abattement TFPB 2024 : 35.227 euros sur 117.424 euros cotisations TFPB 2023

Pour 160 logements situés 1, 3, 5, 7 Allée de Chambéry et 12, 14, 16 et 18 Avenue du Lac 21000 DIJON

Axes	Actions	Dépense prévisionnelle 2025	Financement du bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée TFPB 2025	Taux de valorisation TFPB	Observations
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 Fontaine d'Ouche nécessite des moyens supplémentaires dans le suivi social des familles. La conseillère sociale effectue des permanences régulières 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/traitement 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... Dans le cadre du projet de réhabilitation de la résidence qui a démarré en 2024 et se poursuit sur 2025, la conseillère sociale travaille en lien avec la MOUS.</p>	7 000	7 000	7 000 €	100%	
	<p>Renforcement du gardiennage et surveillance : Afin d'améliorer la qualité de gestion, nous devons assurer une présence sur site supérieure à la moyenne. Le poste de gestionnaire d'immeuble (personnel administratif, non récupérables dans les charges), permet une prise en compte plus rapide et plus efficace des difficultés survenant sur le site. Le bureau d'accueil est situé au 1 allée de Chambéry. Le gestionnaire gère un patrimoine de 427 logements au lieu de 450 en moyenne pour les gestionnaires affectés sur d'autres résidences. Le parc géré par le gestionnaire en dehors de Fontaine d'Ouche, situé en grande majorité sur le secteur des Bourroches, est également beaucoup plus "confortable" et moins chronophage. 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. La présence d'un employé d'immeuble (personnel d'immeuble récupérable dans les charges locatives) sur la résidence, complétée par une entreprise de nettoyage, permet de 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 de 2 personnes : 1 gestionnaire d'immeuble pour les tâches administratives, 1 employé d'immeuble à mi-temps pour les tâches d'entretien ménager. A noter qu'en 2025, la présence sur site sera être renforcée avec la présence d'un employé d'immeuble à temps plein en lieu et place du mi-temps actuel.</p>	1 755	1 755	1 755 €	100%	

Axes	Actions	Dépense prévisionnelle 2025	Financement du bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée TFPB 2025	Taux de valorisation TFPB	Observations
1.Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV) (suite)	<p>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.</p>	1 000	1 000	1 000 €	100%	
				9 755 €		
2.Formation/soutien des personnels de proximité		0	0	0 €	#DIV/0!	
3.Sur-entretien	<p>Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...) : Le vandalisme (7 Allée de Chambéry notamment) se traduit par des dégradations sur les portes de halls, portes d'accès aux sous-sols, portillon de jardin, sous-sols, ascenseurs, et des travaux de réparations rendus nécessaires sur les menuiseries, éclairage, etc. Sur 2023, les travaux consécutifs au vandalisme et à la sécurisation représentaient 4.299 euros.</p>	4 299	4 299	4 299 €	100%	
	<p>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 7.723 euros pour Fontaine d'Ouche. Nous prévoyons une dépense au moins équivalent en 2025.</p>	7 723	7 723	7 723 €	100%	
4.Gestion des déchets et encombrants / épaves	<p>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 12.075 euros.</p>	12 075	2 967	12 075 €	100%	

Axes	Actions	Dépense prévisionnelle 2025	Financement du bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée TFPB 2025	Taux de valorisation TFPB	Observations
5. Tranquillité résidentielle	<p>Agents de médiation sociale : L'association Médiation et Prévention Dijon Métropole 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 €.</p>	7 365	7 365	7 365 €	100%	
6. Concertation / sensibilisation des locataires	Des rencontres régulières ont lieu avec le groupement des locataires de la résidence. Une réunion de présentation du projet de réhabilitation s'est tenu en 2024, accompagné par une MOUS (SOLIHA)	0	7 364	0 €	#DIV/0!	
7. Animation, lien social, vivre ensemble - Soutien aux association	<p>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</p>	340	340	340 €	100%	
				340 €		
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	<p>Surcoût de remise en état des logements : Le site de Fontaine d'Ouche 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 Fontaine d'Ouche, ces dépenses se sont élevées à un montant de 7.101 euros (12 sorties et 3 entrées dans les lieux au cours de cette année) représentant 2.367 euros/logement attribué. A noter qu'un certain nombre de logements ont dû être bloqués temporairement au regard du coût très important que représentait leur remise en état. Les travaux sont alors réalisés au fil de l'eau. L'impact sur le budget maintenance, mais également sur les loyers perdus, reste donc conséquent pour le bailleur. Le coût représenté par la vacance n'est pas valorisé ici, seulement le coût supplémentaire des travaux par logement. A noter que cette résidence fait l'objet d'un programme de réhabilitation dont le démarrage est prévu pour ce mois de juin 2024, représentant un investissement total (logements et parties communes, fenêtres, isolation par l'extérieure, etc) de 50.000 euros par logement pour atteindre le niveau BBC rénovation (étiquette B).</p>	549	549	549 €	100%	
			TOTAL	34 383 €		

DIJON - QUARTIER "GRESILLES"

TFPB - Tableau des actions prévisionnelles sur 2025

Organisme : ICF

Nombre de logts "QPV" : 160 sur 200 logements que comporte la résidence

Nombre de logts "QPV" soumis TFPB : 160

Montant prévisionnel du bilan de l'abattement TFPB 2024 : 43.902 euros sur 146.340 euros cotisations TFPB 2023

Pour 160 logements situés 19, 21, 23, 25, 27 et 29 bld des Martyrs de la Résistance, 9A et 9B rue Arago, 2 et 4 rue d'York, 4A, 4B, 6A, 6B, 8A et 8B rue Camille Flammarion 21000 DIJON. 40 logements hors QPV = 29 et 31 rue d'Arsonval - 48 et 50 rue d'Alembert

Axes	Actions	Dépense prévisionnelle pour 200 logements 2025	Financement du bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée TFPB 2025 pour 160 logements	Taux de valorisation TFPB	Observations
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	<p>Intervention Conseillère Sociale ICF HABITAT : Le site des Grésilles nécessite des moyens supplémentaires dans le suivi social des familles. La conseillère sociale effectue des permanences régulières 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/traitement 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>	8 750	8 750	7 000 €	125%	
	<p>Engagement propreté : Projet d'entreprise "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.</p>	1 000	1 000	800 €	125%	

Axes	Actions	Dépense prévisionnelle pour 200 logements 2025	Financement du bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée TFPB 2025 pour 160 logements	Taux de valorisation TFPB	Observations
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV) (suite)	Renforcement du gardiennage et surveillance : 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 par 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 les Grésilles). 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.	2 357	2 357	1 885 €	125%	
2. Formation/soutien des personnels de proximité					#DIV/0!	
3. Sur-entretien	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...) Le vandalisme se traduit par des dégradations sur les portes de halls, portes d'accès aux sous-sols, les barrières levantes des parking. Sur 2023, les travaux consécutifs au vandalisme représentaient 1 410 euros. Pour 2025 nous maintenons ce poste de façon au moins équivalente à 2023.	1 410	1 410	1 128 €	125%	
4. Gestion des déchets et encombrants / épaves		2 000	2 000	1 600 €	125%	
5. Tranquillité résidentielle	Agents de médiation sociale : L'association Médiation et Prévention Dijon Métropole 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 et 2022. Le montant de la subvention annuelle versée par ICF est de 21.127 €.	7 364	7364	7 464 €	99%	
6. Concertation / sensibilisation des locataires		0	0	0 €	#DIV/0!	
7. Animation, lien social, vivre ensemble	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	423	423	338 €	125%	

Axes	Actions	Dépense prévisionnelle pour 200 logements 2025	Financement du bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée TFPB 2025 pour 160 logements	Taux de valorisation TFPB	Observations
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Surcoût de remise en état des logements : Le site des Grésilles 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 les Grésilles, ces dépenses se sont élevées à 106.990 euros représentant un montant de 5.349. €/logement en 2023 (20 sorties et 23 entrées dans les lieux) représentant un surcoût de 2.467 euros par logement.	63 300	63 300	50 640 €	125%	
			TOTAL	70 855 €		