

**Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
PREVISIONNEL 2023**

Organisme : ICF HABITAT SUD-EST MEDITERRANEE Année 2023

Résidence :

Nb de logements :

Montant de l'abattement attendu :

DIJON Fontaine d'Ouche

160

31 452,00 €



AXE	Libellé	N°	Description/Appréciation/Abandon ou interruption de l'action	Calendrier	Dépense prévisionnelle (a)	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB (b)	Taux de valorisation TFPB (bx100/a)
Tranquillité résidentielle	Agents de médiation sociale	17	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. Le montant de la subvention annuelle versée par ICF est de 21.127 €.	Sur année 2023	15 365,00 €	15 365,00 €		15 365,00 €	100%
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 2023	340,00 €	340,00 €		340,00 €	100%
		24	Convention de partenariat du 14 mars 2018 en lien avec la Maison Phare sur le dispositif des Ateliers de rue. Participation d'ICF HABITAT à hauteur de 1500 euros	Sur année 2023	1 500,00 €	1 500,00 €		1 500,00 €	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 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) 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 2023	7 000,00 €	7 000,00 €		7 000,00 €	100%
		4	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 que courant 2023, la présence sur site devrait être renforcée avec la présence d'un employé d'immeuble à temps plein.	Sur année 2023	2 300,00 €	2 300,00 €		2 300,00 €	100%
		4	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 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"). Nous avons constaté une réelle satisfaction des locataires du site par rapport aux efforts engagés.	Sur année 2023	1 000,00 €	1 000,00 €		1 000,00 €	100%
Sur-entretien	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)	12	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 2021, les travaux consécutifs au vandalisme et à la sécurisation représentaient 7.406,31 euros.	Sur année 2023	5 000,00 €	5 000,00 €		5 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants	13	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 2021, l'enlèvement des encombrants sur la résidence représentaient 7.304 euros.	Sur année 2023	7 500,00 €	7 500,00 €		7 500,00 €	100%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Surcoûts de remise en état des logements	30	Le site de Fontaine d'Ouche nécessite 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 2.027 €/logement par an en 2021. Pour Fontaine d'Ouche, ces dépenses se sont élevées à un montant de 57.257 euros (28 sorties et 18 entrées dans les lieux au cours de cette année) représentant 3.180 euros/logement. 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. Sur la base de l'année 2021, nous prévoyons un maintien du niveau des travaux à la relocation à hauteur de 57.257 € minimum pour 2023.	Sur année 2023	20 754,00 €	20 754,00 €		20 754,00 €	100%

TOTAUX : 60 759,00 € 60 759,00 € - € 60 759,00 € 100%