

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

Année(s) : 2016

Ville : DIJON

Quartier prioritaire : Grésilles

Organisme : DIJON HABITAT

Nombre de logements dans le quartier : 1942

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 350 941 €

Nombre de logements « QPV » : 1747

Nombre de logements « QPV » soumis TFPB : 1335

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance							
	Agents de médiation sociale							
	Agents de développement social et urbain		22 235 €	22 235 €		22 235 €		2 chargées de développement social urbain participant à l'élaboration, à la mise en œuvre d'actions transversales sur site avec les locataires, les associations (ex : sensibilisation aux éco-gestes, chantiers éducatifs avec les jeunes des quartiers ...) et les collectivités locales (diagnostic en marchant, CLS ...). Leurs intervention en appui des équipes de proximité se situent pour l'essentiel en QPV. IL a été retenu 85 % de leur rémunération sur les QPV, 26 % étant affectés sur le quartier des Grésilles.
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité							
Référents sécurité								
Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)								
Formation/soutien des personnels de proximité	Sessions de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
	Renforcement nettoyage : <i>vandalisme/incivilité</i>							Le sur-entretien des parties communes et des abords a très peu d'impact financier pour l'office puisque plus de 90 % de ces dépenses sont récupérables auprès des locataires. La propreté est néanmoins un axe majeur de l'amélioration de la qualité de service que DIJON HABITAT souhaite apporter à ces locataires. Pour améliorer ce service, DIJON HABITAT a revu ses marchés de nettoyage et renforcé son organisation en proximité avec la création d'un poste « Responsable cadre de vie » pour un meilleur contrôle des prestations. La fréquence des interventions des entreprises en QPV est ajustée avec un nettoyage quotidien des parties communes. Des actions de sensibilisation au respect <i>des communs sont par ailleurs menées par l'office</i>
Sur-entretien	Enlèvement de tags et graffitis		10 300 €	10 300 €		10 300 €		Une peintre de la régie est affecté aux QPV pour la remise en état des parties communes (salaire réparti au prorata des logements de chaque QPV)
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs, éclairage, serrurerie...)		39 586 €	39 586 €		39 586 €		Equipe d'intervention de la régie en QPV (vitrier, serrurier, électricien, menuisier) répartie au prorata du temps passé sur chacun des quartiers
	Gestion des encombrants		38 318 €	9 580 €	28 739 €	9 580 €		Brigade volante sur les QPV composée de 4 emplois avenir, 40% de leur temps sur ce quartier, dépense TFPB plafonnée 20 % restant à charge de DIJON HABITAT
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Renforcement ramassage papiers et détritrus							
	Enlèvement des épaves							
	Amélioration de la collecte des déchets							
	Dispositif tranquillité	2ème semestre	39 846 €	39 846 €		39 846 €		Dispositif des agents de médiation (AGDM)
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité		32 000 €	32 000 €		32 000 €		Coût des interventions en soirée de la société de surveillance S3M
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance							
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires		22 000 €	11 000 €	11 000 €	11 000 €		Mémoire de Réaumur
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...							Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité »
	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »		500 €	500 €		500 €		Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité » + fournitures, matériel mis à disposition pour la « Fête des voisins »
	Actions d'accompagnement social spécifiques		17 448 €	17 448 €		17 448 €		2 collaboratrices sur une mission d'intervention sociale chargées de diagnostiquer, conseiller, orienter les familles cumulant des difficultés financières, sociales et/ou comportementales ; elles peuvent être amenées à assurer un rôle de médiation avec le voisinage Il a été affecté 70 % leur rémunération sur les QPV.
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)		1 000 €	1 000 €		1 000 €		Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité ». Ces actions sont menées en partenariat notamment avec des associations (ACODEGE, UNICITE ...) et des collectivités locales. Le coût des chantiers éducatifs pour DIJON HABITAT reste limité. En effet, l'office mobilise ses équipes (proximité et DSU) pour accompagner ou venir en appui, met à disposition fournitures et matériel mais l'encadrement des jeunes est assuré par les associations partenaires
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services		28 250 €	28 250 €		28 250 €		« La Course » à Boutaric : mise à disposition gratuite de 9 logements + 1 bureau, seules les charges locatives sont répercutées
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		10 000 €	10 000 €		10 000 €		Travaux pour une sécurisation renforcée de la résidence Newton (1 <sup>er</sup> semestre 2016)
	Surcoûts de remise en état des logements		150 000 €	150 000 €		150 000 €		La remise en état des logements situés en QPV est essentiel pour relouer à des ménages porteurs de mixité et ainsi préserver voire améliorer l'équilibre de peuplement de ces quartiers.
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)							
			411 483 €	371 745 €	39 739 €	371 745 €		

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

Année(s) : 2016

Ville : DIJON

Quartier prioritaire : Fontaine d'Ouche

Organisme :

Nombre de logements « QPV » : 1004

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 308 718 €

Nombre de logements « QPV » soumis TFPB : 1004

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance							
	Agents de médiation sociale							
	Agents de développement social et urbain		17 788 €	17 788 €		17 788 €		2 chargées de développement social urbain participant à l'élaboration, à la mise en œuvre d'actions transversales sur site avec les locataires, les associations (ex : sensibilisation aux éco-gestes, chantiers éducatifs avec les jeunes des quartiers ...) et les collectivités locales (diagnostic en marchant, CLS ...). Leurs intervention en appui des équipes de proximité se situent pour l'essentiel en QPV. IL a été retenu 85 % de leur rémunération sur les QPV, 21 % étant affectés au quartier QPV de Fontaine d'Ouche.
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité							Etude vidéo-protection engagée avec la ville de DIJON et l'ensemble des bailleurs.
Formation/soutien des personnels de proximité	Référents sécurité		2 000 €	2 000 €		2 000 €		
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)							
	Sessions de coordination inter-acteurs							
Sur-entretien	Dispositifs de soutien							
	Renforcement nettoyage : vandalisme/incivilité							Le sur-entretien des parties communes et des abords a très peu d'impact financier pour l'office puisque plus de 90 % de ces dépenses sont récupérables auprès des locataires. La propreté est néanmoins un axe majeur de l'amélioration de la qualité de service que DIJON HABITAT souhaite apporter à ces locataires. Pour améliorer ce service, DIJON HABITAT a revu ses marchés de nettoyage et renforcé son organisation en proximité avec la création d'un poste « Responsable cadre de vie » pour un meilleur contrôle des prestations. La fréquence des interventions des entreprises en QPV est ajustée avec un nettoyage quotidien des parties communes. Des actions de sensibilisation au respect des communs sont par ailleurs menées par l'office.
	Enlèvement de tags et graffitis		8 640 €	8 640 €		8 640 €		Un peintre de la régie est affecté aux QPV pour la remise en état des parties communes (salaire réparti au prorata des logements de chaque QPV), 30 % de son temps sur ce quartier.
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)		29 689 €	29 689 €		29 689 €		Equipe d'intervention de la régie en QPV (vitrier, serrurier, électricien, menuisier) répartie au prorata du temps passé sur chacun des quartiers : Fontaine d'Ouche 30 %
	Gestion des encombrants		28 738 €	7 185 €	21 554 €	7 185 €		Brigade volante sur les QPV composée de 4 emplois avenir, 30 % de leur temps sur ce quartier. dépense TFPB plafonnée 20 % restant à charge de DIJON HABITAT
	Renforcement ramassage papiers et détritiques							
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	Amélioration de la collecte des déchets							
	Dispositif tranquillité Dispositif tranquillité	2ème semestre	22 900 €	22 900 €		22 900 €		Dispositif des agents de médiation (AGDM)
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2017	16 000 €	16 000 €		16 000 €		Interventions en soirée de la société de surveillance S3M, 20 % de leur temps
	Surveillance des chantiers							
Concertation / sensibilisation des locataires	Analyse des besoins en vidéosurveillance							Participation de DIJON HABITAT à l'étude inter bailleurs engagée avec la Ville de Dijon à laquelle se trouve associé le référent sûreté auprès du Préfet.
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	Accompagnement sur éco-réhabilitations 2017						Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité »
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...							
Animation, lien social, vivre ensemble	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »		500 €	500 €		500 €		Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité » + fournitures, matériel mis à disposition pour la « Fête des voisins »
	Actions d'accompagnement social spécifiques : CESF ...		9 790 €	9 790 €		9 790 €		2 collaboratrices sur une mission d'intervention sociale chargées de diagnostiquer, conseiller, orienter les familles cumulant des difficultés financières, sociales et/ou comportementales ; elles peuvent être amenées à assurer un rôle de médiation avec le voisinage Il a été affecté 15 % de leur temps au quartier de Fontaine d'Ouche).
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)		1 000 €	1 000 €		1 000 €		Actions s'inscrivant dans le cadre des missions des chargées de développement social urbain et par conséquent déjà pris en compte dans l'axe « renforcement du personnel de proximité ». Ces actions sont menées en partenariat notamment avec des associations (ACODEGE, UNICITE ...) et des collectivités locales. Le coût des chantiers éducatifs pour DIJON HABITAT reste limité. En effet, l'office mobilise ses équipes (proximité et DSU) pour accompagner ou venir en appui, met à disposition fournitures et matériel mais l'encadrement des jeunes est assuré par les associations partenaires du projet.
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)							Interventions lourdes de DIJON HABITAT de 2016 à 2020 sur l'ensemble des îlots du quartiers qui s'inscrivent dans le cadre des éco-réhabilitations (mise en conformité et sécurité, confort attractivité, volet énergétique, attractivité en accompagnement de la politique urbaine)
	Maintenance des parties communes et abords							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Surcoûts de remise en état des logements		200 000 €	200 000 €		200 000 €		La remise en état des logements situés en QPV est essentiel pour relier à des ménages porteurs de mixité et ainsi préserver voire améliorer l'équilibre de peuplement de ces quartiers, de Fontaine d'Ouche plus particulièrement.
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)							
			337 045 €	315 492 €	21 554 €	315 492 €		



# Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON  
Convention d'utilisation de l'abattement de

TFPB

Quartiers Grésilles, Fontaine d'Ouche - Dijon

Dijon Habitat



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la  
Politique de la Ville à Dijon  
Bailleur : DIJON HABITAT**

**Préambule**

*Présentation du Grand Dijon*

**Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1<sup>er</sup> janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants**, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. 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 (156 270 habitants, +1% entre 2007 et 2012)**

La ville de Dijon est le centre de l'agglomération 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 espaces bâtis demeurent organisés par un réseau de voies rayonnant en direction du centre-ville.

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.

La Ville de Dijon compte 14 489 logements à loyer modéré, représentant 18,06 % des résidences principales. 3 983 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 27,5 % des logements à loyer modéré de la commune.

#### Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB
Grésilles	1747	1335	350 941 €
Fontaine d'Ouche	1004	1004	308 178 €
TOTAL logts QPV - Dijon	2751	2339	659 659 €

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.

#### *Objectif de la convention*

La convention d'utilisation de l'abattement de 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.

## **I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP**

### **A l'échelle d'agglomération**

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

⤴ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

⤴ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente

54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

▲ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

▲ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

▲ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

### **A l'échelle du quartier : Les Grésilles**

Le quartier prioritaire des Grésilles, situé au nord-est de la commune, compte 3545 habitants pour 3387 résidences principales. Le revenu fiscal de référence est de 8 800 € / UC, le plus faible de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 1 844 logements à loyer modéré<sup>1</sup>, dont 95% à Dijon Habitat, bailleur principal du quartier.

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux :

- 7 immeubles démolis, représentant 540 logements,

---

1

SRU 2015



- Espaces publics restructurés
- Arrivée du tramway permettant une meilleure desserte du quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie
- Implantation d'activités tertiaires

En complément de ce programme ambitieux, les bâtiments Heredia, Jouhandeau et Gutenberg ainsi que les bâtiments de la rue d'York ont bénéficié d'une éco-réhabilitation. A terme c'est l'ensemble du patrimoine ancien de Dijon Habitat dans le quartier qui aura bénéficié d'une réhabilitation ou d'une éco-réhabilitation. Ce réinvestissement pourra avoir des impacts sur les coûts d'entretien et de maintenance qui pourront être plus faibles.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

### **Les potentiels**

***Un quartier ouvert sur la ville et l'agglomération***

***Création d'un cœur de quartier autour de la place Galilée***

***Une diversification de l'habitat et des fonctions en cours***

***Une offre d'équipements et de services qui s'est renforcée***

***Un quartier dont la transformation urbaine est bien visible***

### **Les points de vigilance**

***La nécessité de pérenniser les investissements et les transformations : faire vivre la place Galilée et ancrer les commerces dans la durée***

***Un manque de coordination des interventions en matière de tranquillité publique couplé à un sentiment d'insécurité des habitants et professionnels***

***Une stratégie d'évitement des établissements scolaires du quartier***

***Un quartier encore peu investi par les professionnels qui y travaillent***

Dans le cadre du Conseil Citoyen des Grésilles sont également ressortis les points suivants :

- un lien entre les nouveaux et les anciens habitants à renforcer
- le besoin de tranquillité publique et résidentielle

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme prioritaire pour le quartier :

- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

### **Fontaine d'Ouche**

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche, situé au sud-ouest de la commune, compte 5850 habitants. Le revenu fiscal de référence est de 11 100 €/UC.

Le quartier prioritaire compte 3 121 logements, dont 2 139 logements à loyer modéré (Dijon Habitat, 47 % ; ORVITIS, 29,1% ; SCIC Habitat Bourgogne, 10,5% ; ICF SEM 7,5% ; Villéo 5,9%) et 982 logements en copropriétés (3 copropriétés). La présence de l'ensemble des bailleurs sur ce territoire nécessite de renforcer le travail en inter-bailleurs afin de ne pas renforcer les logiques de concurrence inter-organismes.

Le quartier subit un décrochage important vis-à-vis du reste de la Ville et de l'agglomération. Il est inscrit comme quartier d'intérêt régional au titre du nouveau programme de renouvellement urbain.

Spécificités du parc de DIJON HABITAT dans le quartier :

Le patrimoine de DIJON HABITAT sur ce quartier représente un enjeu majeur pour l'office. Le traitement prioritaire de ce quartier se traduit par un programme pluriannuel d'éco-réhabilitations (2016-2020) qui porte sur la totalité des ilots. Ces interventions lourdes concernent la sécurité, le confort, l'attractivité, les économies d'énergie, la résidentialisation et la sécurisation. Certaines interventions viennent en accompagnement de la politique urbaine menée dans le cadre du NPNRU.

Ce vaste programme devrait réduire très sensiblement les dépenses de fonctionnement nécessaires à la maintenance des parties communes.

La requalification de l'ensemble des ilots doit permettre de redonner de l'attractivité et contribuer à améliorer l'équilibre de peuplement.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

#### **Les potentiels**

***Une population jeune : le plus fort taux de jeunes de moins de 25 ans***

***Une localisation attractive***

***Des logements de grandes surfaces***

***Une présence d'équipements publics importante et diversifiée***

***Un quartier bien desservi par les transports en commun***

#### **Les points de vigilance**

***Une dégradation des copropriétés qui se traduit par une difficulté de commercialisation***

***Des secteurs plus particulièrement en difficultés : l'avenue du Lac***

***Plus de 50% des logements sont des T4 ou des T5.***

***40% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté***

***Une forte exposition au chômage***

***Un sentiment d'insécurité prégnant chez les habitants***



Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme prioritaire pour le quartier :

- l'amélioration de l'attractivité du quartier
- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

## II. Identification des moyens de gestion de droit commun (base de données 2015)

	Grésilles	Hors QPV	Total	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	444 401 €	806 324 €	1 860 875 €	164 451 €
Nb logts	167	481	844	167
Ratio/logt	2 661 €	1 676 €	2 205 €	985 €
2 Ascenseurs	9 441 €	55 505 €	123 055 €	-3 206 €
Nb ascenseurs	18	79	178	18
Ratio/ascenseur	524 €	703 €	691 €	-178 €
3 Contrôle d'accès	18 474 €	37 789 €	71 735 €	4 311 €
Nb contrôle d'accès	220	587	947	220
Ratio/ contrôle d'accès	84 €	64 €	76 €	20 €
4 Nettoyage des parties communes et abords	40 103 €	178 292 €	285 267 €	-33 254 €
Nb de logts	1 747	4 246	8 394	1747
Ratio/logt	23 €	42 €	34 €	-19 €
5 Maintenance des parties communes et abords	148 467 €	315 018 €	749 350 €	70 157 €
Nb entrées	88	354	553	88
Ratio/entrée	1 687 €	890 €	1 355 €	797 €
6 Gardiennage et surveillance	142 313 €	406 255 €	737 734 €	-24 839 €
Nb logts	1 747	4 246	8 394	1747
Ratio/logts	81 €	95 €	88 €	-14 €

	Fontaine d'Ouche	Hors QPV	Total	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux	267 805 €	806 324 €	1 860 875 €	138 726 €
Nb logts	77	481	844	77
Ratio/logt	3 478 €	1 676 €	2 205 €	1 802 €
2 Ascenseurs	17 967 €	55 505 €	123 055 €	-12 947 €
Nb ascenseurs	44	79	178	44
Ratio/ascenseur	408 €	703 €	691 €	-294 €
3 Contrôle d'accès	6 105 €	37 789 €	71 735 €	2 307 €
Nb contrôles d'accès	59	587	947	59
Ratio/ contrôle d'accès	103 €	64 €	76 €	39 €
4 Nettoyage des parties communes et abords	19 786 €	178 292 €	285 267 €	-22 373 €

	Nb logts	1 004	4 246	8 394	1 004
	Ratio/logt	20 €	42 €	34 €	-22 €
5	Maintenance des parties communes et abords	37 981 €	315 018 €	749 350 €	-12 742 €
	Nb entrées	57	354	553	57
	Ratio/entrée	666 €	890 €	1 355 €	-224€
6	Gardiennage et surveillance	73 348 €	406 255 €	737 734 €	-22 714 €
	Nb logts	1 004	4 246	8 394	1004
	Ratio/logt	73 €	95 €	88 €	-23 €

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 de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

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.

\*\*\*

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 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

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.*

Ascenseurs :

Le parc de Grésilles est rénové ou récent, les coûts d'exploitation des appareils sont de ce fait sensiblement inférieurs au coût moyen hors QPV.

Le parc de la Fontaine d'Ouche est modernisé dans sa totalité ; il en résulte des coûts de fonctionnement inférieurs au coût moyen des appareils situés hors QPV.

#### Nettoyage des parties communes et des abords :

Le patrimoine de DIJON HABITAT hors QPV est plutôt récent, les architectures sont plus compliquées avec des entrées en plus grand nombre, desservant moins de logements ; cette configuration implique des dépenses de nettoyage plus importantes que dans les quartiers QPV, où l'architecture est plus simple, avec des entrées en nombre moins important, mais desservant plus de logements.

Le sur-entretien des parties communes a peu d'impact financier pour l'office puisque plus de 90 % de ces dépenses sont récupérables auprès des locataires. La propreté est néanmoins un axe central de l'amélioration de la qualité de service que DIJON HABITAT souhaite apporter à ces locataires. Pour améliorer ce service, DIJON HABITAT a revu ses marchés de nettoyage et renforcé son organisation en proximité avec la création d'un poste « Responsable cadre de vie » pour un meilleur contrôle des prestations. La fréquence des interventions des entreprises en QPV est ajustée avec un nettoyage quotidien des parties communes. Des actions de sensibilisation au respect des communs sont par ailleurs menées par l'office.

#### Maintenance des parties communes et des abords :

Comme souligné précédemment, le programme pluriannuel d'éco-réhabilitations (2016-2020) qui porte sur la totalité des îlots limite considérablement les dépenses de fonctionnement notamment à ce poste.

#### Gardiennage et surveillance :

Les effectifs en proximité sont sensiblement identiques en quartiers QPV et hors QPV. Toutefois, compte tenu des périmètres géographiques d'intervention beaucoup plus concentrés en QPV que hors QPV, le temps d'activité sur site du personnel situé en QPV est bien supérieur à celui situé hors QPV où les temps de déplacements sont beaucoup plus importants.

### **III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018**

Le programme 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 charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

### **IV. Modalités de suivi et d'évaluation**

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il 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, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

**Fait à Dijon, le**

Pour l'Etat, la Préfète,  
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,  
le Président,  
Pour la Commune de DIJON,  
le Maire,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour DIJON HABITAT  
le Directeur Général,

Jean François MACAIGNE

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

Organisme : ICF HABITAT SUD-EST MEDITERRANEE Année 2016

Résidence : DIJON Fontaine d'Ouche

Nb de logements : 160

Montant de l'abattement attendu : 60 190 €



		Evaluation au 20/01/2016							
AXE	Libellé	N°	Description/Appréciation/Abandon ou interruption de l'action	Calendrier (2016 - 2018)	Dépense prévisionnelle (a)	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB (b)	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Agents de médiation sociale	1	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.	Sur année 2016	9 390,00 €	4 690,00 €		4 690,00 €	50%
		2	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 (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", notamment par le biais de visites à domicile, et de suivi des demandes avec les caisses de retraite, les entreprises...	Sur année 2016	5 000,00 €	2 500,00 €		2 500,00 €	50%
		3	Projet d'entreprise "Propreté des Parties Communes" 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", affichage dans les halls de bandes dessinées...). Nous avons constaté une réelle satisfaction des locataires du site par rapport aux efforts engagés.	Sur année 2016	1 000,00 €	500,00 €		500,00 €	50%
Sur-entretien	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	4	Afin d'améliorer l'attractivité du site, d'importants travaux de sur-entretien sont nécessaires au quotidien. En moyenne sur la société, les dépenses d'entretien et de maintenance s'élèvent à environ 200€/logement par an. Sur le site de Fontaine d'Ouche, les dépenses de maintenance et d'entretien courant se sont élevées à 100 000 € pour 2015 soit un montant de 625€/logement. Nous prévoyons un renforcement de la maintenance à hauteur de 60 000 € pour 2016	Sur année 2016	60 000,00 €	30 000,00 €		30 000,00 €	50%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	5	La rénovation des halls d'entrées est intervenue en 2008, les conditions d'occupation du site nous ont contraints à rénover prématurément les structures complètes des halls d'entrées. Ces travaux améliorent considérablement la sécurité des résidents en évitant l'intrusion de personnes extérieures à l'immeuble. En 2016, des halls d'entrées, accès aux étages inférieurs (sols PVC) et montées d'escaliers (murs) doivent à nouveau être repris. Cette rénovation permet au bailleur d'améliorer l'attractivité du site et de faciliter la relocation en favorisant des populations stables.	Sur année 2016	45 000,00 €	22 500,00 €		22 500,00 €	50%

**TOTAUX : 120 390,00 € 60 190,00 € - € 60 190,00 € 50%**



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

Organisme : ICF HABITAT SUD-EST MEDITERRANEE Année 2016

Résidence : DIJON Les Grésilles

Nb de logements : 60

Montant de l'abattement attendu : 13 151 €



						Evaluation au 20/01/2016					
AXE	Libellé	N°	Description/Appréciation/Abandon ou interruption de l'action	Calendrier (2016 - 2018)	Dépense prévisionnelle (a)	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB (b)	Taux de valorisation TFPB		
	Agents de médiation sociale	1	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.	Sur année 2016	11 737,00 €	5 900,00 €		5 837,00 €	50%		
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	2	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", notamment par le biais de visites à domicile, et de suivi des demandes avec les caisses de retraite, les entreprises...	Sur année 2016	5 000,00 €	2 500		2 500,00 €	50%		
		3	Projet d'entreprise "Propreté des Parties Communes" 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", affichage dans les halls de bandes dessinées...). Nous avons constaté une réelle satisfaction des locataires du site par rapport aux efforts engagés.	Sur année 2016	1 000,00 €	500,00 €		500,00 €	50%		
		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. 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.	Sur année 2016	5 000,00 €	2 500		2 500,00 €	50%		
		Renforcement du gardiennage et surveillance	4								
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...)	5	Afin d'améliorer le cadre de vie de nos locataires, nous prévoyons une résidentialisation qui comprendra la création d'espaces verts, de chemins, d'éclairages et d'espaces de vie avec des bancs pour favoriser la convivialité.	Sur année 2016	30 000,00 €	15 000		15 000,00 €	50%		
Sur-entretien	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	6	Afin d'améliorer l'attractivité du site, d'importants travaux de surentretien sont nécessaires au quotidien. En moyenne sur la société, les dépenses d'entretien et de maintenance s'élèvent à environ 200€/logement par an. Sur le site des Grésilles, les dépenses de maintenance et d'entretien courant se sont élevées à 90 000 € pour 2015 soit un montant de 435€/logement. Nous prévoyons un renforcement de la maintenance à hauteur de 35 000 € pour 2016.	Sur année 2016	35 000,00 €	17500		17 500,00 €	50%		

**TOTAUX : 87 737,00 € 38 000,00 € - € 43 837,00 € 50%**



# Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON  
Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB  
Quartiers Grésilles, Fontaine d'Ouche - Dijon

ICF



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB  
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Dijon  
Bailleur : ICF Sud-Est Méditerranée**

**Préambule**

*Présentation du Grand Dijon*

**Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1<sup>er</sup> janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants**, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. 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 (156 270 habitants, +1% entre 2007 et 2012)**

La ville de Dijon est le centre de l'agglomération 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 espaces bâtis demeurent organisés par un réseau de voies rayonnant en direction du centre-ville.

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.

La Ville de Dijon compte 14 489 logements à loyer modéré, représentant 18,06 % des résidences principales. 3 983 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 27,5 % des logements à loyer modéré de la commune.

#### *Identification du patrimoine concerné dans les QPV*

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB
Grésilles	200	60	13 151
Fontaine d'Ouche	160	160	60 190
TOTAL logts QPV - Dijon	360	220	73 341

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.

## **I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP**

### **A l'échelle d'agglomération**

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

♣ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

♣ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

♣ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

△ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

△ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

### **A l'échelle du quartier : Les Grésilles**

Le quartier prioritaire des Grésilles, situé au nord-est de la commune, compte 3545 habitants pour 3387 résidences principales. Le revenu fiscal de référence est de 8 800 € / UC, le plus faible de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 1 844 logements à loyer modéré<sup>1</sup>, dont 95% à Dijon Habitat, bailleur principal du quartier.

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux :

- 7 immeubles démolis, représentant 540 logements,
- Espaces publics restructurés
- Arrivée du tramway permettant une meilleure desserte du quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie
- Implantation d'activités tertiaires

---

<sup>1</sup> SRU 2015

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

### **Les potentiels**

***Un quartier ouvert sur la ville et l'agglomération***

***Création d'un cœur de quartier autour de la place Galilée***

***Une diversification de l'habitat et des fonctions en cours***

***Une offre d'équipements et de services qui s'est renforcée***

***Un quartier dont la transformation urbaine est bien visible***

### **Les points de vigilance**

***La nécessité de pérenniser les investissements et les transformations : faire vivre la place Galilée et ancrer les commerces dans la durée***

***Un manque de coordination des interventions en matière de tranquillité publique couplé à un sentiment d'insécurité des habitants et professionnels***

***Une stratégie d'évitement des établissements scolaires du quartier***

***Un quartier encore peu investi par les professionnels qui y travaillent***

Dans le cadre du Conseil Citoyen des Grésilles sont également ressortis les points suivants :

- un lien entre les nouveaux et les anciens habitants à renforcer
- le besoin de tranquillité publique et résidentielle

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat et les bailleurs s'entendent pour définir les points suivants comme prioritaire pour le quartier :

- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

### **Fontaine d'Ouche**

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche, situé au sud-ouest de la commune, compte 5850 habitants. Le revenu fiscal de référence est de 11 100 €/UC.

Le quartier prioritaire compte 3 121 logements, dont 2 139 logements à loyer modéré (Dijon Habitat, 49,9% ; ORVITIS, 29,1% ; SCIC Habitat Bourgogne, 10,5% ; ICF SEM 7,5% ; Villéo 5,9%) et 982 logements en copropriétés (3 copropriétés). La présence de l'ensemble des bailleurs sur ce territoire nécessite de renforcer le travail en inter-bailleurs afin de ne pas renforcer les logiques de concurrence inter-organismes.

Le quartier subit un décrochage important vis-à-vis du reste de la Ville et de l'agglomération.



Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

### Les potentiels

**Une population jeune : le plus fort taux de jeunes de moins de 25 ans**

**Une localisation attractive**

**Des logements de grandes surfaces**

**Une présence d'équipements publics importante et diversifiée**

**Un quartier bien desservi par les transports en commun**

### Les points de vigilance

**Une dégradation des copropriétés qui se traduit par une difficulté de commercialisation**

**Des secteurs plus particulièrement en difficultés : l'avenue du Lac**

**Plus de 50% des logements sont des T4 ou des T5.**

**40% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté**

**Une forte exposition au chômage**

**Un sentiment d'insécurité prégnant chez les habitants**

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme prioritaire pour le quartier :

- l'amélioration de l'attractivité du quartier
- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

## II. Identification des moyens de gestion de droit commun

		Grésilles	Fontaine d'Ouche	Hors QPV	Total
1	Entrée dans les lieux				
	Nb logts	60	160	1578	1798
	Ratio/logt	1353 €	3358 €	2285 €	2333 €
2	Ascenseurs				
	Nb ascenseurs	0	5	16	21
	Ratio/ascenseurs	SO	1480 €	1370 €	1404 €
3	Contrôle d'accès				
	Nb logts	60	160	1578	1798
	Ratio/logt	NC	NC	NC	NC

4	Nettoyage des parties communes et abords				
	Nb logts	60	160	1578	1798
	Ratio/logt	282 € **	409 €	263 €	298 €
5	Maintenance des parties communes et abords				
	Nb logts	60	160	1578	1798
	Ratio/logt	390 €	459 €	281 €	301 €
6	Gardiennage et surveillance				
	Nb logts	60	160	1578	1798
	Ratio/logt	128 €	127 €	111 €	113 €

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 de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

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.

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

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 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer.

Contrôle d'accès :

Aucun contrat d'entretien sur les contrôles d'accès n'existe pour les contrôles d'accès.

Gardiennage et surveillance :

Un employé d'immeuble à plein temps sur la résidence des Grésilles (200 logements) est en cours de recrutement pour début novembre 2016 (le salaire viendra s'ajouter au ratio communiqué).

### **III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018**

Le programme 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 charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

### **IV. Modalités de suivi et d'évaluation**

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il 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, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, la Préfète,  
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,  
le Président,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour ICF  
le Directeur Territorial,

Jérôme ORELU

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

Année(s) : 2016

Ville : DIJON

Quartier prioritaire : Fontaine d'Ouche

Organisme : ORVITIS

Nombre de logements dans le quartier :

Nombre de logements « QPV » : 623

Nombre de logements « QPV » soumis TFPB : 623

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 157 102€

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance							
	Agents de médiation sociale	2016	4 019 €	4 019 €		4 019 €	100%	Présence du médiateur Orvitis soit 0,25ETP
	Agents de développement social et urbain							
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	2016	2 523 €	2 523 €		2 523 €	100%	Sur-effectif de la coordinatrice administrative soit 0,06 ETP (présence aux rendez-vous de médiation, gestion des conflits)
Formation/soutien des personnels de proximité	Référents sécurité							
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)							
	Sessions de coordination inter-acteurs							
Sur-entretien	Dispositifs de soutien							
	Renforcement nettoyage : <i>vandalisme/incivilité</i>	2016	513 €	513 €		513 €	100%	Sur-entretien non récupérable
	Enlèvement de tags et graffitis							
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	2016	8 182 €	8 182 €		8 182 €	100%	Sur-entretien des équipements "contrôle d'accès" non récupérable
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs, éclairage, serrurerie...)	2016	991 €	991 €		991 €	100%	Ascenseurs non récupérables
	Gestion des encombrants	2016	3 500 €	3 500 €		3 500 €	100%	
	Renforcement ramassage papiers et détritrus							
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	Amélioration de la collecte des déchets							
	Dispositif tranquillité	2016	15 810 €	15 810 €		15 810 €	100%	Participation au dispositif "Association Grand Dijon Médiation". Démarrage prévisionnel au 01.07.2016.
	Dispositif tranquillité							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2016	5 742 €	5 742 €		5 742 €	100%	
	Surveillance des chantiers							
Concertation / sensibilisation des locataires	Analyse des besoins en vidéosurveillance	2016	5 000 €	5 000 €		5 000 €	100%	Frais études et d'analyses / Le financement d'étude de vidéo-protection ne pourra se faire qu'après un échange préalable avec le référent sécurité de la Préfecture sur l'opportunité de celle-ci. Pour mémoire, il peut accompagner les bailleurs dans leurs projets d'installation de vidéo-protection
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires							
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2016	1 000 €	1 000 €		1 000 €	100%	Adhésion au dispositif voisins solidaires
	Actions d'accompagnement social spécifiques	2016	2 262 €	2 262 €		2 262 €	100%	Sur-effectif des travailleurs sociaux soit 0,05 ETP
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	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	2016	4 616 €	4 616 €		4 616 €	100%	Dépenses non récupérables dédiées à la qualité de service
	Surcoûts de remise en état des logements	2016	115 872 €	115 872 €		115 872 €	100%	Sur-entretien
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)							
			170 030 €	170 030 €	0 €	170 030 €		

## Identification des moyens de gestion de droit commun

Année(s) : 2016

Ville : DIJON

Quartier prioritaire : Fontaine d'Ouche

Organisme : ORVITIS

	Fontaine Ouche	Hors QPV	Sur- entretien QPV
Entrée dans les lieux			
Nb logts	68	970	
Ratio/logt	3 222 €	1 518 €	115 872 €
Ascenseurs			
Nb ascenseurs	26	32	
Ratio/ascenseurs	1 124 €	931 €	5 020 €
Contrôle d'accès			
Nb cages escalier	31	1 163	
Ratio/cages escalier	472 €	10 €	14 316 €
Nettoyage des parties communes et abords			
Nb logts	623	8 387	
Ratio/logt	177 €	150 €	16 691 €
Maintenance des parties communes et abords			
Nb cages escalier	31	1 163	
Ratio/cages escalier	785 €	492 €	9 055 €
Gardiennage et surveillance			
Nb logts	623	2 288	
Ratio ETP / 100 logts	0,61	0,47	32 859 €
Ratio € / 100 logts	22 961 €	17 687 €	32 859 €





# Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Quartiers Fontaine d'Ouche - Dijon

Orvitis



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB  
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Dijon  
Bailleur : ORVITIS**

**Préambule**

*Présentation du Grand Dijon*

**Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1<sup>er</sup> janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants**, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. 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 (156 270 habitants, +1% entre 2007 et 2012)**

La ville de Dijon est le centre de l'agglomération 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 espaces bâtis demeurent organisés par un réseau de voies rayonnant en direction du centre-ville.

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.

La Ville de Dijon compte 14 489 logements à loyer modéré, représentant 18,06 % des résidences principales. 3 983 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 27,5 % des logements à loyer modéré de la commune.

#### *Identification du patrimoine concerné dans les QPV*

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	157 102€
TOTAL logts QPV - Dijon			

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.

## **I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP**

### **A l'échelle d'agglomération**

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

⤴ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

⤴ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

⤴ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

▲ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

▲ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

### **A l'échelle du quartier : Fontaine d'Ouche**

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche, situé au sud-ouest de la commune, compte 5850 habitants. Le revenu fiscal de référence est de 11 100 €/UC.

Le quartier prioritaire compte 3 121 logements, dont 2 139 logements à loyer modéré (Dijon Habitat, 47 % ; ORVITIS, 29,1% ; SCIC Habitat Bourgogne, 10,5% ; ICF SEM 7,5% ; Villéo 5,9%) et 982 logements en copropriétés (3 copropriétés). La présence de l'ensemble des bailleurs sur ce territoire nécessite de renforcer le travail en inter-bailleurs afin de ne pas renforcer les logiques de concurrence inter-organismes.

Le quartier subit un décrochage important vis-à-vis du reste de la Ville et de l'agglomération.

Spécificités du parc d'Orvitis dans le quartier :

Orvitis compte 623 logements au cœur du quartier de la Fontaine-d'Ouche, répartis sur trois îlots : l'îlot Ile-de-France (4 bâtiments situés allée de Beauce et avenue Belin), l'îlot Alsace (un ensemble de 7 immeubles ceinturés par l'avenue du Lac, la rue de Saverne et les allées de Thann et de Ribeauvillé) ainsi que les Carrières Blanches, un ensemble immobilier de 4 bâtiments.

Dans le cadre de la convention de rénovation urbaine 2005-2015 du Grand Dijon, des interventions multiples ont été réalisées sur le secteur : aménagements de voirie, équipements économiques, locaux associatifs, réhabilitation de l'habitat.

Pour Orvitis, les travaux concernent l'îlot Ile-de-France, avec la résidentialisation du bâtiment longeant l'allée de Beauce : création d'un espace privatif, réaménagement paysager du parking aérien, réhabilitation des parkings souterrains (création de box individuels, installation d'un système de vidéo-surveillance), amélioration du cadre de vie (espaces paysagers) et accessibilité aux personnes handicapées.

Plus récemment, Orvitis a mené sur l'îlot Alsace, des travaux d'éco-rénovation des 308 logements. Objectifs : améliorer la performance thermique du bâtiment et le confort des résidents. Les travaux ont porté sur l'enveloppe du bâtiment et des logements (isolation des façades et menuiseries extérieures), des équipements plus performants (VMC) et des interventions diverses (portes palières, réception TV). Tous les résidents ont été accompagnés et formés aux bonnes pratiques et aux éco-gestes pour maîtriser les consommations d'énergie.

Dans le même esprit et dans la perspective du NPNRU période 2015-2024, Orvitis a inscrit le projet de rénovation thermique de l'îlot « Ile-de-France » qui compte 216 logements.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

#### **Les potentiels**

***Une population jeune : le plus fort taux de jeunes de moins de 25 ans***

***Une localisation attractive***

***Des logements de grandes surfaces***

***Une présence d'équipements publics importante et diversifiée***

***Un quartier bien desservi par les transports en commun***

#### **Les points de vigilance**

***Une dégradation des copropriétés qui se traduit par une difficulté de commercialisation***

***Des secteurs plus particulièrement en difficultés : l'avenue du Lac***

***Plus de 50% des logements sont des T4 ou des T5.***

***40% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté***

***Une forte exposition au chômage***

***Un sentiment d'insécurité prégnant chez les habitants***

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- l'amélioration de l'attractivité du quartier
- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

## **II. Identification des moyens de gestion de droit commun**

	Fontaine Ouche	Hors QPV	Sur- entretien QPV
Entrée dans les lieux			
Nb logts	68	970	
Ratio/logt	3 222 €	1 518 €	115 872 €
Ascenseurs			
Nb ascenseurs	26	32	
Ratio/ascenseurs	1 124 €	931 €	5 020 €
Contrôle d'accès			
Nb cages escalier	31	1 163	
Ratio/cages escalier	472 €	10 €	14 316 €
Nettoyage des parties communes et abords			
Nb logts	623	8 387	
Ratio/logt	177 €	150 €	16 691 €
Maintenance des parties communes et abords			
Nb cages escalier	31	1 163	
Ratio/cages escalier	785 €	492 €	9 055 €
Gardiennage et surveillance			
Nb logts	623	2 288	
Ratio ETP / 100 logts	0,61	0,47	32 859 €
Ratio € / 100 logts	22 961 €	17 687 €	32 859 €

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 de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

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.



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 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

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. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018**

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

### **IV. Modalités de suivi et d'évaluation**

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il 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, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

**Fait à Dijon, le**

Pour l'Etat, la Préfète,  
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,  
le Président,  
Pour la Commune de DIJON,  
le Maire,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour ORVITIS  
le Directeur Général,

Christophe BERION



# Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB**

Quartier Fontaine d'Ouche - Dijon

SCIC Habitat Bourgogne



Scic Habitat  
**Bourgogne**

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB  
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Dijon  
Bailleur : SCIC HABITAT BOURGOGNE**

**Préambule**

*Présentation du Grand Dijon*

**Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1<sup>er</sup> janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants**, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, du Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. 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 (156 270 habitants, +1% entre 2007 et 2012)**

La ville de Dijon est le centre de l'agglomération 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 espaces bâtis demeurent organisés par un réseau de voies rayonnant en direction du centre-ville.

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.

La Ville de Dijon compte 14 489 logements à loyer modéré, représentant 18,06 % des résidences principales. 3 983 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 27,5 % des logements à loyer modéré de la commune.

#### *Identification du patrimoine concerné dans les QPV*

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	56 000 €
TOTAL logts QPV - Dijon	256	223	56 000 €

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.

#### *Objectif de la convention*

La convention d'utilisation de l'abattement de 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.

## **I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP**

### **A l'échelle d'agglomération**

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

▲ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

⤴ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

⤴ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

⤴ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

⤴ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

### **A l'échelle du quartier : Les Grésilles**

Le quartier prioritaire des Grésilles, situé au nord-est de la commune, compte 3545 habitants pour 3387 résidences principales. Le revenu fiscal de référence est de 8 800 € / UC, le plus faible de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 1 844 logements à loyer modéré<sup>1</sup>, dont 95% à Dijon Habitat, bailleur principal du quartier.

---

<sup>1</sup> SRU 2015

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux :

- 7 immeubles démolis, représentant 540 logements,
- Espaces publics restructurés
- Arrivée du tramway permettant une meilleure desserte du quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie
- Implantation d'activités tertiaires

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

### **Les potentiels**

***Un quartier ouvert sur la ville et l'agglomération***

***Création d'un cœur de quartier autour de la place Galilée***

***Une diversification de l'habitat et des fonctions en cours***

***Une offre d'équipements et de services qui s'est renforcée***

***Un quartier dont la transformation urbaine est bien visible***

### **Les points de vigilance**

***La nécessité de pérenniser les investissements et les transformations : faire vivre la place Galilée et ancrer les commerces dans la durée***

***Un manque de coordination des interventions en matière de tranquillité publique couplé à un sentiment d'insécurité des habitants et professionnels***

***Une stratégie d'évitement des établissements scolaires du quartier***

***Un quartier encore peu investi par les professionnels qui y travaillent***

Dans le cadre du Conseil Citoyen des Grésilles sont également ressortis les points suivants :

- un lien entre les nouveaux et les anciens habitants à renforcer
- le besoin de tranquillité publique et résidentielle

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

### **Fontaine d'Ouche**

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche, situé au sud-ouest de la commune, compte 5850 habitants. Le revenu fiscal de référence est de 11 100 €/UC.

Le quartier prioritaire compte 3 121 logements, dont 2 139 logements à loyer modéré (Dijon Habitat, 47 % ; ORVITIS, 29,1% ; SCIC Habitat Bourgogne, 10,5% ; ICF SEM 7,5% ; Villéo 5,9%) et 982 logements en copropriétés (3 copropriétés). La présence de l'ensemble des

bailleurs sur ce territoire nécessite de renforcer le travail en inter-bailleurs afin de ne pas renforcer les logiques de concurrence inter-organismes.

Spécificités du parc de SCIC Habitat Bourgogne dans le quartier :

Le patrimoine concerné sur le quartier de la Fontaine d'Ouche a fait l'objet d'interventions lourdes sur le bâti à hauteur de 900 000 € en 2014 et 2015.

Un projet de résidentialisation de 600 000 € élaboré avec les services de la Ville de Dijon a été défini, et sera réalisé à partir de 2017 dans le cadre de la convention de rénovation urbaine du Grand Dijon.

Le quartier subit un décrochage important vis-à-vis du reste de la Ville et de l'agglomération.

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

#### **Les potentiels**

***Une population jeune : le plus fort taux de jeunes de moins de 25 ans***

***Une localisation attractive***

***Des logements de grandes surfaces***

***Une présence d'équipements publics importante et diversifiée***

***Un quartier bien desservi par les transports en commun***

#### **Les points de vigilance**

***Une dégradation des copropriétés qui se traduit par une difficulté de commercialisation***

***Des secteurs plus particulièrement en difficultés : l'avenue du Lac***

***Plus de 50% des logements sont des T4 ou des T5.***

***40% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté***

***Une forte exposition au chômage***

***Un sentiment d'insécurité prégnant chez les habitants***

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- l'amélioration de l'attractivité du quartier
- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants



## II. Identification des moyens de gestion de droit commun (données 2015)

	Grésilles	Fontaine d'Ouche	Hors QPV	Sur-entretien QPV	Observations
1 Entrée dans les lieux					
Nb logts		29	516		
Ratio/logt		632 €	1394 €		
2 Ascenseurs					
Nb ascenseurs		4	106		
Ratio/ascenseurs		831 €	931 €		
3 Contrôle d'accès					
Nb équipements		12	326		
Ratio/équipement		67 €	36 €	372 €	
4 Nettoyage des parties communes et abords					
Nb logts		223	4325		
Ratio/logt		210 €	249 €		
5 Maintenance des parties communes et abords					
Nb entrées		12	329		
Ratio/entrée		1764 €	3797 €		
6 Gardiennage et surveillance					
Nb logts		223	4325		
Ratio/100 logts		1.05	0.41	57 088 €	Soit $(1.05-0.41) \times 40\ 000 \times 223/100$

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 de l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année toujours).

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.

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.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer.

### III. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Présence d'un bureau de proximité sur le quartier	2016-2018	Pour mémoire					
	Présence supplémentaire	2016-2018	57 088 €	57 088 €		57 088 €	100%	Idem 2015
Formation/soutien des personnels de proximité	Formation initiale des nouveaux gardiens (cycle SNI)	2015	Pour mémoire					Cycle de formation suivi par les nouveaux gardiens affectés sur le site de Fontaine d'Ouche
Sur-entretien	Coût supplémentaire d'entretien des contrôles d'accès	2016-2018	372 €	372 €		372 €	100%	Idem 2015
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Prise en charge de la gestion des encombrants par les gardiens	2016-2018	Pour mémoire					
Tranquillité résidentielle	Etude « Vidéo-protection » : expérimentation FO	2016	En attente conclusions étude					Le financement d'étude de vidéo-protection ne pourra se faire qu'après un échange préalable avec le référent sécurité de la Préfecture sur l'opportunité de celle-ci. Pour mémoire, il peut accompagner les bailleurs dans leurs projets d'installation de vidéo-protection.

	Coût de fonctionnement de la vidéo-protection	2017-2018	En attente conclusions étude					
	Participation au dispositif « Association Grand Dijon Médiation » pour 223 logts	2016-2018	9 448 €	9 448 €		9 448 €	100%	Au prorata du nombre de logements
Concertation / sensibilisation des locataires	Rencontre régulières avec locataires relais	2016-2018	Pour mémoire					
Animation, lien social, vivre ensemble	Installation antenne AFPA	2016	70 000 €	70 000 €				Travaux adaptation d'un local pour y recevoir des stagiaires AFPA issus du quartier. Ouverture Automne 2016
	Dispositif de fidélisation FARE (600 €/locataire ayant plus de 10 ans d'ancienneté dans son logements)	2016-2018	2 400 €	2 400 €		2 400 €	100%	Au prorata des 223 logements (montant unitaire de l'aide porté à 1200 € en QPV au lieu de 600 €)
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Surcoûts de Remise en état des logements							

Total : 69 308 €

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

#### **IV. Modalités de suivi et d'évaluation**

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il 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, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

**Fait à Dijon, le**

Pour l'Etat, la Préfète,  
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,  
le Président,  
Pour la Commune de DIJON,  
le Maire,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour SCIC Habitat Bourgogne  
la Directrice Générale,

Dominique CHAUVET

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

Année(s) : 2016

Ville : DIJON

Quartier prioritaire : Fontaine d'Ouche

Organisme :

Nombre de logements dans le quartier :

122

Montant prévisionnel de l'abattement annuel :

34 954,00 €

Nombre de logements « QPV » :

122

assiette et taux 2015

Nombre de logements « QPV » soumis TFPB :

122

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle/an TTC	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB	Observations
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance							
	Agents de médiation sociale	2016/2018	7 534 €	7 534 €		9 624 €	100%	15% du temps dédié à la médiation sur le secteur. Il intervient sur les conflits de voisinage, les "attroupements" de jeunes dans les entrées..., la tranquillité.
	Accompagnatrice sociale	2016/2018	4 812 €	4 812 €		4 812 €	100%	10 % du temps dédié au suivi des ménages les plus fragiles.
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité							
Formation/soutien des personnels de proximité	Référents sécurité							
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du							fait partie du plan de formation de l'entreprise classiquement (droit commun)
	Sessions de coordination inter-acteurs							
Sur-entretien	Dispositifs de soutien							Renforcement par une formation/sensibilisation aux questions de radicalisation
	Renforcement nettoyage : vandalisme/incivilité							
	Enlèvement de tags et graffitis	2016/2018	3 000 €	3 000 €		3 000 €	100%	Dépenses constatées en 2015; le montant varie en fonction des besoins, très différents d'une année sur l'autre. Action qui s'inscrit dans la durée
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	2016/2018	4 000 €	4 000 €		4 000 €	100%	10 % du temps consacré à ce secteur. Un agent de maintenance intervient sur les situations les plus urgentes pour éviter la surenchère dans les dégradations.
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs, éclairage, serrurerie...)	2016/2018	9 988 €	9 988 €		9 988 €	100%	Réparation vidéo surveillance vandalisée (base 2 factures pour 38 et 40 avenue du Lac sur 1er semestre 2016), non exhaustif sur année pleine, à consolider dans bilan annuel
	Gestion des encombrants	2016/2018	714 €	714 €		714 €	100%	Dépenses constatées en 2015; le montant varie en fonction des besoins, très différents d'une année sur l'autre. Action qui s'inscrit dans la durée
	Renforcement ramassage papiers et détrit							
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	Amélioration de la collecte des déchets							
	Participation dispositif Association GRAND DIJON MEDIATION	2016/2018	5 124 €	5 124 €		5 124 €	100%	
	Dispositif tranquillité							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2016/2018	2 880 €	2 880 €		2 880 €	100%	Cout annuel contrat maintenance BVS pour 2015
Concertation / sensibilisation des locataires	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance							
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	2016/2018						Plusieurs initiatives avec l'association Pirouette Cacahuète par le passé. Réinitialisation envisagée.
Animation, lien social, vivre ensemble	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »:opération Donne moi la main avec la	2016/2018	1 330 €	1 330 €		1 330 €	100%	
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, Maintenance des parties communes et abords							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Surcoûts de remise en état des logements	2016/2018	23 184 €	23 184 €	23 184 €	23 184 €	100%	2898 € (surcout QPV) x 8 logements estimation pour 2016
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)							
			62 566 €	62 566 €	23 184 €	64 656 €		



# Contrat de ville 2015 • 2020

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND DIJON  
Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Quartier Fontaine d'Ouche - Dijon

Villéo



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB  
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à Dijon  
Bailleur : VILLEO**

**Préambule**

*Présentation du Grand Dijon*

**Le Grand Dijon, devenu Communauté urbaine au 1<sup>er</sup> janvier 2015, rassemble 24 communes et 252 971 habitants**, polarisés autour de la ville centre, Dijon. La Communauté urbaine du Grand Dijon s'est construite sur une volonté politique forte de constituer une communauté de destin. Cette volonté politique s'est exprimée en actes dans les domaines de l'habitat, des transports et de la Politique de la Ville. Ainsi, le PLH 2009-2015 a pour objectif une meilleure répartition territoriale de l'offre de logements, en développant du logement à loyer modéré dans les villes et quartiers déficitaires et en favorisant le développement de l'offre privée dans les quartiers en rénovation urbaine. Parallèlement, la politique de transports a visé, elle aussi, à mieux desservir l'ensemble des quartiers, dont les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Ainsi, les deux lignes de tramway, mises en service en 2012, desservent 3 des 7 quartiers en rénovation urbaine et ont contribué à améliorer sensiblement la mobilité de leurs habitants. Enfin, depuis 2002, le Grand Dijon porte, de manière coordonnée avec les communes concernées, la mise en œuvre de la Politique de la Ville. Cela s'est traduit notamment par la signature du Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2007 mais également par la signature d'une convention unique de rénovation urbaine d'agglomération.

C'est pour poursuivre ces progrès en faveur d'une plus grande mixité territoriale et sociale que le Grand Dijon et ses partenaires ont signé le 6 juillet 2015, le Contrat de Ville pour la période 2015-2020 portant sur les cinq quartiers prioritaires – Le Mail à Chenôve, les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Bief du Moulin à Longvic et le Belvédère à Talant – et les deux quartiers de veille de l'agglomération – Guynemer à Longvic, Centre-Ville à Quetigny.

Les actions portées par le Contrat de Ville en matière de cohésion sociale, d'emploi et d'insertion, de citoyenneté ainsi que sur le cadre de vie auront pour objectif de concourir à la réduction des inégalités sociales et territoriales, en luttant contre toutes les formes de discrimination. Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville permettra de poursuivre les projets engagés dans la première convention de rénovation urbaine et de pérenniser les investissements réalisés, qui s'élèvent à 383 millions €, soit plus du double des engagements signés en 2005 dans la première convention.

Les conventions d'abattement de TFPB constituent une annexe du contrat de ville du Grand Dijon. 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 (156 270 habitants, +1% entre 2007 et 2012)**



La ville de Dijon est le centre de l'agglomération 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 espaces bâtis demeurent organisés par un réseau de voies rayonnant en direction du centre-ville.

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.

La Ville de Dijon compte 14 489 logements à loyer modéré, représentant 18,06 % des résidences principales. 3 983 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 27,5 % des logements à loyer modéré de la commune.

#### *Identification du patrimoine concerné dans les QPV*

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB (calculé d'après assiette et taux 2015)
Grésilles		0	
Fontaine d'Ouche		122	34.954 €
TOTAL logts QPV - Dijon		122	34.954 €

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.

## **I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP**

### **A l'échelle d'agglomération**

Le diagnostic du Contrat de Ville fait ressortir cinq inégalités majeures pour ces quartiers :

⤴ une inégalité de revenus :

Les habitants des quartiers prioritaires présentent le niveau de revenu médian mensuel le plus bas du Grand Dijon (1 176 €/UC dans les quartiers prioritaires contre 1 726 €/UC à l'échelle du Grand Dijon). De même, la part des ménages sous le seuil de pauvreté y est presque 3 fois plus élevée que dans le reste de l'agglomération (32 % contre 13 %).

⤴ une inégale répartition des statuts vis-à-vis du logement

Près de 40 % du parc de logements à loyer modéré est concentré dans les quartiers prioritaires, ou quartiers de veille. De plus, la part des locataires du parc social y représente 54 % et les propriétaires occupants seulement 32 % contre respectivement 16 % et 49 % à l'échelle de l'agglomération.

⤴ une inégale répartition des emplois

Les quartiers prioritaires sont essentiellement résidentiels. De plus, le taux de motorisation y est plus faible (68 % des ménages ont une voiture contre 77 % dans l'agglomération) ce qui rend l'accès à l'emploi plus difficile même si la desserte en transports en commun s'est améliorée.

⤴ une inégalité de formation et d'emploi

Quelque soit la population observée (femmes, hommes, jeunes), l'indice de chômage estimé est globalement 2 fois plus important dans les quartiers prioritaires qu'en moyenne intercommunale.

⤴ un sentiment d'insécurité plus marqué

Si l'image des quartiers prioritaires s'est améliorée grâce aux PRU, un sentiment d'insécurité marqué persiste, alimenté par des phénomènes de « petite délinquance » concentrés dans des sous-secteurs (occupation des halls, regroupements en soirée...), et entretient une image peu attractive de certains quartiers prioritaires.

Ce diagnostic s'est traduit dans des objectifs opérationnels. Concernant le cadre de vie, il s'agit notamment d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en poursuivant l'effort engagé dans le programme de rénovation urbaine autour de trois sujets :

- Assurer la qualité de service
- Assurer la tranquillité publique et résidentielle
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'espace public

Dans ce cadre, le Grand Dijon, les communes et les bailleurs se sont engagés dans la mise en œuvre d'un service de médiation d'agglomération. De plus, une réflexion collective autour de la vidéo-protection, sur la voie publique et sur le patrimoine des bailleurs sociaux, est engagée afin d'en faire un outil pour prévenir et lutter contre les troubles à la tranquillité publique/tranquillité résidentielle.

### **A l'échelle du quartier : Les Grésilles**

Le quartier prioritaire des Grésilles, situé au nord-est de la commune, compte 3545 habitants pour 3387 résidences principales. Le revenu fiscal de référence est de 8 800 € / UC, le plus faible de l'agglomération.

Le quartier prioritaire compte 1 844 logements à loyer modéré<sup>1</sup>, dont 95% à Dijon Habitat, bailleur principal du quartier.

Depuis 2005, le quartier a été profondément transformé par la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine ambitieux :

- 7 immeubles démolis, représentant 540 logements,

---

<sup>1</sup> SRU 2015

- Espaces publics restructurés
- Arrivée du tramway permettant une meilleure desserte du quartier
- Construction de nouveaux immeubles, en accession, en location ainsi qu'en reconstitution de l'offre démolie
- Implantation d'activités tertiaires

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

### **Les potentiels**

***Un quartier ouvert sur la ville et l'agglomération***

***Création d'un cœur de quartier autour de la place Galilée***

***Une diversification de l'habitat et des fonctions en cours***

***Une offre d'équipements et de services qui s'est renforcée***

***Un quartier dont la transformation urbaine est bien visible***

### **Les points de vigilance**

***La nécessité de pérenniser les investissements et les transformations : faire vivre la place Galilée et ancrer les commerces dans la durée***

***Un manque de coordination des interventions en matière de tranquillité publique couplé à un sentiment d'insécurité des habitants et professionnels***

***Une stratégie d'évitement des établissements scolaires du quartier***

***Un quartier encore peu investi par les professionnels qui y travaillent***

Dans le cadre du Conseil Citoyen des Grésilles sont également ressortis les points suivants :

- un lien entre les nouveaux et les anciens habitants à renforcer
- le besoin de tranquillité publique et résidentielle

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

### **Fontaine d'Ouche**

Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche, situé au sud-ouest de la commune, compte 5850 habitants. Le revenu fiscal de référence est de 11 100 €/UC.

Le quartier prioritaire compte 3 121 logements, dont 2 139 logements à loyer modéré (Dijon Habitat, 49,9% ; ORVITIS, 29,1% ; SCIC Habitat Bourgogne, 10,5% ; ICF SEM 7,5% ; Villéo 5,9%) et 982 logements en copropriétés (3 copropriétés). La présence de l'ensemble des

bailleurs sur ce territoire nécessite de renforcer le travail en inter-bailleurs afin de ne pas renforcer les logiques de concurrence inter-organismes.

Le quartier subit un décrochage important vis-à-vis du reste de la Ville et de l'agglomération.

### **Spécificités du parc de Villéo dans le quartier**

Villéo a investi 1,8 millions d'euros pour une réhabilitation de l'ensemble immobilier, avec un accent fort sur les parties communes et le traitement des extérieurs en 2014. Sur ce dernier point, une action en direction des jeunes et en lien avec la ville de Dijon a été portée à l'été 2015 pour sensibiliser les jeunes à la propreté de leur lieu de vie, tout en valorisant leur travail sur l'entretien des extérieurs, avec une bourse pour réaliser un projet ( permis de conduire, BAFA.... )

La démarche de sécurisation et le renforcement de la tranquillité sont traités au travers de la vidéosurveillance.

Les actions et animations doivent se poursuivre, dans le cadre de projets collectifs , en lien étroit avec la Ville de Dijon.

#### **Les potentiels**

***Une population jeune : le plus fort taux de jeunes de moins de 25 ans***

***Une localisation attractive***

***Des logements de grandes surfaces***

***Une présence d'équipements publics importante et diversifiée***

***Un quartier bien desservi par les transports en commun***

#### **Les points de vigilance**

***Une dégradation des copropriétés qui se traduit par une difficulté de commercialisation***

***Des secteurs plus particulièrement en difficultés : l'avenue du Lac***

***Plus de 50% des logements sont des T4 ou des T5.***

***40% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté***

***Une forte exposition au chômage***

***Un sentiment d'insécurité prégnant chez les habitants***

Le diagnostic, issu du contrat de ville fait ressortir les points suivants :

Le Grand Dijon, la Ville de Dijon, les services de l'Etat s'entendent pour définir les points suivants comme stratégiques pour le quartier :

- l'amélioration de l'attractivité du quartier
- l'entretien des parties communes et des abords
- la tranquillité résidentielle
- l'amélioration du lien social entre les habitants

## II. Identification des moyens de gestion de droit commun

	Grésilles	Fontaine d'Ouche	Hors QPV	Total	Sur-entretien QPV
1 Entrée dans les lieux		39.987 €	396.623 €	436.610 €	
Nb logts		11	538	549	
Ratio/logt		3 635 €	737 €	795 €	2.898 €
2 Ascenseurs		45 588 €	22 705 €	68 293 €	
Nb ascenseurs		7	24	31	
Ratio/ascenseurs		6513 €	946 €	2203 €	5 567 €
3 Contrôle d'accès					
Nb logts					
Ratio/logt					
4 Nettoyage des parties communes et abords		33 331€	788 262 €	821 593 €	
Nb logts		122	2781	2903	
Ratio/logt		273 €	283	283	
5 Maintenance des parties communes et abords		19 161 €	491.102 €	510.263 €	
Nb logts		122	3.780	3.902	
Ratio/logt		157 €	130 €	130	27 €
6 Gardiennage et surveillance		56 051 €	55.383 €	111.434 €	
Nb logts		122	3775	4009	
Ratio/logt		459 €	15 €	32 €	444 €

Formules de calcul retenues :

L'indicateur 2 ressort en 2015 fort surentretien en QPV en raison de travaux d'entretien et de maintenance du bailleur sur ce parc de 7 ascenseurs. Cela différera en 2016 et années suivantes

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 2015. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2016.

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.*

## **I. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB 2016-2018**

### **Cf tableau et fichier excel joint**

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB.

## **II. Modalités de suivi et d'évaluation**

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage, associant l'ensemble des signataires.

Il 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, au Grand Dijon ainsi qu'à la commune pour le 31 mars de l'année suivante.

**Fait à Dijon, le**

Pour l'Etat, la Préfète,  
déléguée territoriale de l'ANRU

Pour la Communauté urbaine du Grand Dijon,  
le Président,  
Pour la Ville de Dijon,  
Le Maire,

Christiane BARRET

François REBSAMEN

Pour VILLEO  
La Directrice Générale,

Béatrice GAULARD