

Convention relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires

Utilisation de l'abattement de TFPB à destination du quartier prioritaire « Courbes de l'Albarine » pour l'année 2024
(Article 1388 bis du CGI)

Conclue entre :

D'une part, Dynacité, Office Public de l'Habitat de l'Ain, représenté par son Directeur Général, Marc GOMEZ,

D'autre part, la commune d'Ambérieu-en-Bugey, représentée par son Maire, Daniel FABRE, autorisé par délibération du conseil municipal du 15 mars 2024,

D'autre part, la communauté de communes de la Plaine de l'Ain, représentée par son Président M. Jean-Louis GUYADER, autorisé par la délibération du conseil communautaire du 28 mars 2024.

D'autre part, Chantal MAUCHET, Préfète du département de l'Ain.

Préambule :

La présente convention d'utilisation de la TFPB est liée au contrat de ville de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain, portant sur la commune d'Ambérieu-en-Bugey, qui comprend un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : les Courbes de l'Albarine. La présente convention est valide pour l'année 2024, sur la base d'imposition de l'année 2023.

L'abattement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sur les patrimoines situés dans le quartier prioritaire permet aux bailleurs sociaux de financer, en contrepartie, des actions de renforcement de la qualité urbaine ou de la qualité de service pour leurs locataires ou des dispositifs spécifiques au quartier des Courbes de l'Albarine. Cet abattement est consenti sur l'année 2024 et sert spécifiquement à financer les actions mises en place par les bailleurs sociaux au service des locataires du quartier prioritaire.

Suite à la signature du Contrat de Ville le 10 juillet 2015, l'Etat accorde, conformément au II de l'article 1388 bis du CGI, à l'organisme signataire, un abattement de 30% sur la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), pour l'année 2032, pour les logements décrits ci-dessous.

1. Identification du patrimoine dans le quartier

Dynacité s'engage auprès du représentant aux collectivités locales et aux services de l'Etat dans le département à mettre en œuvre sur le territoire des Courbes de l'Albarine, des actions entreprises pour améliorer les conditions de vie des habitants.

Programmes	Adresses	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB
Rue du Dépôt	32 rue du dépôt	40
Sarrail	2-16 rue Girod de l'Ain	72
Noblemaire	Tour A-B-C-D Rue Gustave Noblemaire	132
Dimitriewsky	31-41 rue du dépôt	29
Georges Grivet	10-14 rue Jean Emery	30
Rue Jean Emery	40-42 Chemin du Dépôt	4
TOTAL		307

2. Diagnostic territorial

Les principaux dysfonctionnements urbains et les problématiques sociales identifiés sont :

- Gestion des déchets et encombrants
- Propreté urbaine, propreté des parties communes et des extérieurs du parc social
- Problématiques de vandalisme, nécessités de sur-entretien ou de réparations plus fréquentes
- Voitures ventouses et épaves, plus largement problématique du stationnement
- Besoin de médiation sociale pour éviter les conflits, travailler la parentalité et les animations
- Occupation abusive des parties communes, problématiques de tranquillité publique
- Manque d'espaces verts, de lieux de convivialité et de vivre-ensemble

D'après le diagnostic initial, le bailleur social propose aux collectivités locales et aux services de l'Etat, un programme d'actions qui tient compte des actions éligibles à l'abattement de TFPB telles que définies par le cadre national d'utilisation de la TFPB signé le 29 avril 2015 par l'Etat, l'USH et les représentants des collectivités. L'ensemble des actions éligibles est disponible en point 3 de la présente convention.

Priorités d'intervention :

Au regard des fonctionnements et dysfonctionnements identifiés, les priorités à traiter pour les 2 ans à venir sont les suivantes :

- **Priorité 1** : développer la médiation sociale pour améliorer la tranquillité résidentielle et lutter contre les phénomènes d'incivilités et de troubles de voisinage
- **Priorité 2** : Favoriser l'animation sociale, accompagner des actions issues des besoins des locataires
- **Priorité 3** : Avoir une meilleure gestion des encombrants, de la propreté et de prévention du vandalisme

3. Actions éligibles

Comme définit par le cadre national d'utilisation de la TFPB, voici la liste des actions pouvant être financées par l'exonération de TFPB

Axes	Actions
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
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité ou référents sécurité
Sur-entretien	Renforcement nettoyage
	Enlèvement de tags et graffitis
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants
	Renforcement ramassage papiers et détritrus
	Enlèvement des épaves
	Amélioration de la collecte des déchets
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité
	Vidéosurveillance (fonctionnement) et analyse des besoins en vidéosurveillance
	Surveillance des chantiers
Concertation / sensibilisation des locataires	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 »
	Actions d'accompagnement social spécifiques
	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...)
	Surcoûts de remise en état des logements
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)

4. Suivi

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB fera l'objet d'un suivi par le comité de pilotage du Contrat de Ville. L'instance partenariale évaluera l'avancée du programme d'actions, son efficacité concrète sur le terrain, les limites opérationnelles rencontrées et le cas échéant les ajustements rendus nécessaires.

L'instance dédiée se réunira à *minima* deux fois par an pour établir un point d'étape à partir de tableaux de bord de suivi des actions et présenter le bilan annuel du programme d'actions.

5. Evaluation

Chaque année, le bailleur social transmet aux collectivités locales et aux services de l'Etat un bilan quantitatif et qualitatif de chaque programme d'actions mis en œuvre. Ce bilan doit être renseigné dans le tableau de bord proposé dans le cadre national d'abattement de la TFPB à cet usage (cf. Annexe 1).

Les résultats des actions présentés par le bailleur social seront validés par l'Etat et les collectivités. Le programme d'actions pourra être ajusté annuellement au regard du bilan annuel.

6. Bilans 2023

Bilan financier des actions réalisées en 2023 dans le cadre de l'abattement TFPB

Axe	Action	Dépenses valorisées prévisionnelles	Dépenses valorisées réalisées
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Agent de médiation sociale	21 340 €	21 340 €
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Conciergerie engagée	14 600 €	14 600 €
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Adulte relais	9 400 €	9 400 €
Sur-entretien	Sur-entretien parties communes	8 000 €	8 000 €
Animation, lien social, vivre ensemble	actions innovantes aux bénéfiques des habitants	2 852 €	600 €
Concertation / sensibilisation des locataires	Réduction de la consommation collective	3 000 €	3 000 €
Animation, lien social, vivre ensemble	Animations et nettoyages de quartier	7 000 €	7 000 €
Animation, lien social, vivre ensemble	Théâtralité	2 700 €	2 700 €
TOTAL		68 892 €	66 640 €

Du fait de l'absence de certains agents, les actions aux bénéfiques des habitants ont mis plus de temps pour être co-construites. Elles sont en partie reportées sur le premier trimestre 2024. L'intégralité des 2250 € est reportée en 2024 et fléchée sur 2 actions concertées avec les collectivités territoriales, sur la thématique de la propreté.

Bilan qualitatif des actions réalisées en 2023 dans le cadre de l'abattement TFPB

Axe	Action	Résultats obtenus
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Agent de médiation sociale	<ul style="list-style-type: none"> Gestion de conflits de voisinage Amélioration du respect des parties communes et des espaces extérieurs des bâtiments Evacuations de véhicules tampons ou épaves
Animation, lien social, vivre ensemble	Conciergerie Engagée	185 interventions au sein des bailleurs (fuite d'eau, évacuations bouchées, volets, roulants, luminaire, isolation du logement ...) : 168 pour Dynacité et 17 pour Semcoda
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Adulte relais	<p>Accueillir, écouter, exercer toute activité qui concourt au lien social, informer et accompagner les habitants dans leurs démarches. Exemples :</p> <p>Accompagner les familles des quartiers QPV dans leurs démarches administratives (AGORA, juriste de CIDFF, Mairie, Impôts, écoles Jean JAURES et Jules FERRY, préfecture, la Caf, CPM, MSA, CDS, Dynacité, centre social, ATELEC, pôle emploi, collège St Exupéry, lycée professionnel, IFRA, prise de RDV médicaux).</p> <p>Diffusion d'informations sur les événements importants (mardis de l'emploi, information collectives, travaux, dépistage cancer...) + Temps de rue dans les quartiers prioritaires de la ville : l'Albarine, Noblemaire, Rue du dépôt, Allende, dans le but de s'approcher des habitants, être à leur écoute...</p>
Sur-entretien	Sur-entretien parties communes	<p>Amélioration de la qualité de service aux locataires avec un renforcement significatif de l'entretien des communs et des extérieurs des bâtiments Jean Emery dans un contexte où les incivilités sont croissantes</p> <p>Une vigilance renforcée sur les encombrants ; L'appui au dispositif de lutte contre le stationnement sauvage et les épaves ;</p>
Animation, lien social, vivre ensemble	actions innovantes aux bénéfiques des habitants	Actions de Solenré pour les animations de proximité aux bénéfiques des enfants
Concertation / sensibilisation des locataires	Réduction de la consommation collective	<p>19 ménages du Quartier Politique de la Ville accompagnés, soit 56 personnes</p> <p>117h d'actions et 2400€ de matériel : (petits travaux isolations, éco-gestes, changements matériel)</p> <p>28 380 Kwh économisés et 711m³ → 8547 € d'économies pour les ménages</p>
Animation, lien social, vivre ensemble	Animations et de nettoyage quartier	<p>6 « Quartiers en fête » + 1 kermesse sauvegarde + 6 « ça bouge chez vous » (Albarine, Noblemaire, Fransozini, girod de l'ain, Dépôt, Allende ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 600 participants, très forte mobilisation habitants 15 associations sollicitées et 11 prestataires différents
Animation, lien social, vivre ensemble	Théâtralité	<p>Théâtralité : 11 habitants récurrents, spectacle</p> <p>Plusieurs séances de création du projet artistiques</p>

7. Projets 2024

Montant prévisionnel de l'exonération de TFPB 2024 basé sur les avis d'imposition 2023

Programmes	Adresses	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB
Rue du Dépôt	32 rue du dépôt	40	8 228 €
Sarrail	2-16 rue Girod de l'Ain	72	14 307 €
Noblemaire	Tour A-B-C-D Rue Gustave Noblemaire	132	25 957 €
Dimitriewsky	31-41 rue du dépôt	29	6 617 €
Rue Jean Emery	10-14 rue Jean Emery	30	5 166 €
Chemin du Dépôt	40-42 Chemin du Dépôt	4	806 €
Reliquat 2023			2 252 €
	TOTAL	307	63 333 €

Programme d'actions prévisionnelles 2024 dans le cadre de l'abattement TFPB

Axe	Action	Dépenses valorisées prévisionnelles
		Dynacité
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Agent de médiation sociale	21 340 €
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Conciergerie engagée	14 600 €
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Adulte relais	9 400 €
Animation, lien social, vivre ensemble	actions innovantes aux bénéfiques des habitants	2 800 €
Animation, lien social, vivre ensemble	Animations et nettoyages de quartier	5 000 €
Animation, lien social, vivre ensemble	Théâtralité	2 000 €
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Animateur de quartier	6 500 €
Gestion des déchets et encombrants	Allo Renoverie	1 000 €
Gestion des déchets et encombrants	Support de communication PAV	690€
TOTAL		63 330 €

8. Signatures

Fait en **4 exemplaires** à Ambérieu-en-Bugey, le 29 mars 2024

Marc GOMEZ
Directeur Général de Dynacité

Daniel FABRE
Maire d'Ambérieu-en-Bugey

Jean-Louis GUYADER
Président de la CCPA

Chantal MAUCHET
Préfète de l'Ain