

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 » - 2025
(Article 1388 bis du CGI)

Conclue entre :

D'une part, Dynacité, Office Public de l'Habitat de l'Ain, représenté par

D'autre part, la commune d'Ambérieu-en-Bugey, représentée par son Maire, Daniel FABRE, autorisé par délibération du conseil municipal du 04 avril 2025,

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 26 mars 2025,

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 2025, sur la base d'imposition de l'année 2024.

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 2025 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 21 mai 2024, l'Etat accorde à l'organisme signataire, conformément au II de l'article 1388 bis du CGI, un abattement de 30% sur la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) 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 |
| Dimitriewsky | 31-41 rue du dépôt | 29 |
| Chemin du Dépôt | 40-42-44 Chemin du Dépôt | 28 |
| Noblemaire | Tour A-B-C-D Rue Gustave Noblemaire | 132 |
| Gaïa | 46-48 rue Noblemaire | 37 |
| Rue Jean Emery | 10-14 rue Jean Emery | 30 |
| Girod de l'Ain | 2-16 rue Girod de l'Ain | 72 |
| Sarraïl | 82 avenue Sarraïl 78 avenue Sarraïl | 12 16 |
| St Georges | 195-215 rue St Georges | 39 |
| TOTAL | | 435 |

2. Diagnostic territorial et priorités d'interventions

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
- Déficit d'animations de quartier, de temps conviviaux

De ce fait, les priorités à traiter 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

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.

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 détritux |
| | 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.

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 2024

Bilan financier des actions réalisées en 2024 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 € |
| Animation, lien social, vivre ensemble | Diagnostic en marchant – réparation Noblemaire | 2 800 € | 7 026 € |
| Animation, lien social, vivre ensemble | Animations et nettoyages de quartier | 5 000 € | 5 000 € |
| Animation, lien social, vivre ensemble | Théâtralité | 2 000 € | 2 000 € |
| Renforcement de la présence du personnel de proximité | Animateur de quartier | 6 500 € | 4 000 € |
| Gestion des déchets et encombrants | Allo Renoverie | 1 000 € | 0 € |
| Gestion des déchets et encombrants | Support de communication PAV | 690€ | 690€ |
| TOTAL | | 63 330 € | 64 056 € |

Bilan qualitatif des actions réalisées en 2024 dans le cadre de l'abattement TFPB

| Axe | Action | Résultats obtenus |
|--|-------------------------------------|---|
| Renforcement de la présence du personnel de proximité | Agent de médiation sociale | Gestion de conflits de voisinage et amélioration du respect des parties communes et des espaces extérieurs des bâtiments Du fait du départ en retraite de l'agent et de la vacance de Direction d'Agence, il n'a pas été possible de collecter des éléments qualitatifs. Après échanges entre la Ville et le bailleur, il est convenu de ne plus valoriser ce poste, qui sera intégré à la direction de la Proximité. Un poste de chargé d'entretien dédié aux programmes Noblemaire et Gaïa sera déployé. |
| Petits travaux d'amélioration de la qualité de service | Conciergerie engagée | 112 interventions au sein des bailleurs (fuite d'eau, évacuations bouchées, volets, roulants, luminaire, isolation du logement ...) : 52 en Quartier Politique de la Ville : remise en place de la nouvelle formule du fait de la scission entre Conciergerie et Corde alliée. Présence sur 65 temps d'animations de la Politique de la Ville, notamment pour la mise en place d'ateliers « zéro déchet » |
| Renforcement de la présence du personnel de proximité | Adulte relais – Médiation sociale | La médiatrice est en lien avec les habitants, les informe et les accompagne sur des sujets divers. Accompagnement de 199 personnes (84 H et 115 F) des quartiers QPV dans leurs démarches administratives (mairie, CDS, CPEF, CPAM, bailleurs sociaux, France services, centre social, conciergerie, secours populaire, l'Accorderie, établissements scolaires...) Diffusion d'informations sur les événements (Octobre rose, sensibilisation utilisation badge, j'apprends à nager, offre jeunesse, conseil citoyen, diagnostic en marchant, ... Principales difficultés : Besoin en soutien scolaire ; Manque de professionnels de santé spécialisés (dentistes et orthophonistes) ; L'accès limité à la CAF : La permanence hebdomadaire est insuffisante ; Besoin de maîtrise de la langue |
| Animation, lien social, vivre ensemble | Diagnostic en marchant – Noblemaire | Mise en place de potelets pour empêcher les stationnements sur trottoirs et passages piétons Installation de 3 bancs Installation de rack pour vélos (tour B) |
| Animation, lien social, vivre ensemble | Animations et de nettoyage quartier | 6 « Quartiers en fête » + 1 kermesse sauvegarde + 6 « ça bouge chez vous » (Albarine, Noblemaire, Fransozini, Girod de l'Ain, Dépôt, Allende ...) : 1 600 participants, très forte mobilisation habitants et • 15 associations sollicitées et 11 prestataires différents |
| Animation, lien social, vivre ensemble | Théâtralité | Théâtralité : 19 habitants récurrents (dont 7 nouveaux) Répétition tous les jeudis au centre social. Plusieurs séances de création du projet artistique. Représentation adaptée de Tartuffe de Molière à la MJC + Sortie au TNP de Lyon |
| Renforcement de la présence du personnel de proximité | Animateur de quartier | Suivi et encadrement de chantiers éducatifs Chantier Cabane (Ecole Jean Jaurès), Chantier GTA, Chantiers propreté (Noblemaire), Secours pop Présence sur les animations et événements : Ça Bouge, quartiers en fête, sorties ludiques, Boxe avec le club de boxe Burgien, MJC Affichages et distributions de flyers (Dépôt, Noblemaire, Pérouse, etc.) : passage des encombrants (Girod de l'Ain), boitage pour informer les habitants sur les actions en cours Interventions en pied d'immeuble et dans les quartiers prioritaires (Noblemaire, Dépôt, Albarine, Girod de l'Ain, etc.) et médiation dans les espaces publics (city stade, rues, centres sociaux). |
| Gestion des déchets et encombrants | Allo Renoverie | Non mis en place. Projet Reno'mobile de la Rénoverie n'a pas pu se mettre en place du fait des restrictions budgétaires. Transformation avec expérimentation de chantiers éducatifs sur Girod de l'Ain et Jean Emery de gestion des encombrants (avec dimension solidaire pour descendre les encombrants des seniors, ou locataires seuls ou en situation de handicap). → satisfaisant donc reconduction. |
| Gestion des déchets et encombrants | Support de communication PAV | Réalisation d'un support expliquant la facturation des Points d'Apport Volontaire. Le flyer présente des exemples, explique que ce n'est pas parce qu'on ne badge pas qu'on ne paye pas. Il a permis de diminuer les dépôts sauvages et d'améliorer l'utilisation des badges |

7. Projets 2025

Montant prévisionnel de l'exonération de TFPB 2025 basé sur les avis d'imposition 2024

| 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 | 8 584 € |
| Sarrail | 2-16 rue Girod de l'Ain | 72 | 14 861 € |
| Noblemaire | Tour A-B-C-D Rue Gustave Noblemaire | 132 | 26 994 € |
| Dimitriewsky | 31-41 rue du dépôt | 29 | 6 722 € |
| Rue Jean Emery | 10-14 rue Jean Emery | 30 | 5 414 € |
| Chemin du Dépôt | 40-42 Chemin du Dépôt | 4 | 906 € |
| | TOTAL | 307 | 63 491 € |

Programme d'actions prévisionnelles 2025 dans le cadre de l'abattement TFPB

| Axe | Action | Dépenses valorisées prévisionnelles |
|--|--|-------------------------------------|
| | | Dynacité |
| Renforcement de la présence du personnel de proximité | Chargé d'entretien Noblemaire - Gaïa | 21 000 € |
| Renforcement de la présence du personnel de proximité | Adulte relais | 9 400 € |
| Renforcement de la présence du personnel de proximité | Animateur de quartier | 8 000 € |
| Petits travaux d'amélioration de la qualité de service | Conciergerie engagée | 9 600 € |
| Petits travaux d'amélioration de la qualité de service | Réparations suite aux diagnostics en marchant | 3 000 € |
| Gestion des déchets et encombrants / épaves | Enlèvement des épaves | 2 300 € |
| Gestion des déchets et encombrants / épaves | Gestion des encombrants - | 1 000 € |
| Gestion des déchets et encombrants / épaves | Banalisation de 2 garages pour Gestion des encombrants | 1 200 € |
| Animation, lien social, vivre ensemble | Animations et nettoyages de quartier | 4 000 € |
| Animation, lien social, vivre ensemble | Théâtralité | 4 000 € |
| TOTAL | | 63 500 € |

8. Signatures

Fait en **4 exemplaires** à Ambérieu-en-Bugey, le 29 mars 2025

Directeur Général de Dynacité

Daniel FABRE
Maire d'Ambérieu-en-Bugey

Jean-Louis GUYADER
Président de la CCPA

Chantal MAUCHET
Préfète de l'Ain