CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE 2016-2020

CONCLUE ENTRE

- d'une part, Eure Habitat, représenté par sa présidente, Madame Clarisse JUIN,
- d'autre part, la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (Cape), représentée par son président, Monsieur Gérard VOLPATTI,
- d'autre part, la ville de Vernon, représentée par son maire, Monsieur OUZILLEAU,
- d'autre part, le préfet du département de l'Eure, Monsieur René BIDAL,

PREAMBULE

La loi de finances 2015 impose le rattachement de l'abattement TFPB au contrat de ville dont l'amélioration des conditions de vie des habitants des QPV est un objectif fort.

Les organismes Hlm en sont co-responsables aux côtés des collectivités locales, de l'Etat et de l'ensemble des acteurs amenés à intervenir au sein des QPV.

Ainsi, l'abattement de 30% sur la base d'imposition pour les logements sociaux situés dans les QPV permet aux organismes Hlm de compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des quartiers qu'ils ne seraient pas en mesure d'absorber et qui pèseraient trop lourdement sur les charges des locataires.

La présente convention d'utilisation de la TFPB est donc rattachée au contrat de ville 2015-2020 de la Cape pour lequel sont identifiés comme quartiers prioritaires de la politique de la ville :

- les quartiers Valmeux-Blanchères (3 590 habitants),
- le quartier des Boutardes (1 180 habitants).

OBJET DE LA CONVENTION

Eure Habitat, signataire du contrat de ville 2015-2020, s'engage auprès du représentant de l'EPCI, de l'Etat et de la ville de Vernon à mettre en œuvre des actions pour améliorer les conditions de vie des habitants des QPV.

En contrepartie, l'Etat accordera, conformément à l'article 1388 bis du code général des impôts, à faire bénéficier Eure Habitat, d'un abattement de 30% sur la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), pour la période 2016 à 2020, pour les logements décrits ci-après (article 1).

Conformément au cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB cosigné le 29 avril 2015 par l'Etat, l'Union Sociale pour l'Habitat et quatre associations d'élus, la présente convention fixe ainsi les objectifs, un programme d'actions triennal pour 2016-2018 et les modalités de suivi annuel de l'utilisation de l'abattement TFPB sur les QPV.
En 2018, ce programme d'actions sera révisé en tant que de besoin.

Cette convention constituera, conformément à la loi de finances 2015, une annexe du contrat de ville.

Article I : IDENTIFICATION DU PATRIMOINE D'EURE HABITAT CONCERNE DANS LES QPV

Le montant prévisionnel annuel de l'abattement de la TFPB auquel peut prétendre Eure Habitat s'élève à 256 000 € répartis comme suit :

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de la TFPB
Valmeux	408	408	120 000
Blanchères	190	190	56 000
Boutardes	383	383	80 000
Total	**981**	**981**	**256 000 €**

Article II : RESULTATS DU DIAGNOSTIC

Les diagnostics en marchant sont de la responsabilité de la GUSP portée par la ville de Vernon.

1. Les acteurs associés aux diagnostics en marchant.

- L'Etat : les représentants de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.
- La Cape : élu référent à la politique de la ville, service politique de la ville, service de prévention et de médiation sociale.
- La ville de Vernon : élue référente au logement, élue à la vie des quartiers, service démocratie participative, services techniques municipaux, pôle social Simone Veil.
- Les organismes Hlm : représentants d'Eure Habitat et de la Sécomile.
- Les associations de locataires : représentants de l'association des locataires d'Eure Habitat et de la confédération nationale des locataires.

2. Modalités retenues

Réalisation de 2 diagnostics en marchant selon :

- un découpage territorial en 2 zones : les Boutardes/Blanchères et les Valmeux,
- des grilles d'observation, cartes et photographies avec débriefing.

3. Résultats synthétiques des « diagnostics en marchant ».

Quartier des Valmeux

- Les incivilités et dégradations commises par les locataires sont dues à un manque de lien social.
  Ces derniers se sentent abandonnés et des tensions notables sont à déplorer entre les locataires et le bailleur.
- Plusieurs halls et escaliers de la rue de Renaissance sont particulièrement sales/vétustes.
- Cumul d'encombrants qui s'entassent parfois sur les trottoirs.
- Les abords des immeubles ne sont pas entretenus (nombreux détritus jonchent le sol jetés notamment par les fenêtres, laisser-aller et abandon des espaces verts).
- Présence de voitures épaves et tampons.
- Les locaux pour les poubelles sont mal entretenus.
- Les containers sont sortis trop tôt et stagnent sur les trottoirs.
- La place du centre commercial est très souvent squattée par des jeunes provoquant des nuisances sonores, des incivilités, un sentiment d'insécurité et donnent lieu vraisemblablement à des deals du fait de sa proximité avec le lycée**.**
- Globalement, les parties communes sont extrêmement dégradées. Les entrées, couloirs, escaliers des immeubles appartenant au parc Eure Habitat sont en mauvais état (peinture, humidité, dégâts des eaux, tuyauterie, des détritus jonchent les espaces communs…).
- Manque d'entretien de la Pinède.
- La signalétique du quartier dysfonctionne : panneaux de signalisation insuffisants, frontons des bâtiments non identifiés et noms de rues peu visibles.

Quartiers des Boutardes et Blanchères

- Absence de gardiennage, 2 postes vacants, qui a pour conséquences le comportement incivil des locataires, le manque de lien social et « un laisser-aller » ambiant.
- Globalement un manque d'entretien dans les espaces communs (halls et escaliers).
- De nombreux encombrants sont disséminés dans l'ensemble du quartier.
- Déchets domestiques jetés par les fenêtres jonchant le sol aux pieds des immeubles.
- Présence de voitures épaves et tampons.
- Les PAV ne sont pas mis en fonctionnement.
- Les containers sont sortis trop tôt et stagnent sur les trottoirs.
- Différents squats dans les paliers, dans les étages élevés et sur les toits terrasse.
- Manque flagrant d'entretien des espaces verts aux abords des bâtiments.
- La signalétique du quartier dysfonctionne : panneaux de signalisation insuffisants, frontons des bâtiments non identifiés et noms de rues peu visibles.
- Dans plusieurs immeubles : interphones et badges qui ne fonctionnent pas, portes d'entrée forcées, VMC en panne, absence d'ampoules dans les halls….

Article III : PRIORITES D'INTERVENTION

Au regard des fonctionnements et dysfonctionnements identifiés, la Cape, Eure Habitat, les services de l'Etat et la ville de Vernon ont défini les priorités suivantes à traiter pour les 3 ans à venir soit pour la période 2016-2018 :

- priorité 1 : renforcer le lien social,
- priorité 2 : renforcer l'entretien des parties communes et abords des immeubles,
- priorité 3 : améliorer la collecte des déchets et des encombrants.

En outre, la présente convention a vocation à s'articuler avec la démarche et les objectifs de la GUSP afin de répondre aux mieux aux besoins spécifiques des quartiers qui sont les suivants :

- améliorer l'usage du logement et des parties communes,
- favoriser le vivre ensemble,
- améliorer le cadre de vie au quotidien (petits travaux, éclairage public, voirie...),
- favoriser le lien entre habitants/bailleurs/collectivités/acteurs sociaux.

Article IV : IDENTIFICATION DES MOYENS DE GESTION DE DROIT COMMUN

Eure Habitat fait état ci-après des moyens de gestion de droit commun qu'il investit dans le QPV comparativement au reste de son parc.

Quartier Valmeux-Blanchères

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Ascenseurs	Coût moyen des travaux (par an et par équipement)	1 144 €	1 090 €
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	213 €	342 €
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148 €	180 €
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements collectifs (gardien, agent d'immeuble…)	1 gardien pour 408 logements	1 gardien pour 118 logements

Quartier des Boutardes

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	1 827 €	2 762 €
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance	1 144 €	1 181 €
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	213 €	263 €
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148 €	112 €
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements collectifs (gardien, agent d'immeuble…)	1 gardien pour 408 logements	1 gardien pour 128 logements

Au regard de ces indicateurs, l'utilisation de l'abattement permettra de financer :

- des actions de droit commun relevant de la gestion classique du bailleur qui font l'objet de moyens renforcés sur les QPV, hors actions dont le financement est assuré par le locataire au titre des charges locatives,
- des actions spécifiques aux quartiers pour soutenir les objectifs de qualité de carde de vie, de cohésion sociale et de développement social.

L'abattement TFPB n'a pas vocation à être utilisé pour financer le service de base dû au locataire.

Article V : PROGRAMME D'ACTIONS TRIENNAL 2016-2018 FAISANT L'OBJET DE L'ABATTEMENT TFPB

Ce programme d'actions est déterminé pour la période 2016-2018 au regard du diagnostic et dysfonctionnements identifiés relevant du champ des responsabilités du bailleur.
Les actions retenues sur la base des actions identifiées par le référentiel du cadre national concourent au renforcement de la qualité de service rendu aux locataires par les organismes HLM.

Ce programme qui doit préciser le renforcement des actions de droit commun et les actions spécifiques mises en œuvre sur chaque quartier est présenté sous forme de tableaux conformément au cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB, voir annexe 1 ci-jointe.

En outre, il s'agira pour Eure Habitat d'identifier au minimum un indicateur par action sur l'annexe 1 afin de pouvoir assurer le suivi et l'évaluation du programme d'actions.
Cet indicateur ne pourra pas être un indicateur « dépense » puisque l'annexe 2, qui a pour objet le suivi et l'évaluation, renseigne sur les montants prévisionnels et réalisés.

Article VI : MODALITES D'ASSOCIATION DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES

Conformément au cadre national, l'association des locataires d'Eure Habitat, la Confédération Nationale des Locataires et l'association de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie seront associées à chacune des étapes de l'élaboration et de la mise en œuvre des programmes d'actions : diagnostics en marchant, COTEC et COPIL.

Article VII : MODALITES DE PILOTAGE

1. Identification des référents

- L'Etat : la Secrétaire Générale, représentants de la DDCS et de la DDTM
- La Cape : élu chargé de la politique de la ville, DGS, DGA et service politique de la ville
- La ville de Vernon : élue chargée du logement, de la vie des quartiers, DGA, représentant de la GUSP.
- Les organismes Hlm : la présidente d'Eure Habitat et la présidente de la Sécomile.
- Les représentants des locataires.
- Le conseil citoyens constitué au titre du contrat de ville.

2. Rôle et rythme de tenue de l'instance

Cette instance 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 tant pour les organismes Hlm que pour l'ensemble des partenaires.

Eure Habitat s'engage à transmettre annuellement les résultats du programme d'actions à la Cape, qui se chargera de l'organisation d'un Copil.

Cette instance se réunira au moins une fois par an.
La préparation du COPIL sera réalisée en amont par un comité technique.

Article VIII : MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Eure Habitat est garant de la réalisation et du suivi du programme d'actions.
La Cape, l'Etat et la ville de Vernon assurent un rôle de pilotage et de supervision selon les modalités suivantes :

- dans le cadre des diagnostics en marchant réalisés régulièrement par la GUSP, un diagnostic dédié à la TFPB sera organisé une fois par an sur les 2 zones définies : les Boutardes/Blanchères et les Valmeux.

- Sur la base de ces observations, la Cape colligera ces éléments par thématique en vue de la préparation d'un COTEC.

- Organisation d'un COTEC par la Cape avec un point d'étape à partir des résultats des diagnostics et des tableaux de bord de suivi des actions du cadre national (annexes 2 et 3) transmis en amont par Eure Habitat.

- Organisation d'un COPIL par an avec présentation du bilan annuel.

- Le cas échéant, un COTEC spécifique pourra être organisé en fonction de dysfonctionnements/besoins identifiés lors du COPIL.

- En outre, une synthèse relative à l'avancée du programme d'actions TFPB sera présentée en COPIL du contrat de ville.

- Eure Habitat devra procéder à des enquêtes de satisfaction annuelles auprès des locataires QPV avec transmission des données à la Cape.

Annexe 2 : tableau de présentation des programmes d'actions réalisées dans le cadre de l'abattement de TFPB

Année(s) :

Ville :

Quartier prioritaire :

Organisme :

Nombre de logements dans le quartier :

Montant de l'abattement annuel :

Axes	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre finance-ment	Dépense valori-sée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la pré-sence du personnel de proximité							
Formation/soutien des personnels de proximité							
Sur-entretien							
Gestion des déchets et encombrants / épaves							
Tranquillité résidentielle							
Concertation / sensibilisa-tion des habitants							
Animation, lien social, vivre ensemble							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (Hors quartiers NPNRU)							
TOTAL							

Annexe 3 : tableau de bord actions TFPB

Quartier :

1	Terminée
2	En cours
3	Non démarrée
NR	Non renseigné

Axe / Objectif	Action	Échéance	Etat action	Causes retard ou report	Commentaire
			1		
			2		
			3		
			3		
			3		
			3		
			3		
			3		
			3		
			3		
			3		
			3		

24 avril 2015