
EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du jeudi 26 septembre 2024.

Le vingt-six septembre deux mille vingt-quatre à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le vingt septembre deux mille vingt-quatre s'est réuni en séance.

M. Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

Mme Christine ROBERT, M. Jean-Yves CAILLAUD, Mme Tatiana PRIEZ, M. Claude MATHON, Mme Danièle DUBREIL, M. Michel PICARD, Mme Laurence TEREKENKO, M. Philippe HOGOMMAT, Adjoint au Maire.

M. Daniel HEQUET, Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK, Mme Anne-Marie BESNOUIN, M. Laurent BOULA, M. Chaouki BOUBERKA, Mme Caroline OLIVIER, Mme Amandine MARTINEZ, M. Olivier MEDROS, Mme Jennifer BALLAND, Mme Virginie BUSSON, Mme Christelle BENDADDA, Mme Barbara LEVESQUE, M. Franck GAILLOT, Conseillers Municipaux.

ONT DONNÉS POUVOIRS :

Mme Laura BELLOIS	à	Mme Tatiana PRIEZ
M. Sylvain LANDEMAINE	à	M. Jean-Yves CAILLAUD
M. Christian DANDRIMONT	à	Mme Christine ROBERT

ABSENTS :

M. Mickaël MARC
M. Guillaume GINGUENE,
Mme Coline OLIVIER
M. Nassim KERBACHI
Mme Virginie THERIZOLS

SÉCRETAIRE DE SÉANCE :

M. Daniel HEQUET

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 31.

217.09.2024 POLITIQUE DE LA VILLE – VIE DES QUARTIERS
CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE DES PROPRIETES
BATIES DANS LES QPV (Quartiers prioritaires de la politique de la ville)

Résumé :

La nouvelle convention de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) couvrant les années 2025-2030 vise à soutenir les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville au travers des bailleurs sociaux. Elle prévoit une réduction fiscale pour ces bailleurs, à condition qu'ils réinvestissent dans la rénovation, l'entretien des logements, l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. L'objectif est d'améliorer la mixité sociale, les infrastructures, et les services dans ces quartiers, tout en intégrant des critères environnementaux. Un suivi annuel est instauré pour évaluer l'efficacité des actions entreprises et garantir que les besoins des résidents sont satisfaits.

Enjeux et objectifs :

La signature de la nouvelle convention d'utilisation réglementant l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux de la ville vise plusieurs enjeux et objectifs cruciaux. Premièrement, elle cherche à soutenir les bailleurs sociaux en réduisant leurs charges fiscales, ce qui peut libérer des ressources financières pour l'entretien et la rénovation des logements sociaux. Deuxièmement, elle a pour objectif d'améliorer la qualité de vie des locataires en permettant des investissements supplémentaires dans les infrastructures et les services de proximité. Troisièmement, l'abattement TFPB vise à promouvoir la mixité sociale et à lutter contre la ségrégation urbaine en rendant les quartiers plus attractifs. Enfin, cette convention symbolise un partenariat renforcé entre la municipalité et les bailleurs sociaux, visant à construire une ville plus inclusive et solidaire.

Présentation du projet :

Le projet de la nouvelle convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) mis en place par l'État pour la période 2025-2030 vise à soutenir les bailleurs sociaux dans les quartiers relevant de la politique de la ville.

La convention prévoit un abattement significatif de la TFPB pour les bailleurs sociaux. Cet allègement fiscal permet de réduire les charges des bailleurs, leur donnant une plus grande marge de manœuvre financière pour investir dans leurs propriétés.

Selon l'article 1388 bis du code général des impôts l'abattement représente 30% de la TFPB, s'applique aux logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire et est compensé à hauteur de 40% par l'état auprès des communes.

En contrepartie de cet abattement, les bailleurs sociaux s'engagent à réinvestir une partie des économies réalisées dans la rénovation et l'entretien des bâtiments, améliorant ainsi la qualité des logements et la vie des locataires.

L'un des objectifs principaux est de favoriser la mixité sociale en améliorant les infrastructures et les services dans ces quartiers.

La convention vise à rendre ces zones plus attractives pour une diversité de résidents. Les bailleurs sont tenus de développer des projets sociaux en partenariat avec les associations locales et les services publics. Cela peut inclure des initiatives de soutien scolaire, de formation professionnelle, et des programmes de réinsertion sociale.

Un mécanisme de suivi et d'évaluation est mis en place pour assurer que les fonds sont utilisés de manière efficace et que les objectifs sont atteints. Des rapports annuels doivent être soumis par les bailleurs pour rendre compte des progrès réalisés et des projets à venir. La convention prévoit des dispositifs de concertation avec les habitants et les acteurs locaux pour s'assurer que les actions menées répondent aux besoins réels des quartiers.

Les bailleurs sociaux s'engagent à intégrer des critères environnementaux dans leurs projets de rénovation et de construction, contribuant ainsi à la transition écologique des quartiers. Cette convention symbolise un partenariat renforcé entre l'État, les collectivités locales, et les bailleurs sociaux, tous unis dans l'objectif de revitaliser les quartiers en politique de la ville.

En somme, cette nouvelle convention sur l'abattement de la TFPB est un outil stratégique visant à améliorer les conditions de vie dans les quartiers prioritaires, promouvoir la mixité sociale, et encourager le développement durable, tout en offrant un soutien financier aux bailleurs sociaux pour atteindre ces objectifs.

Impact financier

Le montant estimé de l'abattement TFPB 2024 représentera 111.737€ pour Emmaüs Habitat, 66.863€ pour 1001 vies habitat et 23.490€ pour le Moulin vert soit un total estimé à **202.090€**.

VU le code général des collectivités territoriales,

VU l'article 1388 bis du Code général des impôts,

VU la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et notamment son article 6,

VU la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 et notamment son article 73,

VU le cadre national d'utilisation de la TFPB et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'État, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;

VU le contrat de Ville de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise approuvé par le conseil communautaire le 2 avril 2024.

VU le projet de convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties ci-annexé,

VU l'avis **favorable à l'unanimité** de la commission plénière du 16 Septembre 2024,

CONSIDERANT La nécessité de formaliser ce dispositif visant à exonérer les bailleurs sociaux du territoire de la taxe foncière sur les propriétés bâties des résidences de la Viosne et du Vauvarois,

CONSIDERANT que la signature de la convention permettra de définir clairement les modalités et conditions de l'abattement, assurant une mise en œuvre transparente et équitable.

**LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,
DECIDE : A L'UNANIMITE**

Article 1 :

D'approuver les termes de la nouvelle convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention, et toutes ses annexes, avec les différents partenaires associés à ce dispositif, ainsi que tous documents y afférents.

Article 3 :

Précise que ladite convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville « Engagements Quartiers 2030 » à compter du 1er janvier 2025.

Article 4 :

Précise que la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville. Et, à ce titre, elle est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024. Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue d'un bilan à mi-parcours ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

Au cas où le contrat de ville intercommunal de Cergy-Pontoise et les mesures fiscales associées venaient à être prolongés au-delà du 31 décembre 2030, la validité de la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de Cergy-Pontoise le serait également.

Article 5 :

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Fait et délibéré à OSNY, le 26 septembre 2024

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,



Le Maire

Jean-Michel LEVESQUE

CONVENTION

JUIN 2024



Utilisation de l'abattement de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) dans les QPV

(quartiers prioritaires
de la politique de la ville)



PRÉFECTURE DU VAL D'OISE



CONVENTION

POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QPV

Conclue entre :

- **La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise**, représentée par son Président, Jean-Paul Jeandon, ou son représentant dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil communautaire en date du 12 novembre 2024.
- La **Préfecture du Val d'Oise** représentée par Philippe COURT, Préfet.
- **La ville de Cergy**, représentée par son Maire, Jean Paul JEANDON ou son représentant dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du
- **La ville d'Eragny-sur Oise**, représentée par son Maire, Thibault HUMBERT ou son représentant dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du
- **La ville de Jouy-le-Moutier**, représentée par son Maire, Hervé FLORCZAK HUMBERT ou son représentant dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du
- **La ville d'Osny**, représentée par son Maire, Jean-Michel LEVESQUE ou son représentant dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du
- **La ville de Pontoise**, représentée par sa Maire, Stéphanie VON EUW ou son représentant dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du
- **La ville de Saint-Ouen-l'Aumône**, représenté par son Maire, Laurent LINQUETTE ou son représentant dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du
- **La ville de Vauréal**, représentée par son Maire, Raphaël LANTERI ou son représentant dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du

- **1001 Vies Habitat**, représenté par Yassine BELAIDI, Directeur Territorial Grand Ouest ou son représentant, dûment habilité à cet effet.
- **Adoma** représenté par Mourad BOUTOUHA, Directeur Territorial ou son représentant, dûment habilité à cet effet.
- **Antin Résidences** représenté par Hélène GUNERHAN, Directrice Territoriale Nord IDF ou son représentant, dûment habilité à cet effet.
- **CDC Habitat Social**, représenté par Eric DUBERTRAND, Directeur Interrégional IDF, ou son représentant, dûment habilité à cet effet.
- **Emmaüs Habitat**, représenté par Michaël CASSILDE, Directeur Territorial Nord-Ouest, ou son représentant, dûment habilité à cet effet.
- **ERIGERE**, représenté par Toni GONCALVES, Directeur Clientèle, ou son représentant, dûment habilité à cet effet.
- **Immobilière 3F**, représenté par Catherine MALINKA, Directrice Départementale, ou son représentant, dûment habilité à cet effet.
- **Immobilière du Moulin Vert**, représenté par
- **Seqens**, représenté par Sandrine SANCHEZ, Directrice Départementale, ou son représentant, dûment habilité à cet effet.
- **Val d'Oise Habitat** représenté par Severine LEPLUS, Directrice Générale, ou son représentant, dûment habilité à cet effet.

Ci-après dénommés « les organismes Hlm »

Vu l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale ;

Vu l'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;

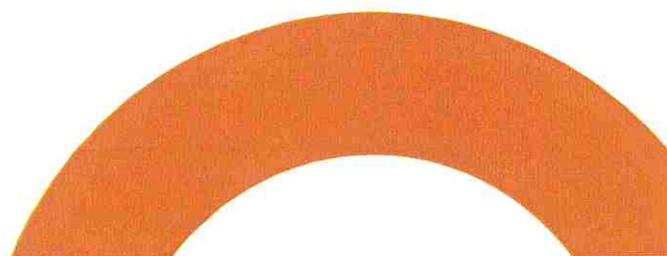
Vu l'article 1388 bis du code général des impôts ;

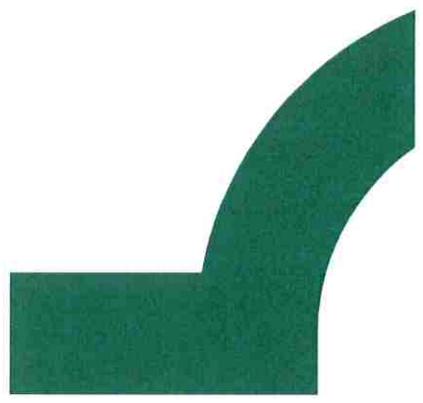
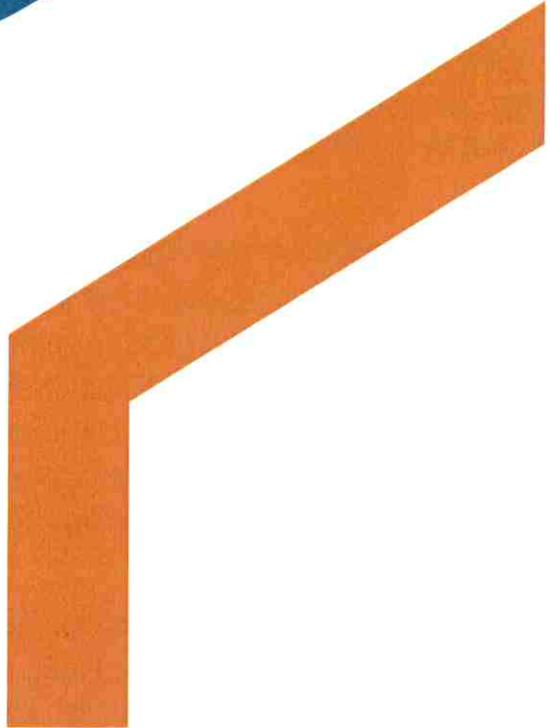
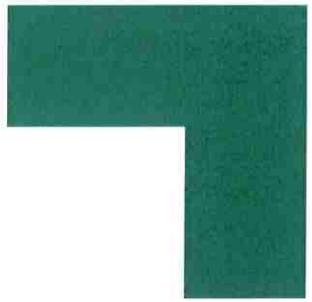
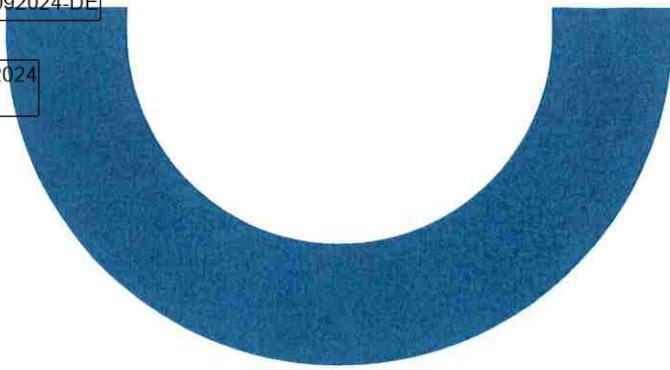
Vu le cadre national d'utilisation de la TFPB et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'État, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;

Vu le contrat de Ville de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise approuvé par le conseil communautaire le 2 avril 2024.

Il est convenu ce qui suit :

• Objet de la convention	4	• Modalités de pilotage	10
• Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires	5	• Suivi et bilan	10
• Engagements des parties à la convention	6	• Durée de la convention	11
• Orientations stratégiques et diagnostic partagé	8	• Conditions de report de l'abattement de la TFPB	11
• Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants	9	• Conditions de dénonciation de la convention	11
		• Annexe : programme d'action type	13
		• Annexe : Calendrier de mise en œuvre	15
		• Annexe : Référentiel d'utilisation de l'abattement	16





1. Objet de la convention

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit un abattement de 30% sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville « Engagements Quartiers 2030 » à compter du 1^{er} janvier 2025.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, les villes de Cergy, Eragny-sur-Oise, Jouy-le-Moutier, Osny, Pontoise, Saint-Ouen l'Aumône, et Vauréal et les organismes Hlm, 1001 Vies Habitat, Adoma, Antin Résidences, CDC Habitat Social, Emmaüs Habitat, Erigère, Immobilière 3F, Immobilière du Moulin Vert, Seqens et Val d'Oise Habitat est une annexe du contrat de ville signé le 27 septembre 2024. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm ainsi que l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

2. Identification du patrimoine concerné dans les QPV de Cergy-Pontoise par quartier et par organisme Hlm

Pour bénéficier de l'abattement, les organismes Hlm doivent faire une déclaration annuelle de leur patrimoine en QPV aux services fiscaux par le biais du CERFA n°6668-D. La liste des organismes Hlm et des montants estimés de l'abattement TFPB par patrimoine et par QPV est portée ci-dessous.

Ainsi, sous réserve de la signature du contrat de ville, du respect des obligations de déclaration annuelle du patrimoine et des engagements pris dans la programmation, l'Etat accorde à l'organisme signataire, conformément au titre III 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 pour les logements inscrits ci-dessous.

Quartier	Bailleur	Résidence	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Axe Majeur Horloge					
Bon temps terroir					
Les Linandes					
Marcouville					
Louvrais					
Chennevières - Parc le Nôtre					
Les Dix Arpents					
Les Toupets - Côte des carrières					
Moulinard					
TOTAL					

3. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, les villes de Cergy, Eragny-sur-Oise, Jouy-le-Moutier, Osny, Pontoise, Saint-Ouen l'Aumône et Vauréal et les organismes Hlm, 1001 Vies Habitat, Adoma, Antin Résidences, CDC Habitat Social, Emmaüs Habitat, Erigère, Immobilière 3F, Immobilière du Moulin Vert, Seqens et Val d'Oise Habitat. L'ensemble des signataires de la convention s'engage à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la convention en lien avec les orientations du contrat de ville et les politiques publiques de droit commun.

Engagements de l'État

L'État, représenté par le délégué du préfet, participe aux diagnostics en marchant dans le cadre des GUSP et aux présentations des programmations prévisionnelles et des bilans réalisés par les organismes Hlm. Il intervient en tant que médiateur en cas d'intention de dénonciation de la convention. L'État assure l'estimation actualisée chaque année des montants d'abattement, par base ou par montant réel d'abattement par bailleur et par quartier.

Engagements de l'EPCI

Le suivi du dispositif est assuré par le Service Politique de la ville et Solidarités de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. La CACP pilote le dispositif d'abattement de la TFPB. Elle assure la rédaction et la signature administrative de la convention de l'utilisation de l'abattement de la TFPB et de ses avenants annuellement. Elle peut également être consultée pour répondre aux interrogations techniques relatives au dispositif.

Engagements des communes

Les moyens humains chargés du suivi de l'abattement de la TFPB pour les communes sont soit un référent de la politique de la ville (Eragny-sur-Oise, Pontoise, Saint-Ouen l'Aumône et Vauréal, Osny), soit un référent Solidarités (Jouy-le-Moutier), soit un référent habitat (Cergy). Les communes initient les diagnostics en marchant et associent les différentes parties prenantes, les représentants des organismes Hlm le délégué du préfet, le Maire, les techniciens de la commune, les techniciens de l'agglomération, les associations du territoire, la police nationale, les habitants ou représentants des habitants qu'elles ont préalablement identifiés.

Les communes pilotent à minima deux réunions partenariales annuelles avec les organismes Hlm.

L'une se présente sous la forme d'une instance communale qui a vocation à valider le(s) programme(s) d'actions par quartier ou par organisme Hlm sur la base des propositions des organismes Hlm, en lien avec le délégué du préfet sur le territoire. Cette instance se réunit à minima une fois par an avant le 31 mars. Ensuite les communes valident, signent et transfèrent à la CACP et à l'Etat les programmations prévisionnelles de l'année en cours et les bilans réalisés de l'année écoulée avant le 30 juin. Lors de cette réunion, peuvent-être représentés, au-delà des organismes Hlm, des communes et de l'Etat : la CACP, le Conseil citoyen et le cas échéant des représentants des locataires.

La seconde réunion permet la présentation d'un bilan qualitatif et un suivi à mi-année des actions menées par le(s) organisme(s) Hlm dans le cadre de l'abattement de la TFPB.

En fin d'année les communes et les organismes Hlm doivent travailler leur programmation N+1 ; qui s'appuie sur le bilan qualitatif et le diagnostic en marchant.

Les moyens humains chargés du suivi de l'abattement de la TFPB pour les organismes Hlm sont soit un Directeur d'Agence (Seqens, Val d'Oise Habitat), soit un chargé de DSU (Antin Résidences ; Emmaüs Habitat, 1001 vies habitat) soit un Responsable du Pôle concertation, reconquête satisfaction et suivi de l'abattement TFPB (CDC Habitat Social).

Les organismes Hlm tentent de répondre aux enjeux du contrat de ville dans le cadre des programmations annuelles d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Les organismes Hlm participent aux diagnostics en marchant puis travaillent la programmation prévisionnelle de l'année à venir avec les communes.

Ils réalisent les bilans quantitatifs et qualitatifs de l'année écoulée et transmettent la programmation prévisionnelle de l'année à venir aux communes suivant le calendrier de mise en œuvre proposé en annexe.

Ils participent aux instances locales de suivi relatives au dispositif.

Ces bilans sont à transmettre aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants.

Les organismes Hlm peuvent compléter le logiciel Quartier + si l'outil est opérationnel au démarrage de la convention.

Ils s'engagent à identifier et impliquer dans la mesure du possible, les associations de locataires et les instances représentatives des locataires habitants. Afin de répondre aux enjeux du contrat de ville et afin de soutenir la vie associative locale et le tissu entrepreneurial local, les organismes Hlm sont encouragés à travailler avec les acteurs locaux.

4. Orientations stratégiques et diagnostic partagé

Le contrat de ville est le cadre stratégique intercommunal qui fixe les orientations à suivre dans le cadre de la politique de la ville pour la période 2024-2030. Les programmations inscrites dans le cadre de l'abattement TFPB doivent suivre les feuilles de route déclinées par quartier et répondre aux enjeux du contrat de ville.

Des diagnostics par quartier ont été réalisés à l'échelle intercommunale et communale et un travail d'évaluation à partir des bilans réalisés sur la période 2019-2022 a servi de base pour la rédaction de la présente convention.

Pour rappel, les programmations doivent s'appuyer sur les besoins identifiés à l'échelle du quartier, ce diagnostic local doit être réactualisé tous les ans en s'appuyant sur le diagnostic en marchant, les démarches de GUSP et de renouvellement urbain ou toute analyse ou étude réalisée. Les priorités d'intervention pourront être ajustées au regard du bilan et entraîner des modifications dans le programme d'actions.

Ainsi, les signataires de la convention d'utilisation de l'abattement co-définissent le programme d'action prévisionnel par résidence, par QPV et par organisme Hlm, suivant le modèle type situé en annexe. Ils sont remis à la CACP et à l'Etat **au plus tard le 31 juin** de chaque année après validation par les communes.

Une attention doit être portée sur l'articulation et la complémentarité avec les politiques de droit commun et autres dispositifs sectoriels notamment pour les sujets ne relevant pas directement de la compétence des organismes Hlm tels que la gestion des déchets ménagers, les mobilités, l'emploi ou la sécurité (NPNRU, Plan local de sécurité ou CLSPD, plan de déplacement, plan alimentaire territorial, cités de l'emploi et politiques de l'emploi, etc.).

Réception par le préféréntiel d'utilisation de l'abattement la TFPB est disponible en annexe 3 précisant les actions
Publication : 02/10/2024
menées valorisables dans le cas de l'abattement ainsi qu'un moyen de calcul par action.

Cadre de répartition des dépenses par axe sur le total des montants valorisés dans le cadre de l'abattement de la TFPB – CACP

Méthode : La CACP a réalisé un bornage des dépenses à valoriser pour l'utilisation de l'abattement de la TFPB selon les huit axes définis par l'USH. Ce cadrage a été réalisé à partir des dépenses observées sur le territoire de la CACP sur la période 2019-2022. Il se veut souple et à titre indicatif, la valorisation des montants faisant l'objet d'une discussion directe entre les communes et les organismes Hlm.

Axe 1 – Personnel	10-30%
Axe 3 – Sur-entretien	<15%
Axe 4 – Déchets	<8%
Axe 5 – Sécurité	5-20%
Axe 6 – Concertation	5-15%
Axe 7 – Lien social	10-30%
Axe 8 - Travaux	<25%

NB : L'axe 2 – Formation représente moins de 1% des dépenses valorisées dans le cadre de l'abattement de la TFPB à l'échelle de la CACP et ne nécessite donc pas de cadrage.

5. Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Les habitants ou leurs représentants peuvent participer aux diagnostics en marchant ainsi qu'aux comités techniques du contrat de ville dans lequel est présenté l'abattement de la TFPB.

Les programmations d'utilisation de l'abattement de la TFPB passées en conseil communautaires sont publiques et disponibles pour consultation.

6. Modalités de pilotage

La convention fait l'objet d'un comité de suivi intercommunal, les instances ont lieu à l'échelle locale, par les communes. La CACP rend compte de l'abattement de la TFPB dans le cadre des co-pilotages du contrat de ville.

Le comité de suivi intercommunal est constitué :

Pour l'Etat : le préfet ou ses représentants (en particulier les délégués du préfet)
Pour les collectivités : le président de l'EPCI et les maires ou leurs représentants
Pour les organismes Hlm : le directeur général ou son représentant, référent désigné
Pour les habitants : les représentants du conseil citoyen intercommunal

L'annexe 2 renseigne un calendrier de mise en place de l'abattement avec les parties prenantes concernées.

7. Suivi et bilan

Les bilans réalisés sont présentés et discutés, avant le 31 juin de l'année N. La mise en signature est possible avec l'accord du Maire et de l'Etat. La CACP s'occupe du suivi et de la transmission annuelle des bilans à l'Etat.

Le bilan quantitatif recense les actions menées et dépenses afférentes. Dans l'idéal, il est disponible dans le logiciel QuartiersPlus aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB. Cet accès aux données par les partenaires est possible dès lors que l'organisme Hlm a complété le logiciel et a publié les données.

Le bilan qualitatif est structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale à l'appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. Les différents porteurs de projet dont les actions ont été valorisées au titre de l'abattement de la TFPB contribuent à l'élaboration du bilan qualitatif fourni par l'organisme Hlm aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Le bilan quantitatif et qualitatif pourra être complété par des éléments complémentaires fournis par les représentants des signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

8. Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville.

Et, à ce titre, est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024. Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue d'un bilan à mi-parcours ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

Au cas où le contrat de ville intercommunal de Cergy-Pontoise et les mesures fiscales associées venaient à être prolongés au-delà du 31 décembre 2030, la validité de la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de Cergy-Pontoise le serait également.

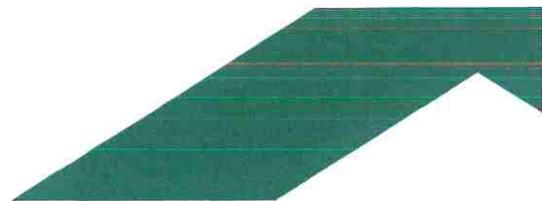
9. Conditions de report de l'abattement de la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement de la TFPB ne peut pas être intégralement valorisé durant un exercice et ce indépendamment de l'action des parties prenantes de la convention. Pour y remédier, les actions non valorisées en année N peuvent être reportées en année N+1. Ce report fait l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'un comité de pilotage.

10. Conditions de dénonciation de la convention

En cas de difficultés ou de désaccords pour déterminer le plan d'actions ou valider les bilans, l'instance se charge de contacter le délégué du préfet, qui saisira le cas échéant le préfet à l'égalité des chances, la DDT et la CACP.

Comme précisé dans l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'État, l'USH et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France : « En cas de désaccord entre les signataires sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un rôle de facilitateur sera assuré par un représentant de l'Etat, désigné par le Préfet de département, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers » ;



En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements prévus à la convention par l'une des parties, la convention peut être dénoncée, après la mise en place de la phase de médiation précitée, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de trois mois avant le 1^{er} janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention ;

Une copie de cet écrit est également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Ville de France, Association des Maires de France, Union sociale pour l'habitat). Les éléments transmis feront l'objet d'une capitalisation au niveau national assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

ANNEXES :

- 1. Programme d'actions type**
- 2. Calendrier de mise en œuvre**
- 3. Référentiel d'utilisation de l'abattement**

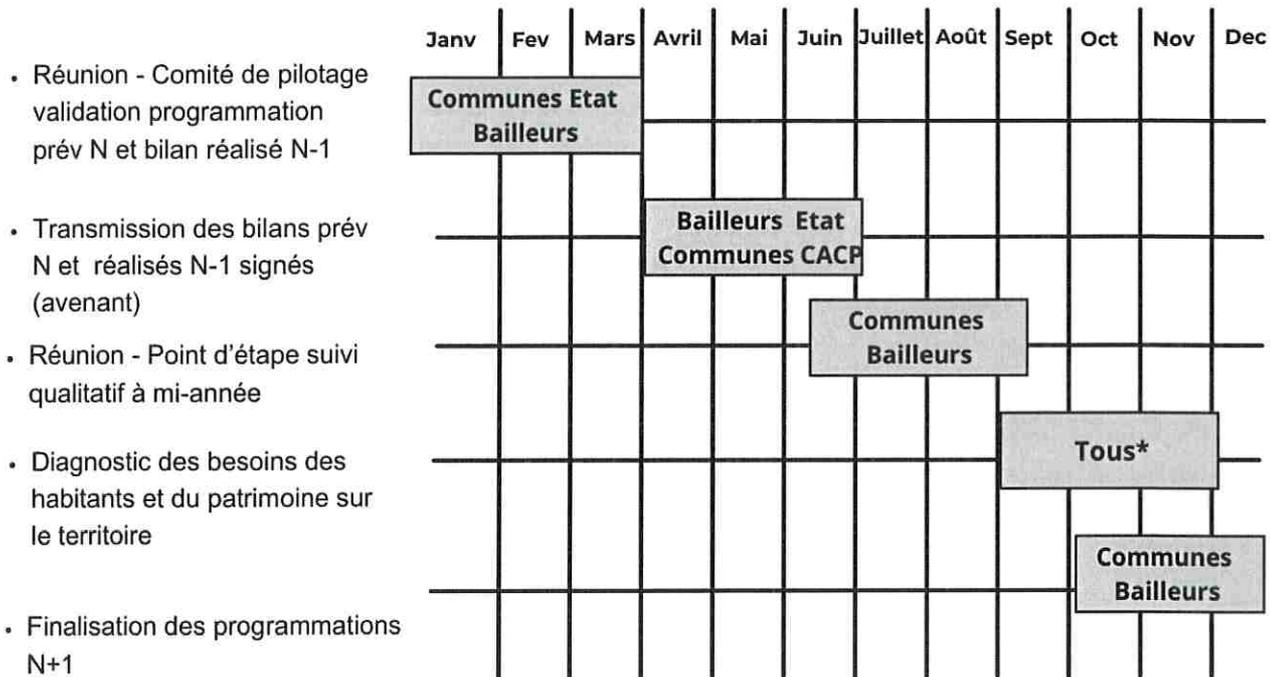


ANNEXE :**1. Programme d'actions type**

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPFB	Taux de valorisation
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance						
	Agents de médiation sociale						
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité						
	Référents sécurité						
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)						
	Sessions de coordination interacteurs						
	Dispositifs de soutien						
3. Sur-entretien	Renforcement nettoyage						
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)						
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritrus						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATFPB	Taux de valorisation
6. Concertation/sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale						
	Participation/implication/formation des locataires et association des locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.						
	Enquête de satisfaction territorialisées						
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »						
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	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						
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)						
	Surcoûts de remise en état des logements						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)						

2. Calendrier de mise en œuvre



* Les représentants des organismes Hlm, délégué du préfet, le Maire, les techniciens de la commune, les techniciens de l'agglomération, les associations du territoire, la police nationale, les habitants ou représentants des habitants...

3. Référentiel d'utilisation de l'abattement

Le référentiel national d'utilisation de l'abattement de TFPB est un guide méthodologique et de bonnes pratiques, élaboré conjointement par l'USH, l'ANCT et les associations d'élus représentatives des intercommunalités et communes en géographie prioritaire de la politique de la ville. Il a vocation à accompagner l'ensemble des parties prenantes (bailleurs, collectivités, Etat) dans une appréhension de l'abattement comme levier pour agir en faveur de l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Il s'inscrit dans le respect du cadre national d'utilisation d'abattement de la TFPB, dont l'avenant a été signé en 2021. Il convient de préciser que le cadre national doit faire l'objet d'une révision dans les prochains mois afin d'intégrer les priorités d'actions et repreciser les modalités de gouvernance, de pilotage des conventions locales d'abattement.

Aussi, le référentiel sera amené à être mis à jour pour intégrer les futures évolutions du cadre national.

UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QPV

RÉFÉRENTIEL NATIONAL

SOMMAIRE

Introduction	3	Axes de mobilisation de l'abattement de la TFPB	10
Rappel des textes de référence	3	Axe 1 : Renforcement de la présence de personnel de proximité	10
Rappel des objectifs de l'abattement de la TFPB	5	Axe 2 : Formation/ soutien au personnel de proximité	13
Rappel des modalités de définition du programme d'action lié à l'utilisation de l'abattement de la TFPB	5	Axe 3 : Sur-entretien	14
Pourquoi un référentiel de l'utilisation de l'abattement de la TFPB ?	7	Axe 4 : Gestion des déchets, encombrants et épaves	14
Principaux éléments d'orientation et de préconisation	7	Axe 5 : Tranquillité résidentielle	15
Sujets transversaux et fondamentaux	7	Axe 6 : Concertation/sensibilisation des locataires	16
Règles générales d'utilisation de l'abattement de la TFPB	7	Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble	17
		Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	19
		Tableau récapitulatif par axe et principes de calcul des dépenses	21

Introduction

RAPPEL DES TEXTES DE RÉFÉRENCE

- **Code général des impôts** : l'abattement de 30% de la taxe foncière sur les propriétés bâties s'applique aux logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire (cf. Article 1388 bis du code général des impôts). L'État compense les communes à hauteur de 40% de l'abattement de la TFPB. Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire est signataire, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département. En contrepartie, l'organisme Hlm en lien avec les signataires de la convention conviennent d'un programme d'actions visant à renforcer la qualité de service et l'amélioration du cadre de vie dans le QPV concerné.
- **Durée de la convention** : il est à noter que l'abattement de la TFPB fait l'objet d'une convention pluriannuelle établie sur la durée du contrat de ville (jusqu'en 2030) avec un point d'étape en 2026.
- **Avenant au cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB** : cet avenant précise l'objet de l'abattement, les modalités d'animation de la convention ainsi que les modalités d'utilisation de l'abattement. Il comprend en annexe un modèle de reporting des programmes d'actions prévisionnels et réalisés qui doivent être renseignés annuellement. Cet avenant a été signé en 2021 par l'État, l'AMF, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Villes de France et l'Union sociale pour l'habitat (USH).

RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB

L'abattement de la TFPB est une mesure fiscale au service de la politique de la ville. Instauré en 2001, il s'agissait initialement d'un dispositif d'atténuation d'une charge fiscale particulièrement lourde pour les bailleurs sociaux en raison de l'absence d'actualisation des valeurs locatives cadastrales depuis 1980. Il a d'abord concerné les zones urbaines sensibles et depuis la loi de finances pour 2015, concerne les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Désormais, ce dispositif, en lien étroit avec le contrat de ville, s'articule notamment avec la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité et le projet de gestion dans le cadre des projets en NPNRU.

Dans les territoires concernés par un NPNRU, les actions valorisées au titre de l'abattement de la TFPB peuvent intervenir en complément des projets urbains (gestion de l'attente en réalisant des actions visibles et concrètes, accompagnement pendant la phase chantier et pérennisation des investissements).

Plus qu'une mesure fiscale, c'est un levier pour agir en faveur de l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers et renforcer la participation des habitants. C'est aussi un moyen pour renforcer la qualité de service et développer des projets à impact social sans que ces surcoûts ne pèsent trop sur les charges locatives des locataires-habitants. Ce dispositif permet à la fois de compenser partiellement les surcoûts de gestion des organismes Hlm et d'apporter l'impulsion nécessaire à des projets qui répondent à des besoins identifiés et partagés.

Les actions valorisées au titre de l'abattement de la TFPB, mobilisées en complémentarité des politiques publiques de droit commun et des dispositifs de la politique de la ville, participent de l'amélioration de l'image des quartiers, permettent de maintenir la qualité de service, apportent des solutions concrètes aux préoccupations du quotidien des locataires-habitants et sont en prise avec les enjeux de transition écologique, de transition démographique et de développement social.

Axes et actions définis dans l'avenant au cadre national

Axes	Actions
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	<ul style="list-style-type: none"> Renforcement du gardiennage et surveillance Agents de médiation sociale Agents de développement social et urbain Coordonnateur Hlm de la gestion de proximité Référents sécurité
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	<ul style="list-style-type: none"> Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...) Sessions de coordination inter-acteurs Dispositifs de soutien
3. Sur-entretien	<ul style="list-style-type: none"> Renforcement nettoyage Effacement de tags et graffitis Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)
4. Gestion des déchets, encombrants / épaves	<ul style="list-style-type: none"> Gestion des encombrants Renforcement ramassage papiers et détritux Enlèvement des épaves Amélioration de la collecte des déchets
5. Tranquillité résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> Dispositif tranquillité Vidéosurveillance (fonctionnement) Surveillance des chantiers Analyse des besoins en vidéosurveillance
6. Concertation / sensibilisation des locataires	<ul style="list-style-type: none"> Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale, 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, etc. Enquêtes de satisfaction territorialisées
7. Animation, lien social, vivre ensemble	<ul style="list-style-type: none"> Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble » Actions d'accompagnement social spécifiques 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
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	<ul style="list-style-type: none"> Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles / cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...) Surcoûts de remise en état des logements Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)

Référentiel national de l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV

RAPPEL DES MODALITÉS DE DÉFINITION DU PROGRAMME D'ACTION LIÉ À L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB

Le programme d'actions est défini de façon collégiale et partenariale avec les signataires de la convention pluriannuelle d'utilisation de l'abattement annexé au contrat de ville. Il se base sur un diagnostic partagé, pouvant prendre lui-même appui sur les outils suivants :

- Un diagnostic en marchant auquel peuvent participer les représentants des locataires, du conseil citoyen et le cas échéant des acteurs locaux ayant une connaissance fine du quartier (associations, centres sociaux, régies de quartier ...);
- Des données quantitatives et études (exemples : enquête de satisfaction des organismes Hlm, analyse des besoins sociaux des communes, marches exploratoires des femmes, etc.);
- Des retours qualitatifs comme des enquêtes en porte-à-porte...

Le programme d'actions est établi en cohérence avec les enjeux liés au contrat de ville, aux démarches ou conventions de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) et autres dispositifs sectoriels (emploi, mobilité, tranquillité, ...) dans une logique de projet de territoire. Les actions sont complémentaires à celles relatives aux politiques de droit commun et de la politique de la ville.

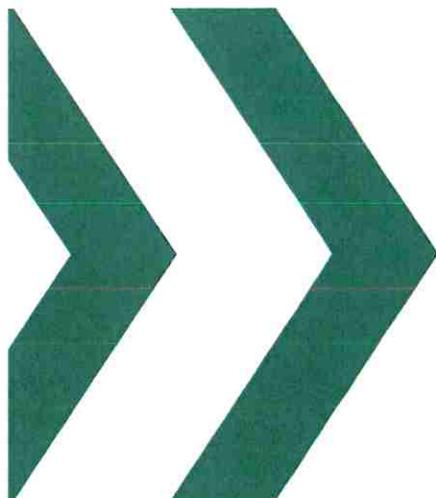
Le programme d'actions s'inscrit dans les axes définis dans le cadre national d'utilisation de l'abattement sans qu'il soit nécessaire d'avoir des actions pour chacun des 8 axes (les actions choisies dépendent des besoins identifiés dans le diagnostic partagé). Par ailleurs, comme indiqué dans l'avenant du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB, les signataires veillent à ce que les actions valorisées répondent autant que possible à la diversité des besoins et que les dépenses ne se concentrent pas sur un seul axe ou un seul champ d'intervention.

Ce programme d'actions prévisionnel est défini autant que possible dans un calendrier compatible avec le calendrier budgétaire des organismes Hlm et le calendrier des appels à projet relatifs au BOP 147. De même, le bilan des actions réalisées est défini dans un calendrier compatible avec le calendrier de clôture des comptes des organismes Hlm.

La convention est animée au travers de différents temps et a minima, celui de la définition du diagnostic partagé, du suivi à mi-parcours des actions réalisées permettant d'éventuels ajustements dans la programmation et celui du bilan quantitatif et qualitatif. Le pilotage de la convention doit être défini par les parties prenantes signataires.

Aussi, les signataires des conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB sont invités à utiliser le service en ligne national « QuartiersPlus » mis à disposition par l'USH dès le 1^{er} semestre 2024 pour suivre les programmes d'actions.

QuartiersPlus (<https://www.quartiersplus.f/connexion>) est un logiciel co-conçu avec les organismes Hlm et les associations régionales Hlm. Des représentants des services de l'Etat et de collectivités ont également été associés à la phase d'expression des besoins. C'est une solution simple d'utilisation qui facilite la saisie et le suivi des programmes d'actions prévisionnels et réalisés par les organismes Hlm. Il permet également aux organismes Hlm de partager les données enregistrées à leurs partenaires locaux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.



POURQUOI UN RÉFÉRENTIEL DE L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB ?

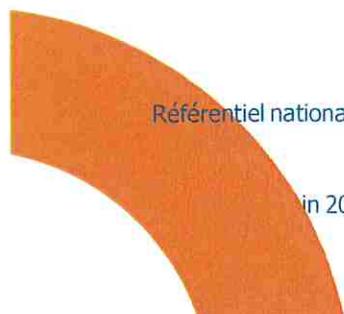
Les bilans nationaux de l'utilisation de l'abattement de la TFPB réalisés par l'USH en 2020 et 2023 ont mis en exergue deux constats majeurs :

- Les parties prenantes des conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB peuvent avoir une compréhension différente de ce qui peut être valorisé ou non au titre de l'abattement de la TFPB (turn-over des référents, pratiques spécifiques selon les territoires, ...);
- Les textes de référence existants méritent d'être complétés pour permettre aux acteurs de s'approprier de façon partagée le mode de fonctionnement et des conditions d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Dans ce contexte, ce référentiel national de l'utilisation de l'abattement de la TFPB est proposé à tous les acteurs locaux signataires des conventions d'abattement de la TFPB. Plus précisément, il s'adresse aux représentants des services de l'Etat, des EPCI, des communes et des organismes Hlm parties prenantes des conventions de l'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Référentiel national de l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV

in 2024

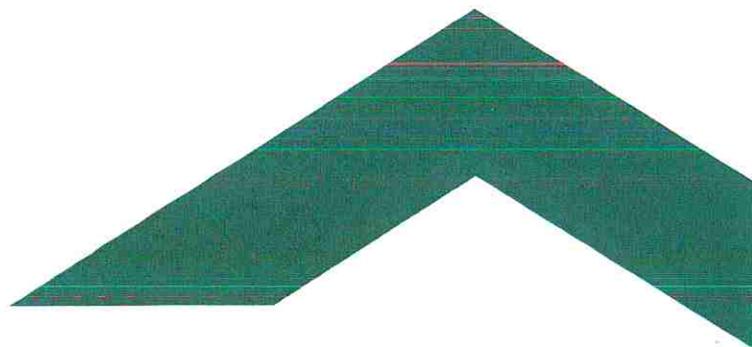


Principaux éléments d'orientation et de préconisation

Périmètres thématiques et géographiques

- **Périmètre patrimonial et foncier** : l'article 1388 bis du CGI, sans les déterminer dans le détail, ancre toutefois les axes de la convention dans des objectifs circonscrits à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires. Les 8 axes développés dans le cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB et son avenant sont ainsi tous rattachés fonctionnellement au patrimoine de l'organisme Hlm, au déploiement de ses ressources humaines affectées à son parc dans le quartier concerné, à l'amélioration de la qualité de service auprès de ses locataires, ou encore aux interactions/impacts de son parc avec l'environnement urbain immédiat. Partant de ce principe, la valorisation des actions du bailleur dans le cadre de la contrepartie de l'abattement de TFPB ne peut s'inscrire dans cette convention qu'à la condition qu'un lien au moins partiel avec le patrimoine du bailleur soit clairement établi. Ce lien est d'autant plus essentiel que toute intervention d'un organisme de logement social, public comme privé, doit impérativement s'inscrire dans le champ de ses compétences réglementées et limitées par le code de la construction et de l'habitation.
- **Prestation partagée avec une collectivité locale** : Dès lors que l'action à valoriser s'inscrit dans le champ de l'entretien et de la gestion du parc, et s'insère dans l'un des 8 axes développés dans le cadre national, il n'y a pas d'incompatibilités à ce que le bailleur participe au financement de prestations réalisées pour le compte de la collectivité, à condition toutefois d'inscrire cette participation dans un principe de commande publique mutualisée avec la commune. Afin de garantir le lien avec la gestion du parc et son entretien, et de constituer une dépense valorisable, la prestation envisagée devrait nécessairement s'inscrire dans un besoin au moins partiel de l'organisme, qui doit donc être partie à la commande. Dans le même ordre d'idée, le bailleur peut s'appuyer sur ses prestataires ou faire appel spécifiquement à un prestataire, dans le respect des règles de la commande publique bien entendu, pour réaliser une action valorisable dans le champ de cette convention. L'une des limites tiendrait plutôt à la responsabilité de l'entreprise prestataire dans certaines circonstances (cas des petits travaux ou de l'entretien réalisés sur un patrimoine partagé entre la ville et le bailleur). Il appartient à la convention, le cas échéant, de régler cette question en amont.
- **Certaines thématiques ou priorités d'action peuvent être valorisées dans plusieurs axes et actions** donnant ainsi de l'agilité au dispositif. Pour mettre en exergue l'intégralité des actions menées en faveur d'un objectif, notamment dans le cadre du bilan qualitatif, il est ainsi judicieux de présenter le programme d'actions par priorité ou objectif plutôt que par axe (*voir exemples page suivante*).
- **Pour apprécier à titre indicatif les surcoûts de gestion en QPV**, une approche comparative QPV/ hors QPV peut être menée sur certaines actions telles que la remise en état des logements ou la maintenance des parties communes et des abords.





Le périmètre de mesure des écarts des moyens de gestion en QPV et hors QPV concerne de préférence l'échelle intercommunale (échelle du contrat de ville). La comparaison peut également s'opérer à l'échelon départemental voire à celui du patrimoine de l'organisme Hlm.

Pour les bailleurs dont le patrimoine est essentiellement ou exclusivement présent en QPV ou pour lesquels les marchés conclus ou système d'information ne permettent pas d'isoler précisément les dépenses à l'échelle QPV, les signataires de la convention peuvent convenir d'un pourcentage de valorisation par action ou de valoriser uniquement les actions hors contrat de prestation et pouvant alors être considérées comme des surcoûts.

Exemples

Tranquillité résidentielle

- Axe 1, actions 2 et 5 : médiation sociale et référent sûreté
- Axe 2, actions 1 et 3 : formations spécifiques et dispositifs de soutien au personnel de proximité
- Axe 5 : tranquillité résidentielle (toutes les actions)
- Axe 7, action 1 : soutien aux actions favorisant le vivre-ensemble
- Axe 7, action 4 : mise à disposition de locaux (favorisant l'occupation positive des rez-de-chaussée d'immeubles)
- Axe 8, actions 1 et 3 : petits travaux d'amélioration du cadre de vie et travaux de sécurisation.

Insertion

- Axe 1, action 3 : agent de développement social ou urbain ou d'insertion
- Axe 3, action 1 : renforcement du nettoyage (prestation SIAE)

- Axe 4, action 1 : gestion des encombrants (prestation SIAE)
- Axe 6, action 1 : végétalisation (prestation SIAE ou entreprise avec création d'emploi)
- Axe 7, action 4 : chantiers d'insertion (en lien avec l'axe 8 sur les petits travaux d'amélioration du cadre de vie).

Transition écologique

- Axe 1, actions 1, 2, 3 et 4 : ensemble des personnels qui impulsent, pilotent les projets et sont en contact avec les habitants
- Axe 4, toutes les actions : (économie circulaire, tri des déchets, valorisation des déchets)
- Axe 6, action 1, 3 : végétalisation et biodiversité ; écogestes
- Axe 7, action 1 : soutien aux actions favorisant le vivre-ensemble
- Axe 8, action 1 : petits travaux d'amélioration du cadre de vie (exemple : aménagement stationnement vélo et développement des mobilités actives).

RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB

- Comme prévu dans l'avenant du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB, il est préconisé de définir un programme d'actions pluriannuel. Cette approche permet de prévoir à moyen terme les priorités à mettre en œuvre et soutenir des actions structurantes. Dans ce cadre, des dépenses dont le montant est important peuvent être lissées sur plusieurs années et pour une durée maximale qui ne peut dépasser celle du contrat de ville.
- Pour chaque action menée et au sein du programme d'action (prévisionnel et réalisé), la dépense totale est mentionnée ainsi que la dépense valorisée au titre de l'abattement de la TFPB (qui peut être égale ou inférieure au montant total). Cela permet de refléter la dépense réelle engagée par l'organisme Hlm et relative aux actions du programme, pour améliorer la qualité de service rendu dans le quartier.
- Les dépenses relatives au fonctionnement, ou selon les cas, à l'investissement, peuvent être valorisées au titre de l'abattement de la TFPB.
- Dépenses HT et TTC : Il convient de prendre en compte les dépenses pour le montant réellement supporté par l'organisme Hlm. Dans la majorité des cas, les dépenses sont exprimées en TTC.
- Les démarches inter-bailleurs relatives à des actions ayant une dimension territoriale et en lien avec les politiques de droit commun (gestion des encombrants, développement de l'activité économique, insertion et emploi, tranquillité résidentielle, etc.) doivent faire l'objet d'un partenariat et d'une animation par les collectivités territoriales compétentes.

Points de vigilance

- Financement d'agent de la collectivité par un organisme Hlm : cette modalité semble aller à l'encontre du principe selon lequel la rémunération d'un agent communal est considérée comme une dépense obligatoire de la collectivité (Art. L. 2321-2 du code général des collectivités territoriales).
- Afin d'éviter les doubles financements, il convient de préciser que les charges récupérables ne sont pas valorisables.
- Les acteurs de l'ESS retenus par l'organisme Hlm pour mener des actions dans le cadre du programme d'action de l'utilisation de l'abattement de la TFPB ne doivent pas nécessairement être bénéficiaires des financements du BOP 147.

Axes de mobilisation de l'abattement de la TFPB

AXE 1. RENFORCEMENT DE LA PRÉSENCE DE PERSONNEL DE PROXIMITÉ

Les fonctions du personnel de proximité de l'organisme Hlm et valorisables au titre l'ATFPB portent sur :

- Le gardiennage ou la surveillance ;
- Le développement social urbain / l'insertion / le développement social / le pilotage du dispositif d'abattement de la TFPB ;
- La médiation sociale ;
- La sûreté/tranquillité résidentielle ;
- Le coordonnateur gestion de proximité.

Ne sont concernés que les ETP (ou part d'ETP) intervenant dans le QPV. Sont valorisables les salaires « chargés ».

Chaque action de l'axe 1 est à apprécier de façon indépendante des autres actions du même axe. Il n'y a pas d'obligation à ce qu'un organisme Hlm comprenne parmi ses effectifs l'ensemble des fonctions prévues à l'axe 1.

Chaque organisme Hlm a sa propre organisation interne en matière d'expertise et de métiers intervenant dans les QPV.

Action n°1 : Renforcement du gardiennage et surveillance

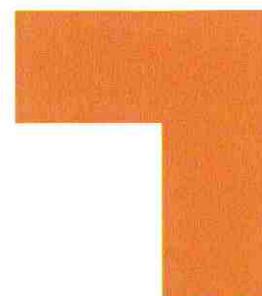
Cette action permet de valoriser les dépenses de personnel liées au recrutement ou l'affectation de personnel tel que prévu par le « décret gardien ». (*voircart ci-dessous*).

Sont valorisées les sommes non récupérées selon deux options :

- le coût total du poste, si rien n'est récupéré afin de ne pas faire peser le surcoût sur les charges des locataires,
- les charges non récupérables.

Les dépenses liées au remplacement de ces personnels peuvent aussi être valorisées au titre de l'abattement de la TFPB.

Modalités de calcul : cf. Circulaire n° 2002-10 UHC/DH 2/2 du 1^{er} février 2002 relative aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation.



Rappel : personnel concerné

Pour rappel, le personnel concerné, en interne ou en externe, est celui cité dans l'article R.271-2 du code de la sécurité intérieure concernant les personnels affectés aux fonctions de gardiennage et de surveillance : « Les fonctions de gardiennage ou de surveillance sont assurées sur l'ensemble de l'année par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein par tranche de cent logements. Les personnes affectées à ces fonctions sont employées par le bailleur en qualité de concierges, de gardiens ou d'employés d'immeuble à usage d'habitation. Le bailleur peut, à titre de complément, recourir à des agents de prévention et de médiation ou à des correspondants de nuit. Le bailleur peut également faire assurer le gardiennage ou la surveillance par un prestataire de services ».

Il convient de s'attacher au contenu réel des fonctions des personnes concernées, les emplois comptabilisés devant s'inscrire dans le cadre général qui est celui de l'obligation de gardiennage ou de surveillance afin d'assurer la tranquillité.

La circulaire du 1^{er} février 2002 précise : « Ainsi, peuvent être comptabilisés les emplois effectivement exercés par certaines catégories de personnel qui comprendraient contractuellement une mission de contact avec les habitants correspondant à l'objectif rappelé plus haut de civilité et de tranquillité. A contrario, tous les emplois présents sur le terrain ne peuvent pas être comptabilisés : agent d'entretien qui n'effectue que des travaux, jardiniers « chargés de clientèle » qui ne font que de la gestion ou conseillers sociaux, par exemple ».

Les tranches de 100 logements s'analysent et s'apprécient à l'échelle d'une résidence (non de l'ensemble du patrimoine géré et relevant du « décret gardien ») comme suit :

- de 0 à 99 logements : pas d'obligation ;
- de 100 à 199 logements : une personne ;
- de 200 à 299 logements : 2 personnes ;
- etc

Action n°2 : Agents de médiation sociale

L'agent de médiation sociale vise à renforcer la présence sur le quartier et la proximité aux locataires. Il facilite les relations entre habitants, assure un rôle de veille et de prévention, prévient les conflits contribuant ainsi à une situation apaisée dans le quartier. Il est identifié des acteurs associatifs et institutionnels et travaille en complémentarité des partenaires de la tranquillité publique.

Il faut vérifier que les agents de médiation ne soient pas valorisés deux fois (au titre du gardiennage et de la surveillance en lien avec le décret gardien et au titre de la médiation).

Les dépenses liées à la réalisation d'activités ou d'un projet de médiation sociale sont à valoriser dans le cadre de l'axe n°5 « Dispositif tranquillité ». La participation financière du bailleur à un dispositif de médiation (externalisation des moyens humains) peut être valorisé au titre de l'abattement de la TFPB dans l'axe 5 sur les dispositifs de tranquillité.

- **Modalités de calcul** : montant correspondant au % ETP de l'organisme Hlm affecté au QPV.

Action n°3 : Agent de développement social et urbain

Les métiers du développement social urbain contribuent à l'amélioration du cadre de vie et à la cohésion sociale dans les quartiers. Spécialistes de l'ingénierie de projet, de l'innovation sociale et du développement de partenariat, ils exercent en lien étroit avec les différents métiers du bailleur social (maîtrise d'ouvrage, technique, proximité, ...) et les acteurs locaux (collectivités, services de l'Etat, ESS, entreprises, fondations, etc.).

Les champs d'actions peuvent porter sur la gestion urbaine et sociale, l'accompagnement des projets de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU), la participation des habitants, l'insertion et l'emploi, l'inclusion numérique, l'agriculture urbaine, la culture, le sport, les actions de convivialité, le vieillissement, l'égalité femme-homme dans la ville, les mobilités actives, etc.

Les actions de DSU ne sont pas du ressort de cet axe mais peuvent être du ressort de celui de l'axe 7 « soutien aux actions valorisant le vivre-ensemble ».

D'autres métiers liés au développement social dans les quartiers et concourant à la mise en œuvre du programme d'actions peuvent également être valorisés au titre de l'abattement de la TFPB : les métiers de l'insertion dont les actions portent sur les habitants du quartier et les conseillères sociales assurant des permanences en QPV (accompagnement au numérique, désencombrement d'un logement, aides aux démarches administratives auprès des habitants du QPV, etc.). Les métiers assurant le pilotage de la convention d'abattement de la TFPB et de son utilisation peuvent également être valorisés au titre de l'ATFPB.

- **Modalités de calcul** : montant correspondant au %ETP affecté au QPV.

Action n°4 : Coordonnateur de la gestion de proximité

Ce poste vise à coordonner les gardiennes et gardiens et plus largement le personnel de proximité sur un site donné et s'apparente au responsable de site ou d'agence selon les périmètres et organisations des bailleurs sociaux.

- **Modalités de calcul** : montant correspondant au % ETP affecté au QPV (hors charges récupérables).

Action n°5 : Référent sécurité

Les principales activités du référent sécurité, qui au sein des organismes Hlm est un « responsable tranquillité résidentielle », portent sur la réalisation d'un diagnostic social et des besoins dans le champ de la tranquillité résidentielle, la définition et la mise en œuvre d'une politique de tranquillité résidentielle, le partenariat avec les acteurs de la prévention et de la sécurité publique, la sensibilisation des équipes et le développement d'une culture de la tranquillité résidentielle au sein de l'organisme Hlm.

- **Modalités de calcul** : montant correspondant % ETP affecté au QPV.

AXE 2. FORMATION / SOUTIEN AU PERSONNEL DE PROXIMITÉ

Dans cet axe, les actions peuvent faire l'objet d'un taux de valorisation de 100%. Cet axe est généralement peu mobilisé. Les actions relevant de l'accompagnement des équipes de proximité, du développement d'une expertise sur des thématiques spécifiques comme les punaises de lit, ou du soutien psychologique du personnel en cas d'agression au sein du QPV peuvent être valorisées au titre de l'abattement de la TFPB.

Action n°1 : Formations spécifiques

Les formations éligibles sont celles en lien avec les priorités et/ou dysfonctionnements constatés lors du diagnostic partagé du QPV et pour lesquels un accompagnement du personnel est nécessaire. Exemple de formation : gestion des conflits, gestion du stress, compostage (en cas de mise en place de compostage et de besoin de sensibilisation des habitants, santé mentale). Les dépenses éligibles peuvent également concerner les frais de formation liés à l'assermentation des personnels.

- **Modalités de calcul** : dépense de la prestation * taux de valorisation à convenir avec les signataires de la convention.

Action n°2 : Sessions de coordination interacteurs

Il peut s'agir de la valorisation du temps d'animation ou d'une prestation d'accompagnement au pilotage d'instances en lien avec le programme d'action de l'utilisation de l'abattement de la TFPB. (ex : animation du diagnostic en marchant, ateliers etc.).

- **Modalités de calcul** : dépense de la prestation x taux de valorisation à convenir avec les signataires de la convention.

Action n°3 : Dispositifs de soutien

Mesures d'accompagnement des équipes de proximité dans l'exercice de leurs fonctions notamment dans le cadre d'agression (exemple : dispositif de prise en charge psychologique du personnel en cas d'agression). Les dépenses éligibles peuvent également concerner les équipements visant à renforcer la protection des personnels à savoir les dispositifs PTI (Protection des Travailleurs Isolés) ou des locaux / loges dans lesquels ils travaillent (alarmes) mais aussi les abonnements et services en lien avec ces équipements (télésurveillance, opérateurs radio / vidéo).

- **Modalités de calcul** : dépenses * taux de valorisation à convenir avec les signataires de la convention.

AXE 3. SUR-ENTRETIEN

Les actions de sur-entretien concernent les parties communes des résidences (halls, couloirs, escaliers, ascenseurs, caves) et les espaces extérieurs des résidences (espaces verts, stationnements, abords des immeubles, éventuelles aires de jeux). Ces actions, généralement récurrentes d'une année sur l'autre, sont nécessaires pour maintenir un niveau de propreté satisfaisant de la résidence et de ses abords. Elles participent de la qualité de service et répondent aux attentes des locataires en matière d'entretien et de propreté, enjeux qui impactent souvent l'image des quartiers. Le taux de valorisation peut atteindre 100% et sa définition sera fonction des priorités établies sur la base du diagnostic partagé avec les parties prenantes de la convention.

Action n°1 : renforcement du nettoyage

Sont éligibles les actions visant le renforcement de l'entretien sur les espaces extérieurs de la résidence et sur les espaces communs de la résidence.

- **Modalités de calcul** : dépenses de nettoyage renforcé hors contrat d'entretien.

Action n°2 : Enlèvement des tags et graffitis

Cette dépense peut être éligible avec un taux de valorisation pouvant aller jusqu'à 100% (si cette prestation n'est pas prévue dans le cadre du contrat forfaitaire de nettoyage). Ces tags ou graffitis peuvent être dans les parties communes de la résidence ou les espaces extérieurs à la résidence.

- **Modalités de calcul** : montant de la prestation d'enlèvement des tags et des graffitis.

Action n°3 : Amélioration maintenance des équipements et amélioration des délais d'intervention

Ces dépenses portent sur la maintenance non programmée des équipements (écart entre les dépenses QPV/hors QPV). Hormis les aspects financiers, le bailleur social peut aussi apporter des éléments qualitatifs présentant les démarches d'amélioration de processus interne tel que l'engagement dans une certification ou une labellisation de qualité de service.

- **Modalités de calcul** : dépenses * taux de valorisation à convenir avec les partenaires.

Action n°4 : Réparations des équipements vandalisés

Les dépenses éligibles sont celles qui ne sont pas comprises dans le contrat relatif aux équipements tels que les réparations dues à des dégradations ponctuelles ou répétées d'ascenseurs, digicodes, éclairages, caméras de vidéosurveillance ou encore d'interphones. Elles peuvent être valorisées à 100%.

- **Modalités de calcul** : dépenses liées aux réparations des équipements vandalisés.

AXE 4. GESTION DES DÉCHETS ET ENCOMBRANTS ÉPAVES

Ce thème est à la croisée des compétences relatives aux collectivités (EPCI et communes) et de la responsabilité des bailleurs sur leur patrimoine. Outre la propreté et l'image des quartiers, les actions doivent concourir aux objectifs de réduction, de réparation et de valorisation des déchets associant l'ensemble des parties prenantes et peuvent à ce titre être valorisées à 100%.

Action n°1 : Gestion des encombrants

Les dépenses éligibles sont celles relatives au fonctionnement et à l'investissement de projets visant l'économie circulaire (y compris les diagnostics ou études à condition qu'elles ne soient pas déjà financées dans le cadre d'autres démarches) et la propreté :

- L'enlèvement des dépôts sauvages ;
- Les travaux liés à la création, l'aménagement et la sécurisation des locaux encombrants ;
- Les actions visant l'amélioration du tri des encombrants, leur collecte et leur valorisation.
- **Modalités de calcul** : dépenses relatives au projet * taux de valorisation à convenir avec les signataires de la convention.

NB. Les actions relatives à la sensibilisation des locataires sur la gestion des déchets sont à inscrire à l'axe 6.

Action n°2 : Renforcement ramassage papiers et détritiques

Les dépenses éligibles sont celles qui visent un renforcement du nettoyage des espaces extérieurs des résidences.

- **Modalités de calcul** : prestation hors contrat de nettoyage * taux de valorisation à convenir avec les signataires de la convention.

Action n°3 : Enlèvement des épaves

Le taux de valorisation de cette dépense peut atteindre 100%.

- **Modalités de calcul** : nombre d'épaves enlevées par an sur le patrimoine du bailleur dans le QPV * *coût d'enlèvement (y compris frais administratifs liés)*.

Action n°4 : Amélioration de la collecte des déchets

Les travaux éligibles portent sur :

- Les travaux et aménagements liés à la collecte (points d'apport volontaire, bornes enterrées, ...)
- L'amélioration des modes de gestion

Les dépenses peuvent porter sur les études préalables, les travaux précisés ci-dessus, les équipements, les dépenses liées à la signalétique, etc.

Les dépenses d'investissement (hors subventions) peuvent être valorisées sur plusieurs années.

Modalités de calcul : dépenses * *taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes*

AXE 5. TRANQUILLITÉ RÉSIDENNELLE

Action n°1 : Dispositif tranquillité

Les dépenses éligibles portent sur les coûts de fonctionnement liés au déploiement en soirée, la nuit et le week-end d'agents de tranquillité résidentielle ou de médiation sociale employés par des prestataires spécialisés. Le taux de valorisation peut atteindre 100%.

Il est à noter que les dispositifs de médiation sociale favorisant le vivre ensemble peuvent également être valorisés au titre de l'action 7.1 « soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble ».

- **Modalités de calcul** : dépenses * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes.

Action n°2 : Vidéosurveillance (fonctionnement)

Les dépenses éligibles sont celles relatives aux coûts de fonctionnement et d'exploitation des caméras de vidéosurveillance installées sur le patrimoine du bailleur social. Le fonctionnement inclut l'entretien et la maintenance des dispositifs. L'exploitation concerne les modalités de visualisation des images captées par les caméras. Elle comprend les dépenses liées aux abonnements aux réseaux télécom ou fibre permettant une visualisation distante des images ainsi que les dépenses liées aux opérateurs affectés au visionnage de ces images. Le taux de valorisation peut atteindre 100%.

Les dépenses liées à l'investissement du dispositif de vidéosurveillance (en complément d'autres financements) sont à préciser à l'axe 8 « Petits travaux d'amélioration de la qualité de service », action n°3 « travaux de sécurisation ».

• **Modalités de calcul** : montant de la prestation * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes.

Action n°3 : Surveillance des chantiers

Cette action peut être valorisée à 100% (intervention de maître-chien ...). Pour les quartiers avec un programme de renouvellement urbain, ce type d'action peut être très exceptionnellement partiellement financée par l'ANRU.

• **Modalités de calcul** : montant de la prestation * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes.

Action n°4 : Analyse des besoins en vidéosurveillance

Sont éligibles les diagnostics des besoins en vidéo surveillance.

• **Modalités de calcul** : montant de la prestation de diagnostic * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes.

AXE 6. CONCERTATION/ SENSIBILISATION DES LOCATAIRES

Action n°1 : Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale

Les dépenses éligibles peuvent être :

- Les travaux d'aménagement de projets de végétalisation tels que des projets d'agriculture urbaine (jardins collectifs, fermes urbaines participatives, etc.).
- Les prestations liées au fonctionnement des projets dont le modèle économique repose principalement sur du subventionnement (ex: session d'animation à vocation pédagogique auprès des habitants du quartier)

• **Modalités de calcul** : dépenses * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes.

Lorsque les dépenses sont élevées (cas des dépenses d'investissement), elles peuvent être échelonnées sur plusieurs années dans la limite de la durée du contrat de ville.

Action n°2 : Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires

Les dépenses éligibles portent principalement sur :

- La formation des habitants sur des sujets liés aux priorités du programme d'actions
- L'accompagnement à l'ingénierie de projets portés par les locataires dans le cadre du programme d'actions
- Le soutien à des actions de convivialité dans le quartier et organisées par les associations de locataires (ex : fête des voisins)
- Les démarches participatives et d'accompagnement liées aux projets de renouvellement urbain

• **Modalités de calcul** : dépenses * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes.

Action n°3 : Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes écocitoyens, etc

Les dépenses éligibles peuvent être valorisées jusqu'à 100% et portent notamment sur :

- Les outils de communication visant les enjeux écologiques et l'adaptation des usages ;
 - Les évènements, journées thématiques, porte-à-porte en direction des locataires ;
 - L'installation, l'animation de logements pédagogiques ;
 - La mise à disposition d'un kit de lampe Led ou d'équipement économe en eau aux locataires ;
 - Les démarches participatives et d'accompagnement liés à l'installation de nouveaux équipements et services (déchets, énergie, eau, etc.).
- **Modalités de calcul** : dépenses * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes.

Action n°4 : Enquête de satisfaction territorialisée

Les organismes Hlm peuvent être amenés à réaliser des enquêtes de satisfaction ou des enquêtes qualité centrées sur les QPV. Elles peuvent notamment objectiver l'avis et les attentes des locataires sur leur cadre de vie. Ces enquêtes peuvent être utiles à la définition du diagnostic, en complément des diagnostics en marchant et servir à la construction du programme d'action pour que celui-ci soit adapté aux attentes des locataires.

- **Modalités de calcul** : montant de la prestation * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes.

AXE 7. ANIMATION, LIEN SOCIAL, VIVRE ENSEMBLE

Cet axe porte sur les dépenses de fonctionnement.

Les actions doivent répondre à des enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic partagé et avoir un lien avec les champs d'activités et missions des organismes Hlm.

Action n°1 : Soutien aux actions favorisant le vivre-ensemble

Selon les besoins identifiés dans le diagnostic partagé, il peut s'agir de projet visant à améliorer l'image du quartier, créer des synergies entre les quartiers et les populations (générationnelle, sociale...), favoriser l'inclusion sociale et le lien social (sport, culture, insertion, numérique ...) et créer les conditions d'une vie de quartier.

- **Modalités de calcul** : dépenses * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes.

Action n°2 : Actions d'accompagnement social spécifiques

Ces actions portent sur des projets d'accompagnement social des locataires.

- **Modalités de calcul** : dépenses * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes.

Action n°3 : Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)

Ces actions peuvent porter sur le portage de personnes à mobilité réduite ou le portage de course (si cela n'est pas compris dans le contrat avec l'ascensoriste) en cas de panne d'ascenseur.

- **Modalités de calcul** : dépenses (hors contrat).

Action n°4 : Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)

Les chantiers jeunes et les chantiers d'insertion portent principalement sur des projets visant les priorités du programme d'actions pouvant relever notamment des axes 3, 4 et 8.

- **Modalités de calcul** : dépenses * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes.

Action n°5 : Mise à disposition de locaux associatifs ou de service

Les organismes Hlm peuvent détenir des locaux commerciaux ou d'autres types de locaux (ex : locaux collectifs résidentiels). Ces locaux peuvent être le support d'activités (à but lucratif ou non) favorisant ainsi le développement de services aux habitants, l'attractivité du quartier et de façon générale une occupation positive des rez-de-chaussée.

Les dépenses éligibles portent sur la minoration du loyer ou sa gratuité auprès du locataire.

Les dépenses liées aux travaux d'aménagement du local (remise en état, remise aux normes, configuration, etc.) peuvent être valorisées au titre de l'abattement et en complément d'autres financements (exemple : crédits d'investissement mobilisable dans le cadre du contrat de ville). Ces dépenses sont à inscrire dans l'axe 8 « Petits travaux d'amélioration du cadre de vie ».

Exemples d'activités :

- Tiers-lieu ;
 - Équipement de santé ou de petite enfance ;
 - Commerce ;
 - Permanence d'accès aux droits ;
 - Ateliers numériques ;
 - Épicerie solidaire ;
 - Recyclerie ;
 - Co-working ;
 - Logistique ;
 - Etc.
- **Modalités de calcul** : réduction de loyer = (montant du loyer * pourcentage de réduction) * 12

AXE 8. PETITS TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE SERVICE

Les petits travaux d'amélioration de la qualité de service visent en général à renforcer la qualité des espaces extérieurs et leurs équipements. Ils peuvent être menés dans des quartiers concernés par le NPNRU à condition qu'il n'y ait pas de double financement et que cela s'inscrive dans une logique de « gestion de l'attente » ou de pérennisation des investissements relatifs au projet de renouvellement urbain. L'enjeu est de rendre visible et concret dans le temps présent des habitantes et habitants l'embellissement et le bon fonctionnement de la résidence et de ses abords.

Action n°1 : Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)

Les dépenses liées aux petits travaux dans les espaces extérieurs et espaces collectifs de la résidence et propriété de l'organisme Hlm, peuvent porter sur :

- L'éclairage ;
 - Des équipements sportifs (ex : parcours sportif) ;
 - Du mobilier urbain (banc, boîte à livres) ;
 - L'aménagement de locaux vélos ou poussettes ;
 - L'aménagement de locaux commerciaux ou rez-de-chaussée actifs (en complément d'autres financements) ;
 - Réfection renforcée des halls d'immeuble (peinture, remplacement des sols ...) ;
 - Privatisation des parkings aériens ;
 - Remplacement des portes de boxes ;
 - Remise en état des portes d'accès de caves ;
 - Bornes électriques ;
 - Cheminements, aménagements paysagers ;
 - Des aires de jeux ;
 - Etc.
- **Modalités de calcul** : dépenses * taux de valorisation convenu avec les signataires de la convention.

Les dépenses d'investissement peuvent être lissées sur plusieurs années et dans la limite de la durée du contrat de ville.

Action n°2 : Surcoûts de remise en état des logements

Cette action permet de financer des remises en état de logement qui peuvent être plus dégradés que dans d'autres quartiers. Aussi, les QPV souffrant souvent d'une mauvaise image, une remise en état plus poussée des logements peut contribuer à améliorer l'attractivité du site et favoriser un renforcement de la diversité d'occupation du parc social.

- **Modalités de calcul :**

A= somme des dépenses de travaux de remise en état des logements/nombre de logements remis en état dans l'année dans les QPV

B= somme des dépenses de travaux de remise en état des logements/nombre de logements remis en état dans l'année hors QPV

Écart de dépense de remise en état des logements hors QPV et QPV = B-A * nombre de logements concernés.

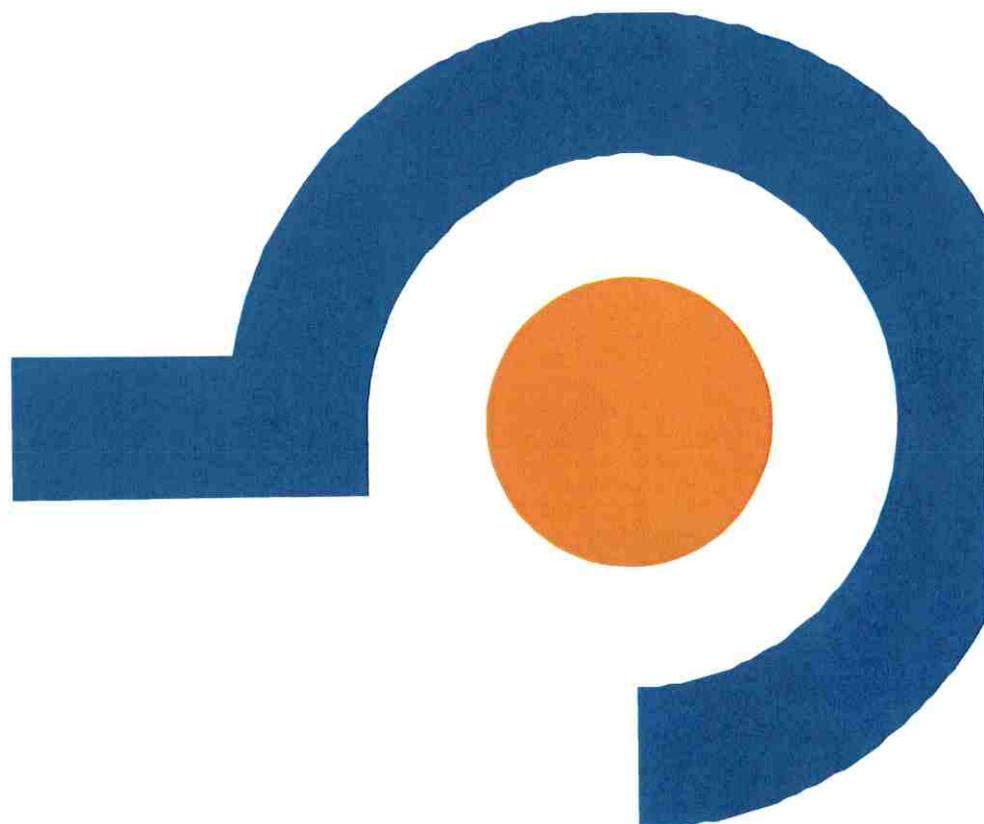
Action n°3 : Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)

Cette action participe de l'enjeu de tranquillité résidentielle dans le quartier et est complémentaire d'autres axes et actions (exemples : axe 1 référent sécurité, axe 5 tranquillité résidentielle).

Les coûts d'investissement liés à l'installation et aux travaux relatifs aux caméras de vidéoprotection ou de vidéosurveillance sont valorisables pour les résidences en QPV (en complément de financements via le NPNRU, le FIPD _fonds d'intervention pour la prévention de la délinquance_, etc).

Dans cette action n°3, peuvent également être valorisées les dépenses liées à la sécurisation des accès : contrôles d'accès, matériels anti-intrusion dans les caves, toitures, logements vacants ...

- **Modalités de calcul :** dépenses * taux de valorisation convenu avec les signataires de la convention.



ANNEXE Tableau récapitulatif par axe et principes de calcul des dépenses

Axes	Actions	Principes de calcul des dépenses
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance	Cf. décret gardien
	Agents de médiation sociale	Montant correspondant au %ETP de l'organisme Hlm affecté au QPV
	Agents de développement social et urbain	Montant correspondant au % ETP de l'organisme Hlm affecté au QPV
	Coordonnateur Hlm de la gestion de proximité	Montant correspondant au % ETP de l'organisme Hlm affecté au QPV (hors charges récupérables)
	Référents sécurité	Montant correspondant au % ETP de l'organisme Hlm affecté au QPV
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	Dépense de la prestation x taux de valorisation à convenir avec les signataires de la convention
	Sessions de coordination inter-acteurs	Dépense de la prestation x taux de valorisation à convenir avec les signataires de la convention
	Dispositifs de soutien	Dépenses x taux de valorisation à convenir avec les signataires de la convention
3. Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Dépenses de nettoyage renforcé hors contrat d'entretien
	Effacement de tags et graffitis	Montant de la prestation d'enlèvement des tags et des graffitis
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	Dépenses * taux de valorisation à convenir avec les partenaires
	Réparation des équipements vandalisé (ascenseurs ...)	Dépenses liées aux réparations des équipements vandalisés
4. Gestion des déchets, encombrants /épaves	Gestion des encombrants	Dépense relative au projet * taux de valorisation à convenir avec les signataires de la convention
	Renforcement ramassage papiers et détritrus	Prestation hors contrat de nettoyage * taux de valorisation à convenir avec les signataires de la convention
	Enlèvement des épaves	Nombre d'épaves enlevées par an sur le patrimoine du bailleur dans le QPV * coût d'enlèvement (y compris frais administratifs liés)
	Amélioration de la collecte des déchets	Dépenses * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes

5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	Dépenses * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	Montant de la prestation * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes
	Surveillance des chantiers	Montant de la prestation * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Montant de la prestation de diagnostic* taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes
6. Concertation / sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale,	Dépenses * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes
	Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires	Dépenses * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens, etc.	Dépenses * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	Montant de la prestation * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	Dépenses* taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Dépenses * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	Dépenses (hors contrat)
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	Dépenses * taux de valorisation à convenir avec les parties prenantes
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	Réduction de loyer = (Montant du loyer*pourcentage de réduction) * 12
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles / cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	Dépenses * taux de valorisation convenu avec les signataires de la convention
	Surcoûts de remise en état des logements	A= somme des dépenses de travaux de remise en état des logements/nombre de logements remis en état dans l'année dans les QPV B= somme des dépenses de travaux de remise en état des logements/nombre de logements remis en état dans l'année hors QPV Ecart de dépense de remise en état des logements hors QPV et QPV = B-A * nombre de logements concernés
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Dépenses * taux de valorisation convenu avec les signataires de la convention

