

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans le quartier prioritaire Terre Rouge de Cahors

Entre :



L'État, représenté par Catherine FERRIER, Préfète du Lot



La SA HLM interrégionale POLYGONE, représentée par
Pascal LACOMBE, Directeur Général



La Communauté d'Agglomération du Grand Cahors,
représentée par Jean Marc VAYSSOUZE-FAURE, Président



La Ville de Cahors, représentée par Michel SIMON, 1er
Adjoint

Préambule

"La loi de finances pour 2015 a institué un dispositif d'abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB pour les logements sociaux situés dans les 1500 quartiers prioritaires de la politique de la Ville. Cet abattement doit permettre aux bailleurs sociaux d'assurer une égale qualité de service dans l'ensemble de leur patrimoine, ce qui nécessite des moyens complémentaires dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ce dispositif doit permettre 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 lourdement sur les charges des locataires. Ainsi les organismes Hlm, grâce à ce soutien financier, pourront renforcer leurs interventions au moyen notamment d'actions contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie, à la participation des locataires."

Dès le 1^{er} janvier 2016, l'interrégionale Polygone SA d'HLM, signataire du Contrat de Ville du Grand Cahors bénéficiera de l'abattement pour l'ensemble de son patrimoine social situé dans le quartier prioritaire de Terre Rouge pour la durée du Contrat de ville (2015-2020). Le montant de cet abattement représente plus de 75 000 € pour les années 2016 à 2018.

La présente convention décline un plan d'actions pour le quartier prioritaire de Terre Rouge du contrat de ville du Grand Cahors intégré au pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » et constitue une annexe du Contrat de ville 2015-2020 du Grand Cahors

Les actions déclinées dans la convention sont financées en partie par l'accès à l'abattement de TFPB¹, il en résulte donc que toute modification du taux d'abattement, à la hausse ou à la baisse, pourrait avoir pour conséquence un ajustement du plan d'actions. Un avenant à cette convention serait alors établi.

La convention s'inscrit pleinement dans la démarche de gestion urbaine de proximité (GUP), pilotée par le service politique de la ville du Grand Cahors, qui organise et coordonne les interventions pour répondre aux besoins spécifiques des quartiers, en articulation avec les autres politiques et dispositifs (projet urbain, développement social, sécurité, etc.).

Durée de la convention :

La convention porte sur une durée de 5 ans et identifie d'ores et déjà un programme d'action triennal (2016-2018) déterminé au regard d'un diagnostic réalisé en octobre 2015.

Le patrimoine concerné	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement	Estimation du montant de l'abattement de 30% de TFPB 2016-2018
Résidence NOVELA collectif	62	62	67 577
Résidence NOVELA individuel	14	14	
Résidence des Terrasses du Prince	40	-	-
Impasse des Peupliers	7	7	6 983
Total	123	83	74 560

¹ (Article 1388 bis du CGI)

I Le diagnostic de GUP et les points à améliorer

La réalisation d'un diagnostic partagé de Gestion Urbaine de Proximité² sur le quartier de Terre Rouge est une action du Contrat de ville du Grand Cahors. Cette action réalisée en octobre 2015 a abouti à la formalisation d'une Charte de GUP et de son programme d'actions portant sur quatre thématiques principales : la propreté du quartier, la circulation et les déplacements, le cadre urbain et le [bien] vivre ensemble.

Le diagnostic a mis en exergue différents constats relatifs à trois volets de Gestion Urbaine de Proximité :

1 - La propreté du quartier

Le constat posé est, dans son ensemble, que l'entretien du quartier est bien assuré par les services concernés, qu'il s'agisse de l'agglomération et de la ville pour les espaces publics et des bailleurs concernant les espaces résidentiels. La présence des services est d'ailleurs plus intense dans ce quartier que dans les autres territoires de l'agglomération. Pour autant, trois aspects demandent une vigilance particulière concernant les sites de Polygone :

Le respect des espaces publics et résidentiels

L'importante présence d'élèves (collège, lycée et CFA) dans l'espace public lors de la pause 12/14 h génère des dysfonctionnements importants en termes de propreté, avec l'abandon sur place des restes des repas (cannettes, papiers ...). Ces comportements ne se limitent pas à l'espace public mais se produisent également dans les espaces résidentiels des ensembles collectifs HLM et la résidence « NOVELA » constitue un des sites particulièrement sensible.

Des rencontres ont été organisées par le service de gestion des déchets de l'Agglomération avec le lycée sur le recyclage et le tri visant à sensibiliser les collégiens et les lycéens.

- ➔ **Il est nécessaire de construire une démarche de sensibilisation plus globale et sur le long terme, en associant étroitement les établissements scolaires et le CFA et impliquant l'adulte-relais et le personnel POLYGONE.**

L'enlèvement des épaves

La présence d'épaves est une difficulté récurrente rencontrée par les deux bailleurs. Leur régulation sur Terre Rouge est assurée par un protocole entre la Police Nationale et Lot Habitat qui permet une réelle réactivité des services.

- ➔ **L'autorisation a été donnée à la Police pour intervenir sur le domaine privé de POLYGONE et il est nécessaire d'instaurer un protocole d'enlèvement des véhicules avec la Police Nationale, afin d'assurer un suivi très attentif et réactif sur le site.**
- ➔ **Il convient de voir en quoi la procédure d'enlèvement pourrait être accélérée (priorisation des situations de Terre Rouge dans les instructions).**
- ➔ **De même, il conviendra de procéder à l'enlèvement de tout véhicule épave présent sur les différents sites du quartier et d'assurer une remise en état rapide des lieux en cas d'éventuelles dégradations liées au stationnement.**

La gestion des déchets

Un problème a été identifié à la Résidence NOVELA, dont les poubelles débordent fréquemment. La résidentialisation devrait permettre de contrôler les dépôts "sauvages" et la brigade verte devrait pouvoir ouvrir les sacs poubelles pour identifier les ménages fauteurs.

² Le diagnostic a été réalisé avec les différents partenaires et acteurs intervenant sur le quartier : le collège habitants du Conseil Citoyen (5 membres) , Polygone, agence de Cahors , Lot Habitat, agence de Cahors, les deux centres sociaux Espace Social et Citoyen et Centre Technico Social Cadurcien, la Ville de Cahors et l'Agglomération du Grand Cahors : direction des services techniques de l'Agglomération - direction du service de l'habitat et de la politique de la ville - service de prévention spécialisée, les services de l'État : DDCSPP et DDT.

- ➔ **Différentes actions devront être menées aux fins de sensibiliser les résidents aux problématiques de gestion et de tri des déchets et de réguler les déchets vers les zones dédiées (composteurs, locaux poubelles, déchèterie, ressourcerie, ...).**

2 - Le cadre urbain

La résidence NOVELA a fait l'objet d'importants travaux de requalification de ses espaces résidentiels, avec notamment la pose d'une clôture permettant de filtrer les entrées et sorties dans la résidence, ainsi qu'un réaménagement très qualitatif de la place centrale du collectif de cette résidence. Ces travaux ont permis de protéger la résidence des intrusions et de requalifier très profondément l'espace central de ce site, soumis à de fortes tensions.

- ➔ **Pour compléter la phase de requalification, la privatisation des accès de la résidence depuis l'extérieur est aujourd'hui une nécessité. De même, l'aménagement des espaces et la création de zones à usage dédié doit permettre aux habitants de mieux identifier et s'approprier leur cadre de vie.**
- ➔ **Les équipements de la résidence ayant subi de nombreuses dégradations, feront l'objet, si besoin en, est d'une remise en état systématique.**

3 - Le [bien] vivre ensemble dans le quartier

Le quartier a connu dans le passé des difficultés sérieuses, liées à un fonctionnement très introverti de la résidence Terre Rouge notamment. Aujourd'hui, l'ensemble du grand quartier est considéré comme un quartier calme de la ville.

Pour autant, la partie collective de la résidence NOVELA connaît des dysfonctionnements préoccupants de sa cour centrale, avec des incivilités et des troubles de voisinage. Dans ce besoin de régulation des conduites dans l'espace collectif, le bailleur a besoin d'être épaulé et soutenu pour recadrer le comportement de certaines familles et de leurs enfants.

A ce titre, le recrutement prévu d'un adulte relais, qui permettrait de renforcer la présence d'adulte sur le territoire, en appui du travail effectué par le bailleur et les deux centres sociaux, est une réponse très attendue par Polygone.

La mise en place d'une cellule de veille sociale permettrait de répondre aux dysfonctionnements liés à certains comportements individuels.

- ➔ **La régulation des espaces publics et résidentiels de la résidence NOVELA est un enjeu stratégique et le maintien de la présence du personnel de proximité mis en place par Polygone, associé à l'intervention d'un Adulte Relais, apparaît comme une nécessité afin de garantir la qualité d'entretien et de propreté de la résidence ainsi que l'utilisation à bon escient des espaces à usage dédié (régulation des pratiques).**
- ➔ **La professionnalisation et le renforcement du personnel de proximité est un enjeu majeur dans la réussite du « bien vivre ensemble » et passera par des actions de formation adaptée (médiation, lien social et intergénérationnel)**

Du fait de l'absence actuelle de personnel de proximité, la résidence subit de manière régulière des dégradations sur les équipements de sécurisation des accès, l'éclairage, les locaux communs, les extincteurs,...), faisant grandir auprès des locataires un sentiment d'insécurité et d'impunité.

- ➔ **La mise en place temporaire de rondes aléatoires fréquentes effectuées par une entreprise de sécurité devra contribuer à la sécurisation et la tranquillité de la résidence. A moyen terme, la pose de caméras de vidéo-surveillance est envisagée.**

Le fort taux de rotation (37% en moyenne sur 5 ans) sur la résidence NOVELLA, une vacance locative difficile à maîtriser et une mixité sociale à rééquilibrer (75% des locataires sont aujourd'hui allocataires de l'APL) expriment un déficit d'attractivité qu'il convient de corriger.

- La valorisation du patrimoine à relouer (évolution des prestations proposées par la pose de mobilier et remise à niveau des cuisines) et l'adaptation de logements au vieillissement permettra d'améliorer d'une part l'attractivité, mais également de sédentariser et sécuriser la présence des plus anciens au sein de la résidence. Les actions de valorisation et de fidélisation auront pour objectif de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle au sein de la résidence

II Identification des moyens de gestion de droit commun

Les moyens de gestion de droit commun

Les moyens de gestion de droit commun mobilisés sont les suivants :

Les moyens humains : la gestion locale du patrimoine concerné, comme pour les autres résidences du Lot, est exercée par une équipe autonome basée à Cahors disposant d'une responsable d'agence, d'un responsable de Secteur, d'un agent de maintenance, d'une assistante de gestion locative et d'une hôtesse d'accueil. Toutefois, la résidence NOVELA bénéficie actuellement de moyens spécifiques :

- La présence de proximité est plus particulièrement assurée par un employé d'immeubles présent 20h sur la Résidence NOVELA, ce qui permet d'assurer le lien social, l'entretien et la surveillance des équipements,

Les moyens financiers : l'organisation de l'entretien de patrimoine s'applique de manière uniforme, à savoir :

- Le gros entretien : sur évaluation des besoins faites par les agences, le programme de travaux est arbitrée par la Direction,
- Les travaux de remise en état des logements : chaque agence dispose d'un budget annuel permettant de faciliter les relocations,
- Les travaux imprévus urgents font l'objet d'accord express de la direction,
- Des participations financières sont accordées, sous conditions, pour les travaux d'embellissement réalisés par les occupants de logements,
- Les petites interventions techniques : chaque agence dispose d'un personnel de régie équipé d'un véhicule et d'outillages,
- La plupart des prestations d'entretien des équipements sont confiées à des entreprises dans le cadre d'appel d'Offres,
- Les travaux de remise en état suite à dégradations : notre organisme organise dans les meilleurs délais la remise en état systématique des éléments dégradés afin de ne pas laisser s'installer un sentiment d'insécurité et de laisser aller.

Ainsi, la résidence NOVELA vient de bénéficier de crédits pour la réalisation d'importants travaux de résidentialisation et de sécurisation de la résidence née de la concertation avec nos locataires. Les objectifs de cet investissement de près de 500.000 Euros portent sur l'amélioration du cadre de vie et la tranquillité de nos résidents.

Production des indicateurs de gestion de droit commun

La production de ces informations sera faite au plus tard au 30/09/2016. Ce délai est nécessité par le besoin de convenir avec les partenaires du contrat de ville, de l'échelle de comparaison et par la même du patrimoine d'étalonnage.

III Programme d'action faisant l'objet de l'abattement TFPB

La répartition des moyens proposée par Polygone pour le quartier Terre Rouge a été définie par un programme d'actions, dont une partie est issue du diagnostic de GUP et dont l'autre découle d'actions déjà engagées par Polygone et qu'il entend prolonger voire renforcer.

Le programme d'actions présenté en annexe est établi sur la base du taux d'abattement connu à ce jour, soit 30%.

Ce plan n'est ni exhaustif, ni définitif. En effet, les actions envisagées pourront être complétées, annulées ou décalées en fonction des priorités et de l'état d'avancement du programme. Toutefois, le coût des actions effectivement réalisées sera au moins équivalent au montant d'utilisation de l'abattement TFPB.

IV Modalités d'association des représentants des locataires

Les représentants élus des locataires ont validé le programme d'actions ici présenté, et seront informés de son avancement dans le cadre du Conseil de Concertation Locative de l'organisme.

Les habitants seront associés à toutes les actions relatives à l'amélioration et à la qualité de leur cadre de vie, et informés de l'avancement du programme d'actions.

V Suivi, évaluation, modalités de pilotage

Les actions conduites par le bailleur, en contrepartie de l'avantage fiscal, doivent faire l'objet de dispositifs de suivi et d'évaluation par des référents désignés.

- **Désignation des référents dans les services des collectivités et de l'État**

- Pour l'État, les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT) et de la DDCS
- Pour le Grand Cahors et la ville de Cahors, le service Politique de la ville

- **Modalités de suivi, de validation et de consolidation des résultats présentés par le bailleur**

Afin de vérifier que le réemploi du produit de l'abattement s'inscrit bien dans les priorités du contrat de ville, Polygone transmettra annuellement aux signataires du contrat de ville les documents justifiant du montant et du suivi des actions qu'il aura entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des habitants.

Ce bilan annuel sera complété par les résultats obtenus, sur le territoire défini par le contrat de ville, lors de l'enquête triennale réalisée par l'organisme sur la « qualité du service rendu »

Ces suivis et évaluations annuels des actions entreprises seront transmis aux signataires du contrat de ville et le bilan sera présenté au comité de pilotage de ce contrat.

La consolidation des actions entreprises s'opérera au moyen des tableaux de bord de suivi, selon le format prévu par le « cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine » réalisé par l'Union Sociale pour l'Habitat et les Ministères de la ville et de la cohésion sociale.

- **Lien avec la démarche de GUP dans le cadre du contrat de ville**

L'abattement de TFPB est un moyen de renforcer la démarche de GUP engagée sur le quartier de Terre Rouge, démarche dans laquelle les bailleurs se sont déjà très étroitement associés et impliqués. Les actions précisées dans la convention d'abattement constituent, à ce titre, une contribution du bailleur aux objectifs qui portés par la Charte de Gestion Urbaine de proximité, dont les bailleurs sont également signataires.

Les tableaux de bord réalisés pour le suivi de la convention d'abattement de la TFPB seront ainsi présentés à la cellule de veille, instance partenariale et opérationnelle qui a



pour ambition de coordonner et d'articuler les différentes démarches entreprises ou à venir sur le quartier Terre Rouge.

Cahors, le 17 Août 2016

Les signataires :



L'État,
représenté par Catherine FERRIER, Préfète du Lot

La Préfète

Catherine FERRIER



La SA HLM interrégionale POLYGONE,
représentée par Pascal LACOMBE, Directeur Général



La Communauté d'Agglomération du Grand Cahors, représentée
par Jean Marc VAYSSOUZE-FAURE, Président



La Ville de Cahors,
représentée par Michel SIMON, 1er Adjoint



Programme d'actions éligibles à l'abattement de la TFPB

	2016	2017	2018	Plan triennal 2016-2018
Montant abattement (30%)	17 310	28 343	28 907	74 560
Base d'imposition	57 701	94 477	96 356	248 534

Actions éligibles au dégrèvement TFPB				N° Fiche Action GUP	Calendrier	Dépenses à engager				Précisions
Axes	Titre de l'action	Observations	2016			2017	2018	TOTAL 2016-2018		
Transversal	0.1 - Mission Agence Place	Accompagnement dans l'élaboration des conventions d'abattement TFPB + Charte de GUP	Non	2016	898	-		898	Selon reste à charge des bailleurs	
1- La médiation, le vivre ensemble	1.1 - Renforcement et professionnalisation du personnel de proximité	1 - Renforcer le personnel présent sur site afin d'assurer un service de proximité plus large et augmenter l'amplitude de	5.3	Durée Plan	6 000	12 000	12 000	30 000	Coût lié à une présence sur site supplémentaire	
		2 - Participer au cofinancement des différentes formations de l'adulte relais, afin de lui permettre de développer ses compétences professionnelles en matière de médiation.		2016	223			223	Programme de formation obligatoire (hors frais de déplacement)	
		3 - Formation du personnel de proximité afin de faciliter la communication auprès des locataires, et plus largement le lien social et la gestion des conflits de premiers niveaux.		2016		1 180		1 180	Formation AFPOLS ou autres	
		4 - Formation du responsable de secteur à la gestion des conflits entre habitants		2016		1 340		1 340	Formation AFPOLS ou autres	
		5 - Formation du personnel de proximité aux problématiques du vieillissement des populations et de son accompagnement dans le cadre de la labellisation Habitat Senior Service®.		2017			4 800		4 800	Accompagner le vieillissement dans le parc social : connaître les spécificités de la personne âgée à son domicile, afin d'adopter les bons comportements et de fournir des réponses adaptées aux attentes. Mettre en œuvre une politique de maintien à domicile dans le parc social : connaître les exigences du label Habitat Senior Services dans sa réponse au besoin de maintien à domicile des personnes âgées et de se former à la mise en œuvre du label.
		6 - Mise en place de rondes nocturnes et diurnes afin d'assurer la surveillance des équipements et réguler la présence de personnes étrangères aux lieux		2016 - 3 mois renouvelable	16 000				16 000	Intervention d'une société de gardiennage (King Sécurité)
	1.3 - Consolider la chaîne d'intervention et d'évacuation des épaves sur le domaine privé	S'appuyer sur un protocole Services de Police/Bailleurs, et mettre en œuvre des actions de prévention	2.3	Durée Plan	300	300	300	900	Coût enlèvement épaves : forfait - coût difficile à évaluer mais dégressif si actions efficaces	
2 - L'entretien des abords et des parties communes	2.1 - Renforcement du nettoyage des résidences + sensibilisation à la gestion déchets/encombrants	Interventions systématiques pour le retrait d'encombrants ou le nettoyage de tags	1.2, 2.1, 2.2	Durée Plan	500	500	500	1 500	Coût nettoyage tags : forfait - coût difficile à évaluer mais dégressif si actions efficaces + actions de sensibilisation à la gestion des déchets	
	2.2 - Mise en place de composteurs collectifs et individuels + fleurissement des espaces résidentiels	Pose de composteurs (individuels et collectifs) + collecteurs d'eau avec une démarche pédagogique de gestion des déchets biodégradables et fleurissement des espaces privatifs et collectifs	4.3	A/C 2017		680	3 800	4 480	2017 - Composteurs 2018 - Récupérateurs d'eau	
3 - la qualité de service (amélioration du cadre de vie)	3.1 - Concertation locative en amont de l'élaboration du projet	Enquête et démarches participatives auprès des locataires afin de cibler des actions d'amélioration du cadre de vie	5.2	2016	200			200	Enquête initiale + enquête à 3 ans pour voir évolution	
	3.2 - Amélioration du cadre de vie	Mise en œuvre du programme d'actions défini en collaboration avec les locataires : aménagement des espaces, création de zones à usage identifié (déchets, bri-vélos, encombrants,...)	4.1	Durée Plan	3 200	2 000	7 438	12 638	Estimation forfaitaire (A/C de 2017)	
	3.3 - Valorisation de l'habitat	1 - Installation de cuisines équipées lors des rotations : 1 à 2 logements/an avec remise à niveau des revêtements muraux et sols.	4.4	Durée Plan		10 000	10 000	20 000	Objectif Période: 4 logements équipés sur 2016-2018	
		2 - Travaux complémentaires à l'Adaptation des logements au vieillissement des populations (Label habitat Sénior Services) (1 à 2 logements par an) pour favoriser la mixité intergénérationnelle		Durée Plan		4 000	4 000	8 000	Objectif Période : 2 logements adaptés sur 2016-2018	
	3 - Mise en place d'un dispositif de tranquillité : dans un premier temps par la pose d'un interphone à l'entrée de la résidence NOVELA, ainsi que la sécurisation des autres accès (Portillons). Par la suite, la mise en place d'un équipement de vidéosurveillance sera réalisée si la sécurisation des accès n'est pas suffisante.		A/C 2017	8 000	8 000		12 000	Estimation forfaitaire		
Total dépenses supplémentaires éligibles au dégrèvement					35 321	44 800	38 038	118 159	56% part du financement	
1- La médiation, le vivre ensemble	1.1 - Recrutement d'un adulte-relais inter-bailleurs	Les interventions de l'adulte-relais seront à définir sur la base des actions portées par les bailleurs et la collectivité avec une implication première sur celles de la GUSP	5.3	Durée Plan	1 750	1 768	1 785	5 303	Données Lot Habitat Révision : + 1% /an	
Total dépenses supplémentaires non éligibles au dégrèvement					1 750	1 768	1 785	5 303		

