AVENANT N°3 A LA CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE TFPB

DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Conclue entre :

- d'une part le bailleur, la SA Erilia représenté par son Directeur d'Agence jean-louis Matheron, sis résidence Le Sélèna bât C – rue joseph Multedo -20600 Bastia,

-d'autre part, l'État représenté par le Préfet de la Haute-Corse, la Communauté d'Agglomération de Bastia représentée par son Président ainsi que la commune de Bastia représentée par son Maire.

Préambule

L'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine définit le nouveau cadre contractuel d'action de la politique de la ville : les contrats de ville de nouvelle génération succèdent, à compter de 2015, aux contrats urbains de cohésion sociale.

La circulaire du Premier ministre du 30 juillet 2014 relative à l'élaboration des contrats de ville de nouvelle génération et la circulaire du 15 octobre 2014 relative aux modalités opérationnelles d'élaboration des contrats de ville en rappellent les principes structurants :

- un contrat unique intégrant les dimensions sociale, urbaine et économique ;
- un contrat piloté à l'échelle intercommunale et mobilisant l'ensemble des partenaires concernés
- un contrat mobilisant prioritairement le droit commun de l'État et des collectivités territoriales
- un contrat dans un processus de co-construction avec les habitants.

L'objectif final du Contrat de Ville de l'agglomération de Bastia 2015-2020, signé le **6 novembre 2015** par l'ensemble des partenaires et prolongé jusqu'en 2022 par avenant signé le 12 février 2020, est ainsi de permettre le renforcement de la cohésion urbaine et de la solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants.

L'inscription de l'utilisation de l'abattement TFPB dans les contrats de ville a été prévue dès le comité interministériel des villes du 19 février 2013 : extrait Décision 19 : « L'adaptation de ce dispositif au cadre renouvelé de la politique de la ville suppose l'introduction d'une obligation de performance pour les bailleurs ; l'efficacité et l'efficience d'une telle mesure sont à rechercher par l'engagement des organismes HLM, dans une démarche reposant sur :

- un programme d'action articulé avec les démarches de gestion urbaine et sociale de proximité portées par les collectivités
- un bilan annuel précis des actions réalisées
- l'implication des locataires dans le choix des actions et la mesure de la satisfaction.

Elle a été confirmée par l'article 26 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, puis par la loi de finances pour 2019, et enfin par l'article 68 de la loi de finances pour 2022, qui prévoit le maintien jusqu'au 31 décembre 2023 de l'abattement de 30 % de la TFPB pour les Quartiers Prioritaires de la Ville.

Cet abattement doit permettre aux bailleurs sociaux de compenser les surcoûts de gestion liés aux besoins des QPV (qu'ils ne seraient pas en mesure d'absorber et qui pèseraient trop lourdement sur les charges des locataires).

Le bailleur a signé le **8 juillet 2016** une convention triennale d'utilisation de l'abattement de la TFPB pour la période 2016-2018. Ainsi dès le 1er janvier 2016, le bailleur signataire a bénéficié de l'abattement en respectant les modalités de déclaration prescrites par l'article 1388 bis du code général des impôts (CGI). Cette convention a fait l'objet d'un premier avenant signé le 1er octobre 2018, puis d'un 2ème avenant signé le 26 janvier 2021 en vue de sa prolongation jusqu'au 31 décembre 2022.

Afin de prolonger le bénéfice de cet abattement au bailleur, le présent avenant à la convention initiale est proposé à la signature des partenaires du contrat de ville.

Cet avenant à la convention vient s'ajouter en annexe du contrat de ville.

I Rappel du patrimoine concerné dans les QPV

Identification du patrimoine du bailleur concerné dans les QPV de la Communauté d'agglomération de Bastia par quartier (commune de Bastia).

Quartier	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation annuelle du montant de TFPB
Centre ancien	0	0
Quartiers Sud LUPINO	210	32 651 €
Quartiers Sud MONTESORO	1 190	177 323 €
TOTAL	**1 400**	**209 974 €**

Le patrimoine du bailleur social, situé en quartier prioritaire, est réparti sur deux sites :
- les logis de Montesoro, représentant 1 190 logements, ont bénéficié de subventions de l'ANRU dans le cadre des opérations isolées du Programme de rénovation urbaine des Quartiers Sud (PRU) pour une résidentialisation des espaces extérieurs.
- le parc locatif de Lupino, représentant 210 logements, a lui aussi bénéficié des subventions de l'ANRU dans le cadre du PRU des Quartiers Sud pour une réhabilitation. Le bâti est composé de plusieurs immeubles en R+4 avec loggia.

L'ensemble des Logis de Montesoro est constitué essentiellement de bâtiments en R+4 et de tours allant jusqu'au R+9. Leur traitement est majoritairement minéral et épuré et semble constitué essentiellement de stationnement, même s'il y a des espaces verts.

Un bureau de gestion est situé à l'entrée Sud de la cité. Des associations sont par ailleurs accueillies dans des locaux mis à leur disposition (U Marinu, association Femmes Solidaires, Falep, Secours catholique).

Le dernier diagnostic en marchant s'est déroulé le **12 mai 2021,** en présence des signataires de la convention. Il s'est concentré sur le quartier de Montesoro, secteur considéré comme emblématique du patrimoine d'ERILIA. Celui-ci ne compte pas d'association de locataires sur les quartiers concernés.
Un nouveau diagnostic en marchant est programmé pour le 2ème semestre 2023.

II Identification des moyens de gestion de droit commun

Pour assurer le bon fonctionnement des quartiers en fonction des situations urbaines et sociales, les actions relevant de l'abattement TFPB doivent soutenir les objectifs de qualité de cadre de vie, de cohésion sociale et de développement social. Pour atteindre un même niveau de services, et une même qualité de vie urbaine, les organismes HLM doivent renforcer leurs moyens de gestion de droit commun et /ou déployer des actions spécifiques.

La liste exhaustive des moyens de gestion de droit commun et des actions spécifiques éligibles à l'abattement, définie dans l'accord national, sont rappelés ci-après :

(*En italique : le renforcement des moyens de droit commun*, **en gras : les actions spécifiques aux QPV**)

Axe	Actions
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	*Renforcement du gardiennage et surveillance*
	Agents de médiation sociale
	Agents de développement social et urbain
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité
	Référents sécurité
Formation/soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social…)**
	Sessions de coordination inter-acteurs
	Dispositifs de soutien
Sur-entretien	*Renforcement nettoyage*
	Enlèvement de tags et graffitis
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs…)
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**
	Renforcement ramassage papiers et détritus
	Enlèvement des épaves
	Amélioration de la collecte des déchets
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**
	Vidéosurveillance (fonctionnement)
	Surveillance des chantiers
	Analyse des besoins en vidéosurveillance
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires**
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens…
	Enquêtes de satisfaction territorialisées
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »**
	Actions d'accompagnement social spécifiques
	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
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	*Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique…)*
	Surcoûts de remise en état des logements
	Travaux **de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik…)**

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

Les programmes d'actions sont déclinés par QPV, conformément au cadre national, en tenant compte des orientations générales susvisées.

Le bailleur propose en début d'année un programme d'action annuel par QPV, voire par quartier, en utilisant le tableau fourni par les services de l'État. Celui-ci précise les modalités de mise en forme des programmes d'action. Il fait l'objet d'une validation par les partenaires du contrat de ville.

Les 3 axes qui ont été identifiés comme prioritaires sont :

- *1- Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)*
- *2- Concertation / sensibilisation des locataires*
- *3- Animation, lien social, vivre ensemble*

Une priorité transversale est définie : la célérité dans le traitement des signalements effectués en GUSP, et relatifs aux déchets, à l'entretien des bâtiments, des halls d'immeubles et des espaces verts.

Le programme d'action est actualisé lors des points d'étapes, notamment en raison de la réorientation des priorités, de l'impossibilité de mettre en œuvre certaines actions et de l'évaluation des actions.

Il ressort du bilan des années précédentes des actions importantes :

- l'embauche d'un Conseiller en économie sociale et familiale (CESF) pour apporter un soutien supplémentaire aux ménages en difficulté,
- la réalisation d'un potager partagé pour créer du lien social entre les locataires,
- les travaux de rénovations sur parties communes réalisés par l'entreprise d'insertion U Puntile
- l'installation d'ampoules de basse consommation dans les parties communes

L'effort est à poursuivre et à renforcer sur la période concernée par le présent avenant.

IV Modalités d'association des représentants des locataires

L'avenant ne vient pas modifier les modalités prévues dans la convention qui sont rappelées ci-dessous :

- Chaque bailleur identifiera les associations de locataires concernés dans chaque quartier et dressera une liste par QPV de représentants qu'il communiquera aux signataires de la convention d'abattement (État, EPCI, commune). Il informera les représentants des enjeux et des modalités de la démarche. Ceux-ci seront impliqués dans le diagnostic, le choix des actions, l'évaluation dont la mesure de la satisfaction.

- Ces modalités d'association des locataires seront construites et mises en œuvre progressivement, discutés, validées, ajustées lors des points d'étapes.

- D'ici là, les bailleurs s'engagent à réunir les représentants pour les informer de la démarche et leur présenter les programmes et priorités d'actions dans les grandes lignes dans le courant du 1er semestre 2023. Ils préciseront aux locataires que des ajustements seront ultérieurement possibles. Un compte rendu de réunion sera réalisé par le bailleur. Il sera transmis aux représentants des locataires et aux partenaires cosignataires des conventions et servira de référence pour la poursuite des échanges lors du premier point d'étape et suivants.

V Suivi, évaluation et modalité de pilotage

L'avenant ne vient pas modifier les modalités prévues dans la convention qui sont rappelées ci-dessous :

- Les indicateurs et outils du cadre national seront respectés, notamment pour pouvoir effectuer les consolidations nationales prévues dans l'accord national. Chaque bailleur dressera **un bilan annuel, détaillé par QPV des actions réalisées**. Des bilans intermédiaires pourront être produits pour réajuster si besoin les plans d'action en cours d'année.

- Chaque année, le **premier comité de pilotage du contrat de ville** dressera le bilan de l'année précédente, et validera, affinera, réajustera le cas échéant la mise en œuvre de la poursuite des programmes triennaux. Au cas où une partie du programme de l'année précédente ne serait pas entièrement mise en œuvre ou validée, cela entraînera un réajustement du programme pour les années suivantes afin de compenser l'abattement de TFPB octroyé « à tort » l'année précédente.

- Des **enquêtes de satisfaction** par quartiers seront menées. Elles s'appuieront sur les enquêtes de satisfaction locataires conduites régulièrement par les organismes sur la base du référentiel national commun. Elles pourront être effectuées le cas échéant, en inter-bailleurs et s'articuleront avec les enquêtes et autres démarches de mesure de la satisfaction qui pourront être décidées dans le cadre des conventions de GUSP. Le coût de ces enquêtes pourra, pour partie du moins, être imputé sur l'abattement de TFPB.

- **Un rapport global annuel** de l'ensemble de la démarche (tous QPV confondus), rendant compte des programmes d'actions réalisés et des évaluations conduites dans le cadre de cette instance, sera présenté au comité technique puis validé par le comité de pilotage du contrat de ville.

VI Durée de l'avenant à la convention

Le troisième avenant à la convention triennale 2016-2018 concerne le prolongement de celle-ci pour une durée d'un an : 2023.

Fait à Bastia, en trois exemplaires originaux.
Le

Pour le Bailleur

Pour la Ville de Bastia	Pour la Communauté d'agglomération de Bastia	Pour l'État

Annexes :

❿ Annexe 1 : liste des associations de locataires

ANNEXE 1 : Associations de locataires concernées

Nom de l'association de locataires	Représentant	QPV concerné
Aucune association de locataires à ce jour	Sans objet	Quartier SUD