

**PREFET
DE LA HAUTE-
CORSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DE BASTIA



LOGIREM
— GROUPE —
HABITAT EN RÉGION

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 LOGIREM, représentée par Madame Fabienne ABECASSIS agissant en qualité de Directrice Générale, nommée à ces fonctions, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 2 juin 2019 de la société dénommée « Logement et Gestion Immobilière pour La Région Méditerranéenne, Sa d'habitations à loyer modéré (Sigle : LOGIREM) », Société Anonyme au capital de 3.278.777 €, ayant son siège social à Marseille (3ème), 111 Boulevard National, identifiée sous le numéro SIREN 060 804 770 RCS Marseille,
- 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 26 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	419	71 828,00 €
TOTAL	419	71 828,00 €

L'identification exacte du patrimoine concerné a été réalisée sur la base d'un plan périmétral du QPV issu du Contrat de Ville croisé avec le listing des logements fournis par le bailleur. Ce patrimoine représente 419 logements, répartis dans des bâtiments en R+4 à R+7 essentiellement et regroupés dans la cité appelée Paese Novu. Cet ensemble a bénéficié d'une réhabilitation en 2007 dans le cadre du Programme de rénovation urbaine des Quartiers Sud (PRU).

Il bénéficie d'espaces extérieurs, composés d'espaces verts parfois paysagers, de cheminements piétons multidirectionnels et d'espaces de stationnement. L'entretien de ces espaces extérieurs est d'ailleurs problématique.

On peut trouver un espace jeux d'enfants au cœur du secteur, géré par la ville et un terrain multisports, propriété de la commune, situé sur la partie sud du quartier côté route Royale et accessible par la cité.

L'Association Familiale de Paese Novu (association de locataires) loue à titre gratuit des locaux en pied d'immeuble. Cette structure axe notamment ses actions sur la défense des intérêts des locataires et a déjà réalisée ces dernières années des actions conviviales (sorties familles, repas annuels). Elle participe de façon ponctuelle au dispositif GUSP (signalements sur incivilités, nuisances, regroupements, petites dégradations...).

Un Centre Social **municipal** se trouve en limite Est ; il regroupe une association socioculturelle et éducative en direction des habitants ainsi que de nombreuses autres associations à thématiques variées.

Le dernier diagnostic en marchant s'est déroulé **le 5 mai 2021**, en présence des différents services concernés sur le secteur de Paese Novu **et de l'association de locataires «association familiale de Paese Novu »**.

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 :

Axe	Actions
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	<i>Renforcement du gardiennage et surveillance</i>
	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	<i>Renforcement nettoyage</i>
	<i>Enlèvement de tags et graffitis</i>
	<i>Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention</i>
	<i>Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)</i>
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants
	<i>Renforcement ramassage papiers et détrit</i>
	Enlèvement des épaves
	<i>Amélioration de la collecte des déchets</i>
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)	<i>Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)</i>
	<i>Surcoûts de remise en état des logements</i>
	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'aménagement du nouveau bureau de gestion sur le site de Paese Novu
- Travaux d'aménagement des abords du stade multi-sports
- le subventionnement d'actions de l'association Opra
- le relogement du club de prévention LEIA
- La participation financière de Logirem à plusieurs actions d'associations dans le cadre du contrat de ville
- L'installation de caméras de vidéosurveillance pour prévenir le dépôt sauvage d'encombrants.

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, discutées, 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 :

- Annexe 1 : liste des associations de locataires

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20220915-2022010917abatt-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/09/2022

ANNEXE 1 : Associations de locataires concernées

Nom de l'association de locataires	Représentant	QPV concerné
L'Association familiale de Paese Novo	Mme PETOT Maryse	Quartier Sud