

## Registre des Délibérations du Conseil Municipal

# DE LA VILLE DE BEGLES

## SÉANCE DU 1 octobre 2024

### DÉLIBÉRATION N°2024\_085

**OBJET : CONVENTIONS D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) POUR LA PÉRIODE 2025-2030**

Le 1 octobre 2024, le Conseil Municipal de la Ville de Bègles s'est réuni Salle du conseil sous la présidence de Monsieur Clément ROSSIGNOL PUECH, Maire de Bègles, en suite de la convocation adressée le **25 septembre 2024**.

**Étaient présents : M. Clément ROSSIGNOL PUECH, Mme Edwige LUCBERNET, M. Marc CHAUVET, Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Vincent BOIVINET, Mme Amélie COHEN-LANGLAIS, M. Olivier GOUDICHAUD, Mme Fabienne CABRERA, M. Pierre OUALLET, Mme Christelle BAUDRAIS, Mme Catherine CAMI, M. Xavier-Marie FEDOU, Mme Bénédicte JAMET DIEZ, M. Jacques RAYNAUD, Mme Isabelle TARIS, M. Benoît D'ANCONA, M. Pascal LABADIE, M. Guénohé JAN, Mme Marie-Laure PIROTH, Mme Typhaine CORNACCHIARI, Mme Laure DESVALOIS, M. Nabil ENNAJHI, M. Florian DARCOS, M. Idriss BENKHELOUF, M. Christian BAGATE, M. Mohammed MICHRAFY, M. Alexandre DIAS, Mme Isabelle TEURLAY NICOT, Mme Fabienne DA COSTA, M. Christophe THOMAS, Mme Seynabou GUEYE, M. Kewar CHEBANT.**

**S'étaient fait excuser et avaient donné délégation :**

**Mme Sadia HADJ ALBELKADER donne procuration à M. Idriss BENKHELOUF, Mme Sylvaine PANABIERE donne procuration à M. Vincent BOIVINET, M. Aurélien DESBATS donne procuration à M. Olivier GOUDICHAUD.**

**Secrétaire de la séance : Mme Catherine CAMI**

Madame Christelle BAUDRAIS expose :

La politique de la Ville vise à réduire les inégalités que vivent les habitants des quartiers dits prioritaires (QPV), quartiers au sein desquels se concentre un fort taux de pauvreté et des indicateurs de fragilités socio-économiques plus défavorables que le reste du territoire métropolitain. La loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 définit la politique de la ville comme une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants.

Sur Bordeaux Métropole, la politique de la Ville est formalisée au sein d'un contrat de Ville pour la période 2024-2030. Celui-ci est ensuite décliné au niveau local en une convention territoriale définissant les modalités d'actions pour les quartiers béglais : Maurice Thorez-Goélands, le Dorat et Carle Vernet-Terres Neuves.

Ces 3 quartiers prioritaires ont chacun des spécificités :

- **Le quartier Maurice Thorez-Goélands est un ancien quartier “de veille”, qui réintègre la géographie prioritaire à partir de 2024** en raison d'indicateurs socio-économiques fragiles. C'est un quartier construit dans les années 60, qui a connu une opération de réhabilitation des espaces publics et une rénovation thermique des logements. Il bénéficie d'une bonne dynamique locale : la présence du centre social l'Estey, des associations et des collectifs d'habitants font vivre le quartier au quotidien. Vilogia (510 logements) et Mésolia (84 logements) sont les 2 bailleurs sociaux de ce quartier.
- **Le quartier Carle Vernet-Terres Neuves est un quartier intercommunal entre Bègles et Bordeaux.** Terres Neuves a connu une importante opération de renouvellement urbain dans les années 2000, comprenant la démolition-reconstruction de logements sociaux, la réhabilitation de bâtiments tertiaires et l'aménagement de l'ensemble. Aujourd'hui, Terres Neuves est une centralité urbaine reconnue, bénéficiant de la présence d'équipements et de services, et qui est partie prenante des dynamiques métropolitaines. Néanmoins, des fragilités sont toujours observées, notamment sur les modes d'appropriation du quartier (usages multiples) et sur un certain manque de lien social entre publics diversifiés. 2 bailleurs sociaux sont présents sur le quartier : Vilogia (345 logements) et Domo France (environ 45 logements).
- **Le quartier du Dorat correspond à l'ancien QPV Paty-Monmousseau-Dorat, qui a été recentré autour du quartier du Dorat à partir de 2024.** Le quartier Paty-Monmousseau est désormais identifié en tant que « poche de pauvreté » par la circulaire du 31 août 2023. Le quartier du Dorat est marqué par l'histoire cheminote de Bègles, puisqu'il se situe à proximité de la gare de Bègles. Une opération de renouvellement urbain va commencer dans les prochaines années, qui va amener le quartier à se transformer d'un point de vue urbain et sociologique. Cette opération est menée par les deux bailleurs sociaux présents sur le quartier : ICF Habitat Atlantique (405 logements) et Gironde Habitat (140 logements).

Afin d'accompagner les bailleurs sociaux dans l'amélioration du cadre de vie et dans le développement d'une meilleure cohésion sociale, un dispositif de la politique de la Ville a été créé : **l'abattement d'une partie de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).**

En effet, les organismes Hlm bénéficient d'un abattement de 30% de la TFPB pour les logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires (QPV). Ce dispositif, institué par la loi de finances pour 2015 et réaffirmé dans la loi de finances pour 2024, permet aux organismes Hlm de compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des quartiers, qu'ils ne seraient pas en mesure d'absorber et qui pèseraient trop lourdement sur les charges des locataires. Cet abattement permet ainsi de financer des actions visant à améliorer la qualité du cadre de vie, de cohésion et de développement social des quartiers, conformément au référentiel national.

Cet abattement est estimé à **334 897 € pour l'année 2025**, répartis entre les 5 bailleurs sociaux concernés comme ci-après :

Bailleur	Quartier	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFP	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB 2025, en euros
<b>Gironde Habitat</b>	Dorat	<b>140</b>	<b>41 372</b>
ICF	Dorat	<b>405</b>	<b>94 517</b>
Mésolia	Thorez - Goélands	<b>84</b>	<b>23 404</b>
Vilogia	Terres Neuves	<b>118</b>	<b>15 985</b>
	Thorez-Goelands	<b>510</b>	<b>144 787</b>
	<i>Sous Total</i>	<b>628</b>	<b>160 772</b>
Domo France	Terres Neuves	<b>40</b>	<b>14 832</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 297</b>	<b>334 897</b>

Le dispositif d'abattement de la TFPB repose à la fois sur une disposition fiscale et une convention locale, établie entre représentants de l'Etat local, de l'EPCI, des communes et des organismes de logement social. A Bègles, une convention d'utilisation de l'abattement TFPB est établie avec chaque bailleur ayant un patrimoine en QPV.

Ces conventions définissent 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 à compter de 2025 jusqu'en 2030. Le modèle de ces conventions est annexé à la présente délibération. Ces conventions constituent le cadre qui permet de décliner les programmes d'actions annuels mis en œuvre par chacun des bailleurs sociaux sur leur patrimoine locatif social respectif situé en QPV.

Une gouvernance spécifique est organisée afin de faire le suivi des actions financées dans le cadre de ce dispositif (marchés exploratoires, bilans quantitatifs et qualitatifs, comités de pilotages, suivi technique).

Les conventions d'utilisation de l'abattement TFPB formalise le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Bordeaux Métropole, la Ville de Bègles, le bailleur social.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :**

**Le Conseil municipal,**

**ENTENDU le rapport de présentation**

**VU** la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine

**VU** l'article 73 de la loi n° 2023-322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 relative à la prorogation pour la période 2025-2030 de l'abattement de 30 % de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) prévu à l'article 1388 bis du Code général des impôts (CGI)

**VU** le Décret n° 2023-1312 du 28 décembre 2023 modifiant le décret n° 2014-767 du 3 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la Ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains

**VU** l'article 1388 bis du Code général des impôts prévoyant 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

**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** la délibération n°2024-174 de Bordeaux Métropole du 12 avril 2024 relative au contrat de Ville de la Métropole bordelaise 2024-2030

**VU** la délibération n°2024-002 du 13 février 2024 relative au contrat de Ville de la Métropole bordelaise 2024-2030

**DÉCIDE**

**Article 1** : Approuve les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB pendant toute la durée prévue, soit pendant six années à compter de sa signature et jusqu'en 2030.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer lesdites conventions avec chacun des bailleurs sociaux, ses annexes et tous actes subséquents.

VOTANTS : 35		VOIX
Pour	35	

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

**Fait et délibéré le 1 octobre 2024**

**LE/LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE,**

**Mme Catherine CAMI**

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

**LE MAIRE,**

**M. Clément ROSSIGNOL PUECH**

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

(quartiers prioritaires  
de la politique de la ville)

# CONVENTION

## POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LE QPV DE LA COMMUNE DE BEGLES (...) BAILLEUR SOCIAL (...) Période 2025 - 2030

### Conclue entre :

- D'une part, Bordeaux Métropole, représenté par Christine BOST, présidente
- D'autre part, la ville de Bègles, représentée par Clément ROSSIGNOL-PUECH, maire
- D'autre part, la Préfecture de la Gironde représentée par Etienne GUYOT, préfet de département
- Et d'autre part, bailleur représenté par XXX, directrice générale

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 Bordeaux métropole voté par le conseil communautaire le 22 avril 2024.

### Il est convenu ce qui suit :

# PREAMBULE

La qualité de vie urbaine est un objectif fort des contrats de ville. Les organismes Hlm en sont co-responsables aux côtés des collectivités locales (ville et EPCI), de l'Etat et de l'ensemble des acteurs amenés à intervenir dans les quartiers.

Assurer une égale qualité de service dans l'ensemble de leur patrimoine est un objectif que les organismes Hlm poursuivent au quotidien. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, cet objectif nécessite la mobilisation de moyens complémentaires, adaptés à la diversité des situations et aux évolutions de contexte parfois très rapides. En effet, bénéficier du même niveau de qualité de vie urbaine que dans les autres quartiers de la ville est une attente légitime des habitants.

L'abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB pour les logements sociaux situés dans les 1 362 quartiers prioritaires de la politique de la ville, institué par la loi de finances pour 2015 et réaffirmé dans la loi de finances pour 2024, permet aux organismes Hlm de compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des quartiers, qu'ils ne seraient pas en mesure d'absorber et qui pèseraient trop lourdement sur les charges des locataires.

*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 (Extrait)*



## 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<sup>er</sup> 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 à compter de 2025 jusqu'en 2030.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Bordeaux métropole, la ville de Bègles, ICF Habitat et est une annexe du contrat de ville signé le 22 avril 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 : quartier (...)

La commune de Bègles a 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville. Il s'agit des quartiers de Terres-Neuves-Carle Vernet, Thorez-Goelands et Dorat. Le patrimoine concerné dans le cadre de la présente convention est situé sur le quartier (...). Il est détaillé ci-dessous.

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB

**Si concerné** : Compte tenu du caractère évolutif du patrimoine concerné par l'abattement de TFPB en raison de possibles entrées (par exemple par extinction de l'exonération fiscale accordée à la construction) et sorties (en raison de ventes ou de démolitions), chaque année le bailleur s'engage à transmettre aux signataires État, Bordeaux-Métropole, Ville de Bègles pour le QPV du (...) un état des lieux des logements éligibles à l'abattement de TFPB, sous la forme ci-dessus, et au plus tard le 1er octobre de l'année précédente.

## Présentation du patrimoine de (bailleur) sur la quartier (...) à Bègles

.....

## 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, Bordeaux Métropole, la ville de Bègles et ICF Habitat. L'ensemble des signataires de la convention s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la convention en lien avec les orientations du contrat de ville et des politiques publiques de droit commun.

### *Engagements de l'État*

L'État, représenté par le délégué du préfet intervenant sur le territoire, participera à toutes les instances de pilotage instituées dans la présente convention. Le représentant de l'État veillera à l'articulation entre les moyens financiers du BOP 147 et l'abattement de la TFPB afin d'éviter les doubles financements. Comme indiqué dans le contrat de ville métropolitain, l'État s'engage à accompagner la stratégie partenariale pour répondre aux enjeux de développement de la vie des quartiers et de proposition d'un cadre de vie de qualité aux habitants des quartiers.

### Moyens humains liés au suivi de la convention

Bordeaux Métropole s'engage, au regard de ses moyens humains et de ses compétences, à participer aux démarches identifiées dans la présente convention d'abattement de la démarcheTFPB.

- Dans le cadre de l'animation du contrat de ville et de ses compétences, Bordeaux métropole soutient le plan d'action mis en œuvre pour répondre aux problématiques territorialisées sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La direction de l'habitat, service politique de la ville et quartiers en renouvellement, met à disposition une équipe projet (deux chargé.e.s de mission) pour participer aux différentes instances de travail collectives. Ainsi, ils.elles pourront entre autres participer aux diagnostics en marchant organisés par les bailleurs et les communes.

- Bordeaux Métropole se mobilise dans les démarches partenariales et met en œuvre des programmes d'actions par site, inscrits dans les problématiques identifiées sur chaque territoire et portées dans le respect et les compétences de chacun. Ainsi, Bordeaux métropole s'engage à mobiliser avec les différentes directions en charge des services urbains de compétence métropolitaine pour veiller à la qualité du service rendu sur les territoires.

Ce travail pourra porter notamment sur les thématiques de :

- propreté des espaces et modalités d'organisation partenariale des prestations de propreté (conventions qualité - propreté, entretien mutualisé, etc.)
- gestion des déchets, amélioration du tri sélectif
- gestion des encombrants.

Bordeaux métropole met également des moyens humains à disposition en lien avec ses compétences mutualisées avec les communes à travers les pôles territoriaux.

Les pôles territoriaux interviennent dans l'aménagement et dans la gestion des espaces publics, et intègrent des équipes opérationnelles (entretien de la voirie, propreté etc.). Les différentes directions et services concernés sont les suivants :

- Pôle territorial rive droite, Direction de la gestion de l'espace public : service territorial n°2 (communes Floirac, Cenon, Lormont) centre de gestion de l'espace public / unité de propreté et unité des espaces verts ; service territorial n°1 (commune Bassens) centre de gestion de l'espace public / unité de propreté et unité des espaces verts ;
- Pôle territorial Bordeaux, Direction de la gestion de l'espace public : service Bastide Bordeaux Maritime, (service territorial n°8), centre de propreté et centre des espaces verts ; service territorial n°9 centres de gestion de l'espace public / unité de propreté et unité des espaces verts ;
- Pôle territorial Sud, Direction de la gestion de l'espace public : service territorial n°3, centre de propreté et centre des espaces verts ; service territorial n°4 centres de gestion de l'espace public / unité de propreté et unité des espaces verts.

De plus, l'équipe projet du service politique de la ville et quartiers en renouvellement assure l'animation du réseau des acteurs de la TFPB à l'échelle métropolitaine et le partage des bonnes pratiques.

### • Mobilisation des politiques de droit commun

Comme l'ensemble des partenaires signataires de la présente convention, Bordeaux métropole s'engage à mobiliser son droit commun afin d'assurer une égalité de traitement de l'ensemble des quartiers.

## ● Suivi de la convention

Dans le cadre de l'animation du contrat de ville copiloté avec les services de l'Etat, Bordeaux métropole facilite les échanges entre les territoires, organise et anime la capitalisation sur les thèmes investis dans les plans d'actions locaux et l'évaluation, avec l'ensemble des partenaires, de la démarche. Cette capitalisation doit notamment permettre de promouvoir les innovations mises en œuvre sur les territoires.

### *Engagements de la commune*

Pour la période 2025-2030, la Ville de Bègles a construit une stratégie co-construite avec les habitants et les partenaires signataires (Etat, Bordeaux Métropole, bailleurs sociaux) sous la forme d'une convention territoriale. La cheffe de service Cohésion sociale, solidarités et politique de la ville de la Ville de Bègles veillera à la cohérence entre les orientations stratégiques inscrites dans la convention territoriale et les actions entreprises par les bailleurs sociaux dans le cadre de l'abattement de la TFPB. Des marches exploratoires (1 fois par an) et des comités de pilotage (2 à 3 fois par an) seront organisés pour assurer le suivi de l'utilisation de l'ATFPB, en lien notamment avec les représentants des habitants des quartiers concernés (conseils citoyens).

### *Engagements de l'organisme Hlm*

#### A RENSEIGNER

- Moyens humains d'ingénierie pour le suivi de la convention (préciser) ;
- Moyens liés à la mise en œuvre du programme d'actions défini de façon partenariale par les signataires de la convention et à son suivi (préciser) ;
- Informations sur le programme d'action (prévisionnel et réalisé) à l'aide du logiciel QuartiersPlus ;
- Mobilisation des associations de locataires (préciser) ;
- Pilotage de la convention (préciser les rôles) ;
- Réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et diffusion aux signataires de la convention et aux instances :représentatives des locataires-habitants (préciser).



#### 4. Résultats du diagnostic partagé

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB a vocation à s'articuler avec les démarches de gestion urbaine de proximité, pilotées par les collectivités locales et l'État, qui organisent et coordonnent les interventions pour répondre aux besoins spécifiques des quartiers : sur-entretien, gestion différenciée des espaces, régulation des usages, organisation de la présence de proximité, soutien aux personnels..., en articulation avec les autres politiques et dispositifs (projet urbain, sécurité, développement social...).

A ce titre, les actions individuelles et collectives engagées par les bailleurs, inscrites dans le contrat de ville de l'agglomération et relevant de l'accord national USH-Etat-Associations de collectivités locales, peuvent figurer dans les conventions individuelles d'abattement.

De même, la gestion spécifique d'un quartier en termes de préparation des locataires au changement et de maintenance renforcée (maintien en sécurité, entretien, traitement des dégradations,...) peut être valorisée durant la phase d'attente d'un programme plus vaste décidé dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine.

La mobilisation de l'abattement de TFPB permet également aux organismes HLM de s'associer entre eux et/ou à leurs partenaires locaux sur des actions de Gestion Urbaine de Proximité spécifiquement liées au projet du territoire dès lors :

- qu'ils en partagent le diagnostic et le besoin,
- que les publics bénéficiaires sont les locataires du parc social,
- que l'échelle d'intervention est celle du quartier,
- que ces actions ne se substituent pas à un service public de droit commun,
- que les actions inter-bailleurs ou inter-acteurs contribuent à répondre efficacement aux dysfonctionnements du quartier ou à les prévenir
- que les organismes HLM sont associés à la gouvernance des actions.

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB en QPV établi, à partir d'un diagnostic partagé, un plan d'action triennal distinguant ce qui relève du renforcement des moyens de gestion de droit commun nécessaire au maintien d'une haute qualité de service et ce qui relève de la mise en place de moyens spécifiques.

Ce diagnostic partagé est effectué lors de marches exploratoires, réalisées chaque année, et tient également compte des éléments de diagnostic et des orientations stratégiques inscrits dans la convention territoriale.

**Sur invitation du maire de Bègles, un diagnostic en marchant a eu lieu sur chacun des trois quartiers prioritaires de la politique de la ville de la commune. Un diagnostic en marchant a été réalisé le (...) sur le quartier (...) en présence de :**

- Pour la Commune : Ninon GARNERET, DGA Cohésions Sociales et Solidarités Territoriales
- Pour la Métropole : Hélène BERGER et Marie-Pierre LAUBEUF, Service Villes et quartiers en renouvellement
- Pour l'État : La déléguée du Préfet, Clémence TALAYA
- Structures et associations impliquées dans la vie du quartier

• Pour le bailleur :

### **Les difficultés identifiées:**

• La propreté du quartier :

• La vie résidentielle :

• Le lien social :

## **5. Orientations stratégiques, identification des moyens de gestion du droit commun et programme d'actions prévisionnel annuel**

### **Orientations stratégiques**

En lien avec le contrat de ville et les éléments issus du diagnostic partagé, la Ville de Bègles a fixé des orientations stratégiques au sein de sa convention territoriale pour la période 2025-2030. Cette convention est écrite sous la forme de plans-programmes et d'orientations thématiques (émancipation, transitions, accompagnement et animation / lien social), établies pour chaque quartier prioritaire et co-construits en lien avec les partenaires signataires (Etat, Bordeaux Métropole, bailleurs sociaux).

### **Identification des moyens de gestion du droit commun**

En complément des diagnostics, l'objectif est de vérifier, à partir d'un état des lieux, que les coûts de gestion en QPV sont supérieurs aux coûts de gestion hors QPV. A cet effet, une première évaluation à valeur indicative des surcoûts de gestion des QPV devra être présentée (sous la forme indiquée en annexe1) par les organismes HLM signataires des conventions avant le 1er octobre de l'année N-1.

### **Programme d'actions prévisionnel annuel**

Sur la base des orientations stratégiques citées précédemment et du modèle présent en annexe 2, les signataires de la convention d'utilisation de l'abattement co-définissent un programme d'actions prévisionnel annuel pour les quartiers qui les concernent. Ce programme d'actions fera l'objet d'une annexe à la convention (sous la même forme que l'annexe 2). Il est redéfini chaque année, et validé lors d'un comité de pilotage. Le plan d'actions a vocation à remédier aux problématiques précitées (partie 4 de la convention) et s'articule autour de 8 axes :

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

L'affectation des moyens a été décidée par les signataires de cette convention. Les actions sont identifiées dans le tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels sur la période 2025 – 2026 – 2027 figurant à l'annexe 2. Le programme d'action prévisionnel pourra être amené à évoluer sur la période et ce en concertation avec le comité de pilotage.

Les actions qui n'auront pu être financées l'année de leur programmation, pourront être provisionnées par le bailleur pour une réalisation à l'année N+1 selon les conditions prévues dans la partie 10 de cette convention. Le report devra s'effectuer dans la durée d'application de la convention d'abattement à condition que les services fiscaux le permettent.

La programmation des actions valorisées dans le cadre de l'abattement TFPB devra prendre en compte la nécessité de renforcer le volet « animation, lien social et vivre ensemble ». Cette nécessité a été repérée lors des diagnostics en marchant et des analyses des contextes et des besoins des habitants de l'ensemble des QPV. En conséquence, l'objectif est de flécher 33 % du montant total de la programmation annuelle de la présente convention sur l'ensemble des dépenses couvrant l'axe 7 « Animation, lien social et vivre ensemble » ainsi que les petits travaux d'amélioration de la qualité du service inscrits dans l'axe 8 dont l'objet viserait à renforcer l'animation, le lien social et le vivre ensemble.

Toutefois, pourra à être soumise au Comité de Pilotage une programmation qui ne respecterait pas cet objectif de 33 % notamment lorsque le constat partagé par les signataires ferait apparaître une situation exceptionnelle conduisant à prioriser d'autres axes d'intervention.

## 6. Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Conformément au cadre national, les signataires de la convention détermineront les modalités d'association des représentants de locataires sur :

- la détermination des plans d'actions,
- dans les instances de suivi qui seront mises en place,
- dans l'évaluation des résultats,
- ainsi que dans le réajustement des plans d'actions.

Les représentants de locataires présents sur ces résidences devront également être associés au suivi.

## 7. Modalités de pilotage

Le pilotage de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB doit permettre de donner une lisibilité partagée sur l'utilisation de cette ressource par les organismes HLM pour atteindre un même niveau de qualité de service dans les QPV que dans l'ensemble du parc, en améliorant les conditions de vie de leurs habitants. Un pilotage est mis en place à différents niveaux pendant la durée d'application de la présente convention :

- **Une marche exploratoire** par quartier sera organisée une fois par an, à l'initiative de la Ville de Bègles, afin de co-construire un diagnostic partagé ;
- **2 à 3 comités de pilotage par an** seront organisés par la Ville de Bègles, réunissant obligatoirement les services de l'État (délégué du Préfet), un représentant de Bordeaux Métropole, un représentant de chaque bailleur présent sur la commune ainsi que des représentants de locataires et/ou membres de conseils citoyens. Ces réunions ont pour objectif de définir et de suivre le programme d'actions prévu à la convention. Les bailleurs sont chargés d'y présenter un rapport d'avancement de la mise en œuvre du programme d'actions au moyen des tableaux de bord prévus à l'annexe 3 du cadre national. Ces instances valident, le cas échéant, les ajustements aux programmes d'action ou les avenants à la convention.

- **Des réunions techniques** pourront être organisées en lien avec la cheffe de service Cohésion sociale, solidarités et politique de la ville de la Ville de Bègles.
- **Un bilan annuel, quantitatif et qualitatif**, des résultats par quartiers sera présenté au comité de pilotage du contrat de ville sur la base des bilans produits par les bailleurs au moyen des tableaux de présentation prévu à l'annexe 2 du cadre national. Cette instance se réunit au moins une fois par an. Le bilan des conventions doit permettre d'assurer la consolidation des tableaux de bord au niveau régional.

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

- Pour l'État : délégué du préfet
- Pour la commune : cheffe de service cohésion sociale et politique de la ville
- Pour Bordeaux Métropole : chargée de mission de la politique de la Ville du "service Ville et quartiers en renouvellement"

## 8. Suivi et bilan

- Chaque année, l'organisme Hlm transmet à Bordeaux Métropole, la ville de Bègles, la préfecture de Gironde et aux représentants des locataires-habitants, **au premier trimestre**, un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année n-1.

**Le bilan quantitatif**, recensant les actions menées et dépenses afférentes, est directement accessible 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.

**Le bailleur fera état des moyens investis dans les quartiers** objets de la présente convention comparativement au reste du parc permettant d'identifier les surcoûts en matière de renforcement des moyens de gestion de droit commun, sur la base du référentiel défini par le cadre national. Les documents justifiant du montant et du suivi des actions inscrites dans les tableaux des actions entreprises en contrepartie de l'abattement de TFPB, définis par le cadre national, seront présentés par le bailleur à l'instance locale de suivi et de pilotage a minima deux fois par an et adressés annuellement par le bailleur au Préfet de département, au Président de Bordeaux Métropole et au Maire de la Commune.

L'État, Bordeaux Métropole et la Ville de Bègles vérifient que le coût résiduel pour l'organisme, déduction faite d'éventuels financements d'autres partenaires, est au moins égal à l'économie d'impôt générée. Leurs travaux de contrôle sont coordonnés au sein de l'instance technique locale.



**Une évaluation sera effectuée 6 mois avant la fin de l'application de la convention** afin d'examiner la mise en œuvre de la convention au regard des objectifs initialement assignés, aux moyens financiers et en cherchant à identifier les axes de progrès.

**Le diagnostic en marchant organisé par la commune sera actualisé chaque année** pour permettre l'adaptation du programme d'actions aux besoins du territoire.

**Une enquête de satisfaction par quartier auprès des locataires sera réalisée par le bailleur (a minima triennale).** Cette démarche sera présentée au Comité de pilotage local avant sa tenue. Les résultats de l'enquête pourront être issus de l'enquête triennale menée obligatoirement par le bailleur. Ils seront présentés aux instances représentatives des locataires et au conseil citoyen.

## 9. Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville porté par l'Etat et Bordeaux Métropole. 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. **Chaque année, le montant de la TFPB est réactualisé afin de prendre en compte les évolutions du nombre de logements concernés, des bases de l'année N et des taux de l'année N-1.**

## 10. 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.

- Aussi lorsqu'une modification intervient dans l'exécution de l'action, qu'un écart est constaté entre les dépenses réelles et les montants prévisionnels ou encore qu'une action prévue doit être annulée, la partie prenante en charge de l'action informe dans les meilleurs délais l'ensemble des signataires :

Une compensation par la valorisation d'une action déjà existante ou l'inclusion d'une nouvelle action dans le même axe de la convention d'abattement est possible en cours d'exercice si aucun des signataires ne s'y oppose.

- Une compensation par la valorisation d'une action déjà existante ou l'inclusion d'une nouvelle action dans un axe différent de la convention d'abattement est possible en cours d'exercice. Elle doit cependant être approuvée par le Comité de pilotage lors de la présentation du bilan.
- Si aucune compensation n'est possible en cours d'exercice, les montants non valorisés en année N peuvent être reportés sur des actions de l'année N+1. Cependant, les reports constatés sur les actions inscrites à l'axe 7 et les petits travaux de l'axe 8 répondant aux objectifs de l'axe 7 seront obligatoirement inscrits sur les axes 7 et 8 de la programmation de l'année suivante et ne seront pas pris en compte pour le calcul de l'objectif de 33 %.

## 11. Conditions de dénonciation de la convention

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.

- Aussi lorsqu'une modification intervient dans l'exécution de l'action, qu'un écart est constaté entre les dépenses réelles et les montants prévisionnels ou encore qu'une action prévue doit être annulée, la partie prenante en charge de l'action informe dans les meilleurs délais l'ensemble des signataires :

Une compensation par la valorisation d'une action déjà existante ou l'inclusion d'une nouvelle action dans le même axe de la convention d'abattement est possible en cours d'exercice si aucun des signataires ne s'y oppose.

- Une compensation par la valorisation d'une action déjà existante ou l'inclusion d'une nouvelle action dans un axe différent de la convention d'abattement est possible en cours d'exercice. Elle doit cependant être approuvée par le Comité de pilotage lors de la présentation du bilan.
- Si aucune compensation n'est possible en cours d'exercice, les montants non valorisés en année N peuvent être reportés sur des actions de l'année N+1. Cependant, les reports constatés sur les actions inscrites à l'axe 7 et les petits travaux de l'axe 8 répondant aux objectifs de l'axe 7 seront obligatoirement inscrits sur les axes 7 et 8 de la programmation de l'année suivante et ne seront pas pris en compte pour le calcul de l'objectif de 33 %.

**Le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine,  
Préfet du Département de la Gironde**

Etienne GUYOT

**Le Maire de la Ville de Bègles**

Clément ROSSIGNOL PUECH

**La Présidente de Bordeaux Métropole**

Christine BOST

**La Directrice Générale de XXX**

XXX

## ANNEXE 1 : indicateurs de gestion

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état		
Équipements			
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance Coût moyen de réparations supplémentaires (Par an/équipement)		
Contrôles d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen de réparations supplémentaires (Par an/équipement)		
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble ...)		

## ANNEXE 2 : programme d'actions annuel

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 vandalisé (ascenseurs ...)						
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritus						
	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 ATPFB	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 ...)						

