

CONVENTION

NOVEMBRE 2024

Utilisation de l'abattement de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) dans le QPV (quartier prioritaire de la politique de la ville) « Aurillac Sud »



CONVENTION

POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LE QPV « AURILLAC SUD »

Conclue entre :

- La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac, représentée par Le Président, Pierre Mathonier
- Et La Ville d'Aurillac, représentée par Le Maire, Pierre Mathonier
- D'autre part, la Préfecture du Cantal, représentée par Le Préfet, Philippe Loos
- Et d'autre part, Cantal Habitat représenté par La Présidente, Isabelle Lantuejoul

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 l'Agglomération du Bassin d'Aurillac voté par le conseil communautaire le 15 juillet 2024.

Il est convenu ce qui suit :

• Objet de la convention	3	• Modalités de pilotage	9
• Identification du patrimoine concerné dans le QPV « Aurillac Sud »	3	• Suivi et bilan	10
• Engagements des parties à la convention	4	• Durée de la convention	10
• Résultats du diagnostic partagé	5	• Conditions de report de l'abattement de la TFPB	10
• Orientations stratégiques et plan d'actions	6	• Conditions de dénonciation de la convention	11
• Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants	9	• Annexe : programme d'actions 2025	12
		• Annexe : indicateurs de gestion	14

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

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB (ATFPB) 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, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA), la Ville d'Aurillac, l'office public de l'habitat Cantal Habitat et est une annexe du contrat de ville signé en juillet 2024. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

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

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

2. Identification du patrimoine concerné dans le QPV « Aurillac Sud »

Secteur / Cité	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB (2025)
La Montade	433	433	118 910,00
Brouzac	96	96	20 481,00
Marmiers / 53-55 rue de Marmiesse	40	0	0,00
Marmiers / Canteloube	156	156	40 896,00
Marmiers / Cortat	62	62	15 757,00
TOTAL	787	747	196 044,00

3. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ATFPB) est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA), la Ville d'Aurillac, l'office public de l'habitat Cantal 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.

Les moyens humains mobilisés dans le suivi de la présente convention (ingénierie et organisation technique des différents signataires) sont ceux fixés dans le Contrat de Ville 2024/2030. Il en est de même pour le pilotage de la convention, avec l'utilisation des instances de pilotage et d'animation posées et inscrites dans le Contrat de Ville 2024-2030 (comité des financeurs, comité de pilotage du Contrat de Ville, instance thématique « cadre de vie », démarche des diagnostics en marchant, instance territoriale QPV Aurillac Sud, instances participatives avec les habitants).

Comme cela est inscrit dans le Contrat de Ville 2024-2030, les efforts de la Politique de la Ville (dont l'ATFPB fait partie) n'auront de sens que si l'ensemble des politiques et dispositifs de droit commun sont mobilisés et déclinés de façon prioritaire sur le QPV d'Aurillac Sud. Dans ce cadre, Cantal Habitat s'engage à assurer ses missions premières de bailleur social sur le QPV, à savoir la gestion locative, l'entretien et la maintenance de son patrimoine présent sur ce territoire, afin de garantir leur habilité et leur qualité. Les autres signataires s'engagent à mobiliser leurs dispositifs et politiques publiques, en particulier : le Pacte des Solidarités, le Contrat Local de Santé (CLS), le Contrat Territorial d'Accueil et d'Intégration (CTAI), le Projet de Cohésion Sociale de la Ville d'Aurillac, le Plan Départemental de l'Hébergement de l'Accueil et de l'Insertion (PDHAI) notamment sur la question des nuisibles, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le Fonds Interministériel de Prévention de la Délinquance et de la Radicalisation (FIPDR), les Dispositifs d'accompagnement au logement (AVDL, ASLL, IML...), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et les outils / dispositifs spécifiques sur le peuplement des quartiers pilotés par la CABA...

Enfin, une articulation entre les crédits spécifiques Contrat de Ville (Etat / BOP 147 et CABA) et l'abattement de la TFPB sera tout particulièrement recherchée, afin d'éviter les doubles financements.

4. Résultats du diagnostic partagé

Le diagnostic partagé s'appuie sur la démarche d'élaboration du Contrat de Ville 2024/2030, lancée dès le printemps 2022 et structurée autour d'une méthodologie intégrée de l'amont : évaluation/bilan du Contrat de Ville 2015/2022 et portrait actualisé des quartiers ; à l'aval : le Contrat de Ville avec des orientations opérationnelles. Elle a été fondée sur l'association de l'ensemble des acteurs : élus, services, partenaires institutionnels, associatifs et habitants. Le diagnostic a été complété, ces derniers mois, par un travail spécifique d'analyse par le bailleur Cantal Habitat sur son patrimoine, et d'échanges avec les 3 co-pilotes du Contrat de Ville (l'Etat, la CABA et la Ville d'Aurillac).

Les principaux éléments clefs du diagnostic partagé sur le QPV Aurillac Sud (en lien avec les axes thématiques relevant de l'ATFPB) sont les suivants :

- Des situations sociales individuelles de plus en plus complexes ; une montée des problématiques autour de la santé (mentale, alimentation, inactivité) ; le poids des retraités, avec un sujet sur les seniors isolés ; des besoins particuliers en matière d'intégration des populations migrantes.
- Une forte mutation du secteur de Marmiers avec les 1^{ers} effets des réalisations du PRU ; la résidentialisation de La Montade, source d'amélioration du cadre de vie ; un besoin de réhabilitation des logements à La Montade, Brouzac et 53/55 rue de Marmiesse.
- Plusieurs remontées des habitants sur leur cadre de vie : logement, espaces communs des immeubles, espaces extérieurs, tranquillité... ; avec certaines difficultés dans la gestion quotidienne du cadre de vie des habitants par le bailleur Cantal Habitat.
- Une organisation du bailleur Cantal Habitat en proximité sur la zone QPV en question :
 - avec des indicateurs de gestion (analyse comparative QPV / hors QPV - cf. tableaux en annexe) présentant des déséquilibres dans certains cas favorables au QPV (remise en état des logements, nettoyage des parties communes et abords) et dans d'autres défavorables au QPV (maintenance des parties communes et abords, gardiennage et surveillance) ;
 - avec une certaine hétérogénéité de missions (et de leur qualité) assurées en interne (agents de proximité) et assurées en externe (prestataires) sur les différents sous-secteurs du QPV ;
 - avec des axes d'amélioration pointés pour les agents en poste sur le QPV : communication avec les résidents et traitement des réclamations locatives sur les sites, sensibilisation de ces agents sur le traitement des pieds d'immeuble, des épaves et encombrants, la protection des espaces publics, le traitement des squats.
- Un vivre ensemble qui se dégrade notamment à Canteloube et La Montade, avec une présence en proximité limitée et peu coordonnée des acteurs à La Montade.
- Sur le Contrat de Ville 2015-2023 :
 - travail peu structuré sur la Gestion Urbaine de Proximité (GUP), mais plusieurs actions d'intérêt (chantiers d'insertion-éducatifs, cellule de veille tranquillité...)
 - L'abattement TFPB (ATFPB) : une dizaine d'actions par an (très en lien avec celles du Contrat de Ville), en conformité avec la convention ; mais très centrées sur de l'animation et peu sur le cadre de vie (hors PRU).
- Importance des adultes-relais dans le lien aux habitants et les interfaces aux partenaires, mais déficit de synergies et cloisonnement des missions.
- Travail engagé sur le peuplement à l'échelle de l'agglomération ; impact de l'élargissement du périmètre QPV (passage de 421 à 799 logements) sur la gestion locative de Cantal Habitat des plus précaires.

5. Orientations stratégiques et plan d'actions

L'ambition générale est d'améliorer le cadre de vie et la qualité de vie au quotidien des habitants du QPV Aurillac Sud. Il s'agit de porter un regard sur la gestion et le fonctionnement au quotidien de chaque sous-secteur du QPV, et d'élaborer des réponses aux manques et problèmes constatés (propreté, encombrants, maintenance / entretien, régulation des usages, circulations / sécurité routière, petits aménagements / équipements, bien vivre ensemble, tranquillité...).

Une finalité toute particulière concerne l'amélioration de la gestion locative et de proximité du bailleur Cantal Habitat au profit de ses locataires et en réactivité à leurs demandes et besoins. Cantal Habitat se fixe pour objectif en fin de convention ATPFB d'atteindre les 85% de satisfaction à l'enquête triennale des locataires et une absence d'écart défavorable en termes de niveau et qualité de service sur le patrimoine QPV par rapport à celui hors QPV.

6 orientations / axes prioritaires ont ainsi été posés :

Ouverture d'une réflexion sur l'organisation en proximité du bailleur Cantal Habitat sur la zone QPV

- travail sur le positionnement des agents de proximité sur les sites QPV par une évolution des fiches de poste tendant à des actions à destination immédiate des locataires : diversification des tâches, objectifs en matière de délai de traitement et d'intervention, travail sur le retour d'informations, ré-internalisation de certaines tâches, sensibilisation sur le traitement des pieds d'immeuble, des épaves et encombrants, la protection des espaces publics, le traitement des squats... ;
- développement et renforcement de la Régie de travaux, dépendant de la Direction du Patrimoine, afin de permettre une ré-internalisation d'un certain nombre de missions / prestations : étude de la diversification de son champ d'action en lien avec les objectifs de l'abattement ;
- étude sur le recours à une entreprise d'insertion pour la mise en œuvre de chantiers d'entretien des espaces verts des résidences du QPV, afin de favoriser le renforcement de l'entretien sur les espaces extérieurs par une démarche participative et inclusive.

En fonction des résultats de ces travaux et réflexions, des recrutements supplémentaires pourraient être envisagés au regard des besoins et de la réorganisation engagée.

Mise en place d'une gestion continue et participative du cadre de vie des habitants, via des diagnostics en marchant réguliers

- pilotés et animés par la CABA (ingénierie technique du Contrat de Ville), associant le bailleur, les services techniques Ville/CABA, la DDETSPP, les membres du conseil citoyen, les membres du CCL et les habitants relais ; organisés à minima une fois par semestre sur une journée complète ;
- apport de solutions (actions, projets, petits travaux, petits aménagements, mobiliers urbains, effacement des tags...) aux dysfonctionnements repérés collectivement sur la gestion du cadre de vie (logements, parties communes, espaces extérieurs, tranquillité...), mais aussi aux demandes / souhaits exprimés par les habitants sur leur appropriation positive de leurs lieux de vie ;
- développement de projets structurants / participatifs autour de la végétalisation des espaces (notamment dans le cadre d'une collaboration avec le CPIE/CAUE), des mobilités douces, de la sécurisation des espaces et des circulations, de l'aménagement des caves à La Montade, de la lutte contre les dépôts d'encombrants ou les jets par les fenêtres...
- validation et priorisation des travaux issus des diagnostics en marchant réalisées de manière collégiale entre les signataires de la présente convention ATPFB (Cantal Habitat, CABA, Etat, Ville d'Aurillac).

Poursuite et renforcement des chantiers éducatifs et d'auto-réhabilitation

En collaboration étroite avec l'association Accent Jeunes : débarrassage et valorisation des encombrants (passage régulier sur l'ensemble des sous-secteurs du QPV), action d'auto-réhabilitation des logements (4 à 6 familles par an), réfection/peinture des cages d'escalier et autres travaux...

Les chantiers éducatifs avec l'association Accent Jeunes se réaliseront sous la forme de prestations, l'ensemble des fournitures et matières premières sera fourni par Cantal Habitat. Un interlocuteur sera désigné par Cantal Habitat pour être le référent d'Accent Jeunes au quotidien et présent sur le QPV (cf. poste de médiation cadre de vie présenté ci-après).

Structuration d'un dispositif d'intervention en médiation

Créateur de liens entre les locataires et entre les locataires et le bailleur, avec la constitution d'un binôme de médiateurs Cantal Habitat positionnés et présents à plein temps au cœur du QPV, autour de deux champs de compétences / profils métiers distincts :

- un poste de médiation sociale avec pour mission principale un accompagnement social renforcé des ménages les plus fragiles et isolés dans leur logement : travail de repérage et de diagnostic fin des situations sociales complexes et des situations d'isolement (via un porte à porte sur tous les logements du QPV en coopération avec les autres médiateurs présents sur le QPV) ; remontées de ces situations à la cellule de veille sociale inter-partenaire (pilotée et animée par la Ville d'Aurillac) ; gestion et accompagnement des situations de crise (infestations punaises de lit et autres nuisibles/parasites, syndrome Diogène, syndrome Noé...).
- un poste de médiation tranquillité résidentielle / cadre de vie, avec une double mission :
 - médiation - gestion des tensions / conflits de voisinage, des squats et tapages nocturnes, des comportements inadaptés de certains locataires sur le « vivre ensemble » et le « savoir vivre / habiter » : travail sur le respect du bail des locataires, désamorçage / résorption amiable des conflits de voisinage, observation et suivi des faits d'incivilités, remontée des situations problématiques à la cellule de veille tranquillité (pilotée et animée par la CABA dans le cadre du CCSPD -Conseil Communautaire de Prévention de la Délinquance-) ; un agent aux compétences et savoir-faire adaptés (agent assermenté, capacité de verbalisation sur le respect du « bien vivre » dans et en proximité du logement) avec un travail en horaires décalés afin d'assurer une veille active du QPV à des moments identifiés de la journée (début de soirée, week-end...);
 - médiation - interlocuteur sur le cadre de vie : coopérations avec les agents de proximité Cantal Habitat sur toutes les questions de cadre de vie (encombrants, épaves, tags...), et interlocuteur des acteurs partenaires dans le cadre des diagnostics en marchant, mais également sur les chantiers éducatifs et les projets d'auto-réhabilitation.

Démultiplication des actions de vivre ensemble au profit des habitants

Accueil des nouveaux arrivants, charte d'occupation et de bien vivre ensemble, aménagement d'espaces de vie sur La Montade (city stade, forêt urbaine...), soutien aux actions d'animations hors les murs et en pied d'immeubles sur les différents lieux du QPV (temps conviviaux, animations familles, temps de rencontre et de partage...) notamment développées et proposées par le Centre Social de Marmiers.

Développement d'une démarche globale de proximité et d'aller vers les habitants sur le QPV (et ses sous-secteurs)

- investissement de deux locaux / appartements de proximité regroupant tous les acteurs présents sur le QPV (Cantal Habitat, Accent Jeunes, DAHLIR, Centre Social de Marmiers) dans une logique d'espaces de travail partagés et collaboratifs (pied à terre pour les acteurs, espaces de rencontres et de co-construction de projets inter-acteurs / inter-structures, interventions et présence humaine en proximité, ancrage au plus près des populations...) : un à Canteloube (3 bureaux et une salle de réunion) et un à La Montade (un bureau et une salle de réunion), deux appartements mis à disposition et gérés par Cantal Habitat dans le cadre de la présente convention ATFPB ;
- accentuation des modes d'intervention « aller-vers » et « hors les murs » afin de mieux connaître les besoins des habitants (et leurs évolutions) et co-construire avec eux les solutions : mise en place d'une démarche « porte à porte » sur le quartier avec tous les médiateurs QPV présents (médiateurs Cantal Habitat, médiateurs Centre Social, médiateurs Accent Jeunes et médiateur DAHLIR) ; libération par les employeurs de chacun de ces médiateurs 3 jours par mois pour des actions conjointes et mutualisées d'« aller vers » les habitants (porte à porte, pieds d'immeubles...), sous une coordination / animation Ville d'Aurillac (ingénierie technique Contrat de Ville) et intégrant également un volet « formation / analyse de la pratique professionnelle » ;
- mise en place de temps de rencontres entre les habitants (instances participatives animées par le Centre Social) et Cantal Habitat autour des questions du logement et du cadre de vie.

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

Les modalités d'association des habitants à la mise en œuvre de la convention ATFPB sont celles fixées dans le Contrat de Ville 2024/2030, à savoir :

- Par le biais du conseil citoyen (et ses différentes composantes thématiques et territoriales), animés par le Centre Social de Marmiers ; à ce titre, des temps spécifiques seront régulièrement organisés autour de la mise en œuvre des orientations définies dans la convention ATFPB et des actions conduites, avec le bailleur Cantal Habitat et les 3 co-pilotes du Contrat de Ville.
- Lors de la rencontre annuelle « Contrat de Ville » ouverte à tous les habitants du QPV, sur le modèle d'une assemblée citoyenne : retours sur les actions conduites, point d'étape, échanges sur les évolutions-actualités du quartier ; présence des acteurs publics majeurs pour répondre aux questions des habitants en direct.
- Lors des diagnostics en marchant réguliers, pilotés et animés par la CABA (ingénierie technique du Contrat de Ville), associant notamment le bailleur, les services techniques Ville/CABA, la DDETSPP, les membres du conseil citoyen, les membres du CCL et les habitants relais.

7. Modalités de pilotage

Les instances et modalités de pilotage de la convention ATFPB sont celles fixées dans le Contrat de Ville 2024/2030, à savoir :

- Un comité des financeurs dédié ATFPB et réunissant au moins une fois par an les 3 co-pilotes du Contrat de Ville (CABA, Etat, Ville d'Aurillac) et le bailleur Cantal Habitat pour permettre de réels échanges / arbitrages dans le pilotage général de la convention ATFPB et la programmation des actions (ce comité des financeurs sera précédé d'un temps technique de préparation entre les représentants techniques des 3 co-pilotes et du bailleur).
- Un point d'étape ATFPB en Comité de Pilotage du Contrat de Ville chaque année pour permettre de rendre compte et informer de l'avancée des orientations et projets conduits dans le cadre de la convention ATFPB.
- Un point d'étape ATFPB en instance thématique « cadre de vie - habitat » du Contrat de Ville et en instance territoriale « Aurillac Sud » du Contrat de Ville, à minima une fois par semestre. Ces instances doivent permettre de :
 - de garantir la feuille de route (orientations / plan d'actions) inscrite dans la convention ATFPB ;
 - de co-construire les actions / projets en lien avec cette feuille de route ;
 - de garantir la cohérence / complémentarité des actions entre elles, et des dispositifs ;
 - de garantir l'implication et la mobilisation de l'ensemble des acteurs concernés ;
 - de suivre l'état d'avancement des objectifs / actions définis ;
 - de proposer de nouvelles orientations et des perspectives aux instances de pilotage, selon l'évolution des besoins des quartiers et de ses habitants.

Le programme d'actions prévisionnel annuel (et le bilan des actions réalisées) est défini dans un calendrier compatible avec le calendrier budgétaire du bailleur Cantal Habitat et le calendrier des appels à projet relatifs au Contrat de Ville.

8. Suivi et bilan

Chaque année, l'office public de l'habitat Cantal Habitat transmet à l'État, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA) et la Ville d'Aurillac, 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.

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'office public de l'habitat 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.

Ce bilan annuel sera validé par les représentants de l'État, de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA) et de la Ville d'Aurillac lors des instances de pilotage du Contrat de Ville, à savoir lors du Comité des financeurs annuel dédié à l'ATFPB et lors du Comité de pilotage du Contrat de Ville qui se réunit annuellement.

9. Durée de la convention

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

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

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 du comité de pilotage.

11. Conditions de dénonciation de la convention

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

En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements prévus à la convention par l'une des parties, la convention peut être dénoncée, après la mise en place de la phase de médiation précitée, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de 3 mois avant le 1^{er} janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention.

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



ANNEXE : programme d'actions prévisionnel - année 2025

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	01/01/2025	35 000	13 000	22 000	0%	0%
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité						
	Agents de médiation tranquillité et cadre de vie	01/01/2025	35 000	35 000		35 000	100%
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, 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 détritres						
	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 au quartier résilient (convention CPIE / CAUE)	01/01/2025	5 000	5 000		5 000	100%
	Enquête de satisfaction territorialisées						
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble » (convention Centre Social de Marmiers)	01/01/2025	40 000	15 000	25 000	15 000	100%
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion / Chantiers éducatifs jeunes (convention Accent Jeunes)	01/01/2025	65 000	20 000	45 000	20 000	100%
	Mise à disposition de locaux (2 appartements : 1 à Canteloube et 1 à La Montade)	01/01/2025	20 000	20 000		20 000	100%
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie dans le cadre des diagnostics en marchant	01/01/2025	55 000	55 000		55 000	100%
	Surcoûts de remise en état des logements (cadre projets auto-réhabilitation) et fournitures pour les chantiers éducatifs (convention Accent Jeunes)	01/01/2025	15 000	15 000		15 000	100%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)						

Le montant global valorisé dans la présente annexe est de 165 000€ pour l'année 2025 ; le montant global estimé de l'ATFPB étant de 196 044€ ; une enveloppe de 31 044€ reste à être affectée dans le programme d'actions 2025.

ANNEXE : indicateurs de gestion / Cantal Habitat

Action de gestion	Indicateurs	HORS QPV	QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état (par an / logement)	2131,20 € HT	4498,60 € HT
Ascenseur	Coût contrat maintenance (marché ascenseur) Entretien ascenseur	42550 € HT	32200 € HT
	Coût moyen (par an/équipement)	1676,64 € HT	3161,95 € HT
Contrôle d'accès	Coût contrat maintenance = aucun équipement	/	/
	Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/équipement) Entretien portes de garages, portes automatiques et barrières de parkings	5795 € HT	/
Nettoyage des PC et abords	Coût moyen annuel par logement	53,35 € HT	84,82 € HT
Maintenance des PC et abords	Coût moyen annuel par logement	10,23 € HT	0,72 € HT
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble,...)	1,17	0,41



PROJET AU 21/11/2024

