

**Convention relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires**

Utilisation de l'abattement de TFPB à destination du quartier prioritaire « Courbes de l'Albarine » pour 2024  
(Article 1388 bis du CGI)

**Conclue entre :**

D'une part, **SEMCODA**, représenté par Bernard PERRET, Directeur,

D'autre part, la Commune d'Ambérieu-en-Bugey, représentée par son Maire, Daniel FABRE, autorisé par délibération du conseil municipal du 31 mars 2024,

D'autre part, la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, représentée par son Président M. Jean-Louis GUYADER, autorisé par la délibération du Conseil Communautaire du 23 mars 2024,

D'autre part, Chantal MAUCHET, Préfète du Département de l'Ain.

**Préambule :**

La présente convention d'utilisation de la TFPB est liée au contrat de ville de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain, portant sur la commune d'Ambérieu-en-Bugey, qui comprend un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : les Courbes de l'Albarine. La présente convention est valide pour l'année 2024, sur la base d'imposition de l'année 2023.

L'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) sur les patrimoines situés dans le quartier prioritaire permet aux bailleurs sociaux de financer, en contrepartie, des actions de renforcement de la qualité urbaine ou de la qualité de service pour leurs locataires ou des dispositifs spécifiques au quartier des Courbes de l'Albarine. Cet abattement est consenti sur l'année 2023 et sert spécifiquement à financer les actions mises en place par les bailleurs sociaux au service des locataires du quartier prioritaire.

Suite à la signature du Contrat de Ville le 10 juillet 2015, l'Etat accorde, conformément au II de l'article 1388 bis du CGI, à l'organisme signataire, un abattement de 30% sur la valeur locative servant de base à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), pour l'année 2023, pour les logements décrits ci-dessous.

## 1. Identification du patrimoine dans le quartier

Semcoda s'engage auprès du représentant aux collectivités locales et aux services de l'Etat dans le département à mettre en œuvre sur le territoire des Courbes de l'Albarine, des actions entreprises pour améliorer les conditions de vie des habitants.

Programmes	Adresses	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB
Sarrail	1-16 rue de l'Albarine Place Sarrail	105
Rue Berthelot	Rue Berthelot	10
<b>TOTAL</b>		<b>115</b>

## 2. Diagnostic territorial

Les principaux dysfonctionnements urbains et les problématiques sociales identifiés sont :

- Gestion des déchets et encombrants
- Propreté urbaine, propreté des parties communes et des extérieurs du parc social
- Problématiques de vandalisme, nécessités de sur-entretien ou de réparations plus fréquentes
- Voitures ventouses et épaves, plus largement problématique du stationnement
- Besoin de médiation sociale pour éviter les conflits, travailler la parentalité et les animations
- Occupation abusive des parties communes, problématiques de tranquillité publique
- Manque d'espaces verts, de lieux de convivialité et de vivre-ensemble

D'après le diagnostic initial, le bailleur social propose aux collectivités locales et aux services de l'Etat, un programme d'actions qui tient compte des actions éligibles à l'abattement de TFPB telles que définies par le cadre national d'utilisation de la TFPB signé le 29 avril 2015 par l'Etat, l'USH et les représentants des collectivités. L'ensemble des actions éligibles est disponible en point 3 de la présente convention.

### Priorités d'intervention :

Au regard des fonctionnements et dysfonctionnements identifiés, les priorités à traiter pour les 2 ans à venir sont les suivantes :

- **Priorité 1** : développer la médiation sociale pour améliorer la tranquillité publique et permettre la gestion des voitures épaves
- **Priorité 2** : Favoriser l'animation sociale, accompagner des actions issues des besoins des locataires
- **Priorité 3** : Avoir une meilleure gestion des encombrants, de la propreté et de prévention du vandalisme

### 3. Actions éligibles

Comme définit par le cadre national d'utilisation de la TFPB, voici la liste des actions pouvant être financées par l'exonération de TFPB (cf. Annexe 2)

Axes	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 ou référents sécurité
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 détritux
	Enlèvement des épaves
	Amélioration de la collecte des déchets
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité
	Vidéosurveillance (fonctionnement) et analyse des besoins en vidéosurveillance
	Surveillance des chantiers
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
	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...)

#### 4. Suivi

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB fera l'objet d'un suivi par le comité de pilotage du Contrat de Ville. L'instance partenariale évaluera l'avancée du programme d'actions, son efficacité concrète sur le terrain, les limites opérationnelles rencontrées et le cas échéant les ajustements rendus nécessaires.

L'instance dédiée se réunira à *minima* deux fois par an pour établir un point d'étape à partir de tableaux de bord de suivi des actions et présenter le bilan annuel du programme d'actions.

#### 5. Evaluation

Chaque année, le bailleur social transmet aux collectivités locales et aux services de l'Etat un bilan quantitatif et qualitatif de chaque programme d'actions mis en œuvre. Ce bilan doit être renseigné dans le tableau de bord proposé dans le cadre national d'abattement de la TFPB à cet usage (cf. Annexe 1).

Les résultats des actions présentés par le bailleur social seront validés par l'Etat et les collectivités. Le programme d'actions pourra être ajusté annuellement au regard du bilan annuel.

#### 6. Bilans 2023

##### **Bilan financier des actions réalisées en 2023 dans le cadre de l'abattement TFPB**

Axe	Action	Dépenses valorisées prévisionnelles	Dépenses valorisées réalisées
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Conciergerie engagée	7 200 €	4 400 €
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Adulte relais	4 600 €	2 800 €
Gestion des déchets et encombrants	Gestion des déchets et encombrants	7 100 €	4 600 €
Sur-entretien	Sur-entretien parties communes	2 500 €	7 100 €
Animation, lien social, vivre ensemble	Actions innovantes aux bénéfices des habitants	3 406 €	0 €
<b>TOTAL</b>		<b>24 806 €</b>	<b>21 400 €</b>

Du fait de l'absence de certains agents, les actions aux bénéfices des habitants ont mis plus de temps pour être co-construites. Elles sont en partie reportées sur le premier trimestre 2024. L'intégralité des 3 400 € est reportée en 2024 et fléchée sur 2 actions concertées avec les collectivités territoriales, sur la thématique de la propreté.



## **Bilan qualitatif des actions réalisées en 2023 dans le cadre de l'abattement TFPB**

<b>Axe</b>	<b>Action</b>	<b>Résultats obtenus</b>
Animation, lien social, vivre ensemble	Conciergerie Engagée	185 interventions au sein des bailleurs (fuite d'eau, évacuations bouchées, volets, roulants, luminaire, isolation du logement ...) : 168 pour Dynacité et 17 pour Semcoda
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Adulte relais	Accueillir, écouter, exercer toute activité qui concourt au lien social, informer et accompagner les habitants dans leurs démarches. Exemples : Accompagner les familles des quartiers QPV dans leurs démarches administratives (AGORA, juriste de CIDFF, Mairie, Impôts, écoles Jean JAURES et Jules FERRY, préfecture, la Caf, CPM, MSA, CDS, Dynacité, centre social, ATELEC, pôle emploi, collège St Exupéry, lycée professionnel, IFRA, prise de RDV médicaux). Accompagner une famille au lycée professionnel pour la traduction et l'intermédiation culturelle Diffusion d'informations sur les événements importants (mardis de l'emploi, information collectives, travaux, dépistage cancer...) + Temps de rue dans les quartiers prioritaires de la ville : l'Albarine, Noblemaire, Rue du dépôt, Allende, dans le but de s'approcher des habitants, être à leur écoute...
Gestion des déchets et encombrants	Gestion des déchets et encombrants	Maintien de propreté du site, malgré les situations de complications du fait des PAV.  Forte amélioration grâce au travail conjoint avec la Ville et la CCPA
Sur-entretien	Sur-entretien parties communes	Maintien d'une bonne qualité de vie, d'hygiène des abords de la résidence.

## 7. Actions 2024

### Montant prévisionnel de l'exonération de TFPB 2024 basé sur les avis d'imposition 2023

Programmes	Adresses	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB
Sarrail	1-16 rue de l'Albarine Place Sarrail	105	24 9339 €
Rue Berthelot	Rue Berthelot	10	Exonéré
Report 2023			3 400€
<b>TOTAL</b>		<b>115</b>	<b>28 340 €</b>

### Programme d'actions prévisionnelles 2024 dans le cadre de l'abattement TFPB

Axe	Action	Dépenses valorisées prévisionnelles
		Semcoda
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Adulte relais	4 600 €
Gestion des déchets et encombrants	Gestion des déchets et encombrants	7 000 €
Sur-entretien	Sur-entretien parties communes	2 500 €
Animation, lien social, vivre ensemble	actions innovantes aux bénéfices des habitants	5 550 €
Animation, lien social, vivre ensemble	Animations et nettoyages de quartier	2 000 €
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Animateur de quartier	5 000 €
Gestion des déchets et encombrants	Allo Renoverie	1 000 €
Gestion des déchets et encombrants	Support de communication PAV	690 €
<b>TOTAL</b>		<b>28 340 €</b>



Fait en **4 exemplaires** à Ambérieu-en-Bugey, le 15 mars 2024

Bernard PERRET  
Directeur de la SEMCODA

Daniel FABRE  
Maire d'Ambérieu-en-Bugey

Jean-Louis GUYADER  
Président de la CCPA

Chantal MAUCHET  
Préfète de l'Ain