

**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 » - 2026  
(Article 1388 bis du CGI)

**Conclue entre :**

D'une part, Dynacité, Office Public de l'Habitat de l'Ain, représenté par Jean-Luc Triollet

D'autre part, la commune d'Ambérieu-en-Bugey, représentée par son Maire, Daniel FABRE, autorisé par délibération du conseil municipal du 27 février 2026,

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 février 2026.

D'autre part, Louis-Xavier THIRODE, Préfet 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 2026, sur la base d'imposition de l'année 2025.

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 2026 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 21 mai 2024, l'Etat accorde à l'organisme signataire, conformément au II de l'article 1388 bis du CGI, un abattement de 30% sur la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements décrits ci-dessous.

## 1. Identification du patrimoine dans le quartier

Dynacité 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
Rue du Dépôt	32 rue du dépôt	40
Dimitriewsky	31-41 rue du dépôt	29
Chemin du Dépôt	40-42-44 Chemin du Dépôt	28
Noblemaire	Tour A-B-C-D Rue Gustave Noblemaire	132
Gaïa	46-48 rue Noblemaire	37
Rue Jean Emery	10-14 rue Jean Emery	30
Girod de l'Ain	2-16 rue Girod de l'Ain	72
Sarrail	82 avenue Sarrail 78 avenue Sarrail	12 16
St Georges	195-215 rue St Georges	39
<b>TOTAL</b>		<b>435</b>

## 2. Diagnostic territorial et priorités d'interventions

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
- Déficit d'animations de quartier, de temps conviviaux

De ce fait, les priorités à traiter sont les suivantes :

- **Priorité 1** : développer la médiation sociale pour améliorer la tranquillité résidentielle et lutter contre les phénomènes d'incivilités et de troubles de voisinage
- **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

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.

### 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.

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 détritrus
	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.

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 2025

### Bilan financier des actions réalisées en 2025 dans le cadre de l'abattement TFPB

Axe	Action	Dépenses valorisées prévisionnelles	Dépenses valorisées Réalisées
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Chargé d'entretien Noblemaire - Gaïa	21 000 €	9 168 €
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Adulte relais	9 400 €	9 400 €
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Animateur de quartier	8 000 €	8 000 €
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Conciergerie engagée	9 600 €	9 600 €
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Réparations suite aux diagnostics en marchant	3 000 €	2 628 €
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Enlèvement des épaves	2 300 €	0 €
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants -	1 000 €	800 €
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Banalisation de 2 garages pour Gestion des encombrants	1 200 €	1 200 €
Animation, lien social, vivre ensemble	Animations de quartier	4 000 €	4 000 €
Animation, lien social, vivre ensemble	Théâtralité	4 000 €	9 500 €
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Furetage	0 €	3 405
Animation, lien social, vivre ensemble	Installation kit économie d'eau	0 €	1 041 €
Animation, lien social, vivre ensemble	Noblemaire-Veilleux	0 €	4 758 €
<b>TOTAL</b>		<b>63 330 €</b>	<b>63 500 €</b>

Accusé de réception en préfecture  
001-210100046-20260227-DEL\_2026\_01\_12-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2026  
Date de réception préfecture : 03/03/2026

## Bilan qualitatif des actions réalisées en 2025 dans le cadre de l'abattement TFPB

Action	Résultats obtenus
Chargé d'entretien Noblemaire - Gaïa	Recrutement en Juin 2026 pour venir renforcer la propreté sur Gaïa et Noblemaire. Les premiers effets se font sentir, le site commence à améliorer sa propreté puisque les déchets s'accumulent moins longtemps.
Adulte relais	La médiatrice est en lien avec les habitants, les informe et les accompagne sur des sujets divers. Accompagnement de 180 personnes (79 H et 101 F) des quartiers QPV dans leurs démarches administratives (mairie, CDS, CPEF, CPAM, bailleurs sociaux, France services, centre social, conciergerie, secours populaire, l'Accorderie, établissements scolaires...) Diffusion d'informations sur les événements : Octobre rose, j'apprends à nager, offre jeunesse, conseil citoyen, diagnostic en marchant, ... Principales difficultés : Besoin en soutien scolaire ; Manque de professionnels de santé spécialisés (dentistes et orthophonistes) ; L'accès limité à la CAF : La permanence hebdomadaire est insuffisante ; Besoin de maîtrise de la langue
Animateur de quartier	Suivi et encadrement de chantiers éducatifs Présence sur les animations et événements : Ca Bouge, quartiers en fête, sorties ludiques, MJC Interventions en pied d'immeuble et dans les quartiers prioritaires (Noblemaire, Dépôt, Albarine, Girod de l'Ain, etc.) et médiation dans les espaces publics (city stade, rues, centres sociaux). Accompagnement individuel de locataires (fuites, punaise de lit, problématique de cave ...)
Conciergerie engagée	84 interventions au sein du QPV (fuite d'eau, évacuations bouchées, volets, roulants, luminaire, isolation du logement ...)
Réparations suite aux diagnostics en marchant	4 diagnostics en marchant + restitution devant Maire et bailleurs → 88% des items corrigés Installation de nouveaux supports d'affichages, condamnation des caves, reprise d'enrobés, rebouchage de trous, changement d'un grillage, arbre mort coupé,
Gestion des encombrants -	Chantier solidaire pour les encombrants à Girod de l'Ain. Baisse de 80 % du volume d'encombrant en 1 an !
Banalisation de 2 garages	Banalisation de 2 garages sur Noblemaire pour stocker et évacuer des encombrants, afin de limiter le cercle vicieux de l'apport d'encombrants
Animations de quartier	3 « Quartiers en fête » + 6 « ça bouge chez vous » (Albarine, Noblemaire, Fransozini, girod de l'Ain, Dépôt, Allende ...) : 1 550 participants, très forte mobilisation habitants
Théâtralité	Théâtralité : 15 habitants récurrents (dont 12 présents l'an dernier) Répétition tous les jeudis au centre social. Plusieurs séances de création du projet artistique. Groupe assidu qui progresse énormément. Valorisation de deux années.
Furetage	Condamnation de 43 passages empruntés par les rats. Capture de 38 rats. Le « nid » semble avoir disparu 6 mois après l'intervention
Installation kit économie d'eau	Installation de mousseurs sur la rue du Dépôt afin de réduire la consommation et la facture d'eau
Noblemaire-Veilleux	Projet participatif de réappropriation des espaces extérieurs par les habitants : création d'espaces fleuris avec les habitants sur les endroits repérés lors des diagnostics en marchants.

## 7. Projets 2026

### Montant prévisionnel de l'exonération de TFPB 2026 basé sur les avis d'imposition 2025

Programmes	Adresses	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB
Rue du Dépôt	32 rue du dépôt	40	8 341 €
Sarrail	2-16 rue Girod de l'Ain	72	13 863 €
Noblemaire	Tour A-B-C-D Rue Gustave Noblemaire	132	25 786 €
Dimitriewsky	31-41 rue du dépôt	29	6 153 €
Rue Jean Emery	10-14 rue Jean Emery	30	5 401 €
Chemin du Dépôt	40-42 Chemin du Dépôt	4	841 €
	<b>TOTAL</b>	<b>307</b>	<b>60 385 €</b>

### Programme d'actions prévisionnelles 2026 dans le cadre de l'abattement TFPB

Axe	Action	Dépenses valorisées prévisionnelles
		Dynacité
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Chargé d'entretien Noblemaire - Gaïa	18 500 €
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Adulte relais	9 400 €
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Animateur de quartier	8 000 €
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Conciergerie engagée	9 600 €
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Réparations suite aux diagnostics en marchant	3 085 €
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Enlèvement des épaves	6 600 €
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Banalisation de 2 garages pour Gestion des encombrants	1 200 €
Animation, lien social, vivre ensemble	Animations et nettoyages de quartier	4 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>60 385 €</b>

## 8. Signatures

Fait en **4 exemplaires** à Ambérieu-en-Bugey, le 02 mars 2026

Jean-Luc TRIOLLET  
Directeur Général de Dynacité

Daniel FABRE  
Maire d'Ambérieu-en-Bugey

Jean-Louis GUYADER  
Président de la CCPA

Louis-Xavier THIRODE  
Préfet de l'Ain