

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, 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 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, 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 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	90
TOTAL		90

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
- 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 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. 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	Adulte relais	4 600 €	4 600 €
Gestion des déchets et encombrants	Gestion des déchets et encombrants	5 000 €	4 400 €
Sur-entretien	Sur-entretien parties communes	1 500 €	1 500 €
Sur-entretien ; gestion des déchets	Furetage	2 000 €	0 €
Animation, lien social, vivre ensemble	Animations et nettoyage de quartier	2 000 €	3 500 €
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Animateur de quartier	6 000 €	6 000 €
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Amélioration suite aux diagnostics en marchant	2 300 €	3 581€
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Enlèvement des épaves	2 500 €	0 €
Sur-entretien	Réparations du portail vandalisé	3 000 €	3 000 €
Tranquillité résidentielle	Vidéosurveillance	3 700 €	0 €
TOTAL		32 600 €	26 581 €

Le reliquat de 6 200 € s'explique par les délais d'intervention d'Enedis pour le raccordement électrique visant à implanter une caméra, et le décalage de l'intervention de la fourrière pour évacuer les véhicules ventouses. Ces deux actions sont prévues en 2026.



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

Action	Résultats obtenus
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, sensibilisation utilisation badge, 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
Gestion des déchets et encombrants	Maintien d'une bonne qualité de vie, d'hygiène des abords de la résidence Albarine. Nettoyage renforcé sur certaines montées, notamment la 5 et la 7. Hausse des encombrants sur les Charmilles Forte amélioration grâce au travail conjoint avec la Ville et la CCPA.
Sur-entretien parties communes	Maintien de propreté du site, malgré les situations complexes du fait des PAV. Grosse action de vidage des locaux communs, afin d'envoyer un signal fort et d'endiguer le phénomène.
Animations et nettoyage 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 2 Animations sportives du Comité Départemental Olympique et Sportif avec 6 sports à chaque fois : 250 personnes
Animateur de quartier	Suivi et encadrement de chantiers éducatifs Présence sur les animations et événements : Ca Bouge, quartiers en fête, sorties ludiques, MJC Affichages et distributions de flyers (Dépôt, Noblemaire, Pérouse, etc.) 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 ...)
Amélioration suite aux diagnostics en marchant	Installation de 7 cendriers sur les zones repérées lors du diagnostic en marchant 2 arbres replantés, rebouchage des trous liés aux rongeurs, changements d'interphone, et achat de nouveaux supports d'affichage et de communication pour les partenaires
Réparations du portail vandalisé	Modification du système de motorisation, réparation et mise en place d'une programmation afin que le portail soit toujours fonctionnel

7. Actions 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
Sarrail	1-16 rue de l'Albarine	90	22 138 €
Report 2025			6 200 €
TOTAL		90	28 338 €

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

Axe	Action	Dépenses valorisées prévisionnelles
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Adulte relais	4 600 €
Gestion des déchets et encombrants	Gestion des déchets et encombrants	4 000 €
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Conciergerie engagée	1 838 €
Animation, lien social, vivre ensemble	Animations et nettoyages de quartier	2 000 €
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Animateur de quartier	6 000 €
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Réparations suite aux diagnostics en marchant	3 700 €
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Enlèvement des épaves	2 500 €
Tranquillité résidentielle	Vidéosurveillance	3 700 €
TOTAL		28 338 €

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

Bernard PERRET
Directeur de la SEMCODA

Daniel FABRE
Maire d'Ambérieu-en-Bugey

Jean-Louis GUYADER
Président de la CCPA

Louis-Xavier THIRODE
Préfet de l'Ain