



LIVRET BAILLEURS

**Utilisation de l'abattement de
TFPB dans les quartiers prioritaires
de la politique de la ville pour la
qualité de vie urbaine**

Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord

Mise à jour mai 2015

Edito / Préambule

Le « livret bailleur » est un outil créé par la DDTM du Nord en 2011 à destination des bailleurs sociaux qui bénéficient du dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour leur patrimoine situé hier en zone urbaine sensible (ZUS) et demain en quartier prioritaire de la politique de la ville.

Il a pour objectif de rappeler le cadre du dispositif d'abattement de la TFPB, les champs d'utilisation de l'abattement, les modalités d'élaboration des programmes d'actions et des bilans, ainsi que des modèles pour transmettre les programmes d'actions et les bilans annuels aux partenaires et à l'État.

La présentation standardisée des programmes d'actions et des bilans doit permettre par ailleurs aux services de l'État une analyse simplifiée des documents qui lui sont transmis, et à l'USH la production d'un bilan national triennal.

Les programmes d'actions et les bilans devront être construits dorénavant à partir de ces modèles standardisés¹.

Ce livret a été mis à jour en 2015 suite à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014 et à la loi de finances 2015 ; puis en mai 2015 suite à la signature d'un cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine par l'État, l'USH et quatre associations d'élus.

¹ Téléchargeable au format Excel et Libre Office sur le site internet des services de l'État dans le Nord : <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-urbanisme-habitat-et-construction/Habitat>

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| I.Cadrage de l'abattement de la TFPB..... | 4 |
| I.A.Cadre législatif..... | 4 |
| I.B.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..... | 4 |
| I.C.Cadre départemental d'utilisation de l'abattement de TFPB..... | 5 |
| I.D.« L'abattement » : un terme à préciser..... | 5 |
| | |
| II.Champs d'utilisation de l'abattement de la TFPB pour améliorer la qualité de vie urbaine..... | 7 |
| | |
| III.Intégration du dispositif dans les contrats de ville..... | 8 |
| III.A.La démarche GUP dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville..... | 8 |
| III.B.Méthode d'élaboration de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB | 8 |
| III.C.Bilan annuel..... | 8 |
| | |
| IV.Dossier de présentation du programme d'actions triennal prévisionnel..... | 10 |
| IV.A.Présence de proximité : organisation d'une présence de proximité adaptée au fonctionnement social du quartier et soutien aux personnels de proximité dans leur gestion des spécificités du patrimoine et des besoins des locataires..... | 10 |
| IV.B.Entretien/maintenance : adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter..... | 11 |
| IV.C.Tranquillité résidentielle : dispositifs et actions..... | 12 |
| IV.D.développement social : actions permettant de développer la concertation et le lien social..... | 12 |
| IV.E.Petits travaux d'amélioration du cadre de vie : travaux de sécurité passive, réparation du vandalisme, gestion des accès aux caves, interventions permettant de renforcer l'efficacité du travail de gestion quotidienne)..... | 13 |
| | |
| V.Dossier de présentation du bilan annuel..... | 14 |
| V.A.Bilan annuel des actions mises en œuvre..... | 14 |
| V.B.Indicateurs financiers..... | 15 |

I. CADRAGE DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB

I.A. CADRE LÉGISLATIF

Depuis 2001, les organismes HLM bénéficient d'un abattement de 30% sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements situés en zones urbaines sensibles, en contrepartie de la mise en œuvre d'actions contribuant à améliorer la qualité de services aux locataires². Le programme d'actions pluriannuel et le bilan annuel des actions mises en œuvre sont transmis aux services de l'État pour justifier de cet abattement.

Cette mesure a été intégrée à différents dispositifs depuis sa création. Dans le département du Nord, elle s'est traduite par la signature de plus d'une centaine de conventions entre les bailleurs et l'État local pour la période 2001-2006 reconduites tout ou partie sur la période suivante. Cet avantage a été prolongé jusqu'en 2013 par la loi de finances initiale pour 2011, pour les organismes ayant signé avec l'État une convention d'utilité sociale (CUS) intégrant un programme d'actions tri-annuel déclinant les axes définis lors des précédentes conventions relatives à l'entretien et à la gestion des logements sociaux en ZUS.

Le comité interministériel des villes du 19 février 2013, puis le pacte signé entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat le 8 juillet 2013, ont acté l'adaptation du dispositif d'abattement à la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, et à la nouvelle contractualisation. La loi de finances pour 2014 a prolongé d'une année ce dispositif dans l'attente de la mise en place de la nouvelle géographie prioritaire.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014 et la loi de finances 2015 confirment le maintien de cette mesure et son intégration dans les contrats de ville et précisent ses modalités de mise en œuvre. Un régime transitoire est défini pour l'année 2015 : la loi de finances prévoit que les logements ayant bénéficié de cet abattement sur leur taxe 2014 bénéficieront de ce même abattement pour les impositions établies au titre de l'année 2015. À compter de 2016 et jusqu'en 2020, la base d'imposition à la TFPB des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville fait l'objet d'un abattement de 30%. L'abattement est subordonné à la signature par l'organisme HLM du contrat de ville, à un engagement de réaliser un programme d'actions triennal, renouvelable, validé dans des conditions précisées au contrat de ville ; et à la transmission annuelle aux signataires du contrat de ville des documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises en contrepartie de l'abattement.

I.B. 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

L'État, les associations d'élus et l'USH ont cosigné un cadre national en avril 2015 qui prévoit l'élaboration d'une convention qui fixera les objectifs, le programme d'actions et les modalités de suivi annuel. Elle constituera une annexe au contrat de ville.

Le cadre national rappelle l'ambition de cette mesure fiscale, à savoir contribuer à atteindre un même niveau de qualité de vie urbaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville que dans les autres quartiers. L'abattement doit donc permettre 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.

Le cadre national insiste sur l'articulation étroite entre le dispositif d'abattement de la TFPB et les démarches de gestion urbaine de proximité pilotées par les collectivités locales : les actions

² Circulaire du 8 octobre 2001 et article 1388 bis du code général des impôts

des organismes HLM réalisées en contrepartie de l'abattement de la TFPB font partie des programmes d'actions réalisés dans le cadre des démarches de GUP.

Le cadre national définit le cadre d'élaboration, de mise en œuvre et de suivi des conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB, qui seront déclinés par quartier et par organisme Hlm dans chaque contrat de ville.

I.C. CADRE DÉPARTEMENTAL D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE TFPB

En 2011, après 10 ans de mise en œuvre du dispositif d'abattement de la TFPB en ZUS, la DDTM a confié la réalisation d'une étude d'évaluation du dispositif à un bureau d'études spécialisé dans les questions de gestion urbaine de proximité. L'étude³ a conclu sur la nécessité :

- de concentrer le dispositif sur des actions contribuant réellement à l'amélioration de la qualité de service aux locataires
- de construire un programme d'actions spécifique à chaque site à partir d'un diagnostic local partagé avec les habitants et les partenaires (en particulier les services de la ville, et plus particulièrement les agents de terrain). Les actions mises en œuvre par les bailleurs dans le cadre de l'abattement doivent s'inscrire dans la démarche de gestion urbaine de proximité pilotée par la ville
- de produire un bilan annuel quantitatif et qualitatif pour chaque site, transmis aux partenaires et aux services de l'État
- d'améliorer le pilotage et la lisibilité du dispositif

Pour atteindre ces objectifs, une procédure de construction du programme d'actions et d'évaluation du dispositif a été proposée à l'issue de cette étude, ainsi que des modèles. Ces outils ont été rassemblés dans le « livret bailleur » et diffusés aux organismes.

Les orientations données par la DDTM depuis 2011 sur ce dispositif sont en parfaite cohérence avec les dernières évolutions législatives et le cadre national partagé entre l'État, les collectivités et l'USH.

I.D. « L'ABATTEMENT » : UN TERME À PRÉCISER

Circulaire UHC/IUH 2/21 n° 2001-68 du 8 octobre 2001

« L'article 1388 bis du code général des impôts (CGI), issu de l'article 42 de la loi de finances pour 2001 (n° 2000-1352 du 30 décembre 2000) prévoit l'application, pendant 6 ans, d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition des immeubles d'habitation à usage locatif, attribués sous condition de ressources appartenant à un organisme d'HLM ou à une SEM et situés en ZUS, pour lesquels l'exonération de 15 ou 25 ans est arrivé à expiration. »

Le dispositif décrit par la circulaire est couramment nommé « abattement de la TFPB », voire même « exonération de la TFPB ». Par ailleurs, il est aussi souvent fait référence à une « économie d'impôt » ou un « avantage fiscal ». De l'utilisation de ces différents termes naît une confusion qu'il est important de lever pour une meilleure compréhension du dispositif.

Ce dispositif est à distinguer de l'exonération de TFPB dont bénéficient les organismes HLM en application des articles 1384A et 1384C du code général des impôts. Cette exonération est

³ La synthèse de l'étude est téléchargeable sur le site internet des services de l'Etat dans le Nord, dans l'onglet Politiques publiques/Aménagement Habitat, Urbanisme et Construction, rubriques Les études : <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-urbanisme-habitat-et-construction/Les-etudes>

accordée pour une durée de 15 ou 25 ans selon la date de financement de l'opération et sous réserve que celle-ci ait été majoritairement financée au moyen de prêts aidés par l'État.

La taxe foncière sur les propriétés bâties résulte de l'application de taux d'appel fixés par différentes collectivités (région, département, intercommunalité, commune) à une base d'imposition (qui est égale à 50% de la valeur locative calculée d'après les caractéristiques de l'immeuble et fait l'objet d'une revalorisation annuelle votée par le parlement dans le cadre de la loi de finance⁴).

La circulaire prévoit l'abattement de 30% sur la base d'imposition de la TFPB. Cet abattement de la base génère nécessairement une économie d'impôt dont va bénéficier le bailleur. Il ne s'agit donc pas d'une exonération de la TFPB.

Exemple :

La base d'imposition de la TFPB est de 100€ et la somme des taux d'appel des collectivités s'élève à 25%. La taxe foncière sera donc de 25€ (base*taux).

Le propriétaire pouvant bénéficier de l'abattement de 30% de la base de calcul de la TFPB, la base « abattue » s'élève donc à 70€, et la nouvelle taxe foncière sera de 17,5€ (base_abattue*taux).

L'économie d'impôt perçue par le bailleur est donc de 7,5€ (25€-17,5€).

Dans cet exemple, l'**abattement est de 30€** et l'**économie d'impôt de 7,5€**.

Dans la suite du document, nous nous intéresserons au montant de l'économie d'impôt générée par le dispositif d'abattement de la TFPB, appelée directement « économie d'impôt ».

4 A noter que plus les taux d'appel des collectivités sont élevés, plus l'économie générée est importante pour le bailleur

II. CHAMPS D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE URBAINE

Les champs d'utilisation de l'abattement de la TFPB pour améliorer la qualité de vie urbaine ont été précisés par le cadre national d'avril 2015.

Pour assurer le bon fonctionnement des quartiers en fonction des situations urbaines et sociales, les actions relevant de l'abattement de la TFPB doivent soutenir les objectifs de qualité du cadre de vie, de cohésion sociale et de développement social en agissant sur les champs suivants :

- l'organisation d'une **présence de proximité** adaptée au fonctionnement social du quartier et le soutien aux personnels de proximité⁵ dans leur gestion des spécificités du patrimoine et des besoins des locataires
- l'adaptation des modes et rythmes d'**entretien et de maintenance** aux usages et modes d'habiter
- les dispositifs et les actions contribuant à la **tranquillité résidentielle** (dont la lutte contre l'occupation abusive des halls)
- les actions de **développement social** permettant de développer la concertation et le « vivre ensemble »
- les **petits travaux d'amélioration du cadre de vie** : travaux de sécurité passive, réparation du vandalisme, gestion des accès aux caves, interventions permettant de renforcer l'efficacité du travail de gestion quotidienne).

Les actions d'amélioration du cadre de vie qui font l'objet de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation des loyers et des charges pour les locataires (en dehors d'une participation symbolique des locataires ou des accords collectifs).

Le coût résiduel pour l'organisme des actions menées, déduction faite des éventuels financements apportés par d'autres partenaires, doit au moins être égal à l'économie d'impôt générée par l'abattement fiscal.

⁵ Ce soutien doit se marquer notamment dans le recueil de l'expertise accumulée par les agents de terrain dans leur relation avec les habitants. Des dispositifs d'échanges et de partage d'expérience pourraient être utilement mis en place.

III. INTÉGRATION DU DISPOSITIF DANS LES CONTRATS DE VILLE

En intégrant le dispositif d'abattement de la TFPB aux contrats de ville, l'État marque avec force la nécessaire territorialisation des actions menées en contrepartie de l'abattement et l'articulation de la mesure avec les démarches de gestion urbaine de proximité portées par les collectivités sur les mêmes périmètres. Il ne s'agit plus de considérer l'abattement de la TFPB comme un avantage fiscal pour lequel il faut rendre des comptes annuellement à l'État seul, sous la forme d'un bilan, parfois sans articulation entre les actions menées et les problématiques spécifiques à chaque quartier. Cette affirmation s'inscrit dans la continuité des messages et des outils portés par la DDTM depuis 2011.

III.A. LA DÉMARCHE GUP DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Qu'il y ait ou non intervention de l'ANRU, les contrats de ville comprendront des dispositions relatives à la gestion urbaine de proximité. Le contrat de ville précisera le processus dans lequel les conventions de GUP seront établies par quartier : les conditions d'établissement des conventions, l'échéancier de signature, les modalités d'actualisation des programmes d'actions annexés aux conventions GUP, les modalités d'évaluation des dispositifs GUP.

Les conventions GUP seront élaborées à l'échelle de chaque quartier en associant les gestionnaires intervenants sur le quartier, les associations, les habitants. Elles comprendront un diagnostic partagé des dysfonctionnements et des modalités de gestion, ainsi que le programme d'actions sur lequel les différents gestionnaires s'engageront. Les bailleurs et l'ensemble des gestionnaires du quartier seront amenés à réinterroger leur organisation générale avec les spécificités de chaque quartier et le cas échéant faire évoluer leur fonctionnement et leur organisation.

III.B. MÉTHODE D'ÉLABORATION DE LA CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB

Pour établir leur programme d'actions triennal, les bailleurs s'inscriront dans les dispositifs GUP mis en place dans chaque QPV par les collectivités. Le programme d'actions mis en œuvre par les organismes HLM en contrepartie de l'abattement TFPB sera intégré au programme d'actions GUP du quartier. Le dispositif d'abattement de la TFPB, en étant centré sur les quartiers prioritaires de la politique de ville, contribuera ainsi à renforcer de façon durable des actions de gestion urbaine et sociale de proximité.

Un modèle de présentation du programme d'action a été réalisé par la DDTM (partie IV du livret bailleur). Il tient compte des préconisations du cadre national.

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB, co-signée par l'organisme HLM, l'État et les collectivités locales (commune et EPCI) présentera le programme d'actions triennal, les modalités de pilotage et de suivi annuel, et les modalités de renouvellement de ce programme d'actions pour la période suivante (le contrat de ville étant signé pour une durée de 6 ans). Ce document devra être validé au plus tard fin 2015.

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB et la convention GUP du QPV peuvent constituer un unique document, la convention GUP comportant en plus le programme d'action qui sera réalisé par les autres gestionnaires.

III.C. BILAN ANNUEL

Les dispositions relatives à la gestion urbaine de proximité devront faire l'objet d'un bilan annuel dans le cadre des instances de suivi du contrat de ville. Le bilan des actions mises en œuvre en

contrepartie de l'abattement devra être restitué dans ce cadre, puis transmis chaque année aux partenaires signataires du contrat de ville et aux services de l'Etat, au plus tard pour le 31 mars de l'année suivante. Il conviendra d'organiser des points d'étapes réguliers sur les actions entreprises auprès des représentants des locataires.

Le bilan fera apparaître les actions réalisées et leur coût, ainsi qu'une évaluation qualitative de leur efficacité. Il permettra de vérifier si les engagements prévus ont été tenus.

Un modèle de présentation du bilan annuel a été réalisé par la DDTM (partie V du livret bailleur). Il tient compte des préconisations du cadre national.

Au vu de ce bilan, et en cas de non respect des grandes orientations, les services de la DDTM aviseront les services fiscaux et en informeront l'organisme. Les sommes correspondant aux actions non réalisées durant l'année n pourront être soustraites de l'économie d'impôt générée par l'abattement de l'année n+1.

L'USH présentera un bilan national triennal de l'utilisation de l'abattement de TFPB sur la base des bilans transmis annuellement par les bailleurs.

IV. DOSSIER DE PRÉSENTATION DU PROGRAMME D' ACTIONS TRIENNAL PRÉVISIONNEL

Les tableaux présentés ci-dessous sont des outils proposés par la DDTM pour formaliser le programme d'actions triennal prévisionnel, qui s'inscrivent dans le cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB. **Ces tableaux doivent être complétés pour chaque quartier prioritaire.** Ces tableaux sont disponibles au format Excel et Libre Office sur le site internet de la DDTM : <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-urbanisme-habitat-et-construction/Habitat>

| | | | |
|----------------------------|--|--|--|
| Années | | Nombre de logements dans le quartier | |
| Organisme | | Montant prévisionnel annuel de l'économie d'impôt générée par l'abattement | |
| Quartier prioritaire/ville | | | |

IV.A. PRÉSENCE DE PROXIMITÉ : ORGANISATION D'UNE PRÉSENCE DE PROXIMITÉ ADAPTÉE AU FONCTIONNEMENT SOCIAL DU QUARTIER ET SOUTIEN AUX PERSONNELS DE PROXIMITÉ DANS LEUR GESTION DES SPÉCIFICITÉS DU PATRIMOINE ET DES BESOINS DES LOCATAIRES

| Présence de proximité : renforcement et formation/soutien | | | | | | | | | |
|--|------------------------|-------------------------------|--|------------|------------------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|
| Diagnostic ayant conduit l'organisme à faire un effort particulier au delà de la gestion courante et prise en compte des propositions et/ou souhaits des habitants | | | | | | | | | |
| Intitulé de l'action | Descriptif de l'action | Type d'action (cocher) | | Calendrier | Dépense prévisionnelle | Financement bailleur | Autre financement | dépense valorisée TFPB | Taux de valorisation TFPB |
| | | Action spécifique au quartier | Renforcement des moyens de gestion de droit commun | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

Exemples d'actions (**En gras** : actions spécifiques au quartier *En italique* : renforcement des moyens de droit commun) :

Renforcement du gardiennage et surveillance, agents de médiation sociale, agents de développement social et urbain, coordonnateur hlm de la gestion de proximité, référents sécurité, formations spécifiques aux personnels de proximité (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...), sessions de coordination inter-acteurs, dispositifs de soutien des personnels de proximité

IV.B. ENTRETIEN/MAINTENANCE : ADAPTATION DES MODES ET RYTHMES D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE AUX USAGES ET MODES D'HABITER

| Entretien/maintenance | | | | | | | | | |
|--|------------------------|-------------------------------|--|------------|------------------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|
| Diagnostic ayant conduit l'organisme à faire un effort particulier au delà de la gestion courante et prise en compte des propositions et/ou souhaits des habitants | | | | | | | | | |
| Intitulé de l'action | Descriptif de l'action | Type d'action (cocher) | | Calendrier | Dépense prévisionnelle | Financement bailleur | Autre financement | dépense valorisée TFPB | Taux de valorisation TFPB |
| | | Action spécifique au quartier | Renforcement des moyens de gestion de droit commun | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

Exemples d'actions (**En gras : actions spécifiques au quartier** *En italique : renforcement des moyens de droit commun*) :
Renforcement nettoyage, enlèvement tags et graffitis, renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention, réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...), **gestion des encombrants, enlèvement des épaves, renforcement ramassage papiers et détritux, amélioration collecte des déchets**

IV.C. TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE : DISPOSITIFS ET ACTIONS

| Tranquillité résidentielle | | | | | | | | | |
|--|------------------------|-------------------------------|--|------------|------------------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|
| Diagnostic ayant conduit l'organisme à faire un effort particulier au delà de la gestion courante et prise en compte des propositions et/ou souhaits des habitants | | | | | | | | | |
| Intitulé de l'action | Descriptif de l'action | Type d'action (cocher) | | Calendrier | Dépense prévisionnelle | Financement bailleur | Autre financement | dépense valorisée TFPB | Taux de valorisation TFPB |
| | | Action spécifique au quartier | Renforcement des moyens de gestion de droit commun | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

Exemples d'actions (**En gras** : actions spécifiques au quartier *En italique* : renforcement des moyens de droit commun) :
Dispositifs tranquillité, vidéosurveillance (coût de fonctionnement), surveillance des chantiers, analyse des besoins en vidéosurveillance

IV.D. DÉVELOPPEMENT SOCIAL : ACTIONS PERMETTANT DE DÉVELOPPER LA CONCERTATION ET LE LIEN SOCIAL

| Développement social (concertation/sensibilisation des habitants, animation, lien social) | | | | | | | | | |
|--|------------------------|-------------------------------|--|------------|------------------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|
| Diagnostic ayant conduit l'organisme à faire un effort particulier au delà de la gestion courante et prise en compte des propositions et/ou souhaits des habitants | | | | | | | | | |
| Intitulé de l'action | Descriptif de l'action | Type d'action (cocher) | | Calendrier | Dépense prévisionnelle | Financement bailleur | Autre financement | dépense valorisée TFPB | Taux de valorisation TFPB |
| | | Action spécifique au quartier | Renforcement des moyens de gestion de droit commun | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

Exemples d'actions (**En gras : actions spécifiques au quartier** *En italique : renforcement des moyens de droit commun*) :

Concertation/sensibilisation des locataires : **participation/implication/formation des locataires et associations de locataires, dispositifs spécifiques à la sensibilisation de la maîtrise des charges, collecte collective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens, enquêtes de satisfaction territorialisées**

Animation, lien social : **soutiens aux actions favorisant le lien social, actions d'accompagnement social spécifiques, services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseur) , actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion), mise à disposition de locaux associatifs ou de services**

IV.E. PETITS TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE : TRAVAUX DE SÉCURITÉ PASSIVE, RÉPARATION DU VANDALISME, GESTION DES ACCÈS AUX CAVES, INTERVENTIONS PERMETTANT DE RENFORCER L'EFFICACITÉ DU TRAVAIL DE GESTION QUOTIDIENNE)

| Petits travaux d'amélioration du cadre de vie | | | | | | | | | |
|--|------------------------|-------------------------------|--|------------|------------------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|
| Diagnostic ayant conduit l'organisme à faire un effort particulier au delà de la gestion courante et prise en compte des propositions et/ou souhaits des habitants | | | | | | | | | |
| Intitulé de l'action | Descriptif de l'action | Type d'action (cocher) | | Calendrier | Dépense prévisionnelle | Financement bailleur | Autre financement | dépense valorisée TFPB | Taux de valorisation TFPB |
| | | Action spécifique au quartier | Renforcement des moyens de gestion de droit commun | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

Exemples d'actions (**En gras : actions spécifiques au quartier** *En italique : renforcement des moyens de droit commun*) :

Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU) : amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique), surcoût de remise en état des logements, travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, vigik)

V. DOSSIER DE PRÉSENTATION DU BILAN ANNUEL

Les tableaux présentés ci-dessous sont des outils proposés par la DDTM pour formaliser le bilan annuel de la mesure, qui s'inscrivent dans le cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB. **Ces tableaux doivent être complétés pour chaque quartier prioritaire.** Ces tableaux sont disponibles au format Excel et Libre Office sur le site internet de la DDTM : <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-urbanisme-habitat-et-construction/Habitat>

V.A. BILAN ANNUEL DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

| Présence de proximité : renforcement et formation/soutien | | | | | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------------|--|------------------------------------|------------|------------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|
| Rappel du diagnostic ayant conduit l'organisme à faire un effort particulier au delà de la gestion courante | | | | | | | | | | |
| Intitulé de l'action | Descriptif de l'action | Type d'action (cocher) | | Évaluation qualitative de l'action | Calendrier | Dépense réalisée | Financement bailleur | Autre financement | dépense valorisée TFPB | Taux final de valorisation TFPB |
| | | Action spécifique au quartier | Renforcement des moyens de gestion de droit commun | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

| Entretien/maintenance | | | | | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------------|--|------------------------------------|------------|------------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|
| Rappel du diagnostic ayant conduit l'organisme à faire un effort particulier au delà de la gestion courante | | | | | | | | | | |
| Intitulé de l'action | Descriptif de l'action | Type d'action (cocher) | | Évaluation qualitative de l'action | Calendrier | Dépense réalisée | Financement bailleur | Autre financement | dépense valorisée TFPB | Taux final de valorisation TFPB |
| | | Action spécifique au quartier | Renforcement des moyens de gestion de droit commun | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

| Tranquillité résidentielle | | | | | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------------|--|------------------------------------|------------|------------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|
| Rappel du diagnostic ayant conduit l'organisme à faire un effort particulier au delà de la gestion courante | | | | | | | | | | |
| Intitulé de l'action | Descriptif de l'action | Type d'action (cocher) | | Évaluation qualitative de l'action | Calendrier | Dépense réalisée | Financement bailleur | Autre financement | dépense valorisée TFPB | Taux final de valorisation TFPB |
| | | Action spécifique au quartier | Renforcement des moyens de gestion de droit commun | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

| Développement social (concertation/sensibilisation des habitants, animation, lien social) | | | | | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------------|--|------------------------------------|------------|------------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|
| Rappel du diagnostic ayant conduit l'organisme à faire un effort particulier au delà de la gestion courante | | | | | | | | | | |
| Intitulé de l'action | Descriptif de l'action | Type d'action (cocher) | | Évaluation qualitative de l'action | Calendrier | Dépense réalisée | Financement bailleur | Autre financement | dépense valorisée TFPB | Taux final de valorisation TFPB |
| | | Action spécifique au quartier | Renforcement des moyens de gestion de droit commun | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

| Petits travaux d'amélioration du cadre de vie | | | | | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------------|--|------------------------------------|------------|------------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|
| Rappel du diagnostic ayant conduit l'organisme à faire un effort particulier au delà de la gestion courante | | | | | | | | | | |
| Intitulé de l'action | Descriptif de l'action | Type d'action (cocher) | | Évaluation qualitative de l'action | Calendrier | Dépense réalisée | Financement bailleur | Autre financement | dépense valorisée TFPB | Taux final de valorisation TFPB |
| | | Action spécifique au quartier | Renforcement des moyens de gestion de droit commun | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

V.B. INDICATEURS FINANCIERS

Préalablement à la mobilisation des moyens spécifiques de l'abattement TFPB, les bailleurs devront faire état des moyens de gestion de droit commun qu'ils investissent dans les quartiers comparativement au reste du parc. Pour cela, le cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB a mis en place une série d'indicateurs sur la base de ratios ou de coût moyens afin d'identifier les surcoûts en matière de renforcement des moyens de gestion de droit commun à côté des moyens de gestion spécifiquement déployés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La constitution de ces indicateurs nécessitant que les organismes adaptent les modalités de suivi des coûts, leur mise en place se fera progressivement de façon à ce qu'ils soient produits en cours de 2016.

Le tableau suivant devra ensuite être complété annuellement.

| Moyens de gestion de droit commun et moyens relevant de l'abattement de TFPB | | | |
|--|--|----------|--------|
| Actions de gestion | Indicateurs | Hors QPV | En QPV |
| Entrée dans les lieux | Coût moyen de remise en état | | |
| Équipements : ascenseurs | coût moyen du contrat de maintenance (par an/équipement) | | |
| | coût moyen des réparations supplémentaires (par an/équipement) | | |
| Équipements : contrôle d'accès | coût moyen du contrat de maintenance (par an/équipement) | | |
| | coût moyen des 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 (gardiens, agent d'immeuble...) | | |

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Aménagement, Ville et Renouvellement Urbain
Service Habitat**

☎ 03 28 03 83 00

✉ ddtm@nord.gouv.fr

📍 62, boulevard de Belfort - BP 289 – 59 019 Lille Cedex

@ <http://www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr/>