



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 11 Octobre 2024 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT QUATRE, le vendredi 11 octobre à 9 Heures 30, s'est réuni, en visioconférence et en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Béatrice DAMADE	Membre – 6 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de Quantilly
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Laure GUILMET	Membre – Directrice Association du Foyer St François
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère (visio)
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement (visio)
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français Secrétaire de Séance
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Jean-Luc BRAHITI
Rachid BOUADMA

Charles COLLIN

Membre – Conseiller Départemental
Membre – Secrétaire Général de l’UD CFDT du Cher
Pouvoir à Thierry CHATELIN
Membre - Président CAF du Cher
Pouvoir à Auguste DORLEANS

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Mickaël DURAND
Frédéric DECOIN

Chef du Service Habitat - DDT du Cher
Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de
Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE
Jean-Luc PINSON
Emilie LARAINÉ
Stéphanie JOUVE
Nathalie CLOUET
Olivier SCHUBNEL
Michaël PHILIBERT
Nadège BEDU

Directeur Général
Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances
Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics
Directrice du Développement Humain et Marketing RH
Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses
Directeur Technique et Développement
Directeur Commercial et de la Proximité
Assistante de Direction

.....
La séance est levée à 11 H 15.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 11 Octobre 2024 à 9 H 30

=====

XX – CONVENTIONS D'ABATTEMENT DE TFPB EN QPV A - BOURGES ET SON AGGLOMERATION - QUARTIERS VAL D'AURON ET NORD

En 2024, la politique de la ville est renouvelée pour 6 ans par la signature du contrat de ville 2024-2030 « engagements Quartiers 2030 », pour lequel Val de Berry est acteur sur les Quartiers Politiques de la Ville.

L'abattement de 30 % de la Taxe foncière sur les propriétés bâties pour les patrimoines situés dans ces quartiers, permet à VAL DE BERRY de financer la pérennisation d'actions et dispositifs spécifiques en matière de qualité de service et de gestion de proximité, sur les quartiers nord de la ville (Chancellerie, Gibjoncs, Moulon) et le quartier du Val d'Auron.

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB, annexe au contrat de ville, 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.

Cette convention est signée afin de permettre la continuité des programmes engagés et la mise en œuvre de nouvelles actions sur toute la durée du contrat de ville, permettant l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties de Val de Berry sur les quartiers cités.

Il est demandé au Conseil d'Administration de bien vouloir prendre connaissance de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de bourges et de son agglomération, ainsi que de ses annexes, et d'autoriser le Directeur Général de Val de Berry à signer ladite convention ainsi que tout avenant à venir s'y rapportant.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 26
POUR : 26 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte de cette convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de bourges et de son agglomération, ainsi que de ses annexes, et autorise le Directeur Général de Val de Berry à signer ladite convention ainsi que tout avenant à venir s'y rapportant.

.....
Le Secrétaire de Séance,
Daniel ROBIN

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE



Extrait certifié conforme
Bourges, le 14 octobre 2024
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



**Convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie (TFPB)
dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de l'agglomération de Bourges
2025 - 2030**

La présente convention est conclue entre :

La Communauté d'agglomération de Bourges Plus, représentée par Madame Irène FELIX, Présidente
La Ville de Bourges, représentée par Monsieur Yann GALUT, Maire,
L'Etat, représenté par Monsieur Maurice BARATE, Préfet du Cher,
Et l'OPH du Cher Val de Berry représenté par Monsieur LEMAIGRE, son Directeur Général,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
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 Bourges, signé le 11 septembre 2024,

Il est convenu ce qui suit :

- 1-Objet de la convention
- 2-Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires
- 3-Engagements des parties à la convention
- 4-Résultats du diagnostic partagé
- 5-Orientations stratégiques
- 6-Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants
- 7-Modalités de pilotage
- 8-Suivi et bilan
- 9-Durée de la convention
- 10-Conditions de report de l'abattement de la TFPB
- 11-Conditions de dénonciation de la convention

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, mentionné au premier alinéa du présent I, 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 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 Bourges Plus, la Ville de Bourges, Val de Berry et est une annexe du contrat de ville signé le 11 septembre 2024.

Elle est articulée avec la convention GUSP signée en 2019 et réactualisée en 2024 pour tenir compte de la nouvelle géographie prioritaire.

Pour assurer la mise en œuvre de la GUSP, ont été mis en place sur chacun des quartiers prioritaires :

- ⇒ Les diagnostics en marchant organisés annuellement permettant de flécher les actions à mettre en place ou à renforcer (*dont dans le cadre l'abattement de 30% sur la TFPB*)
- ⇒ Des visites régulières
- ⇒ Des groupes de travail en comité restreint pour définir des actions sur une thématique ou sur un micro-quartier en fonction des problématiques et en plénier pour faire le point sur l'état d'avancement

L'ensemble des informations est compilé à l'aide d'une application SIG sur un tableau de bord permettant de cartographier les points de difficultés, les avancées, les actions menées sur chacun des quartiers.

En contrepartie de cet abattement, les bailleurs sociaux s'engagent à mener des actions. 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 établi à partir de la GUSP et des enquêtes de satisfaction du bailleur, les actions pourront porter sur plusieurs des axes suivants :

- Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité
- Axe 2 : Formation spécifique et soutien au personnel de proximité
- Axe 3 : Sur-entretien
- Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants/épaves
- Axe 5 : Tranquillité résidentielle
- Axe 6 : Concertation/sensibilisation des locataires
- Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

2. Identification du patrimoine concerné dans les QPV de Bourges et par quartier

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
1 – Bourges Nord	2 418	2 065	452 968 €
2-Val d'Auron	708	687	197 068 €
TOTAL	3 126	2 752	650 036 €

3. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la communauté d'Agglomération Bourges Plus, la Ville de Bourges et Val de Berry. 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.

Engagements de l'Etat :

Moyens humains liés au suivi de la convention :

Les services de l'Etat participeront aux instances techniques suivantes :

	Réunion annuelle de bilan et de programmation	Diagnostics en marchant, réunions de GUSP
Services principaux associés	Délégué du préfet DDT, service habitat DDETSPP, service politique de la ville	Délégué du préfet

Pilotage de la convention :

La présente convention sera co-pilotée conjointement par l'agglomération Bourges Plus et l'Etat selon les modalités précisées à l'article 7.

Articulation entre les BOP ministériels et l'abattement de la TFPB :

L'Etat sera garant de la bonne articulation entre l'utilisation de l'abattement de la TFPB et la mobilisation des crédits ministériels, notamment du BOP 147, aux actions en faveur des habitants des quartiers prioritaires.

Engagements de l'EPCI :

Moyens humains liés au suivi de la convention :

Le service de la politique de Bourges Plus de la ville assure l'animation de la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité dans le cadre du contrat de Ville.

En lien avec l'Etat, le service élabore les documents réglementaires, organise les instances de travail et se charge du suivi de la TFPB.

Mobilisation des politiques de droit commun :

Sont associés aux diagnostics en marchant et aux groupes de travail de la GUSP :

- Les services de l'agglomération : Gestion des déchets, habitat, environnement et développement durable.
- D'autres services pourront être sollicités en fonction des problématiques (mobilités, eaux...)

En dehors de ces temps programmés, les différentes parties déclencheront, tant que de besoin, toute réunion,

échange et/ou visite sur site si nécessaire

Pilotage de la convention :

La présente convention sera pilotée conjointement par l'agglomération Bourges Plus et les services de l'Etat.

Engagements de la commune :

Mobilisation des politiques de droit commun :

Sont associés aux diagnostics en marchant et aux groupes de travail de la GUSP :

- Les services de la ville : espaces verts, propreté urbaine et hygiène environnement, CLSPD, Police municipale, mobilier urbain, jeunesse. D'autres services pourront être sollicités en fonction des problématiques (voirie, éclairage...)
- Le CCAS : centres sociaux

En dehors de ces temps programmés, les différentes parties déclencheront, tant que de besoin, toute réunion, échange et/ou visite sur site si nécessaire.

Engagement de l'organisme HLM :

Moyens humains d'ingénierie pour le suivi de la convention :

Les services de la Direction Commerciale et Proximité de Val de Berry assureront la coordination des actions menées par l'ensemble des services de l'organisme et seront l'interlocuteur des autres parties signataires dans le cadre de la présente convention.

Informations sur le programme d'action (prévisionnel et réalisé):

L'organisme utilisera tout outil à sa convenance pour partager les programmes d'actions, prévisionnels ou réalisés, avec les signataires de la présente convention. Le cas échéant, il pourra utiliser Quartier plus.

Mobilisation des associations de locataires :

Les associations de locataires, par le biais de leurs représentants élus par les locataires de Val de Berry, pourront, dans le strict cadre du Plan de Concertation Locative interne à l'organisme, être associées à certaines actions proposées dans le programme d'action de la présente convention.

Pilotage de la convention :

Le pilotage de la présente convention sera réalisé sous la responsabilité du Directeur Général de Val de Berry, qui désignera un interlocuteur privilégié en charge de coordonner les actions des directions engagées dans la réalisation de son programme d'action et qui sera l'interlocuteur des autres parties signataires.

Réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et diffusion aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants :

Un bilan annuel du programme d'action réalisé sera établi et diffusé aux autres signataires de la présente convention. Il pourra être présenté aux représentants élus des locataires de Val de Berry, auprès du Conseil d'Administration ou bien dans le cadre du Plan de Concertation Locative.

4. Résultat du diagnostic partagé

Avancées :

- 2016-2020 a été une période majeure de reprise du patrimoine Bourges Habitat par l'OPH du Cher en 2018, d'où un travail important sur les 2 QPV de :
 - ⇒ Sur entretien : renforcement du nettoyage des parties communes, réparations suites à des dégradations du patrimoine non entretenu sur certains sites vieillissants et à des rassemblements récurrents (déchets, ascenseurs, halls dégradés, tags et salissures...)
 - ⇒ Remise aux normes des logements et des parties communes

2021 à 2024 :

- Renforcement de la présence sur le terrain :
 - ⇒ Réorganisation des gardiens
 - ⇒ Co-financement de présence éducative dans la rue et en pied d'immeubles
- Résolution de problématiques dans les parties communes des résidences (halls, couloirs, cages d'escaliers, ascenseurs, caves) et les espaces extérieurs (abords) :
 - ⇒ Renforcement du nettoyage, enlèvement des tags, ramassage des déchets (picking)
 - ⇒ Embellissement de murs de halls et de cages d'escaliers
 - ⇒ Installation de vidéo surveillance, interphonie, sécurisation des accès caves, externalisation des bacs roulants
- Amélioration de la gestion des déchets et des encombrants en matière de :
 - ⇒ Réactivité d'évacuation
Mise en place d'un marché privilégiant les entreprises d'insertion, la revalorisation (D3EE, Eco mobilier, recyclerie)
 - ⇒ Collecte des déchets avec l'installation de colonnes enterrées et d'abris
- Contribution à la vie de quartier, au lien social et à l'inclusion sociale
 - ⇒ Convivialité (bancs, poubelles)
 - ⇒ Mise à disposition de locaux pour les associations
 - ⇒ Co-financement de projets dans le cadre du contrat de ville (la mémoire, valorisation du quartier, l'accompagnement de projets jeunes, les animations de quartier)
 - ⇒ Recours à des structures d'insertion et à des chantiers jeunes pour la réfection et l'embellissement de locaux, de jardinières, d'espaces de
- Participation à la végétalisation et la préservation de la biodiversité :
 - ⇒ Soutien d'initiatives d'habitants et d'associations sur les plantations dans les jardinières (travaux, plants...)
- Dans le cadre du NPNRU :
 - ⇒ Collaboration avec le service politique de la ville sur l'accompagnement des habitants et des usagers sur les étapes de transformation du quartier :
 - Aménagements temporaires sur un site en attente de projet (installation de jeux au sol, table de ping-pong, bancs et table...)
 - Concertation, info travaux en direction des riverains, participation aux carnets de contribution, RDV NPNRU sous forme de visite d'immeubles démolis, réhabilités et de logement, projets pédagogiques « Mon quartier se transforme » avec les établissements scolaires et d'enseignement supérieur

Ce qui reste problématique :

- Persistance d'incivilités (trafic, jets par les fenêtres, dépôts sauvages) dans les parties communes des résidences et aux abords, impactant le lieu de vie, l'image du quartier.
- La vétusté et la dégradation des parties communes.
- Le volume de dépôts sauvages ne diminue pas et les gestes de tri sont à rappeler.
- Encombrements des rez de jardin, des balcons, brises vue différents et dégradés jouant sur l'attractivité de la résidence.

- Le tissu associatif implanté dans les résidences sociales du bailleur a diminué au Gibjoncs du fait des démolitions du NPNRU mais il est en hausse au Val d'Auron.
- Les relations de voisinage et de vivre ensemble se tendent du fait que cohabitent des personnes qui ne respectent pas les lieux et des locataires qui n'acceptent plus cela.
- La prolifération de punaises de lit et l'accompagnement des locataires sur la résolution (traitement des textiles, rachat de mobiliers...).
- La présence de pigeons du fait de nourrissage (fientes sur le bâti et les abords), rats (déchets).
- Sur le Val d'Auron : un bâti vieillissant, des délimitations privées/publiques peu perceptibles pour certains espaces attenants aux immeubles complexifiant la gestion et l'entretien pour le bailleur et la collectivité.

Ce qui préoccupe également le bailleur : l'augmentation des problèmes de santé mentale, le syndrome de Diogène, l'isolement de personnes seules et des personnes âgées...

5. Orientations stratégiques

5.1 Orientations thématiques stratégiques

Les orientations suivantes ont été définies à partir des besoins exprimés par les habitants dans le cadre des concertations menées pour l'élaboration du contrat de Ville et de constats des acteurs de terrain.

Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité

- Permettre une présence régulière de personnel pour faire recueillir les dysfonctionnements et intervenir rapidement (*ex : 1 référent par immeuble*).
- Déployer des temps en pieds d'immeuble pour échanger sur la vie de la résidence.
- Soutenir une présence éducative sur l'espace public.

Axe 2 : Formation/soutien du personnel de proximité :

- Mise en œuvre, dans le cadre du plan de développement des compétences, de dispositifs de formation à la gestion des troubles de voisinage.
- Mise en œuvre, dans le cadre du plan de développement des compétences, de dispositifs de formation à la gestion des conflits.
- Mise en œuvre, dans le cadre du plan de développement des compétences, de dispositifs de formation à la gestion des violences externes.
- Mise en œuvre de dispositifs de soutien et d'accompagnement individuels des personnels de proximité : Teale (plateforme sur les sujets liées à la santé mentale, décontraction, bien-être), dispositif de coaching et de formation à la qualité de vie au travail.

Axe 3 : Sur-entretien

- Poursuivre le sur-entretien dans les parties communes et les espaces extérieurs des résidences (surnettoyage, réparations).

Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants

- Continuer à :
 - ⇒ Étudier les besoins d'implantation de nouveaux dispositifs de collecte des déchets (colonnes enterrées, abri à bacs roulants) et sensibiliser les locataires aux gestes de tri.
 - ⇒ Évacuer les encombrants en utilisant les circuits de revalorisation et rechercher les causes des dépôts sauvages.
 - ⇒ Effectuer du picking en pieds d'immeubles.
- Accompagner les locataires lors de la mise en place du compostage des déchets alimentaires
 - ⇒ Concerter et relayer auprès de la collectivité les besoins, les évolutions souhaitées et les difficultés rencontrées.
 - ⇒ Relayer les informations et les outils établis par la collectivité compétente.

Axe 5 : Tranquillité résidentielle

- Veiller à la tranquillité dans les parties communes (intervenir sur site, relayer au CLSPD).
- Participer aux actions de médiation nomade dans le cadre du collectif agir en terrain sensible.
- Maintenir l'entretien et la sécurité des abords des immeubles avant, pendant et après les travaux.

Axe 6 : Concertation, sensibilisation des locataires

- Soutenir les initiatives d'habitants (ex : Fonds de Participation des Habitants, référents locataires...).
- Participer à la végétalisation et au renforcement de la biodiversité locale (aménagements, animations...), aider à s'approprier et embellir les rez de jardin et des balcons.
- NPNRU et hors NPNRU :
 - ⇒ Accompagner les locataires lors des réhabilitations sur l'installation de nouveaux équipements et services (déchets, énergie, eau...) et sur l'intégration de nouveaux usages dans le cadre des résidentialisations.
- NPNRU : collaborer avec le service politique de la ville pour accompagner les habitants et les usagers sur les différentes étapes de transformation du quartier :
 - ⇒ Concertation, Info travaux, RDV du NPNRU.
 - ⇒ Conservation de la mémoire et appropriation du futur quartier.
 - ⇒ Animations temporaires sur les espaces en attente de projet.
 - ⇒ Actions pédagogiques « Mon quartier se transforme » avec les établissements scolaires et d'enseignement supérieur.
- Réaliser les enquêtes de satisfaction territorialisée.

Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble

- Soutenir le maillage associatif dans les quartiers et favoriser leur installation dans des locaux.
- Co -construire des projets (bailleurs, services Politique de la ville Etat -Collectivités, acteurs du quartier du contrat de ville) contribuant à créer du lien entre locataires et participant au mieux vivre ensemble (*exemple : organiser des repas de quartier...*).
- Collaborer avec les services de politique de la ville pour étudier la pertinence des actions du contrat de ville : mesurer leur adéquation avec les besoins des locataires, y participer financièrement et les relayer aux locataires.
- Avoir recours aux chantiers d'insertion et aux actions impliquant la jeunesse.
- Le cas échéant, être partenaire de l'expérimentation territoriale de lutte contre le chômage de longue durée (repérage des personnes privées d'emploi, des besoins de travaux utiles complémentaires de ce qui existe déjà...).

Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

- Améliorer les espaces collectifs et extérieurs de la résidence :
 - ⇒ Halls d'immeuble : « campagne de réfection des halls (sols, murs) ».
 - ⇒ Cheminements, accès, éclairage, signalétique.
 - ⇒ Mobilier urbain.
 - ⇒ Brises vues.
 - ⇒ Locaux sécurisés (poussettes, vélos, 2 roues motorisées).
 - ⇒ Parkings souterrains : analyser la sous-utilisation (est-ce lié à un manque d'éclairage, de signalétique, de réfection, au tarif, besoin de création de box ?) car les espaces verts se trouvent utilisés pour le parking, créant des nuisances (conflits d'usage, dégradations, ...)
- Etudier et installer, le cas échéant, des dispositifs de vidéo-surveillance, de sécurisation des accès (contrôles d'accès, anti intrusion dans les caves, toitures, logements vacants...).
- Dans le cadre du NPNRU, tester des aménagements temporaires sur les espaces en attente de projet.

5.2 Orientations méthodologiques

La présente convention s'appuiera sur les orientations méthodologiques suivantes :

Articulation renforcée avec la GUSP et les diagnostics du CLSPD

- Les diagnostics posés dans le cadre de la GUSP et du CLSPD, à croiser avec l'analyse des organismes HLM et des enquêtes de satisfaction aideront à définir les programmations annuelles d'actions valorisées au titre de la présente convention,
- A l'issue les actions pourront être co-construites et menées collectivement Pour faciliter cette démarche, les calendriers des différentes démarches (diagnostics en marchant, réunion de programmation TFPB, ...) seront coordonnés,
- L'outil SIG de suivi de la GUSP, porté par Bourges Plus, pourra être mobilisé pour le suivi des actions valorisées au titre de la présente convention.

Articulation renforcée avec l'appel à projets annuel du contrat de ville

- Les organismes HLM seront associés à la définition des priorités de l'appel à projets annuel du contrat de ville.
- A l'issue de la remise des candidatures, ils auront accès aux dossiers présentés par les structures. Ils pourront ainsi, le cas échéant, identifier les actions susceptibles d'être soutenues au titre de l'utilisation d'abattement de TFPB notamment dans le cadre de l'axe 7. Dans ce cas, la participation des bailleurs aux actions sera valorisée en leur qualité de co-financeur.

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

Les représentants des locataires sont les membres du conseil de concertation locative a minima, le cas échéant des représentants des locataires au conseil d'administration des organismes.

Les représentants des habitants sont les conseillers citoyens.es représentants des locataires pourront être associés de la manière suivante :

- Invitation aux diagnostics en marchant,
- Définition des programmes d'action prévisionnels : le bailleur pourra associer les locataires dans le choix des actions à mener dans le cadre du Plan de Concertation Locative interne à l'organisme, étant entendu que la validation des actions menées par l'organisme reste du seul ressort de son Conseil d'administration.
- Communication du rapport annuel d'utilisation de l'abattement de TFPB.

Les représentants des habitants, notamment conseillers citoyens, seront associés par Bourges Plus de la manière suivante :

- Invitation aux diagnostics en marchant et aux groupes de travail GUSP,
- Communication du rapport annuel d'utilisation de l'abattement de TFPB.

7. Modalités de pilotage

Pilotage stratégique :

Le comité de pilotage chargé de la présente convention est le comité de pilotage du contrat de ville.

Chaque année, il examinera :

- L'utilisation faite de l'abattement de TFPB, pour l'exercice précédent,
- La programmation envisagée pour l'année en cours.

Les services visés à l'article 3 de la présente convention assureront la préparation des comités de pilotage au travers de :

- la réalisation des diagnostics en marchant,
- la tenue des réunions techniques de bilan et d'examen des programmations d'actions.

8. Suivi et bilan

Chaque année, l'organisme Hlm transmet à la communauté d'Agglomération Bourges Plus, Ville de Bourges, l'État et aux représentants des locataires-habitants, avant le 30 juin 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, pourra, être rendu accessible dans le logiciel Quartiers Plus aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB, en complément des bilans écrits. Cet accès aux données par les partenaires est possible dès lors que l'organisme Hlm a complété le logiciel et a publié les données.

Le bilan qualitatif est structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale à l'appui du diagnostic partagé réalisé, notamment dans le cadre de la GUSP et des éléments qui ressortiront des enquêtes de satisfaction du bailleur. 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'organisme Hlm aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Le bilan quantitatif et qualitatif (détail des actions, localisation, impact par rapport aux effets attendus) pourra être complété par des éléments fournis par les signataires.

Le bilan comportera, a minima :

- ⇒ La répartition par axe des dépenses valorisées.
- ⇒ Un bilan qualitatif avec le détail de l'action par localisation (résidence), l'impact par rapport aux effets attendus.
- ⇒ Le montant de l'abattement réalisé au final pour calculer le taux d'engagement.
- ⇒ Les résultats de l'enquête de satisfaction le cas échéant.

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 d'un 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 1 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

A Bourges, le

L'Etat, Monsieur Maurice BARATE Préfet du Cher	La Communauté d'agglomération Bourges Plus, Madame Irène FELIX Présidente
OPH du Cher Val de Berry Monsieur Benoit LEMAIGRE Directeur Général	La Ville de Bourges, Monsieur Yann GALUT, Maire

NB LOGEMENTS EN QPV 708
NB LOGEMENTS VAL DE BERRY 11041

AGENCE SUD

Axe	Actions	Détail actions	Date d'échéance	Dépenses prévisionnelles	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPPB	Taux de valorisation
1 Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance	Pas d'action						
	Agents de médiation sociale	Parcours gagnant (quote part au nombre de logements sur le QPV)	Annuel	3 750,00 €	100%			
		Médiation Val de Berry Responsable agence, accueil agence, gardien (quote part de la masse salariale 35% au nombre de logements sur le QPV)	Annuel	61 500,00 €	100%			
	Agents de développement social et urbain	Pas d'action						
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité	Pas d'action						
2 Formation/ soutien des personnels de proximité	Référents sécurité	Pas d'action						
	Formations spécifiques (relation client,	Budget formations spécifiques (gestion des troubles ...) au prorata du nombre de logements sur le QPV	Annuel	885,00 €	100%			
	Sessions de coordination interacteurs	Pas d'action						
	Dispositifs de soutien	TEALE (plateforme soutien / solution de soutien mental) au prorata du nombre de logements sur le QPV	Annuel	1 300,00 €	100%			
		Psychologue du travail au prorata du nombre de logements sur le QPV	Annuel	256,00 €	100%			
3 Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Contrat de surnettoyage des halls et cages immeubles	Annuel	48 000,00 €	100%			
		Interventions Régie de propreté interne dans les parties communes et extérieur - 10% de la masse salariale au prorata du nombre de logements sur le QPV	Annuel	13 416,00 €	100%			
	Effacement de tags et graffitis	Interventions diverses effacement / recouvrement avec peinture des tags et graffitis	Annuel	220,00 €	100%			
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	Pas d'action						
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)	Vandalisme sur ascenseurs + caves	Annuel	4 000,00 €	100%			
4 Gestion des déchets et des encombrants/épaves	Gestion des encombrants	Marché public d'évacuation des encombrants (SENI) + Enlèvement encombrants sur parties communes et PAV réalisés par gardiens et régie de propreté interne Val de Berry	Annuel	21 220,00 €	100%			
	Renforcement ramassage papiers et détritus	Picking réalisé par gardiens et régie de propreté interne Val de Berry	Annuel	260,00 €	100%			
	Enlèvement des épaves	Véhicules ventouses a faire enlever	Annuel	1 000,00 €	100%			

7 Animation, lien social, vivre ensemble	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	ASSOCIATION HUMANAIRE DES RESTOS DU CŒUR 24 rue H Boyer (local)	Annuel	5 238,58 €					
		ASSOCIATION HUMANAIRE DES RESTOS DU CŒUR 22 rue H Boyer (local)	Annuel	3 600,00 €					
		BOURGES AGGLO SERVICES (RECYCLERIE) 32 rue H Boyer (bureau)	Annuel	2 525,02 €					
		AMICALE DES HABITATS DU VAL D'AURON 182 A rue de Lazenay (divers)	Annuel	8 205,84 €					
		AMICALE DES HABITATS DU VAL D'AURON garage 15 rue H Boyer	Annuel	696,00 €					
		AMICALE DES HABITATS DU VAL D'AURON rue H Boyer (local)	Annuel	6 264,00 €					
		CCAS 6A rue E Bourilaud 8988 (burea)	Annuel	4 510,08 €					
		TOURNE LIVRES 16 RUE HIPPOLYTE BOYER - APT 9792 (bureau)	Annuel	2 513,74 €					
		TOURNE LIVRES 16 RUE HIPPOLYTE BOYER - APT 5972 (bureau)	Annuel	4 093,52 €					
		TOURNE LIVRES 16 RUE HIPPOLYTE BOYER - APT 5794 (logement non conventionné)	Annuel	7 222,39 €					
8 Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)	BOURGES AGGLO SERVICES - mise à disposition d'un garage double pour triporteur -1 rue H Boyer	Annuel	830,00 €					
		Installation de panneaux signalétiques (bien vivre ensemble et rappel contre les incivilités)	31/12/2025	1 500,00 €					
		Résidentialisation lazenay - Création de 2 zones de PAV - Fermeture accès véhicules sur les deux cours intérieures + garages condamnés groupe 151 - Réfection des deux cours intérieures - Création passage poussettes entre aire de jeux et 182A Lazenay - Réalisation banc en gabions dans les cours - Remplacement murs en pierre par murs parpaings + enduit - Fermeture accès depuis bord du lac du groupe 14E (création de locaux fermés) - Fermeture double passage entrée 180C - Remplacement portes halls + réfection interphonie - Plantation arbres/arbustes - Création 2 locaux vélos avec système Vigik	31/12/2025	570 000,00 €					

	Surcoûts de remise en état des logements	Surcoût frais de remise en état des logements sur le QPV (peinture, sols, robinetterie) à la relocation	Annuel	56 000.00 €						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)	Pas d'action								
	TOTAL			847 572.18 €						

QPV BOURGES NORD NB LOGEMENTS EN QPV 2418

Axe	Actions	Détail actions	Date d'échéance	Dépenses prévisionnelles	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPB	Taux de valorisation
1 Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance	Pas d'action						
	Agents de médiation sociale	Parcours gagnant (quote part au nombre de logements sur le QPV)	Annuel	12 810,00 €	100%			
		Médiation Val de Berry Responsable agence, accueil agence, gardien (quote part de la masse salariale 35% au nombre de logements sur le QPV) = 83	Annuel	83 000,00 €	100%			
		Agents de développement social et urbain						
		Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité						
2 Formation/ soutien des personnels de proximité	Référents sécurité	Pas d'action						
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)	Budget formations spécifiques (gestion des troubles, ...) au prorata du nombre de logements sur le QPV	Annuel	3 024,00 €	100%			
		Sessions de coordination interacteurs						
		TEALE (plateforme soutien / solution de soutien mental) au prorata du nombre de logements sur le QPV	Annuel	4 441,00 €	100%			
		Psychologue du travail au prorata du nombre de logements sur le QPV	Annuel	876,00 €	100%			
3 Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Contrat de surnettoyage des halls et cages immeubles	Annuel	115 000,00 €	100%			
		Interventions Régie de propreté interne dans les parties communes et extérieur - 80% de la masse salariale au prorata du nombre de logements sur le QPV	Annuel	92 040,00 €	100%			
		Interventions diverses effacement / recouvrement avec peinture des tags et graffitis	Annuel	5 000,00 €	100%			
		Pas d'action						
	Gestion des encombrants	Marché public d'évacuation des encombrants (régie de quartier Bourges Régie Services)	Annuel	115 000,00 €	100%			

4 Gestion des déchets et des encombrants/épaves		Enlèvement encombrants sur parties communes et PAV réalisés par gardiens et régie de propreté interne Val de Berry	Annuel	5 057,00 €	100%				
	Renforcement ramassage papiers et détritius	Picking réalisé par gardiens et régie de propreté interne Val de Berry	Annuel	1 040,00 €	100%				
	Enlèvement des épaves	Véhicules ventouses a faire enlever	Annuel	1 000,00 €	100%				
	Amélioration de la collecte des déchets	Pas d'action							
	Dispositif tranquillité	Pas d'action							
5 Tranquillité résidentielle	Vidéosurveillance (fonctionnement)	Dispositif de vidéoprotection déployé sur le QPV par Val de Berry	Annuel	20 000,00 €	100%				
	Surveillance des chantiers	Pas d'action							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Pas d'action							
	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale	Installation d'une douzaine de gîtes à chauves souris dans nos résidences en réhabilitation (ITE) sur le QPV	31/12/2025	7 800,00 €	100%				
6 Concertation/sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et association des locataires	Colisation associations locataires versées dans le cadre du PCL (frais de formation, ...) au prorata du nombre de logements sur le QPV	31/12/2025	4 529,00 €	100%				
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.	Action de sensibilisation au tri des déchets auprès de nos locataires, Opérations quartiers propres / Animations autour du compostage partagé + ateliers écocestes... (achat de gants, pinces, repas partagés et goodies spécifiques)	31/12/2025	1 500,00 €	100%				
		2 actions de sensibilisation tri par trimestre prévues sur l'année avec le réseau soit 8/an	31/12/2025	2 000,00 €	100%				
	Enquête de satisfaction territorialisées	Dispositif d'enquête "Avis Locataire" au prorata du nombre de logements sur le QPV	Annuel	2 943,00 €	100%				
		Enquête satisfaction 2025, au prorata du nombre de logements sur le QPV	31/12/2025	2 410,00 €	100%				

	Participation à de nombreux papiers d'immobilier et actions en lien avec les partenaires locaux (associations, collectivités, écoles, entreprises...) sensibilisation autour du NPRU et transformation des quartiers (repas partagés et goodies spécifiques*)	31/12/2025	1 000,00 €	100%			
	Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »	31/12/2025	1 500,00 €	100%			
	Autres actions non encore connues - Budget prévisionnel à la demande de l'agglo Bourges Plus	31/12/2025	3 500,00 €	100%			
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Annuel	2 634,00 €	100%			
	Services spécifiques aux locaux (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	Annuel	500,00 €	100%			
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion...)	31/12/2025	1 000,00 €	100%			
	CPA 58 RUE FELIX CHEDIN (local)	Annuel	10 210,32 €	100%			
	ASSOCIATION EPICERIE SOLIDAIRE BOURGES NORD 3 RUE JEAN RAMEAU (commerce)	Annuel	306,36 €	100%			
	ASSOCIATION EPICERIE SOLIDAIRE BOURGES NORD 15 RUE JEAN RAMEAU (commerce)	Annuel	2 975,40 €	100%			

8 Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services Valeur sur la base du prix moyen du loyer au m² sur le patrimoine Val de Berry sis sur l'agglomération de Bourges, soit 5,22€/m² de surface habitable	ASSOCIATION EPICERIE SOLIDAIRE BOURGES NORD 5 RUE JEAN RAMEAU (commerce)	Annuel	2 704,17 €	100%			
		ASSOCIATION EPICERIE SOLIDAIRE BOURGES NORD 15 RUE PAUL GAUCHERY - n° 510 cave	Annuel	120,00 €	100%			
		RESEAU D'ECHANGES RECIPROQUES DE SAVOIRS DE BOURGES 15 RUE JEAN RAMEAU (bureau)	Annuel	7 042,92 €	100%			
		RESEAU D'ECHANGES RECIPROQUES DE SAVOIRS DE BOURGES 15 RUE PAUL GAUCHERY - n° 509 cave	Annuel	120,00 €	100%			
		CCAS 8 RUE JULES BRETON (bureau)	Annuel	77 047,20 €	100%			
		ASSOCIATION ŒUVRES HOSPITALIERES FRANCAISES DE L'ORDRE DE MALTE 13 RUE PAUL GAUCHERY - 8904 (bureau)	Annuel	8 331,12 €	100%			
		ASSOCIATION LE BON SAMARITAIN 7 RUE ALEXANDRA DAVID NEEL (local)	Annuel	3 251,64 €	100%			
		35A AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY (local)	Annuel	7 296,93 €	100%			
		41 AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY (local)	Annuel	96,96 €	100%			
		Eclairage des caves Portes de halls	31/12/2025	20 000,00 €	100%			
		10 cages d'escaliers à refaire durant l'année par insertion	31/12/2025	40 000,00 €	100%			
		Installation de panneaux (signalétique au sein d'une résidence, bien vivre ensemble et rappel contre les incivilités)	31/12/2025	1 000,00 €	100%			
		Surcoût frais de remise en état des logements sur le QPV (peinture, sols, robinetterie) à la relocation	Annuel	87 000,00 €	100%			

	Pas d'action				
Travaux de sécurisation (gestion des caves, digICODES, Vigik ...)					
TOTAL		767 107,02 €			