

**Convention d'utilisation de l'abattement  
de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)  
dans les quartiers prioritaires politique de la ville  
« Fontaine d'Ouche » et « Grésilles » à Dijon  
Bailleur : **Grand Dijon Habitat**  
2025-2027**

**La présente convention est établie entre :**

- Dijon métropole, représentée par Monsieur François REBSAMEN, Président
- Et**
- La commune de Dijon, représentée par Monsieur François REBSAMEN, Maire
- Et**
- La Préfecture de Côte d'Or, représentée par Franck ROBINE, Préfet et délégué de l'ANRU
- Et**
- Grand Dijon Habitat, représenté par Monsieur Jean-François MACAIGNE, Directeur Général

**Vu :**

- L'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale ;
- L'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;
- L'article 1388 bis du code général des impôts ;
- Le cadre national d'utilisation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (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 ;
- Le contrat de Ville de Dijon métropole voté par le conseil communautaire le 27 juin 2024.

**Il est convenu ce qui suit :**

Objet de la convention	page 2
Identification du patrimoine du bailleur concerné par l'abattement de la TFPB	page 2
Présentation et engagements des parties prenantes	page 2
Identification des moyens de gestion de droit commun	page 5
Orientations stratégiques	page 6
Elaboration du programme d'actions, pilotage, suivi et bilan	page 7
Durée de la convention	page 9
Condition de report de l'abattement de la TFPB	page 9
Conditions de dénonciation de la convention	page 9

## **I. OBJET DE LA CONVENTION**

L'article 1388 bis du code général des impôts (CGI) prévoit un abattement de 30% sur la base d'imposition de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la Politique de la ville (QPV) et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB. Cet abattement s'applique aux logements dont les propriétaires suscités sont signataires, au 1er 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 conditions d'utilisation, les modalités de définition, de pilotage, de suivi et d'évaluation du dispositif d'abattement TFPB.

## **II. IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE GRAND DIJON HABITAT CONCERNE PAR L'ABATTEMENT DE TFPB DANS LES QPV DE FONTAINE D'OUCHE ET DES GRESILLES (BASE 2023)**

<b>Quartier</b>	<b>Nombre total de logements</b>	<b>Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB</b>	<b>Estimation du montant de l'abattement de TFPB</b>	<b>Montant des dépenses de l'abattement de TFPB</b>
<b>Grésilles</b>	1604	1335	375 829	388 255
<b>Fontaine d'Ouche</b>	2139	2132	340 183	327 459
<b>TOTAL</b>	<b>3842</b>	<b>3527</b>	<b>716 012</b>	<b>715 714</b>

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, la liste des logements concernés devra être transmise aux services fiscaux via le document CERFA attestant de la localisation et de la nature de leurs biens.

## **III. PRESENTATION ET ENGAGEMENTS DES PARTIES PRENANTES**

### **1. Dijon Métropole**

Forte de 23 communes, Dijon métropole inscrit son action dans un projet de développement équilibré et durable de son territoire : à ce titre, développement économique, environnement, mobilité et habitat sont étroitement liés. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD), adopté le 19 décembre 2019, constitue l'outil de référence du développement territorial pour la décennie à venir.

L'habitat est une composante à part entière du projet de territoire et participe directement à son attractivité et à la qualité de son cadre de vie pour tous. La dynamique locale en matière de construction et de rénovation de logements contribue ainsi à la croissance démographique. La population totale de Dijon métropole compte aujourd'hui 262 311 habitants.

Dijon métropole a fait de la solidarité et de la cohésion sociale un axe fort du développement de son territoire en s'engageant depuis 2003, dans une politique en faveur des quartiers de la politique de la Ville tant à la fois sur l'aspect urbain, par la mise en œuvre de la convention de rénovation urbaine d'agglomération, que sur l'aspect humain, par la mise en œuvre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS).

Conformément aux dispositions de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014, dite « *loi Lamy* », Dijon métropole exerce de plein droit la compétence Politique de la Ville. A ce titre, elle a la charge de définir les orientations des contrats de ville, d'établir le diagnostic du territoire et de rédiger les conventions d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).

Les circulaires des 31 août 2023 et 4 janvier 2024 relatives à l'élaboration et à la gouvernance des contrats de ville 2024-2030 désormais dénommés *Engagements quartiers 2030* ont défini le cadre de la nouvelle contractualisation dans les départements métropolitains.

Pour 2025, cette nouvelle génération de contrat de ville assis sur une géographie confortée et renforcée entre en vigueur. En effet, la publication du décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains a confirmé la nouvelle géographie prioritaire et les nouveaux périmètres des quartiers de la métropole dijonnaise. Ainsi, à la suite du travail engagé entre les services de l'État et les communes, 6 quartiers prioritaires ont été identifiés sur le territoire de Dijon métropole : Les Grésilles et Fontaine d'Ouche à Dijon, le Mail à Chenôve, le Bief du Moulin à Longvic, le Belvédère à Talant et Quetigny centre à Quetigny.

Il a vocation à agir sur plusieurs champs : le lien social (accès aux droits, aux services et aux équipements, la santé, la transition numérique, la citoyenneté et l'apprentissage de la langue française), le cadre de vie incluant une logique resserrée de mieux habiter et l'émancipation par la culture, le sport et l'éducation permettant de conjuguer les compétences de plusieurs acteurs institutionnels, collectivités territoriales et associations.

Le contrat de ville métropolitain 2024-2030 voté le 27 juin 2024 constitue l'outil premier de la mise en œuvre de la politique de la ville. Il formalise les engagements politiques pris par les signataires pour la mise en œuvre de la politique de la ville sur un territoire donné en vue d'améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires et de réduire les écarts de développement entre les quartiers prioritaires et les autres territoires. Quatre enjeux guideront, pour six ans, l'action collective des partenaires du contrat de ville : les transitions (écologie, alimentation, énergie, numérique...) ; l'emploi et l'activité économique ; l'émancipation ; la tranquillité publique et la citoyenneté (incivilités, déchets, nuisibles...).

Les évolutions législatives intervenues depuis 2015 ont conduit à l'adossement de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB au contrat de ville, positionnant les EPCI en tant que pilote du dispositif. Les conventions sont signées pour la durée des contrats de ville.

Dans ce cadre, Dijon métropole accompagne les communes dans la mise en œuvre de la démarche globale, produit une vision stratégique et définit les priorités intercommunales. Elle veille au respect des échéances de finalisation, consolide à cette échelle les programmes d'action et les bilans annuels. Dijon métropole s'assure également de la bonne articulation avec les démarches de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).

## **2. Dijon, Grésilles et Fontaine d'Ouche**

**La ville de Dijon** est le centre de la métropole mais également un nœud majeur de la région ; elle se positionne comme un pôle administratif, institutionnel et universitaire de premier plan.

La ville de Dijon se compose donc d'un centre-ville dynamique dont le relais est assuré par plusieurs quartiers « pôles d'habitat » mêlant logement, commerces et services, dont les quartiers des Grésilles et de la Fontaine d'Ouche font partie.

Les caractéristiques du parc de logement reflètent la dynamique démographique de Dijon. La population dijonnaise a augmenté jusqu'au milieu des années 1970, a connu une baisse dans les années 1980 puis est repartie à la hausse, mais de façon plus modérée. Néanmoins, la ville de Dijon est une des seules villes du nord-est de la France à avoir connu une évolution positive de sa population entre 1999 et le milieu des années 2000.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 24 693 logements conventionnés ont été recensés. Plus de 7000 logements sont situés dans les quartiers prioritaires, soit 28 % des logements à loyer modéré de la métropole. Les cinq bailleurs du territoire sont présents : CDC Habitat Social, Habbellis, Grand Dijon Habitat, ICF Habitat Sud-Est-Méditerranée et Orvitis.

**Le quartier prioritaire des Grésilles** compte aujourd'hui 6952 habitants. Le quartier a bénéficié d'un projet important de renouvellement urbain. Entre 2003 et 2019 ce sont près de 154 M€ qui ont été investis dans le quartier des Grésilles, dont 143 M€ au titre de la convention de rénovation urbaine et 10 M€ au titre des rénovations de logements complémentaires ainsi que celle de la piscine. Les travaux les plus importants ont eu lieu entre 2005 et 2015 dans le quartier, marqué également par l'arrivée du tramway en 2012 aux franges du quartier. Environ 1000 logements à loyer modéré ont été démolis pour permettre une transformation en profondeur du quartier. Environ 900 logements ont été réhabilités et de nouveaux logements, plus conformes aux attentes des habitants, ont été reconstruits. Le taux de pauvreté s'élève à 47 %.

**Le quartier prioritaire de la Fontaine d'Ouche** compte 6500 habitants, ce qui en fait le plus grand quartier prioritaire de Dijon métropole. Le taux de pauvreté y est de 43 %. Une première phase de renouvellement urbain a eu lieu entre 2007 et 2014 qui a notamment permis la requalification du centre-commercial et des équipements publics autour de la place de la Fontaine d'Ouche ainsi que le réaménagement du boulevard Bachelard et du quai des Carrières Blanches. Une deuxième phase est en cours avec l'inscription du quartier dans le nouveau programme de renouvellement urbain de Dijon métropole pour 2018-2025. Les travaux porteront plus particulièrement sur l'amélioration de l'habitat existant avec la réhabilitation de 1200 logements, la démolition de 122 logements ainsi que l'accompagnement des copropriétés situées en cœur de quartier.

### 3. Grand Dijon Habitat

#### → Description du « process » mis en place par le bailleur pour assurer une proximité avec les locataires et avec les services de la commune de DIJON

La gouvernance du dispositif sera assurée par Grand Dijon Habitat (GDH) de la manière suivante :

- Le Directeur Général : Jean-François MACAIGNE
- Convention d'Abattement de TFPB : copilotage - Jean-Paul TRAN, chargé de DSU et Justine PAULUS (*actuellement*), Mission Contrôle de Gestion - Direction Financière
  
- Interlocuteurs en point d'entrée privilégié sur les sujets suivants :
  
- **GUSP, tranquillité résidentielle, différends de voisinage :**
  - Anne MORAT, Chargée de DSU Secteur DIJON, 06.19.25.88.36 - 03.80.71.83.98 - [amorat@granddijonhabitat.fr](mailto:amorat@granddijonhabitat.fr)
  - ou
  - Jean-Paul TRAN, Chargé de DSU Secteur CHENÔVE, LONGVIC, TALANT et QUETIGNY, 07.87.10.19.00 - [jptran@granddijonhabitat.fr](mailto:jptran@granddijonhabitat.fr)
  
- **Cadre de vie / hygiène / propreté / lutte contre les nuisibles.**  
Jérôme THEVENEAU, actuellement Responsable Cadre de Vie, 06.15.73.98.71.  
[jtheveneau@granddijonhabitat.fr](mailto:jtheveneau@granddijonhabitat.fr)

Pour les urgences techniques (en cours) des clients ou demandes très opérationnelles, peut être joint le Responsable d'Agence sur ses coordonnées téléphoniques communiquées et remises à jour à l'occasion des Comités de Suivi GUSP de chaque Collectivité mais idéalement passer par les Assistantes de la Direction Relation Clients [assistantes.drc@granddijonhabitat.fr](mailto:assistantes.drc@granddijonhabitat.fr)

Par ailleurs, une attention particulière sera portée à ce que les actions menées en partenariat avec les communes puissent être valorisées. Ces actions pourront évoluer annuellement en fonction des priorités définies lors des groupes de suivis.

#### 4. L'Etat

L'État est garant de l'application du dispositif conformément aux dispositions légales et au cadre national. Il est également partenaire du diagnostic local.

#### IV. IDENTIFICATION DES MOYENS DE GESTION DE DROIT COMMUN (base de données 2023)

Les bailleurs doivent identifier et fournir aux partenaires l'état des moyens de gestion de droit commun investis dans les quartiers prioritaires, comparativement au reste de leur parc.

	Dijon - Grésilles	Dijon - Fontaine D'Ouche	Hors QPV	Sur-entretien QPV
<b>Entrée dans les lieux</b>	381 575,37	353 360,55	1 273 069,99	
Nb logts	120	87	485	
Ratio/logt	3 179,79	4 061,62	2 624,89	191 584,40
<b>Ascenseurs</b>	7 468,74	7 373,74	3 446,27	
Nb ascenseurs	13	44	62	
Ratio/ascenseurs	574,52	167,59	56,00	11 334,67
<b>Contrôle d'accès</b>	36 573,46	12 076,10	65 583,74	
Nb logts	214	59	634	
Ratio/logt	170,90	204,68	103,44	20 409,24
<b>Nettoyage des parties communes et abords</b>	211 115,62	194 170,36	344 964,68	
Nb logts	1 592	1 019	5 040	
Ratio/logt	132,61	190,55	68,45	226 575,11
<b>Maintenance des parties communes et abords</b>	116 404,96	51 583,47	153 436,80	
Nb entrées	88	57	372	
Ratio/logt	1 322,78	904,97	412,46	108 181,08
<b>Gardiennage et surveillance</b>	125 310,20	88 165,29	56 576,26	
Nb logts	1 592	1 019	5 040	
Ratio/logt	78,71	86,52	11,23	184 165,81
<b>Total</b>				742 250,31

Ces indicateurs de gestion doivent permettre de vérifier que le bailleur déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers prioritaires. Ils seront complétés par le bailleur sur la base des données de l'année précédente. Les indicateurs seront à transmettre au plus tard pour le 30 avril de l'année N+1.

En cas de constatation d'un écart défavorable au QPV, l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer. *Justifications éventuelles à apporter si nécessaire.*

#### Formules de calcul retenues

- Entrées dans les lieux : formule locale, montant total des travaux de remise en état (suite à état des lieux) des logements reloués dans l'année (hors logements mis en service dans l'année) / nombre de logements remis en location dans l'année (hors logements mis en service dans l'année).

- Ascenseurs : formule nationale
- Contrôle d'accès : formule nationale
- Nettoyage des parties communes et des abords : formule nationale
- Maintenance des parties communes et des abords : formule locale, analyse au nombre d'adresses et non au nombre de logements
- Gardiennage et surveillance : ne sont pas pris en compte les personnels encadrants. Egalement non pris en compte, les personnels d'intervention sociale et de développement social urbain mais valorisés dans les actions.

## V. ORIENTATION STRATEGIQUES

Dans la continuité du travail engagé sur le territoire métropolitain depuis 2016, **les 3 axes suivants devront être travaillés prioritairement** par les bailleurs en lien avec les communes concernées et Dijon métropole :

- 1) **Renforcement du personnel de proximité,**
- 2) **Tranquillité résidentielle,**
- 3) **Animation et lien social.**

Afin d'assurer une réelle présence sur le terrain, en proximité, auprès des habitants du quartier, **il est souhaité que les axes précités représentent au moins 50% de l'abattement prévisionnel** tout en veillant à :

**- Renforcer l'axe lié à la tranquillité résidentielle en lien avec le contrat de sécurité intégré et la convention relative au renforcement de la sécurité et de la tranquillité résidentielle :**  
La recrudescence des actes de malveillance et des incivilités ainsi que l'augmentation des tensions dans les ensembles immobiliers se traduisent par des préoccupations en matière de sécurité et de tranquillité et par un sentiment d'insécurité. En effet, le bailleur tient un rôle fondamental dans l'objectif de garantir le bien vivre ensemble. Il est directement concerné par la sécurité et la tranquillité dans les ensembles immobiliers. Il a pour mission d'assurer la jouissance paisible et d'éviter les risques portant atteinte à la tranquillité et la sécurité des personnes et des biens.

**→ En augmentant la part des dépenses allouées à la tranquillité résidentielle**

Chacun des bailleurs concernés devra **consacrer au moins 30% de ses dépenses** à des actions venant renforcer la sécurité et la tranquillité des résidents.

**→ En participant au financement du poste de *Coordonnatrice de sûreté publique au prorata du patrimoine de chacun des bailleurs***

En octobre 2022, la charte pour la tranquillité résidentielle relative au renforcement de la sécurité et de la tranquillité des résidents du parc de logements à loyer modéré de la commune de Dijon a été signée avec l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire et vient compléter le contrat de sécurité intégrée signée en mai 2021 entre l'Etat et la ville de Dijon visant, notamment, à renforcer la coopération partenariale en matière de citoyenneté, de tranquillité, de prévention et de préservation du cadre de vie. Cette charte a pour objectif de déployer un plan d'actions engageant chaque signataire à agir afin d'apporter les réponses adaptées à toutes situations mettant en cause la tranquillité publique et résidentielle ainsi que la sécurité publique. Dans ce cadre, il est notamment prévu d'améliorer la coordination des actions mises en œuvre par chacun.

**- Renforcer l'articulation avec le contrat de ville :**

→ **En finançant et pérennisant des actions inter-bailleurs et/ou multi partenariales** (lutte contre les nuisibles, gestion des encombrants, mobilité, transition climatique...) **en lien avec les acteurs et les actions du contrat de ville.** En effet, pour que le dispositif d'abattement de la TFPB soit pleinement performant et réponde aux besoins des habitants, il faut être en capacité de faire émerger et de soutenir des projets qui croisent différentes dimensions (insertion professionnelle, participation citoyenne, tranquillité / sécurité, cohésion sociale...).

**- Améliorer la lisibilité de la gouvernance et le rendu compte :**

→ **En obtenant un réel partenariat au bénéfice des habitants** des quartiers prioritaires  
Le dispositif d'abattement de la TFPB nécessite un pilotage et une animation entre plusieurs parties prenantes : Dijon métropole, l'Etat, les communes de Dijon, Chenôve, Longvic, Quetigny et Talant ainsi que les 5 bailleurs présents sur le territoire métropolitain.  
Il est donc nécessaire que chacun s'entende sur une vision clarifiée de ses rôles respectifs et de la valeur ajoutée attendue du dispositif d'abattement.

→ **En améliorant la visibilité et en renforçant le rendu-compte**

En effet, bien que le suivi soit laissé à la main des communes de la métropole (Dijon, Chenôve, Longvic, Quetigny et Talant), il sera nécessaire d'associer davantage la métropole aux différentes actions initiées dans tous les quartiers politique de la ville.

**- Répondre aux besoins des habitant(e)s**

→ **En consultant les locataires-habitants** au titre de l'expérience qu'ils ont de leurs propres lieux de vie. En effet, même si les habitants ne sont pas signataires de la convention, ils sont partis prenantes d'un grand nombre de projets mis en œuvre et valorisés au titre de l'utilisation de l'abattement de la TFPB en s'appuyant sur différents relais internes et externes (service de participation citoyenne, conseils citoyens, instances participatives...).

## **VI. ELABORATION DU PROGRAMME D' ACTIONS, PILOTAGE, SUIVI ET BILAN**

Les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB ont pour objectif de clarifier le rôle de chacun des partenaires, de déterminer les modalités de suivi et d'évaluation et de fixer les objectifs à atteindre en fonction des besoins locaux.

### **1. Modalités d'élaboration du programme d'actions**

La convention d'utilisation doit comporter un programme d'action annuel ou pluriannuel établi par quartier et par bailleur. Ce programme d'actions peut s'appuyer sur :

- Des résultats de « diagnostic en marchant »
- Des démarches de GUSP en cours (orientations, objectifs par quartier) et/ou de renouvellement urbain
- De toute analyse ou étude (existant ou projection) portant sur les axes du cadre national et les sur les axes prioritaires (analyse des besoins sociaux des communes, données socio- démographiques des locataires du parc social, plan stratégique du patrimoine de l'organisme Hlm, NPNRU, marches exploratoires, etc.)

Dans le cas de programme d'actions pluriannuel, celui-ci ne doit pas pour autant figer la déclinaison annuelle qui peut évoluer chaque année, en fonction du bilan dressé et des actions engagées l'année précédente. Les partenaires peuvent proposer des ajustements pour les années suivantes. Les plans annuels correspondants sont validés chaque année par les instances partenariales, sans nécessiter la formalisation et la signature d'un avenant à la convention d'utilisation de l'abattement.

## 2. Pilotage, suivi et bilan du programme d'actions

Le rôle dévolu à l'échelon communautaire dans la gouvernance implique la prise en compte d'une vision intercommunale dans les approches. Cependant, les besoins continuent d'être fondés par l'observation et la connaissance de proximité dont disposent les communes. L'échelon communal reste de fait essentiel pour la définition des besoins et des programmes d'actions. Dans cette configuration, la réalisation et l'application des conventions reposent sur un véritable partenariat associant étroitement les bailleurs sociaux, les communes, les services de l'Etat et Dijon métropole.

### a. A l'échelle de la métropole

Les modèles du programme d'actions et du bilan sont fournis par Dijon métropole. Dans l'objectif de pouvoir exploiter les données au travers d'une analyse à plusieurs entrées, les tableaux seront compilés. Il est donc impératif qu'ils soient remplis sur la base du même modèle.

Le programme d'actions est annexé à la convention.

Dans le cadre d'une approche transversale, au moins un comité de pilotage annuel pour chaque convention, associant l'ensemble des signataires (Dijon métropole, les communes de Dijon, Chenôve, Longvic, Quetigny et Talant et les 5 bailleurs : CDC Habitat, Grand Dijon Habitat, Habellis, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée Habitat et Orvitis) se tiendra au plus tard le 31 mai et a pour mission :

- La réalisation du bilan des actions conduites à partir des démarches et outils de suivi mis en œuvre pour rendre compte des initiatives de terrain,
- La modification éventuelle du programme d'actions en fonction des projets conduits sur le(s) quartier(s).

<b>D'octobre à novembre de l'année N</b>	Rencontres entre les partenaires afin de dresser une évaluation partielle de l'année N et travailler sur la programmation de l'année N+1 (définition des priorités, des axes d'intervention communs...).
<b>De février à mars de l'année N+1</b>	Rencontres entre les partenaires pour la présentation des bilans de l'année N et des programmations N+1 (éventuels ajustements du plan d'actions annuel de l'année N+1)
<b>Avril de l'année N+1</b>	Transmission par les bailleurs aux partenaires (Dijon métropole, commune(s) concernée(s), Etat et conseil citoyen) des bilans de l'année N ( <b>au plus tard le 30 avril</b> ) et du programme d'actions de l'année N+1
<b>De mars à mai de l'année N+1</b>	Comité de pilotage (au plus tard le 31 mai) pour validation des bilans de l'année N et des programmes d'actions pour l'année N+1

### b. A l'échelle communale

Les communes animent la démarche locale et définissent les orientations locales. Elles co-construisent les programmes d'actions avec les bailleurs.

A ce titre, les communes qui le souhaitent pourront conclure une convention avec chacun des bailleurs présents sur le territoire pour préciser les actions concrètes qui doivent être mises en œuvre par les bailleurs en contrepartie de la TFPB.

A titre expérimental, il est proposé que le service Démocratie locale et coordination des territoires de la Ville de Dijon construise avec le service Logement, les bailleurs et l'ensemble des partenaires présents sur le territoire, une démarche d'interventions coordonnée afin de répondre aux besoins des habitants et de permettre d'améliorer leur qualité de vie.



Un point trimestriel est organisé, par le service Logement de Dijon métropole avec le bailleur concerné en présence des services de la DDT, du service de la Tranquillité publique, du service démocratie locale et coordination des territoires et du service des politiques contractuelles. Ces rendez-vous réguliers permettent de faire le bilan des actions passées et à venir mais également d'échanger sur d'éventuels points de tension.

### **c. A l'échelle de Grand Dijon Habitat**

Le bailleur propose des programmes annuels ou pluriannuels qu'il met en œuvre en fonction des remontées du terrain et des instructions portées par les collectivités.

## **VII. DUREE DE LA CONVENTION**

Conformément à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, l'abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2025 à 2030.

L'actuelle convention est conclue pour une période de trois ans, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2027. Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant en fonction des éventuels ajustements proposés, par les partenaires, pour les années suivantes.

Une nouvelle convention sera rédigée pour la période 2027-2030 pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire à la suite du bilan qui sera réalisé à mi-parcours.

## **VIII. 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.

## **IX. CONDITIONS DE DENONCIATION 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<sup>er</sup> 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.

Fait à Dijon, le

Pour l'Etat, le Préfet, délégué  
territorial de l'ANRU

Pour Dijon métropole, le Président,  
Pour la Commune de DIJON, le Maire,

Franck ROBINE

François REBSAMEN

Pour GRAND DIJON HABITAT  
le Directeur Général,

Jean-François MACAIGNE

# DIJON - QUARTIER "GRESILLES"

## TFPB - Tableau des actions prévisionnelles sur 2025

Organisme : GRAND DIJON HABITAT

Nombre de logts "QPV" : 1 533

Nombre de logts "QPV" soumis TFPB : 1 524

Montant prévisionnel du bilan de l'abattement TFPB 2024 : 456 227

Axes	Actions	Dépense prévisionnelle 2025	Financement du bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée TFPB 2025	Taux de valorisation TFPB	OBSERVATIONS
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Mise à disposition de Personnels en gestion « plus » sur secteurs QPV & en accompagnement des actions & de la gouvernance des dispositifs Politique de la Ville (GPO, GUSP, Accompagnement social adapté...) :	19 180 €	100%	19 180 €	100%	GDH 1er bailleur de la METROPOLE DIJONNAISE au patrimoine fortement implanté en QPV s'est doté depuis près de 10 ans maintenant d'une Mission Développement Social Urbain, d'une Mission d'Intervention sociale et d'une Mission Cadre de Vie dont les Collaborateurs sont dédiés à l'accompagnement au déploiement des actions de GUSP en lien avec les Partenaires mais aussi des Equipes de terrain dont la charge ne permet parfois pas d'être à disposition notamment en cas de situation d'intranquillité voire d'insécurité ; ces missions sont acteurs du dispositif de GUSP. L'objectif réside dans l'accompagnement, suivi, coordination des actions & dispositif dans les champs de la propreté/cadre de vie, lien social/participation des habitants & tranquillité - Ces collaborateurs sont voués à la participation aux actions transversales mises en œuvre par les partenaires voire à leur élaboration sur site avec les locataires, les associations &/ou Agent de Prox (sensibilisation aux éco-gestes, chantiers pédagogiques, sensibilisation au tri ou à l'importance du bon entretien du logement...) et les collectivités locales (diagnostic en marchant, GPO...). La Mission DSU coordonne également l'action de terrain des partenaires de la médiation & de la sécurité financée par GDH (AGDM & Société de surveillance) dans la cadre de la gestion des troubles de l'habitat.
	- Personnel de l'Agence de Proximité & de Régie au prorata des surplus de besoins en comparaison du droit commun	22 623 €	100%	22 623 €	100%	
	- Chargé de DSU : Interlocuteur privilégié de la Commune en point d'entrée du partenariat	29 817 €	100%	29 817 €	100%	
	- Chargé d'Intervention sociale - Collaborateurs divers pour participation aux instances & actions partenariales : Direction Relation Clients / Resp. Proximité / Resp. Cadre de Vie / Resp. Mission Intervention sociale / Resp. Recouvrement & chargé de Recouvrement					
				71 619 €		
2. Formation/soutien des personnels de proximité						
3. Sur-entretien	Opérations supplémentaires "coup de poing" désinsectisation/dératisation Prise en charge Protocoles d'éradication des punaises de lit	27 268 €	100%	27 268 €	100%	Prestation complémentaire réalisée par Logissain
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	17 654 €	100%	17 654 €	100%	60% Effectifs Régie sur les QPV dont 35% effectifs régie sur le QPB des Grésilles
				44 922 €		
4. Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants : Développement d'actions complémentaires de gestion des OM/OE (notamment gestion des déchets dangereux)	46 450 €	100%	46 450 €	100%	Prestation réalisée par l'Entretien Dijonnais contre les dépôts sauvages d'encombrants
	Enlèvement des épaves					
				46 450 €		
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	141 727 €	100%	141 727 €	100%	Dispositif tranquillité résidentielle SIG + MEP
	Travaux & installation de systèmes de sécurité & anti-intrusion					
	Reprise des incivilités & dégradations (contrôle d'accès, décapage des fenêtres palières, enlèvement d'objets encombrants dangereux...)	68 792 €	100%	68 792 €	100%	

Axes	Actions	Dépense prévisionnelle 2025	Financement du bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée TFPB 2025	Taux de valorisation TFPB	OBSERVATIONS
5. Tranquillité résidentielle (suite)	Vacance de logements pour des raisons de sécurité					
				210 519 €	0%	
6. Concertation / sensibilisation des locataires	Action de sensibilisation au respect des règles d'entretien & d'hygiène					
	Communication/Concertation en lien avec le travail de requalification du Mail					
				- €		
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	500 €	100%	500 €	100%	Actions en pieds d'immeuble, fête des voisins etc.
	Subventions aux acteurs de quartier	21 840 €	100%	21 840 €	100%	
	Toute campagne de communication décidée dans le cadre de la Convention de GUSP					
	Loyers adaptés & petits travaux de remise en état pour Associations/petits commerces de soutien à la vie de quartier					
				22 340 €		
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Travaux pour amélioration du cadre de vie					
	Maintenance des parties communes et abords					
	Surcoûts de remise en état des logements	60 376 €		60 376 €	100%	La remise en état des logements situés en QPV est essentiel pour relouer à des ménages porteurs de mixité et ainsi préserver voire améliorer l'équilibre de peuplement de ces quartiers.
			60 376 €			
			<b>TOTAL</b>	<b>456 227 €</b>		

# DIJON - QUARTIER "FONTAINE D'OUCHE"

## TFPB - Tableau des actions prévisionnelles sur 2025

Organisme : GRAND DIJON HABITAT

Nombre de logts "QPV" : 1 023

Nombre de logts "QPV" soumis TFPB : 1 017

Montant prévisionnel du bilan de l'abattement TFPB 2024 : 418 255

Axes	Actions	Dépense prévisionnelle 2025	Financement du bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée TFPB 2025	Taux de valorisation TFPB	OBSERVATIONS
1.Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Mise à disposition de Personnels en gestion « plus » sur secteurs QPV & en accompagnement des actions & de la gouvernance des dispositifs Politique de la Ville (GPO, GUSP, Accompagnement social adapté...) :	19 180 €	100%	19 180 €	100%	GDH 1er bailleur de la METROPOLE DIJONNAISE au patrimoine fortement implanté en QPV s'est doté depuis près de 10 ans maintenant d'une Mission Développement Social Urbain, d'une Mission d'Intervention sociale et d'une Mission Cadre de Vie dont les Collaborateurs sont dédiés à l'accompagnement au déploiement des actions de GUSP en lien avec les Partenaires mais aussi des Equipes de terrain dont la charge ne permet parfois pas d'être à disposition notamment en cas de situation d'intranquillité voire d'insécurité ; ces missions sont acteurs du dispositif de GUSP. L'objectif réside dans l'accompagnement, suivi, coordination des actions & dispositif dans les champs de la propreté/cadre de vie, lien social/participation des habitants & tranquillité ; Ces collaborateurs sont voués à la participation aux actions transversales mises en œuvre par les partenaires voire à leur élaboration sur site avec les locataires, les associations &/ou Agent de Prox (sensibilisation aux éco- gestes, chantiers pédagogiques, sensibilisation au tri ou à l'importance du bon entretien du logement...) et les collectivités locales (diagnostic en marchant, GPO...). La Mission DSU coordonne également l'action de terrain des partenaires de la médiation & de la sécurité financée par GDH (AGDM & Société de surveillance) dans la cadre de la gestion des troubles de l'habitat.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personnel de l'Agence de Proximité &amp; de Régie au prorata des surplus de besoins en comparaison du droit commun</li> <li>Chargé de DSU : Interlocuteur privilégié de la Commune en point d'entrée du partenariat</li> <li>Chargé d'Intervention sociale</li> <li>Collaborateurs divers pour participation aux instances &amp; actions partenariales : Direction Relation Clients /Resp. Proximité / Resp. Cadre de Vie / Resp. Mission Intervention sociale</li> </ul>	13 419 €	100%	13 419 €	100%	
		25 557 €	100%	25 557 €	100%	
				<b>58 157 €</b>		
2.Formation/soutien des personnels de proximité						
3.Sur-entretien	Opérations supplémentaires "coup de poing" Désinsectisation/dératisation Prise en charge Protocoles d'éradication des punaises de lit	21 788 €	100%	21 788 €	100%	Prestation complémentaire réalisée par Logissain
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	15 132 €	100%	15 132 €	100%	60% Effectifs Régie sur les QPV dont 30% effectifs régie sur le QPV Fontaine D'Ouche
				<b>36 920 €</b>		
4.Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants : Développement d'actions complémentaires de gestion des OM/OE (notamment gestion des déchets dangereux)	9 868 €	100%	9 868 €	100%	Prestation réalisée par l'Entretien Dijonnais contre les dépôts sauvages d'encombrants
	Enlèvement des épaves			0 €		
				<b>9 868 €</b>		
5.Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	94 577 €	100%	94 577 €	100%	Dispositif tranquillité résidentielle SIG + MEP
	Travaux & installation de systèmes de sécurité & anti-intrusion					

Axes	Actions	Dépense prévisionnelle 2025	Financement du bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée TFPB 2025	Taux de valorisation TFPB	OBSERVATIONS
5. Tranquillité résidentielle (suite)	Reprise des incivilités & dégradations (contrôle d'accès, décapage des fenêtres palières, enlèvement d'objets encombrants dangereux...)	63 500 €	100%	63 500 €	100%	
	Action de communication pour la diffusion du nouveau Règlement Intérieur de GDH					
	Vacance de logements pour des raisons de sécurité					
				<b>158 077 €</b>		
6. Concertation / sensibilisation des locataires	Action de sensibilisation au respect des règles d'entretien & d'hygiène					
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	500 €	100%	500 €	100%	Actions en pieds d'immeuble, fête des voisins etc.
	Actions d'accompagnement social spécifiques : CESF ...					
	Subventions aux acteurs de quartier	5 500 €	100%	5 500 €	100%	Maison Phare
	Toute campagne de communication décidée dans le cadre de la Convention de GUSP					
	Loyers adaptés & petits travaux de remise en état pour Associations/petits commerces de soutien à la vie de quartier					
				<b>6 000 €</b>	0%	
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Travaux pour amélioration du cadre de vie					
	Maintenance des parties communes et abords					
	Surcoûts de remise en état des logements	149 234 €	100%	149 234 €	100%	La remise en état des logements situés en QPV est essentiel pour relouer à des ménages porteurs de mixité et ainsi préserver voire améliorer l'équilibre de peuplement de ces quartiers.
				<b>149 234 €</b>	0%	
			<b>TOTAL</b>	<b>418 255 €</b>	0%	