



GUIDE D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT TFPB DANS LES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE DU TERRITOIRE DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
COORDINATION POLITIQUE DE LA VILLE
1 RUE EUGENE HENAFF – 78190 TRAPPES
Site : [politique de la ville de SQY](#)
Adresse mail : contratvillesqy@sqy.fr

PREAMBULE

La qualité de vie des habitants des quartiers prioritaires constitue un objectif majeur des contrats de ville poursuivi dans leur pilier « Cadre de vie ». Celui-ci se décline notamment par la mise en œuvre de démarches de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) visant à garantir dans les quartiers prioritaires une qualité de service et un cadre de vie équivalent à celui des autres secteurs du territoire. Ces démarches revêtent un caractère éminemment partenarial et coordonné pour porter leurs fruits et agir de manière concrète sur les problématiques de propreté, de gestion des encombrants, de tranquillité publique, de gestion locative ou encore de lien social.

Conformément aux dispositions de l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, les organismes HLM dont le patrimoine se situe dans le périmètre d'un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) bénéficient d'un abattement de 30% au titre de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).

Cet abattement a pour objectif de permettre aux bailleurs sociaux de compenser les surcoûts de gestion liés aux besoins des quartiers Politique de la Ville, par le déploiement d'un programme d'actions pour l'amélioration du cadre de vie des locataires, en renforcement du droit commun et en lien avec les démarches de gestion urbaine de proximité.

Afin de justifier de l'utilisation de l'abattement, les organismes HLM élaborent chaque année les bilans de l'année passée et les plans d'actions prévisionnels de l'année à venir sous forme de tableaux, dont le cadre est défini par l'Etat. Ils s'engagent à transmettre ces documents au Préfet des Yvelines, aux Maires des communes concernées et au Président de SQY. Les tableaux font l'objet de discussion entre les partenaires et peuvent être réajustés à la demande de l'une des parties prenantes afin de correspondre de plus près aux réalités locales et aux besoins du territoire.

Le présent document a pour objet de préciser les conditions d'utilisation, les modalités de définition, de pilotage, de suivi et d'évaluation du dispositif d'abattement TFPB dont bénéficient les bailleurs sociaux disposant de logements situés en QPV. Il a vocation à appuyer les acteurs et partenaires lors de la mise en œuvre du dispositif.

Ce « kit » fait suite à un groupe de travail départemental qui s'est tenu à deux reprises en 2017, réunissant les services de la préfecture, en particulier les délégués du Préfet, les EPCI, l'AORIF et la DDT.

I. Méthodologie pour guider l'élaboration des programmes d'actions

Le travail conduit ici part d'un triple constat. Le premier est que les axes et actions du cadre national ne sont pas toujours suffisamment précis pour permettre une identification objective et homogène de ce qui est éligible ou pas. À ce propos, en plus des axes et actions du cadre national, la notion d'opération est rajoutée pour identifier chaque intervention du bailleur qui fait l'objet du financement via l'abattement de 30% de la TFPB. Sont ainsi définis :

- Les axes : ensemble des thèmes abordés dans le cadre de l'abattement TFPB ;
- Les actions : elles précisent pour chaque axe les types d'interventions envisagées ;
- Les axes et actions sont définis par le cadre national.
- Les opérations : ce sont les interventions spécifiques menées par les bailleurs (projet, poste, intervention...) qui font l'objet du financement et qui s'inscrivent dans les axes et actions définies par le cadre national.

Le deuxième constat est que la quantification des surcoûts de gestion en QPV est difficile pour les bailleurs et surtout tributaire de leurs modes d'organisation et des caractéristiques de leur patrimoine. Par ailleurs, le tableau comparatif des moyens de gestion de droit commun s'appuie en grande partie sur les dépenses récupérables dans les charges et ne permet donc pas d'identifier le surcoût des actions non récupérées.

Le troisième constat est que le suivi de l'abattement TFPB dépend d'une classification homogène des opérations des bailleurs, et d'une même méthode de valorisation.

Dès lors, la méthode élaborée précise pour chaque axe et chaque action les conditions d'éligibilité et de valorisation des opérations. Elle a été conçue pour permettre un traitement équitable de l'ensemble des opérations proposées par les bailleurs et pour en simplifier la valorisation tout en s'inscrivant dans l'esprit du cadrage national. L'homogénéité de la classification des opérations et de leur valorisation est primordiale pour le suivi de l'utilisation de l'abattement, pour un même bailleur et entre bailleurs.

Quelques principes doivent guider l'élaboration des programmes d'actions annuels des bailleurs :

1. Inscrire les opérations dans le cadre national d'abattement TFPB

Il convient en particulier que chaque opération listée dans le programme d'actions annuel des bailleurs ait un intitulé clair qui décrit précisément la nature de l'opération valorisée. Les intitulés ne doivent donc pas reprendre ceux du cadre national (sauf cas précis) et être suffisamment explicites.

Pour permettre le suivi à l'échelle territoriale ou départementale de l'utilisation de l'abattement de 30% de la TFPB, il convient également de veiller à ce que les opérations des bailleurs soient bien classées dans les axes du cadre national. Des indications quant à ce classement sont données dans le document. De manière générale on peut néanmoins retenir que :

- Les postes financés par les bailleurs doivent tous être placés dans l'axe n°1 « Renforcement de la présence du personnel de proximité »
- Les travaux sont tous dans l'axe n°4 « Gestion des déchets et encombrants/épaves » ou dans l'axe n°8 « Petits travaux d'amélioration de la qualité de service ».

- De manière générale, les études ne peuvent pas être valorisées au titre de l'abattement de 30% de la TFPB, sauf l'analyse en besoins de vidéosurveillance explicitement prévue dans le cadre national.

2. Inscrire les opérations dans les priorités d'intervention définies à l'échelle du quartier

Les programmes d'actions annuels des bailleurs en contrepartie de l'abattement TFPB s'inscrivent dans le cadre général de la GUP. Ils sont donc élaborés de manière partenariale avec SQY, les communes, les bailleurs, l'État et les éventuels représentants des habitants, sur la base de priorités d'interventions définies en partenariat à l'échelle du quartier.

3. Simplifier la valorisation des opérations

Sauf exception, la dépense prévisionnelle à inscrire dans le tableau doit toujours être le coût de l'opération dans son intégralité dès qu'il s'agit d'une opération spécifique et le seul surcoût dès qu'il est question d'une opération de renforcement afin de simplifier la lecture des tableaux avec le taux de valorisation appliqué.

Concernant les travaux et petits investissements (certaines opérations des axes n°4 et n°8), il est défini des seuils d'attention ayant vocation à interroger les partenaires sur la nature des travaux engagés, leur montant ainsi que leur cohérence avec les priorités d'actions définies de manière partenariale:

- En deçà de 90 000€ valorisés par opération, pas de consignes particulières ;
- Les opérations d'investissement dont la valorisation est supérieure à 90 000€ devront définir la nature des travaux et des montants engagés, en accord avec les partenaires. Le dépassement de ce seuil pourra être justifié notamment, mais pas exclusivement, par l'importance de l'opération au regard des priorités d'intervention, le nombre de logements concernés... ;
- Il n'y a pas de limite sur la valorisation des chantiers d'insertion.

Pour les actions qui ne sont pas des travaux, les principes de valorisation suivants sont à appliquer selon le type d'action :

- Action spécifique au quartier : l'intégralité des dépenses peuvent être valorisées, ou moins en fonction des priorités d'intervention fixées.
- Action de renforcement : si les moyens de droit commun dédiés au quartier sont inférieurs à l'indicateur moyen du bailleur pour ses logements situés hors QPV, aucune dépense n'est éligible (*l'abattement TFPB ne peut servir au financement d'un rattrapage par rapport à une qualité de service « standard »*). Dans le cas contraire, le montant des dépenses valorisable s'élève au différentiel entre les moyens consacrés au quartier et l'indicateur moyen pour les logements situés hors QPV, le taux de valorisation du surcoût peut être 100 %.

Dans tous les cas, le taux de valorisation doit faire l'objet d'une discussion entre les partenaires au moment de l'élaboration du programme d'actions. Il doit notamment refléter l'importance d'une opération au regard des priorités d'intervention.

Concernant le renforcement du gardiennage et/ou surveillance, le tableau de comparaison des moyens de gestion permet une identification simple du surplus des agents de proximité. Pour cette action, la dépense prévisionnelle correspondra au surcoût et le taux de valorisation pourra être de 100%.

4. Permettre la fongibilités, substitutions ou reports d'actions dans le temps avec l'accord de l'ensemble des partenaires

Certaines actions peuvent être valorisées sur plusieurs années en fonction de leur montant.

La dépense peut être valorisée sur trois années au maximum, durée de la convention (en lien avec le calendrier de définition des priorités d'intervention).

Certaines actions qui n'auraient pu être réalisées peuvent faire l'objet :

- d'une substitution par une action faisant partie des priorités d'interventions fixée au préalable
- d'un report sur l'année N+1 (voire N+2), avec l'accord de l'ensemble des partenaires

Dans tous les cas, le respect des contreparties sera vérifié à l'échelle d'un même bailleur sur un quartier donné sur la durée de la convention.

5. Éviter les doubles valorisations à travers l'abattement TFPB

Les charges récupérables ne sont pas valorisables.

Les financements de la politique de la ville ne doivent pas être mobilisés par les bailleurs sur des actions d'amélioration du cadre de vie. Des cas particuliers peuvent être acceptés mais une vérification devra être faite pour éviter le double financement contrat de ville/abattement TFPB.

De même, les financements de l'ANRU concernant un certain nombre d'opérations (PNRU, études des protocoles de préfiguration du NPNRU), il convient d'être vigilant afin d'éviter les doubles financements.

6. S'inscrire dans le calendrier suivant :

- 1) Janvier/février N: Mise en œuvre des « diagnostics en marchant » sur l'espace public et dans les parties communes des bailleurs, cette opération associe les bailleurs, les services de la ville, les délégués du préfet. Ce dispositif permet de définir les orientations concourant à la mise en place d'un programme d'action. Ce diagnostic peut être complété par des enquêtes de satisfaction menées auprès des professionnels et des locataires et peut s'enrichir de la participation des amicales de locataires ou des conseils de quartiers ;
- 2) Février N: Transmission par les bailleurs aux EPCI, communes et services de l'État, des bilans de l'année précédente (N-1)
- 3) Fin 1^{er} trimestre N: Élaboration des programmes d'actions spécifiques de l'année N sur le quartier, élaboré sur la base du « diagnostic en marchant », et prenant en compte les 8 axes de la grille nationale définis par l'Union sociale pour l'habitat, et auxquels s'ajoute 3 indicateurs déterminés collectivement (1/Nombre d'ETP ou surcout ETP/ 2/Fréquence consacrée au nettoyage des parties communes et des abords et % en plus pour le QPV / 3/Nombre de refus de logements et/ou délai de relocation par les habitants)
Le programme d'action, traduit dans le tableau national, mentionnera l'identification du patrimoine du bailleur sur le quartier qui permet d'estimer l'abattement TFPB et l'identification du droit commun (actions mises en place sur l'ensemble de son patrimoine QPV et hors QPV) ainsi que les actions spécifiques.
- 4) De mars à mai N: Consolidation par l'EPCI et éventuels ajustements du plan d'action annuel N, et validation par les collectivités des bilans de l'année N-1 et des plans d'action N ;
- 5) De septembre à novembre N: Rencontre bailleurs/Villes et EPCI, en présence des délégués du préfet, afin de dresser une évaluation partielle au fil de l'eau de l'année N et d'organiser la programmation de l'année N+1.

ANNEXE / Principes d'éligibilité des opérations inscrites dans le programme d'action valorisable au titre de l'abattement de 30 % de la TFPB

Axe n°1 Renforcement de la présence du personnel de proximité

Dans cet axe ne doivent être valorisés que des ETP localisés dans les quartiers.

Pour les postes de médiation, de développement social et urbain, de coordonnateur HLM et de référent sécurité, le montant de la dépense prévisionnelle correspond au coût du poste. Le taux de valorisation peut aller jusqu'à 100%, mais peut être revu à la baisse.

Action n°1 : Renforcement du gardiennage et surveillance

Le décret n° 2001-1361 du 28 décembre 2001, dit « décret gardien », stipule la chose suivante :

« Les fonctions de gardiennage ou de surveillance sont assurées sur l'ensemble de l'année par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein par tranche de cent logements.

Les personnes affectées à ces fonctions sont employées par le bailleur en qualité de concierges, de gardiens ou d'employés d'immeuble à usage d'habitation. Le bailleur peut, à titre de complément, recourir à des agents de prévention et de médiation ou à des correspondants de nuit. Le bailleur peut également faire assurer le gardiennage ou la surveillance par un prestataire de services. »

- Le tableau comparatif des coûts de gestion en QPV et hors QPV donne le nombre moyen d'agents de gardiennage ou de surveillance par 100 logements hors QPV et dans le QPV ciblé.
- Le renforcement du gardiennage et de la surveillance ne pourra être valorisé qu'à deux conditions (i) qu'il y ait en moyenne plus de 1 agent pour 100 logements dans le QPV et (ii) qu'il y ait en moyenne plus d'agents pour 100 logements en QPV que hors QPV. C'est le plus petit de ces deux écarts qui sert de base pour la valorisation.
- Il n'est pas possible de valoriser le remplacement des gardiens ou des surveillants (remplacements lors de congés etc. ...),
- L'équipement des gardiens et l'aménagement de leurs loges ou espaces de travail ne sont pas valorisables au titre de l'abattement TFPB.
- Il faut vérifier que les vigiles ou les agents de surveillance ne sont pas financés dans le cadre de la surveillance des chantiers.

Exemples d'opérations	
Eligibles	Agent de surveillance, gardien
Non éligibles	Accueil téléphonique, portable du gardien, remplacement de gardiens

Action n°2 : Agents de médiation sociale

- L'agent de prévention et de médiation assure d'abord une présence sur le quartier. Il crée une ambiance propice aux relations entre individus ou groupes, prévient les conflits et favorise ainsi la sécurité de tous.
- D'éventuels coûts de fonctionnement (pour organiser des activités de médiation par exemple) ne sont pas éligibles dans le cadre de cet axe ; et sont à valoriser dans le cadre de l'axe n°5 "Dispositif tranquillité".
- La participation financière du bailleur à un dispositif de médiation piloté par la ville doit être valorisée dans le cadre de l'axe n°5 "Dispositif tranquillité".
- Il faut vérifier que les agents de médiation ne soient pas valorisés deux fois (au titre du gardiennage et de la surveillance en lien avec le décret gardien, et au titre de la médiation)

Action n°3 : Agents de développement social et urbain

- L'agent de développement social et urbain conçoit ou participe à la conception de projets de développement local, social (amélioration de l'habitat, valorisation d'activités, aménagement du territoire, ...) et les met en œuvre selon le domaine d'intervention (économique, social, urbain, ...) afin de dynamiser un territoire (ville, bassin d'emploi, région, ...).
- Par ailleurs, les postes d'assistants sociaux travaillant pour un bailleur peuvent également être valorisés dans cet axe.
- Les coûts de fonctionnements liés à l'activité de l'agent de développement social et urbain ou l'assistant social doivent être valorisés dans le cadre de l'axe n°7 "soutien aux actions favorisant le vivre ensemble" et/ou "Actions d'accompagnement social spécifiques".
- La participation à un dispositif piloté par la ville doit être valorisée dans le cadre de l'axe n°7 "soutien aux actions favorisant le vivre ensemble" et/ou "Actions d'accompagnement social spécifiques".
- Dans le cadre du financement d'un poste de chargé de relogement par l'ANRU, vérifier que le poste ne contient pas une mission de développement social et urbain.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Eligibles</i>	<i>Conseiller social, chef de projet développement social et urbain</i>
<i>Non éligibles</i>	<i>Chef de projet renouvellement urbain</i>

Action n°4 : Coordonnateur hlm de la gestion de proximité

- Ce poste s'apparente au poste de responsable de site et/ou responsable/référents gardiens : il s'agit des postes d'interlocuteurs privilégiés de la gestion de proximité auprès des équipes en interne aux bailleurs mais aussi auprès des partenaires (ville, amicale, habitants...).
- Il faut vérifier que les coordonnateurs HLM ne soient pas valorisés deux fois (au titre du gardiennage et de la surveillance en lien avec le décret gardien, et au titre de la coordination de la gestion de proximité).

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Eligibles</i>	<i>Accueil de proximité à la clientèle, manager de proximité</i>
<i>Non éligibles</i>	<i>Adjoint au directeur de la gestion locative, astreinte du personnel cadres</i>

Action n°5 : Référents sécurité

- La définition de cette action n'appelle pas de remarque particulière.

Axe n°2 Formation/soutien des personnels de proximité

Dans cet axe, les dépenses prévisionnelles doivent représenter le coût total de l'opération. Le taux de valorisation peut aller jusqu'à 100%, mais peut être revu à la baisse.

Action n°1 : Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)

- Les formations spécifiques sont toutes *a priori* éligibles, mais leur inscription au programme d'actions ne pourra se faire que si elles sont en cohérence avec les dysfonctionnements du quartier, identifiés grâce aux diagnostics en marchant, et les priorités d'intervention inscrites dans le cadre des déclinaisons par quartier.
- Une attention particulière doit être portée au prix de la formation (regarder à la fois le prix moyen par personne et par jour).

Exemples d'opérations	
Eligibles	Formation gestion conflit, cultures étrangères, gérer son stress,...
Non éligibles	Formation commercialisation

Action n°2 : Sessions de coordination inter-acteurs

- Cette action permet notamment le financement d'outils de coordination (par exemple un logiciel de signalement des épaves).
- Il n'est pas possible de valoriser le temps passé par les collaborateurs dans les réunions ou instances de décisions.

Exemples d'opérations	
Eligibles	Logiciel de gestion des réclamations et interventions techniques
Non éligibles	Convention GUP mise en œuvre, réunion partenariale (CUCS, GUP, CLSPD...)

Action n°3 : Dispositifs de soutien

- Sont valorisables dans cette action les dispositifs et mesures d'accompagnement à destination des gardiens en lien avec les conditions spécifiques de travail dans les QPV.
- L'équipement des gardiens et l'aménagement de leurs loges ou espaces de travail ne sont pas valorisables au titre de l'abattement de 30% de la TFPB.
- Les études spécifiques « sécurité » ne sont pas valorisables au titre de l'abattement de 30% de la TFPB.

Exemples d'opérations	
Eligibles	Dépôt et suivi des plaintes suite à des agressions, soutien psychologique
Non éligibles	Logements de fonction, aménagement d'espace de repos

Axe n°3 Sur-entretien

Pour toutes les opérations de cet axe, identifiées comme « renforcement du droit commun », la dépense prévisionnelle doit représenter la partie surcoût de l'opération, et le taux de valorisation peut aller jusqu'à 100%. Ce taux doit faire l'objet d'une discussion entre tous les partenaires au moment de l'élaboration des programmes d'actions. Le taux doit notamment refléter l'importance d'une opération au regard des priorités d'intervention.

Les travaux ne sont pas éligibles dans le cadre de cet axe et sont à placer dans l'axe n°4 ou l'axe n°8 en fonction de leur nature. Les audits et les études ne sont pas valorisables (dimensionnement du nettoyage par exemple).

Action n°1 : Renforcement nettoyage

- Seul le nettoyage des parties communes (pouvant comprendre les abords des immeubles et les espaces verts et de stationnement) est éligible.
- La justification des montants valorisables se fait sur la présentation d'un contrat de nettoyage ou toute autre pièce administrative similaire.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Éligibles</i>	<i>Entretien renforcé, nettoyage lié aux pigeons</i>

Action n°2 : Enlèvement de tags et graffitis

- Dans le cas où le contrat de nettoyage de base inclut l'enlèvement des tags et graffitis, la valorisation de la prestation n'est pas éligible. Il convient que la prestation fasse l'objet d'une facturation indépendante afin que le montant spécifique puisse être déterminé.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Éligibles</i>	<i>Convention anti-tags ou anti-graffitis, détagage des parties communes</i>

Action n°3 : Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention

- Dans le cas où le contrat de base pour la maintenance des équipements oblige l'entreprise à respecter des délais d'intervention ou la mise en place d'un renforcement de la maintenance, il faut s'assurer que la valorisation retenue dans le programme d'actions soit un complément au contrat de base
- Le bailleur doit être en mesure de justifier les gains (baisse des délais, renforcement de la maintenance) attendus dans le cadre de cette action. Les gains peuvent être présentés sous la forme d'un contrat passé avec le fournisseur ou de tableaux détaillant les gains attendus.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Éligibles</i>	<i>Intervention suite à un dysfonctionnement, augmentation de fréquence de passage</i>
<i>Non éligibles</i>	<i>Logements de fonction, aménagement d'espace de repos</i>

Action n°4 : Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)

- L'éligibilité de l'opération n'est possible que dans le cas où le contrat de base ne prévoit pas la réparation des équipements vandalisés.
- Un chiffrage des actes de vandalisme doit être mis en place chez le bailleur afin de justifier à l'aide de tableaux ou de documents le nombre d'actes recensés permettant le calcul du montant valorisable.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Éligibles</i>	<i>Réparations ascenseurs, réparation boîtes aux lettres</i>

Axe n°4 Gestion des déchets et encombrants / épaves

Les audits et les études ne sont pas valorisables (dimensionnement de la gestion des encombrants par exemple).

Action n°1 : Gestion des encombrants

- Les travaux liés à la gestion des encombrants (création de locaux encombrants ainsi que leur aménagement et leur sécurisation) sont valorisables dans le cadre de cette action.
 - o Le matériel de collecte des encombrants n'est pas valorisable.
 - o Tout dépassement du montant de 90 000€ de travaux par opération ne pourra se faire qu'avec l'accord de l'ensemble des partenaires, au regard notamment des priorités d'intervention et de la taille du patrimoine concerné.
- La gestion à proprement parler des encombrants doit être valorisée comme une action spécifique. Le taux de valorisation peut être de 100%, mais peut être revu à la baisse.
- Les actions sur les parties privatives (caves par exemple) ne sont pas éligibles.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Éligibles</i>	<i>Création local encombrants</i>
<i>Non éligibles</i>	<i>Audit des locataires sur les encombrants</i>

Action n°2 : Renforcement ramassage papiers et détrit

- Pour qu'une action de ce type soit éligible, il convient qu'elle fasse l'objet d'un contrat spécifique. Si le ramassage des détrit est assuré dans le cadre d'un contrat de nettoyage par exemple, ce n'est pas éligible.
- Cette action, identifiée comme du renforcement, fait l'objet d'un taux de valorisation pouvant aller jusqu'à 100%. Ce taux doit faire l'objet d'une discussion entre tous les partenaires au moment de l'élaboration des programmes d'actions. Le taux doit notamment refléter l'importance d'une opération au regard des priorités d'intervention.
- Il est ici possible de valoriser le recours aux contrats week-end, auquel cas le taux de valorisation peut être revu à la hausse.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Éligibles</i>	<i>Contrats week-end pour le ramassage des papiers</i>

Action n°3 : Enlèvement des épaves

- La valorisation de cette action se fait sur la base d'un décompte du nombre d'épaves enlevées et par le calcul d'un coût moyen par enlèvement.
- Le taux de valorisation de cette action est de 100%, mais peut être revu à la baisse.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Éligibles</i>	<i>Enlèvement des épaves</i>
<i>Non éligibles</i>	<i>Recensement des épaves, enlèvement des stationnements irréguliers</i>

Action n°4 Amélioration de la collecte des déchets

- Les travaux et aménagements liés à la collecte des déchets sont valorisables (Points d'Apport Volontaire (enterrés ou non), locaux, ...).
 - o Le matériel de collecte des déchets n'est pas valorisable.
 - o Tout dépassement du montant de 90 000€ de travaux par opération ne pourra se faire qu'avec l'accord de l'ensemble des partenaires, et si l'amélioration de la collecte des déchets fait partie des priorités d'interventions du quartier.
- La gestion à proprement parler des déchets (amélioration des modalités de gestion pouvant inclure par exemple des opérations de tri avant la collecte...) doit être valorisée comme du renforcement. Le taux de valorisation peut aller jusqu'à 100%. Ce taux doit faire l'objet d'une discussion entre tous les partenaires au moment de l'élaboration des programmes d'actions. Le taux doit notamment refléter l'importance d'une opération au regard des priorités d'intervention.
- Les actions sur les parties privatives (caves par exemple) ne sont pas éligibles.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Éligibles</i>	<i>Bornes d'apport volontaire, création de locaux d'ordures ménagères</i>
<i>Non éligibles</i>	<i>Tracteur électrique pour rotation OM</i>

Axe n°5 Tranquillité résidentielle

Dans cet axe, les dépenses prévisionnelles doivent représenter le coût total de l'opération. Le taux de valorisation peut aller jusqu'à 100%, mais peut être revu à la baisse.

Action n°1 Dispositif tranquillité

- Le financement de portes de sécurité type sitex pour condamner les logements peut être pris en compte si les bâtiments ne sont pas prévus à la démolition dans le cadre d'un dispositif ANRU (auquel cas cela est financé par l'ANRU).
- Les coûts de fonctionnement d'éventuelles opérations mises en place par un agent de médiation sociale peuvent être valorisés ici.
- Les participations des bailleurs aux dispositifs de tranquillité ou de médiation des villes peuvent être valorisées dans cette action.
- Les études ne sont pas valorisables au titre de l'abattement de 30% de la TFPB.

Exemples d'opérations	
Eligibles	Installation porte de sécurité pour un logement vacant (si non financée par l'ANRU dans le cadre des opérations de démolitions)
Non éligibles	Etude sur les squats

Action n°2 Vidéosurveillance (fonctionnement)

- La définition de cette action n'appelle pas de remarque.
- Les investissements pour la vidéo surveillance sont éligibles au titre de l'axe n°8 et de l'action « Travaux de sécurisation » et doivent donc être valorisés dans cet axe-là.
- Les études préalables sont à mettre dans l'action « analyse des besoins de vidéo surveillance ».

Exemples d'opérations	
Eligibles	Fonctionnement et réparation de vidéosurveillance

Action n°3 Surveillance des chantiers

- La définition de cette action n'appelle pas de remarque.
- Il convient de vérifier qu'elle n'est pas financée dans le cadre de l'ANRU.

Exemples d'opérations	
Eligibles	Vigiles, maître-chien, vidéo surveillance du chantier

Action n°4 Analyse des besoins en vidéosurveillance

- La définition de cette action n'appelle pas de remarque.

Exemples d'opérations	
Eligibles	Etudes et diagnostic des besoins en vidéosurveillance

Axe n°6 Concertation / sensibilisation des locataires

Dans cet axe, les dépenses prévisionnelles doivent représenter le coût total de l'opération. Le taux de valorisation peut aller jusqu'à 100%, mais peut être revu à la baisse.

Action n°1 : Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires

- Les actions de création et d'appui des amicales des locataires peuvent être valorisées dans cette action.
- Les actions de formation à destination des habitants et/ou locataires peuvent être valorisées.
- Les outils en appui de la concertation peuvent être valorisés, à condition que la concertation prévue soit plus ambitieuse que celle imposée par le Code de construction et de l'habitation (notamment dans le cadre d'une réhabilitation par exemple).
- La participation du bailleur à des dispositifs de la politique de la ville ou ANRU (conseil citoyen, maison de projet, travail de mémoire) peut être valorisée, mais une attention particulière est à porter au plan de financement afin d'éviter des doubles financements. A noter que les formations proposées par l'Ecole de la Rénovation urbaine (ERU) sont gratuites pour les habitants.
- Les diagnostics en marchant ne sont pas valorisables au titre de l'abattement de 30 % de la TFPB.

Exemples d'opérations	
Eligibles	Concertation avec les habitants, accompagnement de l'amicale des locataires
Non éligibles	Diagnostic en marchant, formation à l'Ecole de la rénovation urbaine

Action n°2 : Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...

- Les actions de sensibilisation des locataires sont éligibles.
- Les installations suivantes sont éligibles à l'abattement de 30% de la TFPB : ampoules basses consommation, kit d'eau, compteur télé relevé avec facture par ménage.
- Les ambassadeurs du tri sont généralement employés par les collectivités et, dans ce cas, ne peuvent faire l'objet d'une valorisation dans le cadre de l'abattement de 30% de la TFPB.

Exemples d'opérations	
Eligibles	Actions contre le jet de détritrus par les fenêtres, ateliers de sensibilisation au tri
Non éligibles	Ambassadeur du tri

- Action n°3 : Enquêtes de satisfaction territorialisées
- La définition de cette action n'appelle pas de remarque.

Exemples d'opérations	
Eligibles	Enquête de satisfaction territorialisée

Axe n°7 Animation, lien social, vivre ensemble

Dans cet axe, les dépenses prévisionnelles doivent représenter le coût total de l'opération. Le taux de valorisation peut aller jusqu'à 100%, mais peut être revu à la baisse. Une attention particulière doit être portée ici à la classification des opérations :

- Les travaux sont à valoriser dans l'axe n°8 (par exemple les aires de jeux).
- Les travaux de mémoire et les actions de communication et concertation sont à valoriser dans l'axe n°6
- Les postes à financer sont à valoriser dans l'axe n°1.

Action n°1 : Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »

- Les coûts de fonctionnement d'éventuelles opérations mises en place par un agent DSU peuvent être valorisés ici.
- La participation des bailleurs à des dispositifs pilotés par la ville en faveur du développement social et urbain des quartiers peut être valorisée ici.

Exemples d'opérations	
Eligibles	Action intergénérationnelle, mise en place de jardins partagés, fêtes de quartier, mise en place de recyclerie, projets artistiques
Non éligibles	Observatoire de l'occupation sociale, système de notation de la demande de logement

Action n°2 : Actions d'accompagnement social spécifiques

- Le terme "spécifique" doit ici être compris dans le sens de la précarité des publics qui seront accompagnés lors de la réalisation de l'opération.
- Les opérations d'accompagnement peuvent aussi prendre la forme d'aide sur quittance.
- Les coûts de fonctionnement d'éventuelles opérations mises en place par un assistant social peuvent être valorisés ici.
- La participation des bailleurs à des dispositifs pilotés par la ville en faveur de l'accompagnement social des ménages peut être valorisée ici.
- L'adaptation vieillissement des appartements, ou leur mise aux normes PMR peut faire l'objet de déduction de la taxe foncière sur le bâti (cf. article 1391 C du code général des impôts et fiscale 6-C-4-02 N N177 du 15 octobre 2002)¹ ou de subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux (arrêté du 30 décembre 1987)². Elle n'est donc pas à valoriser dans le cadre de l'abattement de 30% de la TFPB.

Exemples d'opérations	
Eligibles	Gestion spécifique des impayés, accompagnement pour des situations d'incurie
Non éligibles	Aménagement PMR

¹« Les dépenses engagées par les organismes d'habitations à loyer modéré, ou par les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation ou la gestion de logements pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap, sont déductibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties versée aux collectivités territoriales. » La Dotation Globale de Fonctionnement est majorée à due concurrence.

²« Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés chargées de réaliser ou de gérer des logements peuvent bénéficier de subventions lorsqu'ils réalisent des travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées. ». La liste des travaux éligibles est précisée par l'arrêté du 30 décembre 1987.

Action n°3 : Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)

- La définition de cette action n'appelle pas de remarque.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Eligibles</i>	<i>Service de portage, visites de courtoisie</i>

Action n°4 : Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)

- Attention à ce que le pourcentage de personnes en insertion soit majoritaire dans la prestation valorisée.
- Les postes de chargé d'insertion ne sont pas valorisables.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Eligibles</i>	<i>Mise en place de contrats d'insertion</i>
<i>Non éligibles</i>	<i>Chargé de mission insertion</i>

Action n°5 : Mise à disposition de locaux associatifs ou de services

- La mise à disposition des locaux peut comprendre la baisse du loyer, les coûts des travaux, ou l'achat de mobilier.
- Les amicales des locataires et associations peuvent bénéficier des actions.
- La mise à disposition des locaux peut également se faire en faveur d'une organisation à but lucratif (services de santé, commerces de proximité, économie sociale et solidaire), avec l'accord de l'ensemble des partenaires et en cohérence avec les priorités d'intervention sur le quartier.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Eligibles</i>	<i>Mise à disposition de locaux pour une association, minoration de quittance</i>

Axe n°8 Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

Les petits travaux d'amélioration de la qualité de service peuvent être faits sur l'ensemble des bâtiments, y compris ceux concernés par le PNRU ou le NPNRU. Pour le patrimoine ayant bénéficié d'une intervention dans le PNRU, ou devant bénéficier d'une intervention dans le cadre du NPNRU, des travaux doivent rester très exceptionnels et ne peuvent être intégrés au programme d'actions qu'en accord avec l'ensemble des partenaires, et pour des actions dont le lien avec les priorités d'interventions du quartier est indiscutable.

Action n°1 : Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)

- Petits travaux sur les parties communes extérieures ou intérieures (ex : aire de jeux, terrain de sport, chauffage, électricité, isolation, sanitaire, locaux vélos et poussettes ...).
- Les travaux sur les loges/espaces de travail des gardiens ne sont pas éligibles.
- Les interventions sur les parties privatives ne sont pas valorisables dans le cadre de cette action, et ne peuvent être valorisés que si elles ont trait au surcout de remise en état des logements.
- Toute valorisation d'une opération au-delà de 90 000€ ne pourra se faire qu'avec l'accord de l'ensemble des partenaires, au regard notamment des priorités d'intervention et de la taille du patrimoine concerné.

Exemples d'opérations	
Eligibles	Création aires de jeux, création de locaux poussettes
Non éligibles	Aménagement de loge

Action n°2 : Surcoûts de remise en état des logements

- La dépense valorisable est le coût de remise en état.
- Toute valorisation d'une opération au-delà de 90 000€ ne pourra se faire qu'avec l'accord de l'ensemble des partenaires, au regard notamment des priorités d'intervention et de la taille du patrimoine concerné.
- Pour cette action le bailleur doit veiller à ce que le nombre de logements comptabilisés pour le calcul du montant valorisé ne soit pas revu à la baisse une fois l'année écoulée. Si le cas venait à se produire, il faudrait pouvoir compenser la baisse du montant valorisé par l'ajout d'une opération dans le programme d'actions.

Exemples d'opérations	
Eligibles	Remise en état de logement suite départ locataire (normalement à la charge du locataire)

Action n°3 : Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)

- Toute valorisation d'une opération au-delà de 90 000€ ne pourra se faire qu'avec l'accord de l'ensemble des partenaires, au regard notamment des priorités d'intervention et de la taille du patrimoine concerné.
- Les travaux d'installation de vidéosurveillance sont éligibles dans cet axe.

Exemples d'opérations	
Eligibles	Sécurisation caves, installation interphonies, installation de la vidéo surveillance
Non éligibles	Cogestion parking bailleur et syndicat