



Guide d'utilisation de l'abattement TFPB dans les quartiers politique de la ville du territoire de GPS&O



Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise
Direction Politique de la Ville

Immeuble Autoneum – Rue des Chevries – 78410 Aubergenville

www.gpseo.fr

SOMMAIRE

Préambule	3
I. Le contexte territorial de GPS&O	4
II. Cadre du dispositif d'abattement TFPB	6
1. Cadre législatif.....	6
2. Cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB.....	6
III. Conventions d'utilisation de l'abattement TFPB	9
1. Modalités d'élaboration de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB.....	9
2. Circuit de validation et calendrier.....	10
3. Modalités d'association des habitants.....	10
4. Rôle et articulation des partenaires de la convention.....	11
5. Inscription du dispositif d'abattement dans la démarche de gestion urbaine de proximité et articulation avec le NPNRU.....	11
IV. Méthodologie pour guider l'élaboration des programmes d'actions	12
1. Inscrire les opérations dans le cadre national d'abattement TFPB.....	12
2. Inscrire les opérations dans les priorités d'intervention définies à l'échelle du quartier	12
3. Valorisation des opérations.....	12
4. Fongibilités, substitutions ou reports d'actions dans le temps avec l'accord de l'ensemble des partenaires	13
5. Éviter les doubles valorisations à travers l'abattement TFPB.....	14
V. Principes d'éligibilité des opérations	14
Axe n°1 Renforcement de la présence du personnel de proximité.....	14
Axe n°2 Formation/soutien des personnels de proximité	16
Axe n°3 Sur-entretien	17
Axe n°4 Gestion des déchets et encombrants / épaves.....	18
Axe n°5 Tranquillité résidentielle	19
Axe n°6 Concertation / sensibilisation des locataires.....	20
Axe n°7 Animation, lien social, vivre ensemble	21
Axe n°8 Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.....	23

Préambule

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 GPS&O. 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. Le contexte territorial de GPS&O

La communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) créée le 1er janvier 2016 (loi MAPTAM du 27 janvier 2014) regroupe 73 communes et s'étend sur 500 km².

Seule intercommunalité de la grande couronne de plus de 400 000 habitants, GPS&O est la communauté urbaine la plus peuplée de France. Son envergure la place au treizième rang des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) au plan national.



GPS&O est issue de la fusion de 6 anciens EPCI :

- La communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) ;
- La communauté d'agglomération des Deux Rives de Seine (CA2RS) ;
- La communauté d'agglomération Poissy-Achères-Conflans (CAPAC) ;
- La Communauté d'agglomération Seine et Vexin (SVCA) ;
- La communauté de communes Seine-Mauldre (CCSM) ;
- La communauté de communes des coteaux du Vexin (CCCV).

Conformément aux dispositions de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014, dite « loi Lamy », la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise exerce de plein droit la compétence Politique de la Ville.

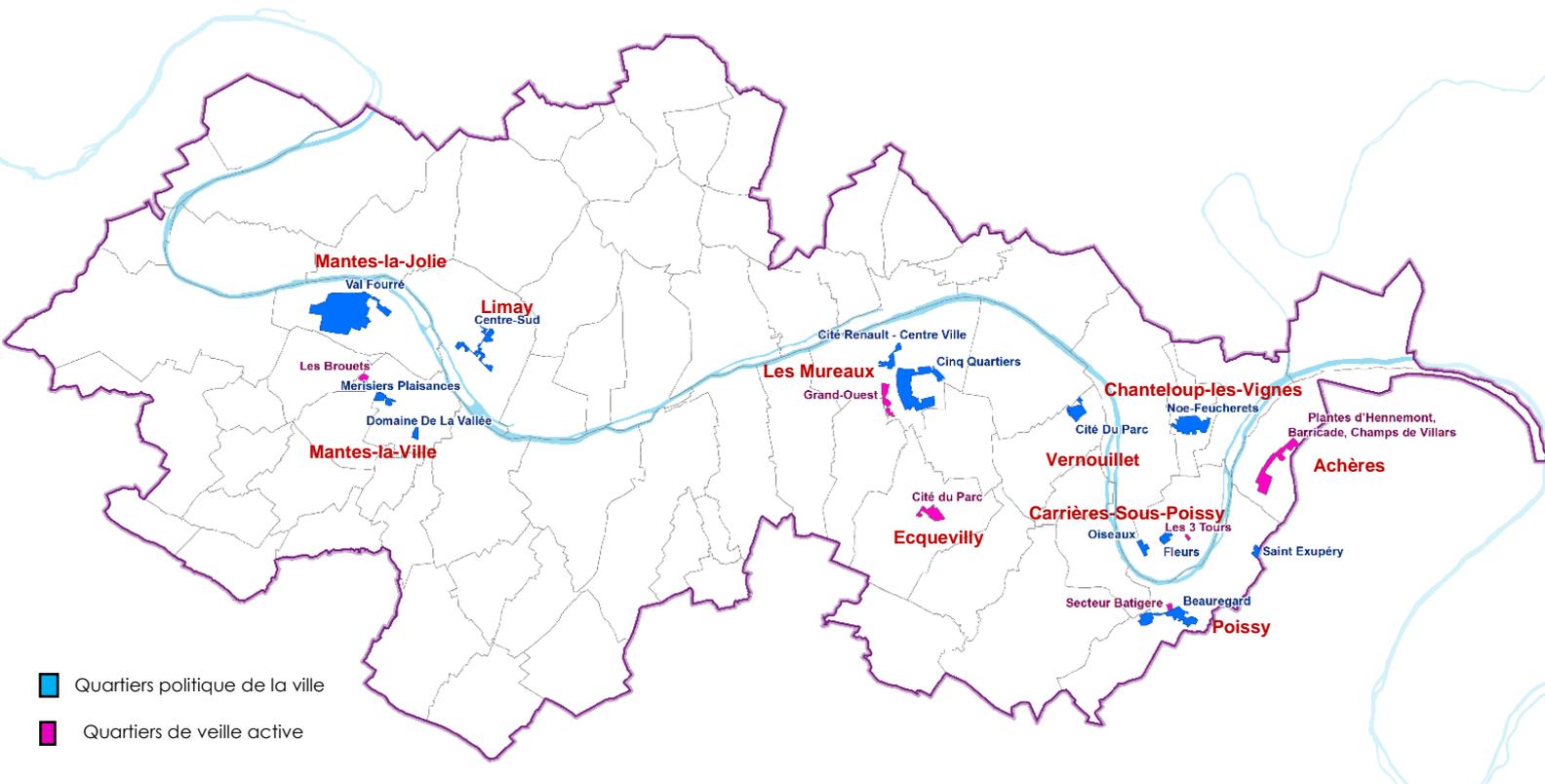
A ce titre, elle a la charge de définir les orientations des contrats de ville, d'établir le diagnostic du territoire et d'élaborer les conventions de GUP ainsi que les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Le territoire de GPS&O est couvert par 4 contrats de ville pour la période 2015-2022 :

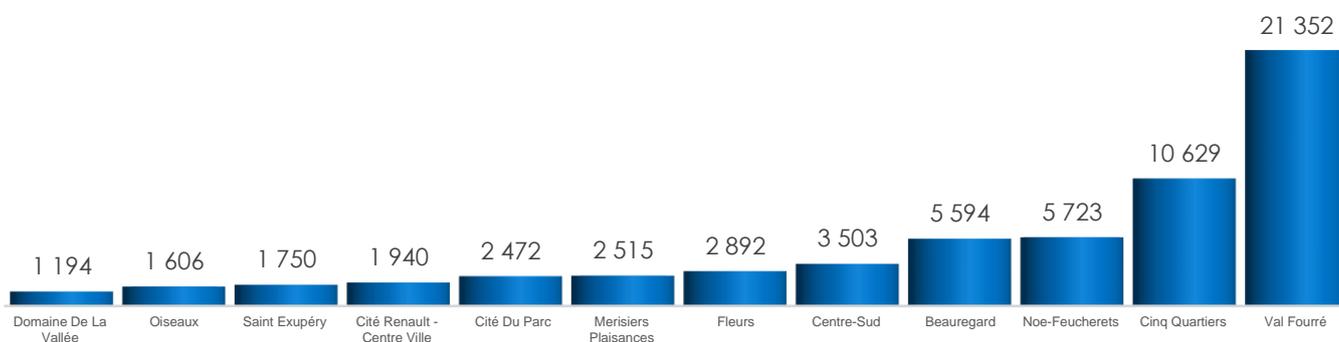
- ❖ Le contrat de ville de Mantes-la-Jolie (quartier du Val Fourré), Mantes-la-Ville (quartiers les Merisiers Plaisances et Domaine de la Vallée) et Limay (quartier centre sud) ;
- ❖ Le contrat de ville de Carrières-sous-Poissy (quartiers les Fleurs et les Oiseaux), Chanteloup-les-Vignes (quartier Noé-Feucherets) et Vernouillet (Cité du parc) ;
- ❖ Le contrat de ville des villes de Poissy (quartiers Saint-Exupéry et Beauregard) et Achères (quartiers en veille active : Plantes d'Hennemon, Barricades, Champs de Villars) ;
- ❖ Le contrat de ville des Mureaux (quartiers les Cinq Quartiers, Cité Renault et Grand Ouest) et d'Ecquevilly (quartier en veille active : le Parc).

Depuis la mise en place de la nouvelle géographie prioritaire en 2014, GPS&O compte 12 QPV qui rassemblent plus de 61 000 habitants. Le territoire compte également 8 quartiers de veille active, peuplés de 40 000 habitants. L'ensemble représente un quart

de la population totale du territoire, répartie sur 10 communes. Actuellement, 7 QPV¹ font l'objet d'une rénovation urbaine et bénéficient du Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines (PRIOR). Parmi ces projets, 4 sont également soutenus par l'ANRU (Limay, Mantes-la-Jolie, Chanteloup-les-Vignes, les Mureaux).



Nombre d'habitants dans les QPV de GPS&O (source insee 2013)



¹ Beauregard à Poissy, Cité du Parc à Vernouillet, les Fleurs à Carrières-sous-Poissy, Val Fourré à Mantes-la-Jolie, Centre sud à Limay, Noë Feucherets à Chanteloup-les-Vignes, Cinq quartiers aux Mureaux.

II. Cadre du dispositif d'abattement TFPB

1. Cadre législatif

L'article 62 de la loi de finances 2015 a prorogé jusqu'en 2020 le dispositif d'abattement TFPB, au bénéfice des bailleurs propriétaires de logements locatifs sociaux situés en QPV, sous condition de signature d'un contrat de ville.

Pour rappel, la signature des contrats de ville est une obligation légale créée par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Cette obligation concerne les EPCI disposant de QPV sur leur territoire.

Pour compléter, les instructions ministérielles du 12 juin 2015 et du 17 mars 2016 prévoient la signature de convention ad-hoc (aux contrats de ville), précisant les modalités d'utilisation de l'abattement TFPB. Ainsi, cette convention, dite convention d'utilisation de l'abattement TFPB constitue une annexe obligatoire au contrat de ville et doit avoir été signée avant le 31 mars 2017.

Enfin, l'article 1388 bis du Code Général des Impôts en prévoit que pour bénéficier de l'abattement, les organismes concernés doivent adresser au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1er janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention TFPB, une déclaration comportant tous les éléments d'identification des biens. Elle doit être accompagnée d'une copie de la convention signée par les partenaires du contrat de ville et des documents justifiant des modalités de financement de la construction ou de l'acquisition.

Lorsque la déclaration est souscrite hors délai, l'abattement s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription.

Pour conclure, la loi de finances 2019 a prévu la prorogation des contrats de ville, révisés sous la forme de protocoles d'engagements réciproques et renforcés² ainsi que celle de la période d'application de l'abattement jusqu'à fin 2022.

Dès lors, les quatre conventions d'utilisation initiales, annexées aux contrats de ville de GPS&O, ont été prorogées par avenant jusqu'au 31 décembre 2022. D'ici fin 2022, de nouvelles conventions devront être rédigées et signées par les partenaires.

2. Cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB

Le cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB a été signé par l'USH et le ministère de la ville le 29 avril 2015.

Comme indiqué dans ce document, l'abattement de 30% de la TFPB est consenti aux bailleurs sociaux pour leur patrimoine en QPV, afin de leur permettre d'assurer une qualité de service identique à celle de leur patrimoine hors QPV. Cet objectif implique que l'abattement TFPB soit utilisé en priorité sur les opérations qui constituent le cœur de métier des bailleurs sociaux.

² Circulaire du Premier Ministre du 22 janvier 2019

Le cadre national définit un certain nombre de principes concernant les opérations mises en place par les bailleurs en contrepartie de cet abattement :

1. Les opérations menées en contrepartie de l'abattement TFPB ne doivent pas conduire à une augmentation des charges pour les locataires – les dépenses récupérées dans les charges ne peuvent donc pas être valorisées au titre de l'abattement TFPB.
2. Le cadre national définit 8 axes d'intervention. Pour chaque axe, plusieurs catégories d'actions sont éligibles et peuvent être valorisées en contrepartie de l'abattement de 30% de la TFPB.
3. Par ailleurs, il distingue d'un côté les actions « spécifiques aux quartiers », et de l'autre les actions « de renforcement des moyens de gestion en droit commun ». Ainsi, chaque bailleur doit remplir un tableau comparatif des coûts de gestion de son patrimoine en QPV et hors QPV sur un certain nombre d'indicateurs (entrée des lieux, maintenance des ascenseurs, contrôles d'accès, nettoyage des parties communes et abords, maintenance des parties communes et abords, gardiennage et surveillance).

*Tableau comparatif des moyens de gestion de droit commun en QPV et hors QPV
(Cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB)*

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état		
Equipements			
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)		
Contrôles d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)		
Nettoyage parties communes et abords	Coût moyen annuel par logement		
Maintenance parties communes et abords	Coût moyen annuel par logement		
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble...)		

Tableau d'éligibilité et de classification des opérations valorisées au titre de l'abattement TFPB
(Cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB)

Axes	Actions
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	<i>Renforcement du gardiennage et surveillance</i>
	Agents de médiation sociale
	Agents de développement social et urbain
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité
	Référents sécurité
Formation / soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)
	Sessions de coordination inter-acteurs
	Dispositifs de soutien
Sur-entretien	<i>Renforcement nettoyage</i>
	<i>Enlèvement de tags et graffitis</i>
	<i>Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention</i>
	<i>Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)</i>
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants
	<i>Renforcement ramassage papiers et détritux</i>
	Enlèvement des épaves
	<i>Amélioration de la collecte des déchets</i>
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité
	Vidéosurveillance (fonctionnement)
	Surveillance des chantiers
	Analyse des besoins en vidéosurveillance
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyen
	Enquêtes de satisfaction territorialisées
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »
	Actions d'accompagnement social spécifiques
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs).
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	<i>Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)</i>
	<i>Surcoûts de remise en état des logements</i>
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)
Total	
<i>Renforcement des moyens de gestion du droit commun</i>	
Actions spécifiques aux QPV	

III. Conventions d'utilisation de l'abattement TFPB

Les conventions d'utilisation de l'abattement 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 fonctions des besoins locaux.

Les évolutions législatives intervenues depuis 2015 ont conduit à l'adossement de la convention d'utilisation de l'abattement 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. Elles sont actuellement prorogées pour la période 2020-2022. Une réflexion est en cours autour d'un contrat de ville commun à l'ensemble du territoire de GPS&O pour l'après 2022. Si cette option est retenue, il sera envisagé de rédiger une convention cadre d'utilisation de l'abattement TFPB à l'échelle communautaire qui comportera des déclinaisons locales.

1. Modalités d'élaboration de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB

Le rôle dévolu à l'échelon communautaire dans la gouvernance a modifié les modes de travail. Il 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 GPS&O.

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. L'échelle de comparaison privilégiée est celui de la région Ile de France. Ces indicateurs ont pour objet d'identifier les surcoûts en matière de renforcement des moyens de gestion spécifiques mis en œuvre sur les quartiers prioritaires. La mise à jour régulière de ces informations par les bailleurs permettrait une meilleure adaptation des programmes d'actions annuels aux besoins des quartiers.

La convention d'utilisation doit comporter des programmes d'actions triennaux, établis par quartier et par bailleur. Ce mode de contractualisation ne doit pas pour autant figer les programmes d'actions dont la déclinaison annuelle peut évoluer chaque année, en fonction du bilan dressé 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. Circuit de validation et calendrier

	Sep	Oct	Nov	Déc	Janv	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin
Rencontre entre les partenaires										
Travail sur la programmation N+1										
Transmission bilans de l'année N + programmations n+1										
Rencontre entre les partenaires										
Validation bilans année N + programmations N+1										
Signature des documents										
Transmission en Préfecture										

D'octobre à novembre de l'année N : rencontre bailleurs/villes/délégués du Préfet/GPS&O 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...).

De janvier à février de l'année N+1 : transmission par les bailleurs aux partenaires des bilans de l'année N et des programmations de l'année N+1.

De février à mars de l'année N+1 : rencontre bailleurs/villes/délégués du Préfet/GPS&O pour présentation et validation des bilans de l'année N et des programmations N+1. Eventuels ajustements du plan d'action annuel de l'année N+1.

D'avril à mai de l'année N+1 : Signature des documents par l'ensemble des partenaires (dans l'ordre suivant : bailleurs, Maire, Président de GPS&O, Préfet) et transmission aux services de la Préfecture.

Les modèles des bilans et programmes d'actions annuels sont fournis par GPS&O. 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.

3. Modalités d'association des habitants

La loi LAMY et le cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB positionnent les habitants, ou du moins leur instance représentative, dans les étapes de construction (diagnostics en marchant par exemple), de suivi et d'évaluation de la convention.

Le cadre national prévoit que la méthode d'élaboration de la convention soit fondée sur « l'association des représentants des locataires, à savoir toute association affiliée à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation ou toute association de locataires représentant au moins 10 % des locataires de son ensemble immobilier ».

En matière de suivi et évaluation ce même texte indique que « le programme d'actions défini et contractualisé fera l'objet de points d'étape réguliers [...] Les représentants des locataires seront associés à ces points d'étape ».

Le cadre de référence des conseils citoyens de juin 2014, ainsi que la circulaire du 15 octobre 2014, indiquent que « la mise en place des conseils citoyens conduit à envisager les habitants et acteurs du quartier comme des partenaires à part entière, étroitement associés à l'élaboration, au suivi et à l'évaluation des contrats de ville à travers, notamment, leur participation systématique à l'ensemble des instances de pilotage de ces contrats ».

Les formes et les modalités d'association des habitants ne sont cependant pas dictées par ces textes et doivent figurer au sein des conventions d'utilisation de l'abattement TFPB et GUP. Toutefois, l'association des habitants pourra dépendre du contexte et des instances existantes. Pour rappel, cette thématique relève de la compétence communale.

4. Rôle et articulation des partenaires de la convention

Les éléments structurants pour l'élaboration des conventions et programmes de travail annuels reposent sur les principes partagés suivants :

- La Communauté Urbaine 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. GPS&O s'assure également de la bonne articulation avec la démarche de GUP et assure la rédaction des documents cadres (conventions de GUP et d'utilisation de l'abattement TFPB).
- Les communes animent la démarche locale et définissent les orientations locales. Elles coconstruisent les programmes d'actions avec les bailleurs.
- Les bailleurs sociaux participent aux diagnostics en marchant. En fonction des remontées du terrain et des instructions portées par les collectivités, ils proposent les programmes triennaux d'action puis les mettent en œuvre.
- L'État est garant de l'application du dispositif conformément aux dispositions légales et au cadre national. Il est également partenaire du diagnostic local.

5. Inscription du dispositif d'abattement dans la démarche de gestion urbaine de proximité et articulation avec le NPNRU

Le NPNRU a vocation à traiter les dysfonctionnements urbains les plus marqués constatés dans les quartiers prioritaires.

GPS&O compte 4 quartiers concernés par le NPNRU. Les « Cinq Quartiers » aux Mureaux, et le « Val Fourré » à Mantes-la-Jolie, qui présentent les dysfonctionnements urbains les plus importants, sont d'intérêt national. Les quartiers « Noé-Feucherets » à Chanteloup-les-Vignes et « Centre-Sud » à Limay sont eux d'intérêt régional.

Par ailleurs, 3 communes ont également des projets de renouvellement urbain : le quartier « Les Fleurs » à Carrières-sous-Poissy, la « Cité Du Parc » à Vernouillet, le quartier « Beauregard » à Poissy.

L'ensemble de ces quartiers bénéficient du soutien du Département via son programme de Relance et d'intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines (PRIOR).

A ce titre, des actions d'investissement conséquentes vont être déployées sur ces territoires. Ces dernières n'ont pas vocation à financer du sur-entretien ou des démarches d'amélioration de la qualité de service (sauf exception dans le cadre de résidentialisations qui consistent en une démarche plus globale et à une échelle plus importante).

L'ANRU demande aux porteurs de projet, au titre de la pérennité des investissements consentis de fournir un projet de gestion explicité dans la convention pluri-annuelle de renouvellement urbain.

Ce projet de gestion repose sur la mise en œuvre d'une démarche de GUP qu'il s'agit de pérenniser. Le dispositif d'abattement de la TFPB constitue un levier mobilisable dans le cadre de la démarche GUP. Par conséquent, les actions inscrites dans la convention d'utilisation de l'abattement doivent être cohérentes avec les actions engagées dans le cadre de la GUP.

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

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

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

Chaque opération listée dans le programme d'actions annuel des bailleurs doit avoir un intitulé clair et être suffisamment détaillée afin d'être comprise par l'ensemble des partenaires.

Pour permettre le suivi à l'échelle territoriale ou départementale de l'utilisation de l'abattement de 30% de la TFPB, il convient de veiller à ce que les opérations des bailleurs intègrent les axes du cadre national. De manière générale on peut retenir que :

- Les postes financés par les bailleurs sont placés dans l'axe n°1 « Renforcement de la présence du personnel de proximité »
- Les travaux intègrent l'axe n°4 « Gestion des déchets et encombrants/épaves » ou l'axe n°8 « Petits travaux d'amélioration de la qualité de service ».
- Les études pourront être valorisées selon la pertinence du projet et après accord de l'ensemble des partenaires.

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 GPS&O, 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. Valorisation des opérations

Sauf exception : la dépense prévisionnelle à inscrire dans le tableau est toujours le coût de l'opération dans son intégralité, dès qu'il s'agit d'une opération spécifique et le uniquement le surcoût, dès qu'il est question d'une opération de renforcement.

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

- En deçà de 90 000€ valorisés par opération, il n'y a pas de consigne particulière ;
- 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.
- Il n'y a pas de plafond concernant la valorisation des chantiers d'insertion.

Pour les actions hors travaux, les principes de valorisation suivants sont à appliquer selon le type d'action :

- Action spécifique au QPV : l'intégralité des dépenses sont valorisables, en fonction des priorités d'intervention fixées.
- Action de renforcement des moyens de droit commun : 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 éligible³. 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 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 100%.

4. 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 fixées au préalable.
- D'un report sur l'année N+1 (voire N+2), avec l'accord de l'ensemble des partenaires.

³ L'abattement TFPB ne peut servir au financement d'un rattrapage par rapport à une qualité de service standard

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 pourront éventuellement être acceptés à la marge.

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.

V. Principes d'éligibilité des opérations

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%.

Action n°1 : Renforcement du gardiennage et surveillance

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

« 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 : qu'il y ait en moyenne plus de 1 agent pour 100 logements dans le QPV et 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.

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

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%.

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).

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

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.

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

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.

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

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>Eligibles</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 inclut l'enlèvement des tags et graffitis, seul le surcoût lié à la situation QPV pourra être valorisé.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Eligibles</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 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 représente le surcoût lié à la situation QPV.
- 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>Eligibles</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...)

- 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>Eligibles</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>Eligibles</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>Eligibles</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>Eligibles</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>Eligibles</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%.

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.

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

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 ».

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Eligibles</i>	<i>Fonctionnement et réparation de vidéosurveillance</i>

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.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Eligibles</i>	<i>Vigiles, maître-chien, vidéo surveillance du chantier</i>

Action n°4 Analyse des besoins en vidéosurveillance

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

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Eligibles</i>	<i>Etudes et diagnostic des besoins en vidéosurveillance</i>

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%.

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.

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

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.

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Eligibles</i>	<i>Actions contre le jet de déchets par les fenêtres, ateliers de sensibilisation au tri</i>
<i>Non éligibles</i>	<i>Ambassadeur du tri</i>

Action n°3 : Enquêtes de satisfaction territorialisées

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

<i>Exemples d'opérations</i>	
<i>Eligibles</i>	<i>Enquête de satisfaction territorialisée</i>

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%. 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.

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

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 vieillisse 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)⁴ ou de subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux (arrêté du 30 décembre 1987)⁵. Elle n'est donc pas à valoriser dans le cadre de l'abattement de 30% de la TFPB.

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

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.

⁴ « 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.

⁵ « 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.

<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 extérieurs ou intérieurs (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 surcoût 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.

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

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

<i>Eligibles</i>	<i>Remise en état de logement suite départ locataire (normalement à la charge du locataire)</i>
------------------	---

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

<i>Eligibles</i>	<i>Sécurisation caves, installation interphonies, installation de la vidéo surveillance</i>
<i>Non éligibles</i>	<i>Cogestion parking bailleur et syndicat</i>

