
Avenant à la Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville VILLE D'ANGOULÊME / S.A. HLM LE FOYER

NOM DU BAILLEUR : S.A. HLM LE FOYER

VILLE : ANGOULÊME

QUARTIER : « Bel-Air Grand Font »

Préambule

Identification du patrimoine concerné dans le QPV de Bel Air Grand Font.

Quartier/Commune	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant d'abattement de TFPB
BEL-AIR GRAND FONT	33	0 *	7.381 €
TOTAL			

**les deux programmes concernés (Résidence de la Gare 32 logements collectifs et Avenue De Lattre de Tassigny 1 logement individuel) ne bénéficient pas à ce jour d'un abattement de TFPB, cependant le pavillon de l'Avenue De Lattre de Tassigny est sous exonération.*

Rappel de la présentation du Quartier et du patrimoine de la SA LE FOYER

Le quartier de Bel-Air Grand Font est un quartier d'habitat mixte, composé de maisons individuelles, de copropriétés et de logements publics collectifs en cœur de quartier.

Il concentre 956 logements publics répartis entre 4 bailleurs sociaux (LOGELIA, OPH DE L'ANGOUMOIS, ICF et SA LE FOYER)

Le patrimoine de la SA LE FOYER est situé en frange sud-ouest du QPV le long de l'axe structurant de l'Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny, savoir :

-Un immeuble HLMO conventionné de 32 logements collectifs dit « Résidence de La Gare » 29,31, 33 et 35 Place de La Gare. Cet immeuble est situé face au parvis de la Gare d'ANGOULEME. Il donne sur le parking public récemment dans le cadre des travaux de réaménagement du quartier Gare.

-Un logement individuel PLA TS conventionné situé le long de l'Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny

I Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

- **Point sur la démarche GUSP en cours sur la Ville d'Angoulême**

La cellule « GUSP », mise en place par la Ville d'Angoulême, vise à prendre en compte l'ensemble des demandes des habitants concernant leur vie quotidienne et tend à améliorer l'offre de service de proximité. Cette cellule s'articule autour de plusieurs outils :

- les **réunions partenariales**: Organisation de réunions pour faire le point sur les actions et les projets en cours, faire remonter les besoins et les demandes en matière de GUP.
- les **diagnostics en marchant** : des visites, en présence du Maire, des principaux partenaires ou référents techniques des services municipaux, des comités de quartier, sont réalisées, selon un périmètre et itinéraire définis, afin de permettre une remontée d'information et une prise en compte des problématiques repérées sur le terrain. Ces visites font l'objet d'une restitution auprès de la population, afin d'informer et de présenter d'éventuels projets qui auraient émergés.

Les partenaires mobilisés pour ces diagnostics et réunions sont les comités de quartier, les associations de locataires, les habitants, les centres sociaux, le délégué du Préfet aux quartiers, les bailleurs, l'association de médiation Omega, la Régie Urbaine, le Grand Angoulême, les services de la Ville (M. MARCHAT, élue référente Mme CHAUVET).

- le **plan d'actions** : à l'issue des réunions de veille ou des diagnostics, plusieurs pistes de travail sont explorées, qu'elles relèvent du volet technique ou du volet social de la GUSP : organisation de la semaine de la propreté, rencontre de groupes d'habitantes ; exposition itinérante, retraçant l'évolution de la société, depuis le 19ème siècle, à travers le contenu des poubelles, confection d'un jardin potager ...

La démarche de GUSP s'articule nécessairement avec l'ensemble des dispositifs présents sur les Quartiers Politiques de la Ville, au sein du Contrat de ville, notamment le Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance, le Programme de Réussite Educative (PRE) et l'Atelier Santé Ville (ASV).

- **Principaux dysfonctionnements identifiés sur Bel-Air Grand Font :**

Sont présentées ci-après les problématiques relevées sur Bel-Air Grand Font, dans les instances GUSP et Tranquillité Publique. La Ville d'Angoulême a également souhaité mettre en place un outil de recueil d'avis des citoyens sur leur quartier. Ainsi, elle a travaillé à l'élaboration d'un baromètre des quartiers, mobilisant ceux "que l'on entend le moins" et permettant l'expression de tous les points de vue, synthétisés également dans le tableau ci-dessous.

Bel-Air Grand Font	
Synthèse Diagnostic en marchant	<ul style="list-style-type: none"> - vitesse excessive des véhicules pratiquée dans certaines rues (boulevard d'Auvergne, rue de Bel-Air à la Grand Font, ...) - certains habitants d'immeubles collectifs souhaitent que soient réalisés des aménagements en pied de leur bâtiment (embellissement de bacs à plantes, création d'aire de jeux pour enfants,...) - non respect de la propreté en pied de colonnes enterrées, aux abords des immeubles, ... - manque de commerces de proximité pour les personnes âgées - voirie endommagée (bordures de trottoir, trottoirs, caniveaux, ...)
Synthèse Tranquillité Publique	<ul style="list-style-type: none"> - des établissements scolaires épargnés par les incidents mais des problématiques aux abords (soupçon de trafic, prise de contact intempestive) - des trouble de voisinage sur fond de troubles psychiatriques - occupation des espaces collectifs (caves, halls d'immeuble) - des phénomènes de mécanique sauvage - des regroupements Raoul Boucheron avec détournements d'usage (barbecues...), bâtiment Bergeronnettes (nuisances sonores et déchets) - concentration des dégradations sur bâtiment Aubépines
Synthèse Baromètre des quartiers	<ul style="list-style-type: none"> - de bonnes relations entre les habitants malgré un manque de lieux de sociabilité et un relatif sentiment d'insécurité, routière notamment - un quartier bien situé dans la ville, mais démunie en termes de commerces - une insatisfaction quant au manque d'entretien global du quartier et au manque de respect du bien commun de certains habitants et usagers - une vie sociale, culturelle et sportive essentiellement articulée autour du CAJ et un manque de visibilité des autres acteurs locaux

- Les principaux dysfonctionnements identifiés par quartier sur le champ du fonctionnement résidentiel, de la gestion de proximité relevant du bailleur, et dans l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.

Dysfonctionnements	Ville	Bailleur
Civisme	X	X
Environnement/Espaces verts	X	X
Aménagement		
Nettoyage immeubles		X
Sécurité routière	X	
Eclairage public	X	
Mobilier urbain	X	
Déchets ménagers, encombrants		X
Jeux-Loisirs	X	
Bâtiments		X
Stationnement	X	X

II Identification des moyens de gestion de droit commun

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV (Angoulême)	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	902 €	1300 €
Equipements			
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/équipement)	40 €	Non concerné
Contrôles d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/équipement)		Pas de dispositif
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	200 €	115 €
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble...)	0,24	Non concerné

- Engagement du bailleur sur le délai de présentation des indicateurs.

Les indicateurs chiffrés ont été fournis en prévisionnel pour 2017 et seront réajustés au cours de l'année, selon les précisions et évènements.

III Programme d'action faisant l'objet de l'abattement TFPB

Tableau de présentation des programmes d'action prévisionnels joint.

IV Modalités d'association des représentants des locataires

- Identification des représentants

Les représentants des locataires seront associés via le plan et le conseil de concertation locative de la SA LE FOYER. Il est ici rappelé que le conseil de concertation locative de la SA LE FOYER comprend les membres élus au Conseil de Surveillance de la Société dans le cadre de l'élection des représentants de locataires ainsi que 2 représentants de locataires pour chacune des associations suivantes : AFOC, CLCV, CNL.

- Cadre dans lequel les représentants de locataires seront associés.

Le conseil de concertation locative de la SA LE FOYER

- Rythme des rencontres

Calée sur la périodicité des réunions du conseil de concertation locative, soit au minimum 3 fois par an

- Modalités d'association au suivi et à l'évaluation

Via le plan et le conseil de concertation locative

VI Modalités de pilotage

La Direction Départementale des Territoires a suivi la mise en place de ces conventions, et restera l'interlocuteur des parties prenantes (Ville d'Angoulême et SA le Foyer) pour le suivi de cette démarche.

La Ville d'Angoulême et SA Le Foyer s'engagent dans le suivi annuel des indicateurs devant traduire la mise en place réelle des moyens.

Ces éléments seront constitutifs d'un point d'étape annuel, en présence des bailleurs et de la DDT, du comité de pilotage du contrat de ville de la Ville d'Angoulême, rassemblant les élus concernés, l'Etat et le Grand Angoulême.

V Suivi, évaluation

- Rythme des points d'étape : « diagnostic en marchant » et tableaux de suivi du cadre (annexes 2 et 3 du cadre national).
- Communication des bilans au comité de pilotage du contrat de ville par les référents villes et Etat.
- Modalités de réalisation des enquêtes de satisfaction (périodicité, contenu, administration)

Avec l'appui de l'AROSH (association régionale des organismes sociaux pour l'habitat en Poitou-Charentes), la SA le Foyer s'est mobilisée pour réaliser des enquêtes de satisfaction auprès des locataires, et s'engager dans des démarches visant à améliorer la qualité du service rendu.

Cette enquête est triennale, la dernière date de 2014, la prochaine sera réalisée en 2017, elle est réalisée par un seul et même prestataire. Elle porte sur les thématiques suivantes :

- La qualité de l'accueil
- Les conditions d'entrée dans les lieux
- La qualité du cadre de vie
- L'appréciation générale du logement
- Le traitement des réclamations
- La propreté des espaces extérieurs
- La propreté générale des parties communes

Les résultats de cette enquête seront transmis à la Ville d'Angoulême et seront présentés au conseil de concertation locale.

Il sera ici indiqué que l'investissement ou l'augmentation de l'investissement n'est effectivement pas le seul critère de mesure de l'efficacité, l'ajustement des missions aux besoins peut générer une évolution de la satisfaction, à mesurer lors des enquêtes et notamment avec des indicateurs QPV et hors QPV

Le 30 mars 2017

Xavier BONNEFONT,
Maire d'Angoulême

François PITUSSI
Président du Directoire
SA Le Foyer

Pierre N'GAHANE
Préfet de la Charente