



agence nationale
de la cohésion
des territoires



habitat
Office Public de l'Habitat
du Département
de la Seine-Maritime



Conclue entre :

D'une part, M. Jean-Benoît Albertini, Préfet de Seine-Maritime,

D'autre part, M. Nicolas Mayer-Rossignol, président de la Métropole Rouen Normandie et maire de la ville de Rouen,

Et d'autre part, Monsieur Éric Gimer, Directeur Général Habitat 76,

Vu l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale ;

Vu l'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;

Vu l'article 1388 bis du code général des impôts ;

Vu le cadre national d'utilisation de la TFPB et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'État, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;

Vu le Contrat de ville Engagements Quartiers 2030 de la Métropole Rouen Normandie voté par le conseil communautaire du 15 avril 2024.

Il est convenu ce qui suit :

Convention d'utilisation par Habitat 76 de l'abattement de TFPB dans le(s) quartier(s) prioritaires de la politique de la ville

1. Objet de la convention

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit un abattement de 30% sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 jusqu'en 2030.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, la Métropole Rouen Normandie, la Ville de Rouen, Habitat 76 et est une annexe du contrat de ville signé le 28 juin 2024. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm ainsi que l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

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

2. Identification du patrimoine concerné dans les QPV de l'intercommunalité ou par commune ou par quartier

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB de 2025 à 2030
QPV Grammont-Saint Sever-Orléans	196	86	213 306 €
QPV Hauts de Rouen	88	0	0 €

3. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la Métropole Rouen Normandie, la ville de Rouen et Habitat 76 . L'ensemble des signataires de la convention s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la convention en lien avec les orientations du contrat de ville et des politiques publiques de droit commun.

Engagements de l'État

Les services de l'État contribuent à la mise en œuvre de la convention d'abattement TFPB.

Le préfet, représenté par le sous-préfet en charge de la politique de la ville, veille à la tenue régulière des instances conformément au calendrier fixé dans la présente convention.

Le sous-préfet participe, aux côtés des collectivités et des bailleurs, à la définition et la réactualisation des objectifs stratégiques.

Il participe aux comités de pilotage et veille à la coordination et la complémentarité des actions mises en œuvre dans les quartiers telles que définies dans le contrat de ville et la convention d'abattement.

Les délégués du préfet participent aux comités techniques et aux diagnostics en marchant. Ils participent, à la coordination des actions de droit commun et de la politique de la ville en faveur des habitants.

La DDETS et la DDTM apportent, en tant que de besoin, leur expertise en fonction de leurs champs de compétence respectifs.

Engagements de la metropole Rouen Normandie

La Métropole s'engage :

- à participer à la démarche de « Gestion Urbaine et Sociale de Proximité » en particulier aux « diagnostics en marchant » via ses pôles de proximités en mobilisant ses politiques de droit commun (voirie, collectes des déchets, encombrants, éclairage public...)

- à participer dans la mesure des ressources disponibles aux réunions de pilotage, suivi et d'évaluation du dispositif TFPB initiées par la commune.

Engagements de la ville de Rouen

- Le Responsable du service Politique de la Ville et le chargé de mission de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité sont en charges du suivi de la convention en lien avec les différents services la direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, la direction des Espaces Publics et Naturels, la direction de la Solidarité et de la Cohésion Sociale, la Direction de la Tranquillité Publique, la direction de la Transition, la direction du Patrimoine Bâti, la direction de l'Economie Locale et de l'Évènementiel.
- La commune organise de manière annuelle avec le bailleur et les adjoints de secteurs, un comité d'évaluation pour faire le bilan de l'année et apporter si nécessaire des mesures correctives sur le plan d'action de l'année suivante. A l'issue de ces comités d'évaluation, M. le Maire (ou Mme la 1^{ère} adjointe) préside une réunion de bilan interbailleurs.
- La commune anime et coordonne la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité sur les secteurs en QPV ainsi que les éventuels groupes de travail en lien avec les problématiques des quartiers (déchets, encombrants, nuisibles, tranquillité publique, lien social, accès aux droits...). Elle réalise de manière annuelle un bilan de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité par secteur pour les comités d'évaluation afin de lier le programme d'actions TFPB et les problématiques repérées sur les secteurs.
- La commune accompagne les bailleurs dans la mise en œuvre des chantiers d'insertion et la recherche du public en insertion ainsi que dans la mise en œuvre d'actions d'accompagnement social collectif ou d'animations de quartier.
- De manière transversale à ces dispositifs, la commune favorise la participation citoyenne et des actions « d'aller vers » en s'appuyant sur les associations ou des représentants d'habitants.

Engagements d'Habitat 76

Le Directeur de Territoire et l'Adjointe au Directeur de Territoire sont les référents d'habitat 76 auprès des partenaires.

- Ils assurent le pilotage et le suivi de la convention et mobilisent les ressources internes pour la mise en œuvre opérationnelle du plan d'actions, notamment les Directions des Politiques territoriales et sociales et du Développement durable du patrimoine, ainsi que le Contrôle de gestion interne pour établir le bilan quantitatif et qualitatif annuel (prévisionnel et réalisé).
- Ledit bilan est reporté sur le logiciel QuartiersPlus, présenté et diffusé aux signataires de la convention et aux instances.
- Ils mobilisent les associations de locataires à travers le Conseil Central de Concertation Locative. Au-delà, les équipes de l'Office se tiennent à disposition à travers le service des relations aux locataires ou les responsables de pôles de territoire pour partager des problématiques.

Les actions éligibles aux 8 axes du cadre national des contreparties d'abattement de TFPB sont en cohérence avec les engagements interbailleurs pris dans le cadre du Contrat de Ville à travers les engagements de droit commun, les engagements partenariaux et les engagements spécifiques politique de la ville.

Actions en lien avec l'emploi et le développement économique :

Soutenir les initiatives locales avec les habitants et le tissu associatif.

Participer au développement économique à travers les capacités de commande en travaux d'investissement, d'entretien, de maintenance et de gestion.

Poursuivre l'embauche directe ou indirecte de publics issus des quartiers prioritaires (droit commun, emplois aidés, dispositifs de retour à l'emploi...), dans des domaines variés comme la gestion locative, les métiers de proximité, la maintenance des immeubles et des installations, ou l'accueil du public. Poursuivre l'utilisation des clauses d'insertion dans les marchés de construction neuve et de réhabilitation lourde dont ils seront les maîtres d'ouvrage.

Actions en lien avec le cadre de vie et la tranquillité résidentielle :

Poursuivre son engagement et sa présence active aux cellules de veille et autres instances partenariales (CLSPD) par une présence adaptée selon les situations. Cette présence permet notamment d'échanger sur toutes situations liées à la prévention de la délinquance mais aussi aux situations 'sociales', telles que les logements non décents, personnes vulnérables, personnes âgées en perte d'autonomie et cela en complément des échanges réguliers avec les Polices et la ville dans le cadre de la prévention de la délinquance et ou d'actes délictueux portant atteinte à la tranquillité des résidents.

Entretenir, maintenir, développer et moderniser les installations de vidéoprotection, et autres moyens de prévention situationnelle, ainsi que tout équipement collectif.

Maintenir une présence effective du personnel de proximité en charge de faire respecter le règlement général des locations, gérer les troubles de voisinage, faire le lien avec les polices municipale et nationale en cas de dégradation, d'occupation de hall, et autres incivilités.

Favoriser les pratiques écoresponsables en lien avec la stratégie développée dans la commune, la préservation de la biodiversité en lien avec la maîtrise des charges : sécurisation des locaux deux roues si besoin, tri à la source des biodéchets selon les orientations de la Métropole; optimiser la gestion de l'eau ; développer la gestion différenciée des espaces verts et les plantations durables.

Actions en lien avec le vivre ensemble, la lutte contre l'isolement et la grande précarité :

Préserver une présence humaine effective sur le terrain, afin d'assurer, par le lien social avec les habitants, la tranquillité des lieux.

Favoriser le lien social et les animations au profit du « bien vivre ensemble »

Soutenir les initiatives des habitants.

Travailler en partenariat avec les associations locales et s'associer aux éventuelles actions à destination de la population du QPV mises en place par la commune.

Participer activement à la stratégie et à la mise en œuvre au quotidien de la gestion urbaine et sociale de proximité, notamment la gestion des déchets, des encombrants et des épaves.

S'engager en faveur du vieillissement de la population et des personnes handicapées en étudiant les demandes d'adaptation des logements et l'accessibilité des résidences.

Assurer une veille sociale des personnes vieillissantes et/ou isolées et alerter les services concernés et compétents.

Accompagner les personnes via des structures intermédiaires favorisant l'accès et le maintien dans le logement.

Former et accompagner le personnel de proximité (relations clients, gestion des conflits, sensibilisation au vieillissement, à la santé mentale, à l'isolement, au maintien à domicile...).

4. Résultats du diagnostic partagé (en attente des diag en marchant)

La Ville de Rouen, avec les principaux bailleurs de la commune, dont Habitat 76, sont investis depuis plus de 20 ans dans le domaine de la Gestion Urbaine de Proximité.

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité est présente sur l'ensemble des quartiers prioritaires de la Ville :

- Quartier « Grammont Saint Sever Orléans » avec 3 secteurs Grammont, Saint Sever et Orléans.

Les conventions GUSP incorporent l'ensemble des problématiques recensées sur ce secteur, afin d'assurer la réussite de ces nouvelles interventions de manière pérenne :

- Poursuivre l'amélioration de la qualité de service rendu aux habitants,
- Améliorer le cadre de vie,
- Sensibiliser et prendre en compte les problématiques de développement durable et de respect de l'environnement,
- Contribuer au maintien d'une ambiance sereine dans le quartier,
- Impliquer les habitants,
- Réunir les acteurs susceptibles d'intervenir dans le cadre de l'accompagnement social individuel.

Ces objectifs sont repris dans la convention d'utilisation de l'abattement TFPB.

5. Orientations stratégiques

Pour l'ensemble des Quartiers Politique de la Ville

- Poursuivre les actions (pédagogiques et curatives) en vue d'améliorer la propreté du quartier (problématique des encombrants, et jets de détritrus par les fenêtres) dans le cadre de la gestion des déchets avec la Ville et la Métropole.
- Veiller aux phénomènes de regroupements et de trafics en liaison avec les services de police et en coordination avec les dispositifs du CLSPD.
- Poursuivre la clarification des statuts public/privé des espaces extérieurs des différents secteurs en collaboration avec les bailleurs, la Ville et la Métropole.
- Poursuivre la lutte contre les nuisibles (rats, pigeons, cafards et punaises de lits) en coordination avec les bailleurs les services de la Ville et de la métropole.
- Rénover de manière qualitative les espaces autour des immeubles et poursuivre avec la ville les réflexions sur les espaces de convivialités et/ou d'activités sportives et culturelles.
- Renforcer le lien social, « l'aller vers » et soutenir les associations existantes.

Quartier Grammont / Saint Sever/Orléans

- Veiller aux phénomènes de regroupements et de trafics en liaison avec les services de police et en coordination avec les dispositifs du CLSPD.
- Renforcer le lien social sur le quartier en collaboration notamment avec les Centres Sociaux Simone Veil, Rouen Cité Jeunes (MJC ST SEVER), les institutions et les associations du territoire (animations culturelles et sportives, actions « d'aller vers »...)
- Poursuivre les actions en vue d'améliorer la propreté du quartier (problématique des encombrants) dans le cadre de la gestion des déchets avec la Ville et la Métropole.

Habitat 76 s'engage à :

Assurer la tranquillité résidentielle et favoriser le bien vivre ensemble :

Présence du personnel de proximité, gestion des déchets et encombrants

S'appuyer sur la présence effective et renforcée du personnel de proximité et des métiers concourant à l'accompagnement (Chargé de médiation locative, chargé de coordination sociale, garde assermenté...) des publics fragiles, pour participer activement à la stratégie et à la mise en œuvre, au quotidien, de la gestion urbaine et sociale de proximité, notamment la gestion des déchets et des encombrants, en lien avec les services métropolitains.

Formation spécifique et soutien au personnel de proximité :

Sensibiliser et former le personnel de proximité, avec une priorité donnée à la gestion des conflits et à l'accompagnement du vieillissement.

Tranquillité résidentielle

Renforcer la tranquillité résidentielle, à travers une participation active aux dispositifs locaux de tranquillité et de sécurité, notamment le CLSPD, et en assurant un partage d'informations régulier avec les forces de l'ordre et la ville. Entretenir, maintenir, développer et moderniser les installations de vidéoprotection, et autres moyens de prévention situationnelle.

Animation, lien social, vivre ensemble :

Soutenir les initiatives des habitants et du tissu associatif, informations partagées avec les services de la ville, notamment dans le cadre de projets éco-responsables, sportifs et culturels. S'engager particulièrement en faveur de l'accompagnement des personnes vieillissantes et d'une veille sociale quotidienne et bienveillante assurée par les équipes de proximité.

Privilégier une approche intergénérationnelle.

Mise à disposition de locaux associatifs.

Chantier éducatifs et/ou chantiers jeunes :

Soutenir les initiatives des associations présentes sur le QPV par le biais de chantiers jeunes et/ou éducatifs dont les projets et fréquence sont à définir en fonction des besoins identifiés.

Petits travaux d'amélioration de la qualité de service :

Réaliser des petits travaux d'amélioration de la qualité de service dans les parties communes (peinture dans la cage d'escaliers, de murets extérieurs), équiper les locaux communs (râteliers à vélos en fonction des usages identifiés...), analyser les besoins et souhaits des habitants quant à l'usage des espaces extérieurs et à leur appropriation.

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

Habitat 76 associe les Membres du Conseil Central de Concertation Locative et/ou ses représentants d'Amicales de locataires et/ou ses « Locataires référents ».

La commune associe les habitants via des démarches participatives.

L'ensemble de ces représentants participe, à titre consultatif, à la vie de la convention d'abattement de la TFPB et est associé à la vie de la convention (diagnostic partagé, GUSP, suivi et bilan).

7. Modalités de pilotage

Le pilotage de la convention TFPB s'effectuera dans le cadre des comités d'évaluation TFPB. Habitat 76 présentera autant que de besoin l'état d'avancement de ses actions. Il sera recherché la mise en place d'actions coordonnées entre les partenaires locaux ou d'actions interbailleurs entre opérateurs présents sur le QPV.

La mise en œuvre de la convention de l'abattement de TFPB est suivie par un comité de pilotage (COPIL).

Le COPIL rassemble les partenaires au niveau décisionnaire.

Il se réunit au minimum une fois par an pour réaliser le bilan de l'année écoulée, réactualiser si besoin les objectifs stratégiques, valider le programme définitif et définir le programme d'actions de l'année suivante.

Il est composé :

- du maire ou son représentant ;
- du Président de la métropole ou son représentant ;
- du Préfet ou son représentant ;
- du délégué du Préfet dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- de la DDETS et de la direction départementale des territoires et de la mer en tant que de besoin ;
- du bailleur social ;
- des associations de locataires ;

Le COPIL est réuni à l'initiative de la commune.

8. Suivi et bilan

- Chaque année, un bilan des actions engagées doit être réalisé et restitué aux acteurs de la GUSP. Il est destiné à faire évoluer et à enrichir le contenu de la convention afin de définir les objectifs et les actions cohérentes pour l'année suivante.

A ce titre, plusieurs outils seront à mobiliser :

- La réalisation d'un point d'étape une fois par an afin de constater les évolutions au regard de l'année précédente ;
- Habitat 76 s'engage à mettre à jour une fois par an un tableau de bord des actions menées dans le cadre de l'abattement TFPB.

9. Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville.

Et, à ce titre, est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024. Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue d'un bilan à mi-parcours ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

10. Conditions de report de l'abattement de la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement de la TFPB ne peut pas être intégralement valorisé durant un exercice et ce indépendamment de l'action des parties prenantes de la convention. Pour y remédier, les actions non valorisées en année N peuvent être reportées en année N+1. Ce report fait l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'un comité de pilotage.

11. Conditions de dénonciation de la convention

- Comme précisé dans l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'État, l'USH et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France : « En cas de désaccord entre les signataires sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un rôle de facilitateur sera assuré par un représentant de l'Etat, désigné par le Préfet de département, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers » ;
- En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements prévus à la convention par l'une des parties, la convention peut être dénoncée, après la mise en place de la phase de médiation précitée, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de 3 mois avant le 1er janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention ;
- Une copie de cet écrit est également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Ville de France, Association des Maires de France, Union sociale pour l'habitat). Les éléments transmis feront l'objet d'une capitalisation au niveau national assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

Fait à Rouen le :

Sur 10 pages et 3 annexes

Le représentant de l'Etat, M. Jean Benoit Albertini, Préfet de Seine Maritime

Le représentant de la Ville de Rouen et de la Métropole Rouen Normandie, M. Nicolas Mayer-Rossignol, Maire et Président

Le représentant d'Habitat 76, Monsieur Éric GIMER, Directeur Général

ANNEXE : programme d'action prévisionnel 2025-2030

Axe	Actions	Commentaires / détails	Date d'échéance	Financement bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée ATFPB	Taux de valorisation
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance	ETP sur le QPV 2024 au-delà du décret gardien (1 ETP pour 100 logements)	2025-2030		84000	100%
	Agents de médiation sociale	Valorisation de la part des chargés de médiation locative	2025-2030		3800	100%
	Agents de développement social et urbain	Valorisation de la part des chargés de coordination sociale, adjoint ...	2025-2030		7500	100%
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité	Valorisation de la part des responsables de pôles	2025-2030		7500	100%
	Référents sécurité	Valorisation de la part des gardes assermentés	2025-2030		7000	100%
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques	(relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)	2025-2030		2500	100%
	Sessions de coordination interacteurs	Participation active aux cellules de veille et autres instances partenariales. Coût déjà valorisé dans l'axe 1				
	Dispositifs de soutien	Prise en charge psychologique, assistance juridictionnelle, PTL...				
3. Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Elément déjà valorisé dans l'axe 1/indicateur 1				
	Effacement de tags et graffitis	Pas d'intervention ces dernières années				
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	Sur coût prévisionnel estimé sur la base du coût moyen observé en 2022 et 2023.	2025-2030		3000	100%
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)	Dépenses engagées sur base du coût moyen observé en 2022 et 2023	2025-2030		32000	100%
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves	Gestion des encombrants	Coût prévisionnel estimé sur la base du coût moyen observé en 2022 et 2023	2025-2030		16000	100%
	Renforcement ramassage papiers et détrit					
	Enlèvement des épaves					
	Amélioration de la collecte des déchets					
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité					
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	Coût prévisionnel estimé sur la base du coût moyen observé en 2022 et 2023	2025-2030		6000	100%
	Surveillance des chantiers					
	Analyse des besoins en vidéosurveillance			-	-	

Axe	Actions	Commentaires / détails	Date d'échéance	Financement bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée ATPFB	Taux de valorisation
6. Concertation/sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale	<i>Coût des travaux de jardiniers/ jardins partagés, jardinières partagées, amélioration des espaces verts pieds d'immeubles,...</i>	2025-2030			100%
	Participation/implication/formation des locataires et association des locataires	<i>Actions de proximité valorisées dans le cadre de l'axe 1</i>	2025-2030			
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste éco responsables, etc.	<i>Actions de proximité valorisées dans le cadre de l'axe 1</i>	2025-2030		2000	100%
	Enquête de satisfaction territorialisées					
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »	<i>Animations en pied d'immeuble et en partenariat au profit des locataires du QPV</i>	2025-2030		12000	100%
	Actions d'accompagnement social spécifiques	<i>Mise en place d'une veille sociale à destination des aînés dans le cadre du plan d'action vieillissement et service civique. Coût d'ég à valorisé dans l'axe 1.</i>		-		
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)			-		
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)	<i>Chantiers à définir</i>			6000	
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	<i>Exonération du loyer des locaux hors charges</i>				
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)	<i>Peintures des parties communes, marquages jeux à modifier, amélioration des halls d'entrée, réfection de cheminements piétons, etc.</i>	2025-2030		20000	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	<i>Coût prévisionnel estimé sur la base du coût moyen observé en 2022 et 2023 ramené au nombre de logements dans le nouveau périmètre</i>	2025-2030			100%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)	<i>Remplacement des portes des locaux communs, modification de locaux communs adaptés aux usages, adaptations nécessaires liées aux problématiques de trafic, etc.</i>	2025-2030		18000	100%
TOTAL			2025-2030		227 300 €	

Le montant prévisionnel des contreparties d'abattement de TFPB sur la période 2025-2030 est estimé à 227300 € pour 213306 € d'abattement cumulé, soit 106 %.

ROUEN - M. LEBLANC

Le patrimoine



49 logements collectifs



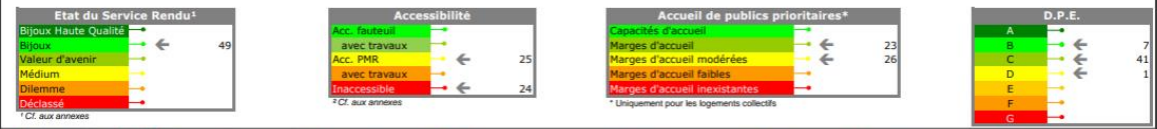
49 logements		Loyer*	Surf. Hab / m2	Types
T2 =	8	336 €	52	8 PLUS
T3 =	28	409 €	63	28 PLUS
T4 =	11	478 €	76	11 PLUS
T5 =	2	525 €	93	2 PLUS

* logements loués à destination d'habitation

2 bâtiments composent ce groupe

Vidéoprotection : OUI
Mode de Chauffage : Gaz (Ind.) : 49.

Leviers d'Analyse reflétant la Préoccupation Solidaire de l'Office (Source : P.S.P. 2024-2033)



Gestion Locative au 31 décembre 2022	Les Travaux significatifs (Source: Plan de Patrimoine 2023-2025 et Plan Stratégique Patrimonial 2024-2033)
Vente - Logements proposés à la vente: 0 Vacance - Totale: 0 => + de 3 mois: 0 Mobilité - Taux de rotation: 10,20% - Congés: 5 - Attributions: 6 - Sous Occupation*: 8 <small>*A partir du logement T3, nombre de pièces du logement > nombre d'occupants + 1 Exemple: 1 pers. dans un T3, 2 pers. dans un T4,...</small>	Réception 2020 - 2022 MAINTENANCE ET SECURITE DU PATRIMOINE - PEINTURES PARTIES COMMUNES - HALL 125 917 € MAINTENANCE ET SECURITE DU PATRIMOINE - REVETEMENTS DE SOLS PARTIES COMMUNES 76 033 € MAINTENANCE ET SECURITE DU PATRIMOINE - REFECTION COMPLETE PARTIES COMMUNES 37 329 € En cours ou réception 2023 Prévision 2024 - 2026

Mise en location : 2001

Le patrimoine



37 logements collectifs

1 local commercial



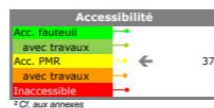
37 logements	Loyer*	Surf. Hab / m2	Types
T2 = 10	312 €	49	10 PLUS
T3 = 14	395 €	63	14 PLUS
T4 = 12	499 €	81	12 PLUS
T5 = 1	607 €	98	1 PLUS

* Logements loués à destination d'habitation

1 bâtiment compose ce groupe

 Videoprotection : ☒ OUI
 Mode de Chauffage : ☒ Gaz (Ind.) : 37.

Leviers d'Analyse reflétant la Préoccupation Solidaire de l'Office (Source : P.S.P. 2024-2033)

Gestion Locative
au 31 décembre 2022

Vente

- Logements proposés à la vente: 0

Vacance

- Totale : 0 => + de 3 mois : 0

Mobilité

- Taux de rotation : 8,11%

- Congés : 3

- Attributions : 4

- Sous Occupation* : 9

* A partir du logement T3, nombre de pièces du logement > nombre d'occupants + 1

Exemple : 1 pers. dans un T3, 2 pers. dans un T4,....

Les Travaux significatifs (Source: Plan de Patrimoine 2023-2025 et Plan Stratégique Patrimonial 2024-2033)

Réception 2020 - 2022

PERFORMANCE ENERGETIQUE - REMPLACEMENT DES EQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE INDIVIDUEL 87 339 €

ACCESSIBILITE - ASCENSEURS 64 174 €

MAINTENANCE ET SECURITE DU PATRIMOINE - PEINTURES EXTERIEURES 44 825 €

En cours ou réception 2023

Prévision 2024 - 2026

Mise en location : 2002