



EXTRAIT
du
Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an DEUX MILLE VINGT-QUATRE et le jeudi 05 décembre à 18h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de DAX, convoqué le 29 novembre 2024, s'est réuni en mairie dans la salle du conseil, sous la présidence de M. Julien DUBOIS, Maire, en séance publique.

Nombre de membres afférents au conseil municipal	35	Date de la convocation : 29 novembre 2024
Nombre de présents	28	
Nombre de pouvoirs	7	Date de publication : 11 décembre 2024
Suffrages exprimés	35	

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme Martine DEDIEU, M. Grégory RENDE, M. Pascal DAGES, Mme Marie-Constance LOUBERE BERTHELON, M. Amine BENALIA BROUCH, Mme Marylène HENault, M. Guillaume LAUSSU, Mme Martine ERIDIA, M. Alexis ARRAS, Mme Martine LABARCHEDE, Mme Florence PEYSALLE, M. Vincent MORA, Mme Gisèle CAMIADE, M. Olivier COUSIN, Mme Aline DUZERT, M. Jean-Paul DUBOURDIEU, Mme Sandra LARTIGAU, M. Michel GUILLEMIN, Mme Audrey VERGELY, M. Benoît LAMIABLE, M. Guillaume SEGUIER, M. Patrice BOUCAU, M. Regis MALARIK, M. Yves LOUME, M. Pierre STETIN, Mme Viviane LOUME-SEIXO, M. Bruno JANOT.

ABSENTS ET EXCUSÉS :

Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE, M. Julien RELAUX, Mme Carine BROUSTAUT, Mme Fanny MESPLET, Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI, Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU, M. Didier ZARZUELO.

POUVOIRS :

Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE donne pouvoir à M. Pascal DAGES,
M. Julien RELAUX donne pouvoir à M. Grégory RENDE,
Mme Carine BROUSTAUT donne pouvoir à M. Amine BENALIA BROUCH,
Mme Fanny MESPLET donne pouvoir à Mme Florence PEYSALLE,
Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI donne pouvoir à M. Yves LOUME,
Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU donne pouvoir à Mme Viviane LOUME-SEIXO,
M. Didier ZARZUELO donne pouvoir à M. Pierre STETIN.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Alexis ARRAS.

OBJET : CONVENTION D'ABATTEMENT SUR LA TAXE FONCIÈRE DES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29,
VU l'article 1388 bis du Code général des impôts,
VU la loi n°2014-173 modifiée du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

VU le décret n°2023-1312 du 28 décembre 2023 modifiant le décret n°2014-767 du 3 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains,
VU la délibération du conseil municipal du 20 mars 2024 approuvant le contrat de ville 2024-2030,
VU l'avis favorable de la COMMISSION URBANISME, TRAVAUX ET HABITAT du 26 NOVEMBRE 2024 .

CONSIDÉRANT que la Communauté d'Agglomération du Grand Dax comporte trois quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : quartiers de Cuyès, du Gond, et du Sablar, tous trois situés sur la commune de Dax,

CONSIDÉRANT que l'article 1388 bis du Code général des impôts dispose d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville en France métropolitaine,

CONSIDÉRANT l'intérêt de définir 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'à 2030 par une convention conclue entre l'État, la ville de Dax, la Communauté d'Agglomération du Grand Dax et XL-Habitat.

SUR PROPOSITION DE M. ARRAS Alexis, Adjoint au Maire, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL PAR 35 VOIX POUR,

APPROUVE le projet de convention lié à l'application de l'abattement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de la ville de Dax,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention ainsi que tous les documents relatifs à ce dossier.

**Secrétaire de séance,
M. Alexis ARRAS**

**Délibéré en séance,
Les jours, mois et an que dessus,
Suivent les signatures au registre
pour copie conforme,**



**Julien DUBOIS
Maire de Dax
Président du Grand Dax**

« La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau (sur place ou par envoi postal à l'adresse suivante : Villa Noulibos - 50, cours Lyautey - 64000 Pau Cedex, ou par voie dématérialisée à l'adresse <http://www.telerecours.fr/>). »

Convention relative à l'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

Conclue entre :

L'État, représenté par, la Préfète des Landes, Madame Françoise TAHERI

d'une part,

et

La commune de Dax, représentée par son Maire, Monsieur Julien DUBOIS
La Communauté d'Agglomération du Grand-Dax, représentée par son Vice Président,
Monsieur Hervé Darrigade
XL-Habitat, représenté par sa Directrice générale, Madame Maryline PERRONNE

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

- I. Objet de la convention :
- II. Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires
- III. Engagements des parties à la convention
- IV. Diagnostic
- V. Priorités d'actions
- VI. Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants
- VII. Modalités de pilotage
- VIII. Suivi et bilan
- IX. Durée de la convention
- X. Valorisation des actions
- XI. Conditions de dénonciation de la convention
- XII. Annexe : programme d'action

I. Objet de la convention :

L'article 1388 bis du code général des impôts modifié par la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 - art. 73 (V) prévoit un abattement de 30% sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville.

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire est signataire au 1^{er} 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 modifiée, annexée au contrat de ville, conclue entre 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.

L'abattement de 30 % sur la base d'imposition, s'accompagne d'un mécanisme de compensation à hauteur de 40 % de la perte de recettes fiscales, pour les collectivités concernées.

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 et est une annexe du contrat de ville de l'agglomération du Grand-Dax signé le 11 avril 2024. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville.

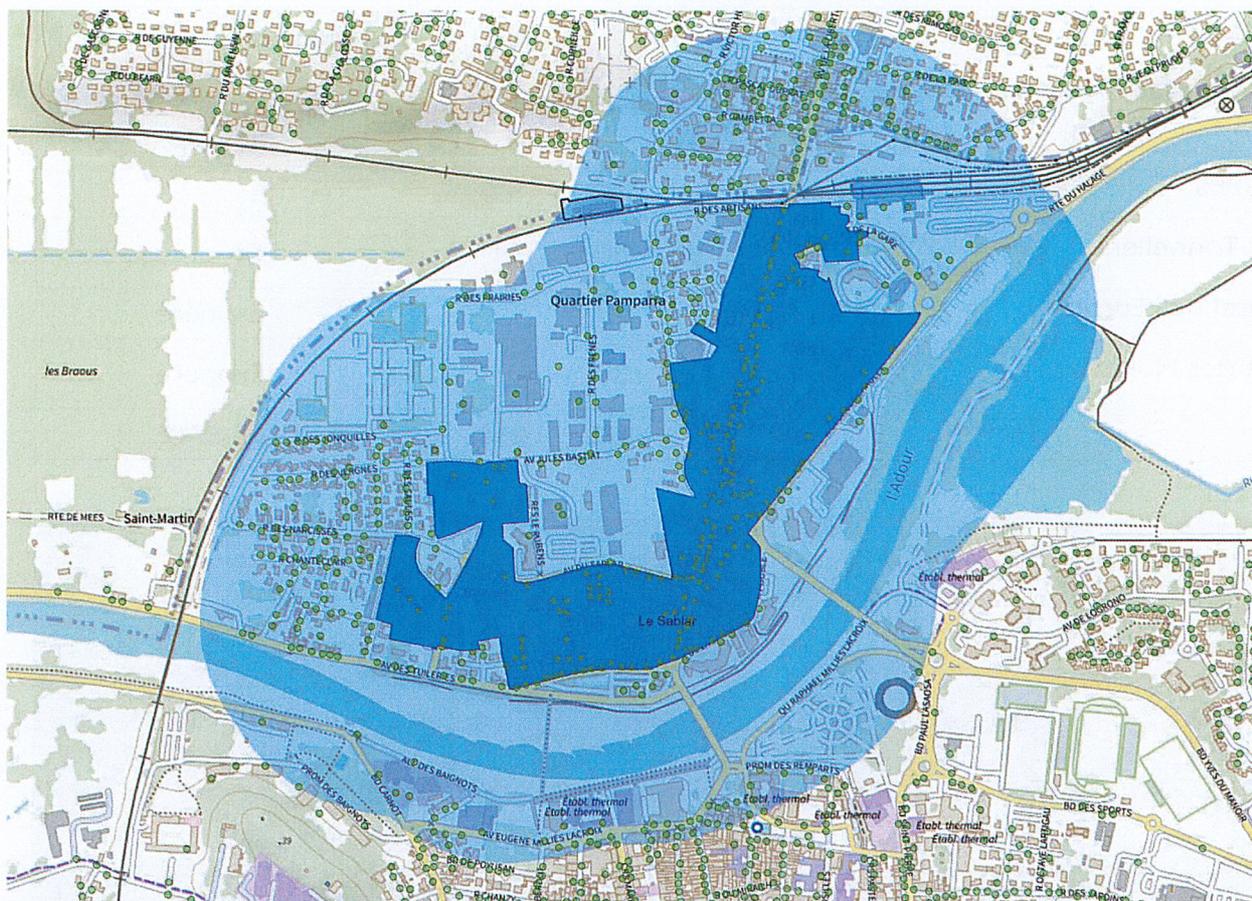
Comme le prévoit l'avenant au cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB signé en 2021, les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm ainsi que l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. 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.

II. Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires de l'agglomération du Grand-Dax

Les quartiers concernés sont tous situés sur la ville de Dax : Le Sablar (QN040001) ; Cuyès (QN040002) et Le Gond (QN040003) (Décrets n°2023-1314 et Décret n°2023-1312 du 28 décembre 2023). Leur périmètre est consultable sur le site <https://sig.ville.gouv.fr/>

Le Sablar :



Ce quartier a été construit entre 1965 et 1970 :

La résidence LESPES en 1965 (160 logements collectifs) va faire l'objet d'une réhabilitation ; La résidence Les Tonneliers en 1987 (54 logements collectifs) qui a déjà fait l'objet de travaux d'amélioration. La résidence du Bas Sablar en 1978 (50 logements individuels) n'est pas intégrée dans le périmètre de la géographie prioritaire de la politique de la ville.

Ce quartier concerné par un risque d'inondations liées à la proximité de l'Adour va faire l'objet d'une la requalification grâce au soutien de l'État (AMITER) et de la Banque des Territoires (au titre du dispositif « Action cœur de ville »).

La part de logements sociaux y est plus faible que dans les autres quartiers prioritaires de la commune (30,6 %) pour un nombre de logements de 282 et une population de 1151 habitants (Source INSEE 2020).

Le taux de pauvreté s'élève à 37 % en 2020 contre 13,3 % à l'échelle de l'agglomération.

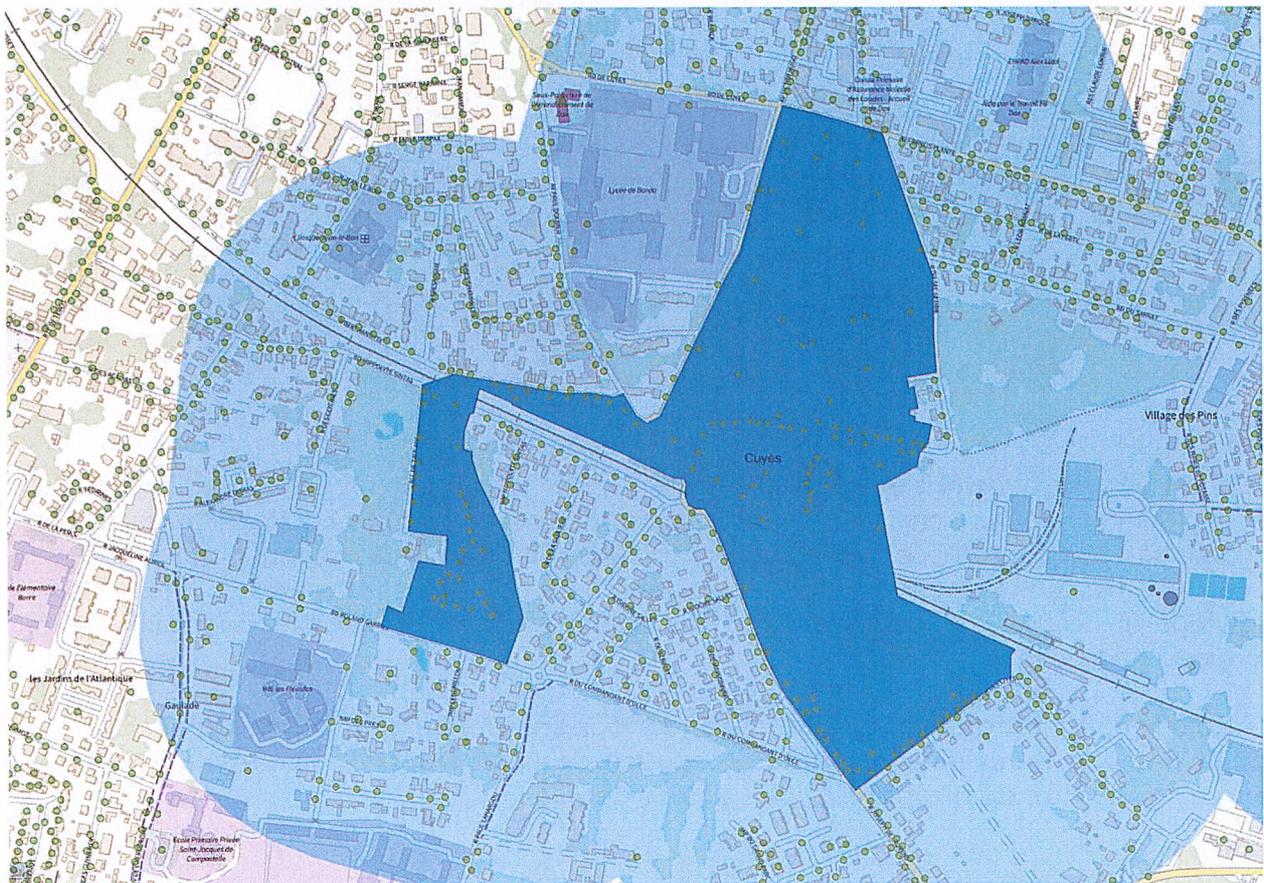
La part des familles monoparentales est de 35,3 % contre 16,9 % à l'échelle de l'agglomération.

Les jeunes de moins de 25 ans représentent 27,9% de la population contre 24,5% à l'échelle de l'agglomération.

D'une manière générale, les indicateurs de ce quartier démontrent des écarts moins importants que ceux de Cuyès par rapport à ceux de l'EPCI.

Liste du patrimoine concerné :

Nom de la résidence	Adresse	Nombre de Logements	Nb de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
LESPEES	Rue Buffon	160	160	€
Les Tonneliers	21 avenue Jules Bastiat	54	54	€
Hôtel de l'Europe	3 avenue du Sablar	28		Exonéré
Îlot des Muletiers	6 Place Du M ^{al} Joffre	30		Exonéré
TOTAL		272	214	35 574€



- Cuyès :

Le quartier de Cuyès comprend les résidences de Cuyès et Hondelatte

Construit il y a une cinquantaine d'années, le quartier Cuyès a fait l'objet d'un vaste plan de réhabilitation en 2014. Suite au remplacement des équipements électriques et de chauffage en 2008, cette opération de requalification urbaine a permis de moderniser l'ensemble des 12 bâtiments et des 335 logements.

Le traitement architectural des façades et l'isolation par l'extérieur des immeubles ont beaucoup changé la physionomie du quartier pour le plus grand confort de ses 1 190 habitants mais également pour l'ensemble des riverains.

Des travaux d'aménagement de la tour Gascogne ont été également faits : inversion du sens de l'entrée du bâtiment et création d'une entrée unique vers le tribunal de Commerce ; sécurisation de la nouvelle entrée avec un système de contrôle d'accès (badges) et installation d'une caméra de surveillance ; déménagement de la loge du gardien au rez-de-chaussée ; remplacement de l'éclairage des parties communes et de la cage d'escalier et réfection des peintures de la cage d'escalier.

Évoquer le positionnement de la MDC au sein de ce quartier pour son action en faveur de la cohésion sociale entre les quartiers et à l'échelle communale.

La résidence Hondelatte (100 logements) a été construite en 1979. Elle a fait l'objet d'un programme pluriannuel de gros entretien commencé en 2019 et qui s'achèvera en 2028 (cf. p 10).

La part de logements sociaux est prédominante (72,6 %) pour un nombre de logements de 435 et une population de 1230 habitants (Source INSEE 2020).

Le taux de pauvreté s'élève à 47 % en 2020 contre 13,3 % à l'échelle de l'agglomération.

La part des familles monoparentales est de 44,7 % contre 16,9 % à l'échelle de l'agglomération.

Les jeunes de moins de 25 ans représentent 32,8 % de la population contre 24,5% à l'échelle de l'agglomération.

Liste du patrimoine concerné :

Nom de la résidence	Adresse	Nombre de Logements	Nb de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Cuyès	Gascogne - 57 avenue Victor Hugo Chalosse - 8 rue du Sel Gemme Auribat - 89 avenue Victor Hugo Orthe - 53 avenue Victor Hugo Seignanx- 2 avenue Francis Planté Maremne - 2 rue du Sel Gemme Marensin - 4 rue du Sel Gemme Born - 6 rue du Sel Gemme Armagnac - 1 rue Voltaire Albret - 10 rue du Sel Gemme Tursan - 61 avenue Victor Hugo Gabardan - 5 rue Voltaire	335	335	€

Hondelatte (collectifs)	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 allée des Primevères et 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 allée des Camélias	94	94	€
Hondelatte (individuels)	18, 20 et 22 allée des Primevères et 8, 10, 12 allée des Camélias	6	6	
TOTAL		435	435	60 838 €

Le Gond :

Ce quartier comprend les résidences suivantes : Le Gond, Séron, Cèdres Aspremont, résidence universitaire, la résidence habitat jeunes et des logements du centre de formation des apprentis.

La résidence du Gond a été construite en 1988 et ré-habilitée courant 2018-2020 avec le concours du FEDER (Fonds Européen de Développement Régional). Les travaux ont concerné :

- l'amélioration des performances énergétiques.
- la réfection des façades et des logements.
- la requalification des espaces extérieurs avec l'installation de clôtures et de portillons aux jardins privés.

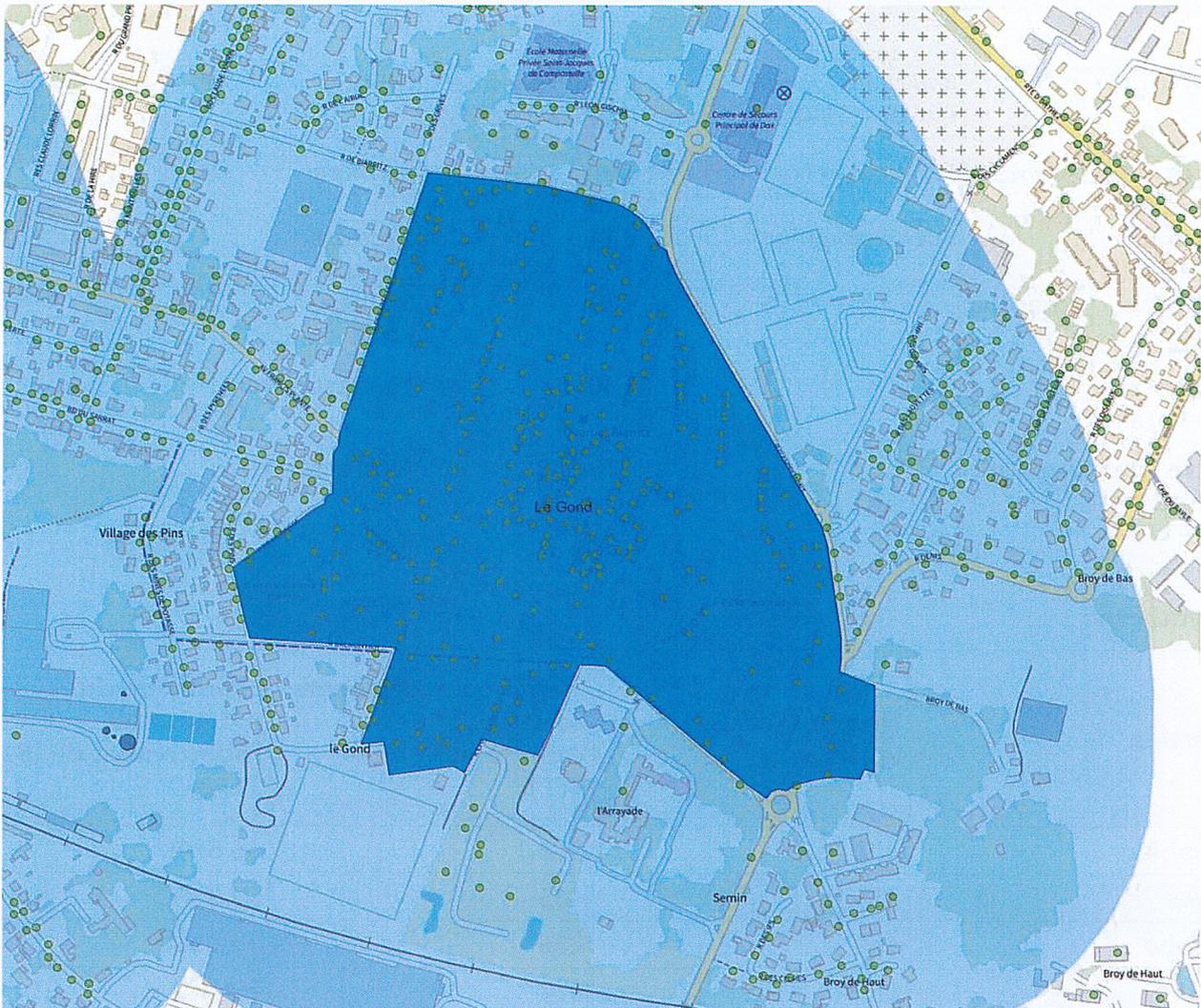
La résidence Séron a été construite en 1969 et comprend 89 logements collectifs et 56 logements individuels.

La résidence Cèdres Aspremont a été construite en 2010 et comprend 21 logements collectifs.

La résidence Aspremont a été construite en 2005 et comprend 24 logements individuels.

Une résidence habitat jeune de 63 logements et une **résidence universitaire** de 80 logements.

Les 16 logements du centre de formation des apprentis.



La part de logements sociaux y est également sur-représentée (66,6%) pour un nombre de logements de 425 et une population de 1309 habitants (Source INSEE 2020).

Le taux de pauvreté s'élève à 37 % en 2020 contre 13,3 % à l'échelle de l'agglomération.

La part des familles monoparentales est de 38,3 % contre 16,9 % à l'échelle de l'agglomération.

Les jeunes de moins de 25 ans représentent 31,6 % de la population contre 24,5% à l'échelle de l'agglomération.

Liste du patrimoine concerné :

Nom de la résidence	Adresse	Nombre de Logements	Nb de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Le Gond	Boulevard Léon Lesparre Boulevard Darcet Rue de la Cité du Gond	120(individuel)	120	€

	Place Léon Lesparre Rue des Grillons			
Séron	Boulevard Darcet Rue Jean Jacques Rousseau	56 (individuel) 89 (Collectifs)	145	€
Cèdres (collectifs)	Aspremont 105 Avenue Francis Planté	21	Exonéré	€
Aspremont (individuel)	Rue d'Aspremont	24	Exonéré jusqu'en 2036	
Résidence jeune	habitat	63	Exonéré jusqu'en 2027	
Résidence universitaire		80	Non assujetti	
Centre de formation des apprentis		16	Non assujetti	
TOTAL		469	265	64 696€

Synthèse :

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Le Sablar	272	214	35 574€
Cuyès	435	435	60 838€
Le gond	469	265	64 696€
Total	1168	914	161 108 €

III. 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 Communauté d'Agglomération du Grand-Dax, la commune de Dax et XL-Habitat. 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

L'État met en œuvre un abattement de 30 % de la TFPB pour les logements concernés dont XL-Habitat est propriétaire. Cet abattement est estimé sur la base 2024 à **161 108 €**.

L'état compense la perte de recette fiscale des collectivités à hauteur de 40 %.

Le suivi de la convention sera assuré par l'intermédiaire du Délégué du Préfet qui assurera la synthèse des rapports annuels produits par le bailleur.

Cette synthèse sera présentée annuellement à l'occasion d'un comité de pilotage du contrat de ville.

Il veillera à l'articulation entre le BOP 147, les politiques de droit commun et l'abattement de la TFPB.

Une réunion annuelle sera organisée avec l'ensemble des parties afin de définir le nouveau programme d'action qui sera également présenté en comité de pilotage du contrat de ville.

En cas d'intention de dénonciation de la convention, le Préfet ou son représentant rencontrera le ou les parties afin de rechercher une solution consensuelle.

Engagements de l'agglomération du Grand-Dax :

•Moyens humains liés au suivi de la convention ;

Les différentes compétences techniques de la Communauté d'Agglomération du Grand-Dax seront mobilisées pour conforter le suivi assuré par la chargée de la politique de la ville (chargé de missions, habitat-foncier, service SIG, transport et mobilité).

•Mobilisation des politiques de droit commun ;

La politique de la ville mobilise et adapte, en premier lieu, les actions relevant des politiques publiques de droit commun, il est impératif de mettre en œuvre les instruments propres au droit commun. Seront prioritairement à mobiliser les outils liés aux compétences suivantes :

- Gestion d'équipements
- Prévention de la délinquance
- Entretien de la voirie
- Habitat – Urbanisme-Aménagement du territoire

Le règlement d'intervention des aides octroyées par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax en faveur de l'habitat, approuvé en conseil communautaire du 18 février 2020 et actualisé par délibération en date du 10 mai 2023 et de réhabilitation de logements sociaux locatifs sera applicable.

•Pilotage de la convention par la communauté d'agglomération du Grand Dax :

Un co-pilotage de la convention par les signataires Etat /Ville de Dax /Communauté d'Agglomération du Grand Dax/ XL Habitat est organisé.

Le rôle des représentants de la ville et de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax sera d'anticiper et de soulever les éventuelles difficultés pour l'atteinte des objectifs de la convention.

Le rôle d'XL habitat sera de proposer des solutions adaptées aux problématiques identifiées.

La chargée de mission politique de la ville et la Déléguée du Préfet pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville s'attacheront à assurer la coordination entre les différents acteurs impliqués.

Engagements de la commune de Dax :

La commune de Dax participera au comité de pilotage annuel de la convention avec l' élu de la ville de Dax en charge de l'urbanisme, ainsi que l' élu de la ville de Dax en charge de l'Action sociale.

Les services de la ville de Dax participeront aux comités de techniques notamment : le référent convention Action Cœur de ville, la Directrice de l'Urbanisme, la Directrice Maison des Citoyens municipale.

Engagements de XL-Habitat :

Le suivi de l'application de cette convention sera assuré par la directrice générale et son adjoint directeur du service de proximité. L'ensemble des moyens humains, techniques et financiers seront mobilisés pour atteindre les objectifs précisés.

Sur le quartier du Sablar, dont le nombre de logements est de 272, tous collectifs, l'obligation de gardiennage est de 1 ETP. XL-Habitat s'appuie sur une équipe de proximité composée d'un gardien et d'un agent technique de maintenance.

Sur le quartier de Cuyès, dont le nombre de logements collectifs est de 431, l'obligation de gardiennage est de 3 ETP.

- Pour la résidence de Cuyès, XL-Habitat s'appuie actuellement sur une équipe de proximité composée de deux gardiens et un agent technique de maintenance.

- Pour la résidence Hondelatte, XL-Habitat s'appuie sur une concierge à temps plein qui effectue principalement les tâches d'entretien du site et est en capacité de faire intervenir les équipes de proximité sur le volet de la tranquillité résidentielle.

Au regard des indicateurs de décrochage de ce quartier, une vigilance sur la présence humaine effective et la nature des missions sera assurée.

Sur le quartier du Gond, constitué principalement de logements individuels il n'y a pas d'obligation de gardiennage, toutefois au regard du nombre de logements (310 dont 89 collectifs), XL-Habitat s'appuie sur une équipe de proximité composée de 1 gardien et un agent technique de maintenance.

Après études et en concertation avec la ville de Dax, la communauté d'agglomération du Grand Dax, les services de police, XL-Habitat s'engage à installer des systèmes de vidéo surveillance complémentaires, conformes à la réglementation sur le quartier de Cuyès. En cas de vandalisme ou défaillance, XL-Habitat procédera à la remise en état des systèmes de sécurisation des entrées des portes d'immeubles, ainsi que les dispositifs de vidéo surveillance des parties communes, dans les meilleurs délais.

XL-Habitat s'engage par ailleurs à assister à toutes les réunions partenariales (GUP, GPO...) et rencontres de concertation avec les locataires.

Chaque année, XL-Habitat fournira un bilan quantitatif et qualitatif des actions réalisées. Il sera transmis aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants.

Les informations sur le programme d'action (prévisionnel et réalisé) seront consultables à l'aide du logiciel QuartiersPlus dont l'accès sera donné aux référents collectivité et Délégué du Préfet.

IV. Diagnostic :

Le Sablar :

Globalement ce quartier est plutôt décrit comme calme avec peu de vie de quartier et relations de voisinage. Les locataires semblent difficilement mobilisables sur les actions proposées.

De manière irrégulière, quelques occupations des rez-de-chaussée des immeubles de LESPES et quelques dégradations sur les ascenseurs sont constatées. La présence régulière d'encombrants et de déchets sur les espaces verts est également un point d'attention.

Un gardien (en cours de remplacement, suite à un départ à la retraite) dispose d'une loge sur site et est secondé dans ses tâches par un agent technique de maintenance. Dans la perspective de la réhabilitation, cette équipe sera renforcée par un agent de médiation.

La réhabilitation chiffrée à plus de 7,5 millions prévoit la rénovation de l'isolation des façades, l'amélioration de l'étanchéité des menuiseries, l'installation d'une VMC, le remplacement du chauffage, la modernisation des installations électriques, la réfection complète des pièces humides (cuisine, SDB, WC et celliers), la réfection des parties communes et le traitement de l'accessibilité des entrées.

La reprise des revêtements murs et sols est envisagé au cas par cas, lors des visites qui ont eu lieu préalablement au dépôt du permis de construire.

Ces travaux ont pour objectif de monter en gamme ces logements, d'améliorer le confort pour les locataires actuels et de leur donner une attractivité auprès de nouveaux locataires.

Une réunion de présentation de ces travaux aux locataires sera organisée dès les entreprises retenues et ces derniers seront appelés à se prononcer sur le choix du traitement des façades.

Concernant la résidence Les Tonneliers, à ce jour aucun dysfonctionnement notable n'est identifié, pas plus pour les résidences Les Muletiers et Hôtel de l'Europe.

L'entretien des cages d'escalier est confié par marchés publics à l'association Défis services, l'entretien des espaces verts à une entreprise adaptée.

Cuyès :

La résidence CUYES est exclusivement constituée d'habitats collectifs. Les principales difficultés rencontrées identifiées à partir des comptes rendus d'activités des gardiens et des visites de sites concernent la gestion des espaces extérieurs (voitures épaves, encombrants, déchets, ...) qui nécessitent une intervention quotidienne. L'occupation de certaines cages d'escalier (principalement sur les bâtiments Auribat et Tour Gascogne) induit de nombreuses dégradations (portes, ascenseurs, caméras...) et un non-respect de l'entretien des parties communes, ce qui nécessite des opérations complémentaires de ménage notamment. Des dispositifs de sécurisation des accès ont été déployés sur tous les bâtiments ainsi que deux caméras.

Afin de favoriser la remise en location des logements, XL Habitat procède à une remise en état renforcée des logements.

Depuis plusieurs années, en partenariat avec l'équipe Prévention du Département et les services de la ville de Dax, XL Habitat soutient l'initiative « Les Mains vertes » : plantations

des bas d'immeubles avec les enfants et adultes volontaires. Cette action rencontre un vif succès, renforce les liens sociaux et invite au respect du quartier.

La résidence Hondelatte (94 logements collectifs, 6 logements individuels) est beaucoup plus paisible même si ponctuellement, des situations d'irrespect du voisinage et d'occupation abusive des espaces communs sont recensés. En termes de maintenance, XL-Habitat a fait le choix, pour cette résidence, de déployer un plan pluri- annuel de travaux. Ont déjà été réalisés : le traitement des cheminements et accès immeubles, éclairage extérieur, remplacement des toitures et isolation des combles, remplacement des systèmes de chauffage et de l'électricité.

L'entretien des cages d'escalier est confié à un agent de l'office, dédiée à temps plein à cette résidence. L'entretien des espaces verts est confié par marchés publics à une entreprise adaptée.

XL-Habitat met à disposition gracieusement des locataires et associations la salle située au cœur du quartier.

Le Gond :

Les principales difficultés rencontrées identifiées à partir des comptes rendus d'activités des gardiens et des visites de sites concernent les parties communes des bâtiments collectifs : occupation des cages d'escalier et incivilités (dégradations des parties communes/ascenseurs et non-respect de l'entretien des parties communes).

Sur les espaces extérieurs, les problèmes sont plutôt concentrés autour du lavoir. Regroupement de jeunes y compris présence nocturne induisant tapage, dégradations, jets de déchets.

Les autres résidences principalement constituées de logements individuels sont réputées paisibles.

L'entretien des cages d'escalier est confié à l'association Défis services tout comme l'entretien des espaces verts.

XL-Habitat met à disposition gracieusement des locataires et associations la salle située au cœur du quartier ainsi que des locaux pour le centre social.

L'étude de la réhabilitation des 145 logements Séron est en cours de finalisation. Elle est évaluée à 8 millions. Elle porte sur l'isolation des façades, le remplacement des menuiseries, l'installation de VMC, la modernisation des installations électriques, la réfection des pièces humides, la réfection des parties communes, l'aménagement des espaces extérieurs et l'harmonisation des clôtures des logements individuels. Par ailleurs, au cas par cas, les supports muraux et sols des logements sont changés en fonction de leur état.

En accompagnement de ces travaux, il est prévu de renforcer l'équipe de proximité dédiée (1 gardien+1 agent technique) en recrutant un agent de médiation.

Suite à une enquête de « porte à porte » les habitants/locataires ont pu s'exprimer sur leurs besoins. Globalement les réhabilitations prévues sur LESPEs et Séron, le renforcement de l'entretien des parties communes et extérieurs ainsi que la gestion de

proximité devraient répondre à leurs attentes. Toutefois cela n'exclut pas une évolution sur la durée de la convention.

V. Priorités d'actions :

Les priorités identifiées globalement sur les trois quartiers portent sur :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- le sur-entretien pour réaliser les interventions dans les délais les plus brefs ;
- l'amélioration de l'image du quartier par une meilleure gestion des encombrants, épaves et déchets dans les espaces extérieurs ;
- le maintien et le développement d'action favorisant le « vivre ensemble » (notamment au Sablar).

En matière de sécurité, un partenariat est assuré avec le commissariat de police de Dax dans le cadre du groupe partenarial opérationnel (GPO) et permet une réactivité en cas de troubles ou d'évènements. Un contrat de sécurité intégré est en cours et la réinstallation d'un Contrat intercommunal de prévention de la délinquance (CISPD) est également prévu.

Dans un contexte de ré-habilitations, la surveillance des chantiers pourrait s'avérer nécessaire et s'inscrire dans ce dispositif à l'instar de la mise en place d'une gestion urbaine de proximité.

Dans le cadre de réunion avec les membres du conseil citoyen, l'animation de la vie de quartier apparaît un enjeu. De même, la participation des habitants aux actions de quartier et dans ce cadre précis à l'amélioration du cadre vie pourrait être développée.

Les programmes d'actions prévisionnels annuels pour 2025 sont annexés à la présente convention.

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

- Les représentants du Conseil Citoyen, associations de locataires, représentants des locataires sont conviés aux comités techniques et comité de pilotage de la convention.
- Une fois par an est organisé un diagnostic en marchant avec les membres du comité technique et toute personne qualifiée.
- Le bailleur réalisera également une enquête annuelle selon la modalité la plus adaptée.

VII. Pilotage de la convention

- Composition de l'instance de pilotage :
 - Le préfet ou son représentant
 - Le Président de l'agglomération du Grand-Dax ou son représentant
 - Le Maire de Dax ou son représentant
 - La directrice d'XL-Habitat ou son représentant
 - les représentants du conseil-citoyen
 - les représentants des locataires

- Un comité de pilotage de la convention est assuré une fois par an dans la continuité de comité de pilotage du contrat de ville du premier trimestre.
- Le suivi de la mise en œuvre du programme d'actions est réalisé trimestriellement. A cette occasion le bailleur présente un point de situation de son programme d'actions.

- L'instance technique dédiée est composée de :
 - La déléguée du Préfet
 - L'adjointe à la cheffe du service construction et habitat de la DDTM
 - La chargée de la politique de la ville de l'agglomération du Grand-Dax
 - L'élue chargé de la politique de la ville de l'agglomération du Grand-Dax
 - L'élue de la ville de Dax en charge de l'urbanisme
 - L'élue de la ville de Dax chargée des affaires sociales et sanitaire
 - L'élue de la ville de Dax en charge des Sports et associations
 - Le référent convention Action Cœur de ville,
 - La Directrice de l'Urbanisme,
 - la Directrice Maison des Citoyens municipale,
 - Le responsable de proximité d'XL-Habitat
 - Les représentants du conseil-citoyen
 - Les représentants des locataires

VIII. Suivi et bilan

Chaque année XL-Habitat transmet au Préfet des Landes, à l'agglomération du Grand-Dax, à la commune de Dax et aux représentants des locataires-habitants/Conseil Citoyen, avant le **28 février**, un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année n-1.

- Le bilan quantitatif, recensant les actions menées et dépenses afférentes, est directement accessible dans le logiciel **QuartiersPlus** aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB après publication des données par XL-Habitat.
- Le bilan qualitatif rend compte des actions menées et des résultats au regard des priorités d'action identifiées sur la base du diagnostic partagé.
- Les différents porteurs de projet dont les actions ont été valorisées au titre de l'abattement de la TFPB contribuent à l'élaboration du bilan qualitatif fourni par XL-Habitat aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Le bilan quantitatif et qualitatif pourra être complété par des éléments complémentaires fournis par les représentants des signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Des éléments complémentaires pourront être demandés par le comité technique ou les représentants de l'agglomération du Grand-Dax, la commune de Dax, le Préfet des Landes. La validation du bilan est effectuée lors du comité de pilotage.

Les programmes d'actions annuels sont transmis avec les bilans 15 jours avant le dernier comité technique de l'année afin que ceux puissent être étudiés et amendés avant le comité de pilotage.

IX. 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.

X. Valorisation des actions :

Les actions valorisées au titre de l'abattement de TFPB doivent se dérouler pendant l'année en cours. Par exception dûment justifiée, les actions non réalisées 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.

XI. Conditions de dénonciation de la convention

En cas de désaccord entre les signataires sur la conclusion ou l'exécution de la convention, les parties s'engagent à rechercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun et celui des habitants des quartiers.

En cas de non-respect avéré d'une partie 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 1^{er} 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.

XII. Annexes : Programmes d'actions 2025 prévus pour le quartier du Sablar, de Cuyès et du Gond

Fait en 4 exemplaires à Dax, le

Pour la Communauté d'agglomération du
Grand-Dax
Pour le Président, le 1^{er} Vice Président
Monsieur Hervé Darrigade

Pour XL-Habitat
La Directrice Générale
Madame Maryline PERRONNE

Pour la commune de Dax
Le Maire
Monsieur Julien Dubois

Pour l'État
La Préfète des Landes
Madame Françoise TAHERI

Programme d'actions prévisionnel relatif à l'utilisation de l'abattement de la TFPB 2025

Quartier
Organisme HLM

Le Sablier
XL-Habitat

Nombre de logements dans le quartier
Montant de l'abattement annuel

272
35574 €

Axe	Type d'actions	Action prévisionnelle	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de la surveillance	Équipe dédiée de proximité: 1 gardien et un agent technique de maintenance	en cours	86000 €	86000 €		30000 €	35%
	Agents de médiation sociale	Création d'un poste 1/2 Temps	2025	30000 €	30000 €		10000 €	33%
Sur-entretien	Renforcement sécurité	réunion mensuelle GPO	en cours	1300 €	1300 €		1300 €	100%
	Renforcement de tags et graffitis	Marché confié à l'association défis services	en cours	30000 €	30000 €		10000 €	33%
Gestion des déchets, encombrants / épaves	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)	Systematiquement effacés par les équipes de proximité						
	Gestion des encombrants	éclairage, portes d'entrées, ascenseurs...	en cours	1000 €	1000 €		1000 €	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	Enlèvement des épaves	Ramassage 1 fois/semaine		2500 €	2500 €		2500 €	100%
	Enquête de satisfaction territorialisée	repérage assuré régulièrement. Recherche et contact propriétaires. Enlèvement effectué par les services compétents.						
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service*	Enquête de satisfaction	Enquête annuelle réalisée						
	Travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentiaisation, signalétique ...)	travaux de réhabilitation / Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)	2025-2026	7100000 €	7100000 €		300000 €	4%
Total				7250800 €	7250800 €		354800 €	5%

Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20241206-20241205-24-DE
Date de télétransmission : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024

Le Peyrouat Elargi

La Moustey

Cuyès

Le Gond

Le Sablar

CDC Habitat

XL-Habitat

Programme d'actions prévisionnel relatif à l'utilisation de l'abattement de la TFPB

2025
 Nombre de logements dans le quartier
 Montant de l'abattement annuel

435
 60838 €

Quartier
 Cuyès
 XL-Habitat

Organisme HLM

Axe	Type d'actions	Action prévisionnelle	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de la surveillance	Equipe dédiée de proximité: Cuyès- 2 gardiens et 1 agent technique de maintenance, Hondelatte: 1 agent- renfort de la régie technique	en cours	189000 €	189000 €		47000 €	25%
	Référents sécurité	Réunion mensuelle GPO	en cours	1300 €	1300 €		1300 €	100%
	Renforcement nettoyage	marché confié à l'association défis services	en cours	52000 €	52000 €		10000 €	19%
	Efficacement de tags et graffitis	Systematiquement effacés par les équipes de proximité						
Sur-entretien	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)	Eclairage, portes d'entrées, ascenseurs, boîte aux lettres, et notamment les caméras de vidéosurveillance...	en cours	5000 €	5000 €		5000 €	100%
Gestion des déchets, encombrants / épaves	Gestion des encombrants	repérage assuré régulièrement. Recherche et contact propriétaires. Enlèvement effectué par les services compétents.		5000 €	5000 €		5000 €	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	Enlèvement des épaves	Enquête annuelle réalisée						
Animation, lien social, vivre ensemble	Enquête de satisfaction territorialisée	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »						
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	Les Mains vertes						
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 ...)	Salle de quartier Hondelatte						
		Hondelatte- peinture des cages d'escalier	2025	50000 €	50000 €		10000 €	20%
Total	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)	installation de digicodes type intratone(Cuyès 3ème tranche)	2024	60451 €	60451 €		83300 €	23%
				367751 €	367751 €			

Accusé de réception en préfecture
 040-214000887-20241206-20241205-24-DE
 Date de télétransmission : 09/12/2024
 Date de réception préfecture : 09/12/2024

Le Peyrouat Elargi

La Moustey

Cuyès

Le Gond

Le Sablar

CDC Habitat

XL-Habitat

Programme d'actions prévisionnel relatif à l'utilisation de l'abattement de la TFPB 2025

Quartier
Organisme HLM

Le Gond
XL-Habitat

Nombre de logements dans le quartier
Montant de l'abattement annuel

469
64696 €

Axe	Type d'actions	Action prévisionnelle	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de la surveillance	Equipe dédiée de proximité: 1 gardien et un agent technique de maintenance	en cours	82000 €	82000 €		27000 €	33%
	Agents de médiation sociale	création d'un poste 1/2 Temps	2025	30000 €	30000 €		10000 €	33%
	Référents sécurité	réunion mensuelle GPO	en cours	1300 €	1300 €		1300 €	100%
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	marché confié à l'association défis services	en cours	22000 €	22000 €		5000 €	23%
	Effacement de tags et graffitis	Systematiquement effacés par les équipes de proximité						
Gestion des déchets, encombrants / épaves	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)	éclairage, portes d'entrées, ascenseurs...	en cours	1000 €	1000 €		1000 €	100%
	Gestion des encombrants	ramassage 1 fois/semaine		3000 €	3000 €		3000 €	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	Enlèvement des épaves	repérage assuré régulièrement. Recherche et contact propriétaires. Enlèvement effectué par les services compétents.						
	Animation, lien social, vivre ensemble	Enquête de satisfaction territorialisée						
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service *	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	Enquête annuelle réalisée						
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)	salle de quartier mise à disposition des associations et locataires- centre social					9000 €	100%
Total		travaux de réhabilitation	2025-2026	8000000 €	8000000 €		400000 €	5%
				8148300 €	8148300 €		456300 €	6%

Feuille2

Le Peyrouat Elargi
La Moustey
Cuyès
Le Gond
Le Sablar

CDC Habitat
XL-Habitat

Page 2

Accusé de réception en préfecture
040-214000887-20241206-20241205-24-DE
Date de télétransmission : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024