

Convention pour l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Années 2025-2030

Commune de Bernay

Quartier(s) prioritaire(s) : Bourg-le-Comte et Stade

Organisme HLM : Mon logement 27

CONVENTION

POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB (taxe foncière sur le patrimoine bâti) DANS LES QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville)

Conclue entre :

- Intercom Bernay Terres de Normandie représenté par Nicolas GRAVELLE, Président
- Ville de Bernay, représentée par Marie-Lyne VAGNER, Maire
- la Préfecture de l'Eure représentée par M. Charles GIUSTI, Préfet
- Monlogement 27 représenté par Etienne CHARRIEAU, Directeur Général

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 décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains ;

Vu le contrat de Ville de l'Intercom Bernay Terres de Normandie voté par le conseil communautaire le mercredi 13 mars 2024.

Il est convenu ce qui suit :

- Objet de la convention
- Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires
- Engagements des parties à la convention
- Résultats du diagnostic partagé
- Identification des moyens de gestion de droit commun
- Orientations stratégiques
- Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants
- Modalités de pilotage
- Suivi et bilan
- Durée de la convention
- Conditions de report de l'abattement de la TFPB
- Conditions de dénonciation de la convention

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 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, 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, l'Intercom Bernay Terres de Normandie, la Ville de Bernay, Mon logement 27 et est une annexe du contrat de ville signé le 14 mars 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 l'abattement de la TFPB
Bourg Le Comte	48	48	15 120 €
Quartier du Stade	271	271	68 192 €
TOTAL	319	319	83 312 €

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, l'Intercom Bernay Terres de Normandie, la Ville de Bernay et Monlogement 27. 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

- Contrôle de l'éligibilité des actions proposées vis-à-vis du cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB ;
- Contrôle des dépenses effectuées par les organismes HLM lors de la réalisation des bilans annuels ;
- Articulation entre le BOP 147, l'ANRU et l'abattement de la TFPB afin d'éviter les doubles financements.

Engagements de l'EPCI

Recommandations

- Moyens humains liés au suivi de la convention : *Responsable Politique de la Ville*
- Pilotage de la convention *mené par l'Intercom Bernay Terres de Normandie.*
- Mobilisation du conseil citoyen ou autres formes de représentants des habitantes et des habitants (*Associations de quartier : Collectif des Habitants du Stade et leurs voisins ; CHSV et Association du Quartier du Bourg-le-Comte ; AQBL.*)

Concernant la commune de Bernay, les services sont en relation avec ceux de l'Intercom de Bernay et les bailleurs pour le bon déroulement des actions.

Engagements de l'organisme Hlm

- Moyens humains d'ingénierie pour le suivi de la convention ;
6 personnes (Directeur agence, Adjointe au Directeur agence, Responsable du service technique, Chargée de mission, Comptable, service communication)
- Moyens liés à la mise en œuvre du programme d'actions défini de façon partenariale par les signataires de la convention et à son suivi ;
 - Moyens humains (Directeur agence, Adjointe au Directeur agence, Responsable du service technique, techniciens, Chargée de mission et personnel de proximité pour assurer le contrôle de la réalisation du programme d'actions)
 - Moyens administratifs et technologiques
 - Intervention des prestataires du marché à commande
- Informations sur le programme d'action (prévisionnel et réalisé) à l'aide du logiciel QuartiersPlus ;
A l'occasion de la nouvelle génération de conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB , l'USH a souhaité mettre à disposition des organismes Hlm et plus largement des partenaires, QuartiersPlus, un nouvel outil permettant un pilotage transparent de l'activité de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

- Mobilisation des associations de locataires
- Pilotage de la convention ;
 - Directeur Général participe au COPIL et signe la convention
 - Directeur d'agence participe au COPIL
 - Chargée de mission prépare et élabore les plans d'actions annexés à la convention
- Réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et diffusion aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants (préciser)
 - Suivi des actions réalisées en session pluri annuelle entre le Directeur d'agence, l'Adjointe au Directeur agence, le Responsable du service technique et la Chargée de mission.
 - Envoi de la matrice aux partenaires signataires de la convention par la chargée de mission.

4. Résultats du diagnostic partagé

Le diagnostic partagé s'appuie sur les résultats synthétiques du « diagnostic en marchant » par quartier. Documents joints en annexes.

Les diagnostics en marchant ont été réalisés le 25 septembre pour le quartier du Bourg-le-Comte et le 1^{er} octobre pour le quartier du Stade.

A cette occasion, les participants ont déambulé dans les deux quartiers afin de repérer les besoins et les lieux qui demandent une attention particulière.

Voici les orientations retenues pour chaque quartier lors des diagnostics en marchant :

Quartier du Bourg-le-Comte :

- La vie de quartier : médiation sociale de proximité ; fédération des acteurs pour proposer des actions adaptées. Les médiateurs auront un rôle de référents auprès des habitants et d'orienteurs. Ils pourront aussi être un vecteur de communication. L'équipe de médiation serait une 1^{ère} étape pour travailler la vie de quartier tout en travaillant à la mise en place d'actions et de festivités sur le quartier.
- La sécurité : malgré le fait qu'il y ait très peu de problèmes liés à la sécurité, les habitants ressentent un sentiment d'insécurité important.
- Aménagement des espaces : les travaux de réhabilitation sont à prendre en compte pour la partie haute du Bourg le Comte. Nous pouvons imaginer installer du mobilier qui pourrait être déplacé. Il est proposé de privilégier le bas en attendant l'avancement des travaux.

Quartier du Stade :

- La sécurité routière : aménagements de chicanes, rond-points en « dur » pour diminuer la vitesse.
- Le lien social, la vie de quartier
- L'entretien, la propreté et l'embellissement du quartier : gestion des déchets et fleurissement du quartier.
- Installation d'aménagements extérieurs en concertation avec les habitants

5. Identification des moyens de gestion de droit commun

L'objectif est de vérifier que les moyens de gestion de droit sont au moins aussi importants dans et hors des QPV.

Actualisation des indicateurs de gestion conformément au cadre national :

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	2 337 €	2 474 €
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance	Pas d'ascenseur	
	Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/équipement)		
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance	Pas de contrat de maintenance spécifique pour les contrôles d'accès inclus dans le coût « maintenance des parties communes »	
	Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/équipement)		
Nettoyage des parties communes et abords	Coût moyen annuel par logement	211 €	260 €
Maintenance des parties communes et abords	Coût moyen annuel par logement	65 €	88 €
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	Voir annexe jointe	

Certains champs ne font pas l'objet d'un contrat et ne comportent donc pas d'indicateurs, dans ce cas, mentionner « pas de contrat ».

6. Orientations stratégiques

A la demande des représentants des collectivités, l'accent doit être mis sur la vie de quartier. Par ailleurs, une orientation a été maintenue et développée. Il s'agit de l'installation de logements d'urgence pour les victimes de violences conjugales/intrafamiliales. Cette action mise en œuvre, demande à être renforcée.

Pour ces priorités d'actions, une articulation doit être effectuée avec les orientations du contrat de ville comme par exemple, soutenir les actions des associations de quartier ou d'habitants.

Ces orientations sont validées lors du Comité de Pilotage.

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

Les associations de quartier ainsi que les représentants des locataires sont invités à participer aux démarches de diagnostics. Ceux-ci ont lieu tous les trois ans, au moment de l'évaluation du dispositif.

8. Modalités de pilotage

Pour assurer le suivi des conventions TFPB et des actions, nous réunissons chaque année :

- Un comité technique où sont invités les bailleurs sociaux, les services de la ville et de l'Intercom ; Cette instance permet d'échanger à propos des diagnostics et de travailler les programmations en vue du comité de pilotage.
- Un comité de pilotage qui réunit les représentants des collectivités : Intercom Bernay Terres de Normandie (Président) et de la Ville de Bernay (Maire), les représentants de l'Etat (Sous-préfet, Direction Départementale des Territoires et de la Mer), les bailleurs sociaux ainsi que le service Politique de la Ville.

Ces instances permettent d'obtenir un bilan des actions et de préparer la programmation d'actions de l'année suivante.

9. Suivi et bilan

Chaque année, l'organisme Hlm transmet à l'Intercom Bernay Terres de Normandie, la Ville de Bernay, l'État (sous-préfecture et DDTM) et aux représentants des locataires-habitants, avant le 31 mars 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. Cet accès aux données par les partenaires est possible dès lors que l'organisme Hlm a complété le logiciel et a publié les données.

Le bilan qualitatif est structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale à l'appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. 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 l'organisme Hlm 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.

Modalités de transmission de la consolidation annuelle des programmes d'action aux signataires du contrat de ville à l'occasion du comité de pilotage de ce dernier. Cette consolidation des données d'un organisme Hlm à une échelle territoriale est possible *via* QuartiersPlus.

10. 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 2025-2030 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.

11. 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.

12. 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 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.

Fait à , le

Charles GIUSTI

Marie-Lyne VAGNER

Préfet de l'Eure

Maire de Bernay

Etienne CHARRIEAU

Nicolas GRAVELLE

Directeur Général de Monlogement 27

**Président de l'Intercom
Bernay Terres de Normandie**

Situation au 01/01/2024 nouveaux périmètres

QPV	Unité	Immeubles collectifs	Nombre de logements	Total / unité	Nombre d'ETP Réglementaire en charge de l'entretien et de la surveillance	Nombre d'ETP Réel en charge de l'entretien et de la surveillance
QPV Bourg Le Comte	Ensemble immobilier 1	Les Abeilles	16	48 logements	0	0
		Les Libellules	16			
QPV Quartier du Stade	Ensemble immobilier 1	0903. CANA - DUPLEIX	16	32 logements	0	0
		0903. CANA - MONTCALM	16			
	Ensemble immobilier 2	LES DAHLIAS	24	40 logements	0	0
		GERANIUMS	16			
	Ensemble immobilier 3	0905. BLEUETS	16	40 logements	0	0
		0905. PIVOINES	24			
	Ensemble immobilier 4	LES TULIPES 1	16	50 logements	0	0
		CAPUCINES	18			
		HORTENSIAS	16			
	Ensemble immobilier 5	LES IRIS A	20	86 logements	0	0
		LES IRIS B	20			
		LES LILAS C	20			
LES LILAS D		20				