



AVENANT A LA CONVENTION CADRE RELATIVE A L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES DANS LE QUARTIER PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE DU TERRITOIRE DRAP LA CONDAMINE

Entre,

D'une part

Le Territoire DRAP LA CONDAMINE, représenté par Robert NARDELLI en qualité de Maire,

Et d'autre part,

L'Etat représenté par Monsieur Bernard GONZALES, Préfet du département

Et d'autre part,

CDC Habitat social, représenté par Monsieur Pierre FOURNON, Directeur interrégional PACA Corse, sise 22 allée Ray Grassi - CS 900030 – 13272 Marseille Cedex 08

Préambule

Depuis 2001, les organismes HLM bénéficient d'un abattement de 30% sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements situés en zones urbaines sensibles en contrepartie de la mise en œuvre d'actions contribuant ainsi à améliorer la qualité de services aux locataires. Le programme d'actions pluriannuel et le bilan annuel des actions mises en œuvre sont transmis aux services de l'Etat pour justifier de cet abattement.

Le comité interministériel des villes du 19 février 2013 puis le pacte signé entre l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat le 8 juillet 2013, ont acté l'adaptation du dispositif d'abattement à la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville et à la nouvelle contractualisation.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (article 6 - Loi n° 2014-173 du 21 février 2014) ainsi que la loi de finances 2015 confirment le maintien de cette mesure et son intégration dans les contrats de ville. En effet, la loi de finances 2015 prévoit que la base d'imposition à la TFPB des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville bénéficie, à compter de 2016 et jusqu'en 2020, d'un abattement de 30%.

Cet abattement s'applique à compter de l'année qui suit celle de la signature du contrat de ville. Il est subordonné à la signature par l'organisme HLM du contrat de ville, d'un engagement à réaliser un programme d'actions, renouvelable, validé dans des conditions précisées au contrat de ville et à la transmission annuelle aux signataires

du contrat de ville des documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises en contrepartie de l'abattement. (convention d'utilisation de l'abattement TFPB).

La présente convention constitue une annexe au contrat de ville de DRAP et son avenant signés par l'ensemble des acteurs et destiné à présenter les orientations stratégiques de la politique de la ville pour la période 2015-2020 et 2020 – 2022 au sein de la Commune de DRAP.

L'utilisation de l'abattement TFPB s'inscrit dans les démarches de gestion urbaine de proximité existantes ou à venir. La présente convention d'utilisation de la TFPB est liée au contrat de Ville de DRAP lequel compte un seul quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : La Condamine. Ce quartier prioritaire est situé en territoire urbain et compte environ 1580 habitants et un écart de développement économique et social apprécié par un critère de revenu des habitants avec un revenu médian inférieur à 11 000 €.

La formalisation d'avenants à la convention d'abattement sur la TFPB s'avère nécessaire avant le 31 décembre 2020 pour assurer la prorogation des engagements jusqu'en 2022 (dans le prolongement de la prorogation des contrats de ville). (cf. la récente circulaire de l'Union sociale pour l'habitat qui rappelle cette obligation et en précise les modalités,

Le contrat de ville 2015-2020 est aujourd'hui complété par un protocole d'engagements renforcés et réciproques. Prescrit par l'État, il a pour objectifs :

- >de réorienter le contrat de ville par la déclinaison à l'échelle locale des différentes mesures de mobilisation nationale en faveur des habitants des quartiers et la prise en compte des apports de l'évaluation à mi-parcours du contrat de ville,
- >d'inscrire cette ambition jusqu'en 2022, en prorogeant le contrat de ville jusqu'à cette date, soit de 2 ans (contrat initialement signé pour la période 2015-2020).

Le protocole d'engagements renforcés et réciproques, avenant du contrat de ville, a été signé.

En cohérence avec les objectifs opérationnels précis du programme d'action du contrat de ville, la convention cadre formalise les modalités de mise en œuvre et de suivi des actions engagées au titre de l'abattement TFPB au profit des logements sociaux situés en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV).

La loi de finance pour 2019 offre la possibilité de proroger jusqu'à fin 2022 la durée des contrats de ville et la période d'application de l'abattement de 30% sur la TFPB, selon les conditions de mise en œuvre identiques (article 1388 bis du code général des impôts) : déclaration obligatoire du patrimoine concerné aux services fiscaux avant le 1er janvier de l'année, accompagnée de la copie du Contrat de Ville signé. Cet abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2016 à 2022.

En contrepartie de cet avantage fiscal, le bailleur s'engage à atteindre un même niveau de qualité de service que dans le reste de son parc, en y renforçant ses interventions au moyen notamment d'actions de gestion urbaine de proximité, contribuant à la

tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie et à la participation des locataires.

Les représentants des locataires et le conseil citoyen sont associés au suivi de la convention pour l'abattement de la TFPB. Les modalités de leur participation seront définies de manière collégiale.

Il convient de noter que CDC HABITAT réalise une importante opération de réhabilitation de l'ensemble des 204 logements du quartier de La Condamine.

Article 1 : Objet de l'avenant à la convention cadre relative à l'utilisation de la TFPB dans le QPV de La Condamine.

L'objet de cet avenant est de :

- proroger sur la durée du contrat de ville la mise en œuvre de l'abattement de 30% sur la TFPB (2022).
- préciser les modalités de mise en œuvre propres à la Commune de DRAP La Condamine en tenant compte des bilans annuels TFPB réalisés depuis 2016.
- rappeler les résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUSP

Modalités de pilotage

- Désignation des référents de la commune et dans les services de l'Etat.
- Modalités de validation par l'Etat, la commune, des résultats présentés par le bailleur.
- Modalités de consolidation par l'Etat et la commune, des résultats.
- Lien avec le comité de pilotage de la GUSP dans le cadre du contrat de ville.

1- Les diagnostics :

Des diagnostics en marchant devront identifier territorialement les principaux fonctionnements et dysfonctionnements de l'espace public afin d'avoir une meilleure réactivité, dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).

Les acteurs associés au diagnostic dans le cadre de la GUSP

En effet, ce territoire est sujet à des dégradations et des obsolescences courantes. Il est donc nécessaire de développer une gestion réactive.

Il est important de fonder les diagnostics sur la remontée des besoins et l'expertise d'usages. Les habitants seront intégrés à toutes les instances de veille et particulièrement les diagnostics en marchant.

Ce travail de concertation devra aboutir sur une charte concrète qui associera les services, le bailleur et le Conseil Citoyen.

Clause additionnelle : Le projet de renouvellement urbain du quartier nécessite la réalisation d'un projet de gestion en y intégrant la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB. Il sera donc proposé de réaliser des diagnostics en marchant afin de refaire régulièrement un état des lieux et adapter les programmes d'actions.

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

- Point sur la démarche de GUSP en cours (orientations, objectifs).
- Priorités pour le quartier pouvant mettre en évidence des besoins différenciés de renforcement et d'adaptation de la gestion.

Identification du patrimoine concerné dans le QPV de DRAP

Quartier	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB	
DRAP La Condamine	204 + logements découpés	2019	2019 TFPB Renforcement de la présence du personnel de proximité Agents de médiation sociale MOUS La Condamine 1 et 2 50 730 € MOUS La Condamine V 20 153 € total 70 883 € Montant pris en charge par l'exonération TFPB 22 265 € soit 31 %
		2020	2020 TFPB 81 999 € Estimation du montant de l'abattement 29 737 €
		2021 2022	
TOTAL			

Nature des actions mises en œuvre

En contrepartie de cet abattement, NLA met en œuvre des actions permettant l'amélioration des conditions de vie des habitants. Ces actions ont pour objectif d'accompagner CDC Habitat dans le renforcement de ses moyens de gestion.

2- Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB

- Identification des actions déjà engagées, à poursuivre et nouvelles (en cohérence avec le projet de GUSP).

Tableau de présentation des programmes d'action prévisionnels selon les rubriques du cadre national (annexe 1 du cadre national)

Dans ce cadre, les actions relevant de l'abattement de la TFPB auront pour objectif d'accompagner CDC HABITAT dans le renforcement de ses moyens de gestion dans un programme d'actions spécifiques. Ces efforts s'appréhenderont sur la base de ratios ou de coûts moyens sur les items représentatifs de la gestion de droit commun.

Le programme d'actions devra tenir compte des actions éligibles conformes aux thématiques ci-après définies par le cadre national d'utilisation de la TFPB :

- renforcer la présence de personnels de proximité ;
- mieux former et soutenir les personnels de proximité ;
- renforcer l'entretien ;
- améliorer la gestion des déchets, des encombrants et des épaves ;

- améliorer la tranquillité résidentielle ;
- améliorer la sensibilisation et la concertation avec les locataires ;
- favoriser l'animation, le lien social et le vivre ensemble ;

Clause additionnelle : En accord avec le cadre national, pour la bonne gestion du quartier, les actions relevant de l'abattement TFPB doivent soutenir principalement les objectifs de qualité de cadre de vie et de cohésion sociale.

Préalablement à la mobilisation des moyens spécifiques à l'abattement de TFPB, il est proposé au bailleur de refaire un état des moyens de gestion de droit commun qu'il investit dans le quartier afin de redéfinir des indicateurs de gestion.

Au regard du travail réalisé et des moyens humains et financiers mobilisés sur ces cinq premières années d'abattement TFPB et conformément aux bilans annuels de l'utilisation de la TFPB, il conviendra de :

- Poursuivre l'articulation entre le programme d'actions de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB et la programmation annuelle du contrat de Ville.
- Développer des actions sur le cadre de vie, notamment sur la gestion quotidienne et l'animation en pied d'immeubles.

Article 2 : Engagement des parties

Les orientations générales en matière de gestion urbaine de proximité sont déclinées ci-après conformément au cadre national signé par l'Etat, l'USH et les associations d'élus le 29 avril 2015. Elles intègrent les orientations du Contrat de ville et tiennent compte de l'engagement pour la réhabilitation et la propreté.

Construites à partir d'une lecture territoriale des enjeux, elles proposent un cadre de référence qui prend en compte la diversité des réalités socio-urbaines.

1. Renforcement de la présence du personnel de proximité

Le programme du bailleur pourra traduire les actions du Contrat de ville qui visent à :

- *renforcer et coordonner l'offre d'accompagnement social, mutualiser les moyens de médiation socio-urbaine* pour répondre aux difficultés rencontrées par les familles afin de favoriser leur maintien dans le logement,

2. Formation soutien des personnels de proximité

Les programmes d'actions pourront rechercher une plus grande articulation avec la Déclaration commune d'engagements pour la propreté de DRAP à travers des objectifs visant à :

- *sensibiliser et accompagner les personnels de proximité* (organisation de formation, visites, etc...) afin d'améliorer l'efficacité des dispositifs, l'accompagnement vers une culture professionnelle commune,
- *développer le partenariat avec le chef de projet politique de la ville de la Commune de DRAP.*

Clause additionnelle : Au regard des financements mobilisés sur les premières années d'abattement TFPB et conformément aux derniers bilans annuels relatifs à l'utilisation TFPB, il conviendra de poursuivre le renforcement du lien avec la commune de DRAP et ses agents en proposant des modules de formation des personnels de proximité afin de renforcer la coordination des acteurs de terrain et la compréhension des organisations et des enjeux.

3. Sur-entretien

Comme le stipule le cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, le programme d'actions pourra proposer selon les problématiques identifiées :

- *d'adapter des modes et des rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter* pour favoriser une gestion différenciée dans le traitement des parties communes intérieures et extérieures.
- de s'appuyer sur le Contrat de ville afin de *poursuivre la mise en place d'actions d'insertion en partenariat avec des structures spécialisées (OMJCL, chantiers d'insertion).*

Actions de gestion

Entrée dans les lieux

Coût moyen de remise en état.

Coût moyen des réparations supplémentaires (par an /équipement).

Coût moyen annuel par logement.

Maintenance des parties communes et des abords

Gardiennage et surveillance

Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble).

4. Gestion des déchets, des encombrants, des épaves et création d'un coin compost.

Les programmes d'actions auront vocation à s'articuler avec le programme de propreté de DRAP qui organise les actions de collecte de droit commun en prévoyant de :

- *faciliter la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, par l'incitation à la création de compost collectif, qualité et accessibilité des équipements de collecte, sensibilisation des locataires sur les éco-gestes en matière de déchets,*
- *mettre en œuvre autant que de besoin, un service adapté aux spécificités de l'habitat collectif complémentaire à l'intervention de la collectivité pour la collecte des encombrants par utilisation de caisson,*
- *prendre des initiatives, en partenariat avec des structures dont l'action valorise le tri et la réduction des déchets.*

Clause additionnelle : Au regard des financements mobilisés sur les premières années d'abattement TFPB et conformément aux bilans annuels de l'utilisation de la TFPB, il conviendra de :

- conforter le lien avec la Commune afin de valoriser et d'adapter les outils de communication sur la propreté urbaine aux habitants de La Condamine,
- prendre des initiatives, en partenariat avec des structures dont l'action valorise du tri et de la réduction des déchets (ressourcerie) favorisant le réemploi,
- développer des actions concernant le traitement des véhicules épaves en lien avec la gendarmerie de La Trinité.

5. Tranquillité résidentielle

La gestion de l'insécurité dans le quartier prioritaire relève du droit commun et leur sécurisation incombe aux services de l'Etat et de la Ville.

Toutefois, les démarches de diagnostic et les réflexions menées dans le Contrat de ville de DRAP permettent de dégager des perspectives de travail pour les futurs programmes d'actions. Il s'agira notamment de :

- *Renforcer le partenariat institutionnel et associatif en matière de prévention et de tranquillité publique à travers une meilleure coordination,*
- *Alimenter des outils de suivi et d'observation du cadre de vie, de la tranquillité et de la sécurité sur le quartier dans un cadre partenarial,*
- *Développer une démarche de soutien et de formation de professionnels de terrain et des habitants.*

6. Concertation et sensibilisation des locataires

Le Contrat de ville de DRAP favorise les actions de participation des habitants à la vie de leur quartier sur lesquelles les programmes d'actions d'utilisation de l'abattement de TFPB pourront s'appuyer :

- *Favoriser la formation d'habitants, relais d'acteurs de première ligne aux projets urbains et sociaux du quartier en s'appuyant sur le Conseil citoyen.*
- *Construire collégialement la place des habitants dans le cadre de l'élaboration et du suivi des conventions pour l'abattement de la TFPB,*
- *Intensifier et mettre en synergie les actions pour la maîtrise des charges et des consommations d'énergie.*

Collectif des locataires et élaboration des programmes :

CDC HABITAT identifiera dans un premier temps les représentants des locataires concernés et les informera de la démarche ainsi que du programme d'actions prévisionnel afin de s'assurer qu'il correspond globalement à leurs attentes.

Une « instance de concertation locale » sera constituée pour élaborer définitivement les programmes d'actions, en concertation avec le collectif des locataires, la commune de DRAP et les acteurs locaux impliqués. Cette instance réalisera les diagnostics en marchant et élaborera des préconisations d'intervention et de programmation. Elle devra également associer les représentants du Conseil citoyen.

Un « groupe de suivi » réunissant CDCHABITAT et la commune assurera l'élaboration des contenus de la convention et examinera l'avancée du diagnostic et du programme d'actions, son éligibilité à l'abattement de TFPB.

L'ensemble du travail à accomplir pour l'abattement de TFPB s'inscrira au sein de la démarche plus globale de la GUSP.

Clause additionnelle : Il est nécessaire de réactiver la présence des représentants de locataires dont notamment le conseil citoyen, afin de participer aux instances techniques de suivi (comité de suivi, diagnostic en marchant...) de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB.

Chaque année, les bilans de l'année n-1 et la programmation de l'année en cours de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB seront présentés.

7. Animation, lien social, vivre ensemble

Plusieurs orientations opérationnelles du Contrat de ville peuvent être déclinées dans les futurs programmes d'actions d'utilisation de l'abattement TFPB, sur la base du diagnostic qui sera réalisé sur site :

- *Favoriser l'implication des habitants dans la gestion de leur quartier,*

- Dans un objectif d'optimisation de l'usage des locaux existants, mettre en place une commission partenariale d'inventaire et d'instruction des demandes de locaux d'activités associatifs, au regard du projet de territoire,
- Soutenir les porteurs de projet associatifs dans leurs processus de co-construction de projets avec les habitants,

Clause additionnelle : Au regard des financements mobilisés sur les premières années d'abattement TFPB et conformément aux bilans annuels de l'utilisation de la TFPB, il conviendra sur cet axe :

- ☐ de continuer à croiser les programmes d'actions TFPB avec la programmation annuelle du contrat de ville
- ☐ de décliner des actions :
 - d'accompagnement social lié au logement : accueil des nouveaux entrants.
 - de développer des chantiers d'insertion sur des espaces communs

8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

Les signataires du Contrat de ville de DRAP 2015-2020 ont souligné la qualité urbaine des espaces publics dans le quartier, une attention particulière pourra être portée dans les programmes d'actions pour *mettre en place en partenariat avec des structures compétentes des actions de valorisation des espaces publics et du patrimoine paysager basés sur de nouveaux modes d'action participatifs* - jardins partagés (OMJ), mise en couleurs (De l'art), etc...-.

Clause additionnelle : Il conviendra de favoriser le développement d'aménagements.

Article 3 : Modalités de mise en œuvre de l'abattement TFPB

1. Signataires de la convention

Aux signataires de la convention cadre pourront se rajouter ultérieurement par voie d'avenant d'autres partenaires institutionnels concernés, notamment le Conseil Départemental, le TGI du territoire.

2. La convention cadre et sa déclinaison sur le territoire précisent les moyens de gestion de droit commun et des actions spécifiques aux quartiers

Identification des moyens

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

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

En accord avec le cadre national, pour assurer le bon fonctionnement du quartier en fonction des situations urbaines et sociales, les actions relevant de l'abattement TFPB doivent soutenir les objectifs de qualité de cadre de vie, de cohésion sociale et de développement social.

Préalablement à la mobilisation des moyens spécifiques à l'abattement de TFPB, le bailleur fera un état des moyens de gestion de droit commun qu'il investit dans le quartier de La Condamine. Ces moyens s'appréhendent sur la base de ratios, de coûts moyens sur les items représentatifs de la gestion de droit commun.

Pour ce quartier prioritaire de la ville, le tableau extrait du cadre national sera renseigné par le bailleur.

La convention cadre définit les grandes lignes des programmes d'actions - renforcement de la gestion des bailleurs et actions spécifiques - pour la période du Contrat de Ville prorogée jusqu'en 2022.

Article 4 : Suivi, évaluation, validation des programmes d'actions – modalités de pilotage

Le suivi et l'évaluation de la présente convention seront réalisés par les instances prévues ci-dessous :

☐ Le « groupe de suivi » réalisera un bilan de la mise en œuvre du programme d'actions.

☐ Le « groupe de suivi » procèdera aux ajustements annuels. Le report des programmes et avancées sera fait auprès du Comité de Pilotage du Contrat de Ville. Il se réunira pour évaluer l'efficacité concrète sur le terrain.

Chaque année, CDC HABITAT transmettra à la commune de Drap et aux services de l'État un bilan quantitatif et qualitatif de chaque programme d'actions mis en œuvre, ainsi que les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises.

Le bilan devra être renseigné conformément aux outils formalisés dans le cadre national d'abattement de la TFPB à cet usage.

La convention opérationnelle devra être ajustée annuellement au regard du bilan annuel.

A la demande d'un ou plusieurs membres du comité de suivi, des réunions spécifiques pourront être organisées, en complément de ces points d'étapes.

Ce comité de suivi a notamment pour mission de valider les programmes d'actions de l'année précédente, de prévoir les diagnostics complémentaires à conduire, d'affiner et de réajuster les programmes d'actions en cas d'absence de résultats, de favoriser la mise en œuvre d'actions spécifiques collectives à l'échelle du territoire de projet et en cohérence avec les démarches de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

Clause additionnelle 1 : Un travail d'harmonisation des outils de suivi, de gestion et d'évaluation sera réalisé avec l'ensemble des parties prenantes. De nouveaux outils seront proposés pour le bon fonctionnement.

- 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 commune et Etat.
- Modalités de réalisation des enquêtes de satisfaction (périodicité, contenu, administration)

Clause additionnelle 2 : Les représentants d'habitants et notamment du Conseil Citoyen sont invités à participer au comité de suivi TFPB, aux comités de suivi territoriaux.

Conformément à l'article 156 de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (article 1388 bis du Code Général des Impôts), les organismes doivent transmettre annuellement aux signataires du contrat de ville et au Conseil Citoyen, les bilans annuels des actions entreprises en contrepartie de l'abattement sur la TFPB.

Les indicateurs et outils du cadre national seront respectés, notamment pour pouvoir effectuer les consolidations nationales prévues dans ce cadre. CDC HABITAT dressera un bilan annuel détaillé des actions réalisées.

Un rapport global annuel de l'ensemble de la démarche sur le Quartier Prioritaire, rendant compte des programmes d'actions réalisés mis en forme selon des modalités définies dans le cadre du Contrat de ville, sera présenté au comité de pilotage du Contrat de ville conformément aux prescriptions du cadre national.

Des enquêtes de satisfaction sur le quartier seront menées selon des modalités et une périodicité a minima triennale qui seront débattues et validés dans le cadre du Comité de suivi TFPB et du comité de pilotage du Contrat de ville (clause additionnelle). Comme le préconise le cadre national, elles s'appuieront sur les enquêtes de satisfaction auprès des locataires conduites régulièrement par CDC HABITAT sur la base du référentiel national commun actualisé.

Article 5 : Durée de l'avenant à la convention

L'avenant à la convention est conclu pour la durée de prorogation du Contrat de ville de DRAP La Condamine jusqu'en 2022.

Fait à DRAP, ledécembre 2020,

Pour l'Etat, Monsieur le Préfet Bernard GONZALEZ

Pour la Ville de DRAP, Monsieur le Maire Robert NARDELLI

Pour CDC Habitat Social, Monsieur Pierre FOURNON