Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

CONVENTION TYPE

NOVEMBRE 2024

Utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV

(taxe foncière sur les propriétés bâties)

(quartiers prioritaires de la politique de la Ville)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

agence nationale de la cohésion des territoires

FRANCE URBAINE
MÉTROPOLES, AGGLOS ET GRANDES VILLES

AMF
ASSOCIATION DES MAIRES DE FRANCE ET DES PRÉSIDENTS D'INTERCOMMUNALITÉ

INTERCOMMUNALITÉS DE FRANCE

association des maires VILLE & BANLIEUE de France

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

CONVENTION-TYPE

POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QPV

Conclue entre :

- La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, représenté par M. Gérard Sourisseau, Président
- La Ville de Dreux, représentée par M. Pierre-Frédéric Billet, Maire
- La Ville de Vernouillet représentée par M. Damien Stépho, Maire
- La Préfecture d'Eure-et-Loir représentée par M. Hervé Jonathan, Préfet
- Et d'autre part, La Roseraie SA HLM représenté par M. Stéphane Neumayer, directeur général

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 Engagements Quartiers 2030 voté par le conseil communautaire le lundi 18 mars 2024.

Il est convenu ce qui suit :

- Objet de la convention 3
- Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires 3
- Engagements des parties à la convention 4
- Résultats du diagnostic partagé 5
- Orientations stratégiques 5
- Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants 5
- Modalités de pilotage 6
- Suivi et bilan 6
- Durée de la convention 7
- Conditions de report de l'abattement de la TFPB 7
- Conditions de dénonciation de la convention 7
- Annexe : programme d'action 9

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

CONVENTION TYPE

POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QPV

La mise en œuvre de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) au sein des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) constitue un outil clé pour renforcer la cohésion sociale et améliorer le cadre de vie des habitants. Cet abattement, inscrit dans le cadre du contrat Engagements Quartiers 2030, repose sur une approche collaborative et territorialisée qui mobilise les différents acteurs concernés.

À l'échelle intercommunale, il s'agit de la première unité de réflexion et d'action pour organiser et optimiser cet outil. Cependant, l'abattement se décline également par organisme Hlm, chacun étant responsable de la mise en œuvre d'un programme d'action adapté aux besoins des quartiers concernés.

La convention d'utilisation de l'abattement, établie sur une base pluriannuelle, est annexée au contrat Engagements Quartiers 2030. Elle engage plusieurs partenaires clés : l'État, la Communauté d'agglomération du pays de Dreux, les Villes de Dreux et Vernouillet et la La Roseraie SA HLM.

n novembre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

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 Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, les Villes de Dreux et Vernouillet, la Roseraie SA HLM et est une annexe du Contrat Engagements Quartiers 2030 signé le mardi 19 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

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
Vauvettes/ Debussy – Grandes Vauvettes- Flaubert / Romain Rolland VERNOUILLET	87 lgts individuels et 33 lgts collectifs	120	33 244 €
Marcel Pagnol / Simon Bolivar VERNOUILLET	84 lgts collectifs et 25 lgts individuels	109	36 873 €
Clos Maillard DREUX	46 lgts collectifs et 45 lgts individuels	91	2 239 €
Barthou Macé DREUX	6 lgts collectifs et 16 individuels	22	4 959 €
TOTAL		342	77 315€

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

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 Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, les Villes de Dreux et de Vernouillet et la SA HLM La Roseraie 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

- Moyens humains liés au suivi de la convention : Les services de l'État s'engagent à mobiliser le délégué du Préfet de l'arrondissement de Dreux et un représentant de la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir (service aménagement et habitat).
- Mobilisation des politiques de droit commun : Les services de l'État s'engagent à mobiliser les politiques et les financements droit commun de façon complémentaire aux actions valorisées dans le cadre de l'abattement TFPB
- Pilotage de la convention : le pilotage global (mise en œuvre, suivi et bilan) de la convention d'abattement TFPB est effectué par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux et les services de l'État en association étroite avec les autres parties prenantes.
- Modalités de médiation à mobiliser en cas d'intention de dénonciation de la convention : en cas de désaccord entre les signataires sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un rôle facilitateur sera assuré par un représentant de l'État, désigné par le Préfet, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers

Engagements de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux

- Moyens humains liés au suivi de la convention : la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux s'engage à mobiliser le service habitat et politique de la Ville de la direction Aménagement du territoire et Grands Projets
- Mobilisation des politiques de droit commun : la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux s'engage à mobiliser les politiques de droit commun de façon complémentaire aux actions valorisées dans le cadre de l'abattement TFPB.
- Pilotage de la convention : le pilotage de la convention est effectué par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux et les services de l'État en association étroite avec les autres parties prenantes. Un comité technique est prévu tous les semestres afin de faire le point sur la convention.

Engagements de la Ville de Dreux

- Moyens humains liés au suivi de la convention : la Ville de Dreux s'engage à mobiliser les services du développement des politiques publiques et de la vie locale de la direction Générale des Services à la Population ;
- Mobilisation des politiques de droit commun : la Ville de Dreux s'engage à mobiliser les politiques et les financements de droit commun de façon complémentaire aux actions valorisées dans le cadre de l'abattement TFPB ;
- Pilotage de la convention (préciser les rôles) : la Ville de Dreux s'engage à prendre part aux instances de pilotage prévues par la présente convention. Elle s'engage également à suivre la mise en œuvre et l'évaluation du plan d'actions déterminé par quartier (Dunant-Kennedy, Les Bâtes et Rochelles-Barthou) ;
- Mobilisation du conseil citoyen ou autres formes de représentants des habitantes et des habitants : la Ville de Dreux mobilisera les habitants à travers ses comités proximum et dans le cadre des diagnostics en marchant prévus à ladite convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Engagements de la Ville de Vernouillet

- Moyens humains liés au suivi de la convention : la Ville de Vernouillet s'engage à mobiliser les élus et les équipes (Direction générale, chargé de projet)
- Mobilisation des politiques de droit commun : la Ville de Vernouillet s'engage à mobiliser les politiques et financements de droit commun en lien avec les actions valorisées dans le cadre de l'abattement TFPB.
- Pilotage de la convention : le pilotage de la convention est effectué par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux et les services de l'État en association étroite avec les autres parties prenantes. Un comité technique est prévu tous les semestres afin de faire le point sur la convention.

  Mobilisation du conseil citoyen ou autres formes de représentants des habitantes et des habitants: Les comités d'habitants seront consultés pour le choix et la mise en place des actions et proposeront des projets en lien avec cet objet.

Engagements de l'organisme la SA HLM La Roseraie

- Moyens humains d'ingénierie pour le suivi de la convention : La Roseraie SA HLM s'engage à mobiliser ses équipes (la Direction Générale, la Chargée de Mission, le Directeur Financier)
- 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 : La Roseraie SA HLM s'engage à respecter et adapter la programmation des actions en lien avec les Villes de Vernouillet et de Dreux, l'EPCI et l'Etat.
- Informations sur le programme d'action (prévisionnel et réalisé) à l'aide du logiciel QuartiersPlus : La Roseraie SA HLM effectuera un suivi budgétaire des actions réalisées au fil de l'eau.
- Mobilisation des associations de locataires : La Roseraie SA HLM informera ses représentants des locataires des actions menées.
- Pilotage de la convention : le Pilotage de la convention sera effectué par trimestre en vue du Comité technique prévu tous les semestres par l'EPCI.
- Réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et diffusion aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants. Un bilan annuel sera réalisé et présenté aux différentes parties prenantes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

4. Valorisation et dépenses éligibles

Les signataires s'engagent à concevoir et valoriser les programmes d'action annexées à la présente convention en respectant le cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB modifié par avenant le 30 septembre 2021 et le référentiel national d'utilisation du dispositif produit en juin 2024 par l'USH, en particulier concernant les actions curatives et/ou de renforcement du droit commun dont le surcoût constitue généralement la seule part valorisable.

5. Résultats du diagnostic partagé

L'élaboration des plans d'action associés à l'abattement TFPB s'appuiera notamment sur les principaux enjeux identifiés par quartier dans le Contrat Engagements Quartiers 2030 de l'Agglo du Pays de Dreux et des Villes de Dreux et Vernouillet.

En outre, au minimum deux diagnostics en marchant en présence de l'ensemble des partenaires seront conduits dans le temps de la convention afin d'actualiser les priorités d'intervention :

- Le premier, au début de la mise en œuvre de la convention, au plus tard à la fin du 1er semestre de l'année 2025.
- Le second devra être réalisé à mi-parcours, au plus tard à la fin du second semestre de l'année 2027.

Enfin, ces éléments de diagnostic pourront être complétés par les enquêtes de satisfaction menées par le bailleur auprès de ses locataires en QPV.

6. Orientations stratégiques

Conformément à la loi du 21 février 2014, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposant de QPV sur leur territoire doivent conclure un contrat Engagements Quartiers 2030 avec l'Etat, ses établissements publics, les bailleurs et l'ensemble des acteurs des collectivités, en mobilisant leurs moyens pour améliorer les conditions de vie des habitants concernés. Le Contrat Engagement Quartiers 2030, écrit par l'ensemble des partenaires définis quatre priorités opérationnelles :

- Promouvoir les valeurs de la République, donc l'égalité, la laïcité et l'engagement citoyen
- Améliorer l'insertion professionnelle et l'emploi, singulièrement des plus jeunes
- Favoriser l'insertion sociale, particulièrement pour les femmes par l'éducation, le sport et la culture
- Garantir ses droits et remplir ses devoirs.

Pour assurer le bon fonctionnement des quartiers en fonction des situations urbaines et sociales, les actions relevant de l'abattement de TFPB doivent soutenir les priorités du contrat Engagements Quartiers 2030 notamment la qualité de cadre de vie, la cohésions sociale et le développement social en agissant sur :

- L'organisation d'une présence de proximité adaptée au fonctionnement social du quartier et le soutien aux personnels de proximité dans leur gestion spécifique du patrimoine et des besoins des locataires.
- L'adaptation des modes et rythmes d'entretien de maintenance aux usages et modes d'habiter. Cela concerne les actions et dispositifs contribuant à la tranquillité résidentielle, et les petits travaux d'amélioration du cadre de vie.
- Les actions de développement sociale permettant de développer la concertation et le vivre ensemble

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé de réception en préfecture
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Les conseils citoyens de chaque quartier seront associés aux diagnostics en marchant conduits dans le cadre de la convention. Leurs représentants seront également invités au comité de pilotage annuel.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

8. Modalités de pilotage

Le pilotage de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB doit permettre de donner une lisibilité partagée sur l'utilisation de cette ressource par les organismes HLM pour atteindre un même niveau de qualité de service dans les QPV que dans l'ensemble du parc, en améliorant les conditions de vie de leurs habitants.

La présente convention est pilotée de manière partenariale par les services de l'État, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, les Villes de Dreux et de Vernouillet et SA HLM La Roseraie.

Dans ce cadre, il est prévu la mise en place des instances suivantes :

- Un comité technique (COTECH) au niveau opérationnel, dont les missions seront de suivre et d'évaluer la mise en œuvre des programmes d'action au fil de l'eau et de proposer, le cas échéant, les ajustements jugés pertinents. Il est composé de représentants des services techniques de l'ensemble des partenaires et se réunit 1 fois par semestre.- un comité de pilotage (COPIL) au niveau stratégique, dont le rôle sera de valider les bilans annuels formalisés de mise en œuvre du dispositif et d'entériner les évolutions du programme d'action proposées par le COTECH ou l'un des signataires pour l'année n+1. Il est composé les représentants des organismes signataires et des conseils citoyens. Il se réunit annuellement à l'automne, après la communication aux signataires du bilan de l'année n-1.

Calendrier		Étapes
Année	Mois	
	Mai Juin	COTECH
	Juillet/Août	Transmission par les bailleurs à l'ensemble des signataires de la convention du **bilan des actions** réalisées au titre de l'abattement TFPB au cours de l'année N-1
	Septembre/Octobre	- Contrôle des bilans par la DDT et le délégué du Préfet, en lien avec les collectivités - COTECH n°2
	Novembre	COPIL : validation des bilans N-1 et présentation des programmes d'actions N+1

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

9. Suivi et bilan

Chaque année, La Roseraie SA HLM transmet à la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, aux Villes de Dreux et Vernouillet, l'État (DDT et Délégué du Préfet) et aux Conseils Citoyens, un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre l'année n-1 selon le calendrier défini dans l'article 7 de la présente convention. Ce bilan sera renseigné conformément au référentiel national produit par l'USH au mois de juin 2024. À la demande d'un des signataires de la convention, le bailleur lui adressera les factures justificatives correspondant aux dépenses indiquées dans les bilans.

- Le bilan quantitatif recensera le coût des dépenses engagées action par action, et détaillera les modalités de calcul afférentes. Il expliquera particulièrement le montant des surcoûts retenus au titre de la mise en œuvre des axes 3 et 8 du dispositif. Chacun des signataires se réserve le droit de demander à la SA HLM La Roseraie la communication des factures ou de toute autre pièce jugée nécessaire pour justifier des dépenses inscrites dans ce bilan quantitatif.

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

Les bilans annuels font l'objet d'une présentation lors du COPIL et sont validés par les représentants des signataires.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

10. Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du Contrat Engagements Quartiers 2030.

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.

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'État, 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 (*préciser le nombre*) 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ANNEXE : programme d'action

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-252-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

agence nationale de la cohésion des territoires

FRANCE URBAINE
MÉTROPOLES, AGGLOS ET GRANDES VILLES

INTERCOMMUNALITÉS DE FRANCE

association des maires VILLE & BANLIEUE de France

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT