**CONVENTION TYPE**

**JUIN 2024**

**Utilisation**

**de l’abattement**

**de la TFPB**

(taxe foncière sur

les propriétés bâties)

**dans les QPV**

(quartiers prioritaires

de la politique de la ville)



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 ;

**CONVENTION-TYPE**

**POUR L’UTILISATION DE L’ABATTEMENT DE LA TFPB**

**DANS LES QPV**

Conclue entre :

* (*nom de l’EPCI*), représenté par (*prénom, nom, fonction*)
* Et (*commune*), représentée par (*prénom, nom, fonction*)
* D’autre part, la Préfecture de (*département*) représentée par (*nom, prénom, fonction*)
* Et d’autre part, (*organisme Hlm*) représenté par (*nom, prénom, fonction*)

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

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

Vu le contrat de Ville de (*nom de la collectivité*) voté par le conseil communautaire le (*jour, mois, année*).

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

ersion Juin 2024

**CONVENTION TYPE**

**POUR L’UTILISATION DE L’ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QPV**

Recommandations

L’échelle intercommunale est la première échelle d’appréhension de l’abattement de la TFPB (le patrimoine Hlm dans les QPV du contrat de ville).

Elle s’appréhende également par organisme Hlm, dans la mesure où chaque organisme devra mettre en œuvre un programme d’action.

La convention d’utilisation est pluriannuelle et est une annexe du contrat de ville. Sont signataires le représentant de l’État dans le département, de l’EPCI, de la commune et de l’organisme Hlm.

Elle peut ainsi se situer à différents niveaux :

* Une convention pour tous les bailleurs et par contrat de ville, qui déclinera un programme d’action par bailleur et par quartier.
* Au moins une convention par bailleur et par contrat de ville, qui déclinera un programme d’action par quartier.
* Une convention par bailleur et par commune, qui déclinera un programme d’action par quartier.
* Ou une convention par bailleur et par quartier.

# 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, (*nom de l’intercommunalité*), (*nom de la commune*), (*nom du ou des organismes Hlm*) et est une annexe du contrat de ville signé le (*jour, mois, année*). 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.

# 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 |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| .... |  |  |  |
| TOTAL |  |  |  |

1. **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, (*nom de l’EPCI*), (*nom de la commune*) et (*nom de l’organisme Hlm*). 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*

Recommandations

* + Moyens humains liés au suivi de la convention *(préciser) ;*
  + Mobilisation des politiques de droit commun *(préciser)* ;
  + Pilotage de la convention *(préciser les rôles)* ;
  + Modalités de médiation à mobiliser en cas d’intention de dénonciation de la convention *(préciser)* ;
  + Articulation entre le BOP 147 et l’abattement de la TFPB afin d’éviter les doubles

financements *(préciser)*.

*Engagements de l’EPCI*

Recommandations

* + Moyens humains liés au suivi de la convention *(préciser)* ;
  + Mobilisation des politiques de droit commun *(préciser))* ;
  + Pilotage de la convention *(préciser les rôles)*.

*Engagements de la commune*

Recommandations

* + Moyens humains liés au suivi de la convention *(préciser)* ;
  + Mobilisation des politiques de droit commun *(préciser)* ;
  + Pilotage de la convention *(préciser les rôles)* ;
  + Mobilisation du conseil citoyen ou autres formes de représentants des habitantes et des habitants *(préciser)*.

*Engagements de l’organisme Hlm*

Recommandations

* + Moyens humains d’ingénierie pour le suivi de la convention *(préciser)* ;
  + 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 *(préciser)* ;

* + Informations sur le programme d’action (prévisionnel et réalisé) à l’aide du logiciel QuartiersPlus ;
  + Mobilisation des associations de locataires *(préciser)* ;
  + Pilotage de la convention *(préciser les rôles)* ;
  + Réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et diffusion aux signataires de la convention et aux instances

représentatives des locataires-habitants *(préciser)*.

# Résultats du diagnostic partagé

Recommandations

Le diagnostic partagé peut s’appuyer sur :

* + Résultats synthétiques du « diagnostic en marchant » par quartier :
    - Les acteurs associés au diagnostic dans le cadre de la GUSP
    - Les principaux enjeux à traiter identifiés par quartier sur le champ du fonctionnement résidentiel, de la gestion de proximité relevant du bailleur, et dans l’articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
  + Point sur la/les démarches de GUSP en cours (orientations, objectifs par quartier) et de renouvellement urbain (dont projet de gestion) s’il y a ;
  + Toute analyse ou étude (de l’existant ou projection) portant sur les axes du cadre national (enquête de satisfaction de l’organisme Hlm, analyse des besoins sociaux des communes, données socio- démographiques des locataires du parc social, plan stratégique du patrimoine de l’organisme Hlm, NPNRU, marches exploratoires, etc.).

# Orientations stratégiques

Recommandations

* + Pour chaque QPV, définition des priorités d’action au regard du diagnostic partagé, des domaines d’activités des organismes Hlm, et en lien avec les orientations du contrat de ville ;
  + Pour ces priorités d’action, articulation et complémentarité avec les politiques de droit commun et autres dispositifs sectoriels notamment pour les sujets ne relevant pas directement de la compétence des organismes Hlm tels que la gestion des déchets ménagers, les mobilités, l’emploi ou la sécurité (NPNRU, Plan local de sécurité ou CLSPD, plan de déplacement, plan alimentaire territorial, cités de l’emploi et politiques de l’emploi, etc.) ;
  + Sur la base de ces orientations stratégiques, co-définition, par les signataires de la convention d’utilisation de l’abattement, du programme d’action prévisionnel par QPV et par organisme Hlm qui fera l’objet d’une annexe à la convention.

# Modalités d’association des représentants des locataires et des habitants

Recommandations

* + Identification des représentants (association de locataires et autres modalités de participation des habitants tels que les conseils citoyens) ;
  + Les représentants des locataires-habitants participent, à titre consultatif, à la vie de la convention d’abattement de la TFPB ;
  + Modalités d’association à la vie de la convention (exemple : diagnostic partagé, suivi, bilan) ;
  + Rythme des rencontres.

# Modalités de pilotage

Recommandations

* + Désignation des référents dans les collectivités et dans les services de l’État ;
  + Instance de pilotage technique de la convention (composition, rôles, pilotage, fréquence) ;
  + Instance de pilotage décisionnelle de la convention (composition, rôles, pilotage, fréquence, modalités de validation des programmes d’action prévisionnels et réalisé) et articulation avec les instances du contrat de ville ;
  + Calendrier (Le programme d’actions prévisionnel est défini autant que possible dans un calendrier compatible avec le calendrier budgétaire des organismes Hlm et le calendrier des appels à projet relatifs au BOP 147. De même, le bilan des actions réalisées est défini dans un calendrier compatible avec le calendrier de clôture des comptes des organismes Hlm).

# Suivi et bilan

* + Chaque année, l’organisme Hlm transmet à (*nom de l’EPCI*), (*nom de la commune*), l’État *(préciser)* et aux représentants des locataires-habitants, avant le *(date)* 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.

Recommandations

* + Modalités de validation du bilan par les représentants de l’État dans le département, de l’EPCI et de la commune ;
  + 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.

# 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.

# 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.

# 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 (*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.

# ANNEXE : programme d’action

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Axe | Actions | Date d’échéance | Dépense réalisée | Financement bailleur | Autre finance- ment | Dépense valorisée ATFPB | Taux de valorisation |
| 1.  Renforcement de la présence du personnel de proximité | Renforcement du gardiennage et de la surveillance |  |  |  |  |  |  |
| Agents de médiation sociale |  |  |  |  |  |  |
| Agents de développement social et urbain |  |  |  |  |  |  |
| Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité |  |  |  |  |  |  |
| Référents sécurité |  |  |  |  |  |  |
| 2.  Formation/ soutien des personnels de proximité | Formations spécifiques (relation client,  gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...) |  |  |  |  |  |  |
| Sessions de coordination interacteurs |  |  |  |  |  |  |
| Dispositifs de soutien |  |  |  |  |  |  |
| 3.  Sur-entretien | Renforcement nettoyage |  |  |  |  |  |  |
| Effacement de tags et graffitis |  |  |  |  |  |  |
| Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d’intervention |  |  |  |  |  |  |
| Réparation des équipements vandalisé (ascenseurs ...) |  |  |  |  |  |  |
| 4.  Gestion des déchets et des encombrants/ épaves | Gestion des encombrants |  |  |  |  |  |  |
| Renforcement ramassage papiers et détritus |  |  |  |  |  |  |
| Enlèvement des épaves |  |  |  |  |  |  |
| Amélioration de la collecte des déchets |  |  |  |  |  |  |
| 5.  Tranquillité résidentielle | Dispositif tranquillité |  |  |  |  |  |  |
| Vidéosurveillance (fonctionnement) |  |  |  |  |  |  |
| Surveillance des chantiers |  |  |  |  |  |  |
| Analyse des besoins en vidéosurveillance |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Axe | Actions | Date d’échéance | Dépense réalisée | Financement bailleur | Autre finance- ment | Dépense valorisée ATFPB | Taux de valorisation |
| 6.  Concertation/ sensibilisation des locataires | Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale |  |  |  |  |  |  |
| Participation/implication/ formation des locataires et association des locataires |  |  |  |  |  |  |
| Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc. |  |  |  |  |  |  |
| Enquête de satisfaction territorialisées |  |  |  |  |  |  |
| 7.  Animation, lien social, vivre ensemble | Soutien aux actions favorisant le « vivre- ensemble » |  |  |  |  |  |  |
| Actions d’accompagnement social spécifiques |  |  |  |  |  |  |
| Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d’ascenseurs) |  |  |  |  |  |  |
| Actions d’insertion (chantiers jeunes, chantiers d’insertion ...) |  |  |  |  |  |  |
| Mise à disposition de locaux associatifs ou de services |  |  |  |  |  |  |
| 8.  Petits travaux d’amélioration de la qualité de service | Petits travaux d’amélioration du cadre de vie (réfection hall d’immeubles/cages d’escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...) |  |  |  |  |  |  |
| Surcoûts de remise en état des logements |  |  |  |  |  |  |
| Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...) |  |  |  |  |  |  |



L"UNiON SOCiALE POUR L" HABiTAT

r

LesHlm,t'habltatenMouYement

ASSOCIATIIJNOESMAIIIESOEl'RANCEII ETOESPllfSIOENTSO'INTERCOMMUNALITf