

## ANNEXES

### A.1) Abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (ATFPB)

- ✓ A.1.1 - Commune de Persan : Quartier du Village
- ✓ A.1.2 - Commune de Beaumont-sur-Oise : Quartier de Boyenval

## ANNEXES

- A.1.1 - Commune de Persan : Quartier du Village

Envoyé en préfecture le 16/12/2024

Reçu en préfecture le 16/12/2024

Publié le

ID : 095-249500489-20241209-2024\_064-DE

Berger  
Levrault

# CONVENTION

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)



# CONVENTION

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

Conclue entre :

- L'État représentée par le Préfet, Philippe COURT
- La communauté de communes du Haut Val d'Oise, représentée par sa Présidente, Catherine BORGNE
- La commune de Persan représentée par son Maire, Valentin RATIEUVILLE
- Et d'autre part, Val d'Oise Habitat représenté par sa directrice d'agence Mélanie PAGE et CDC Habitat représenté par sa directrice d'agence, Aldja KIMPE

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

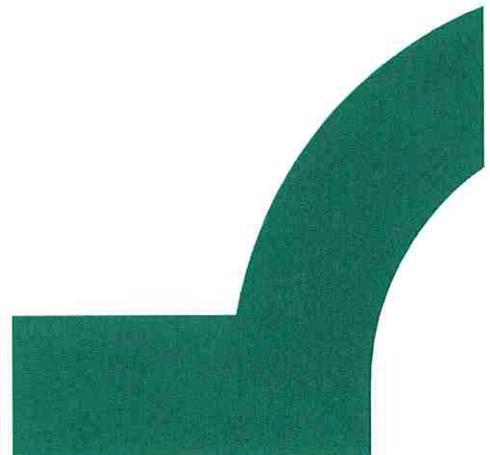
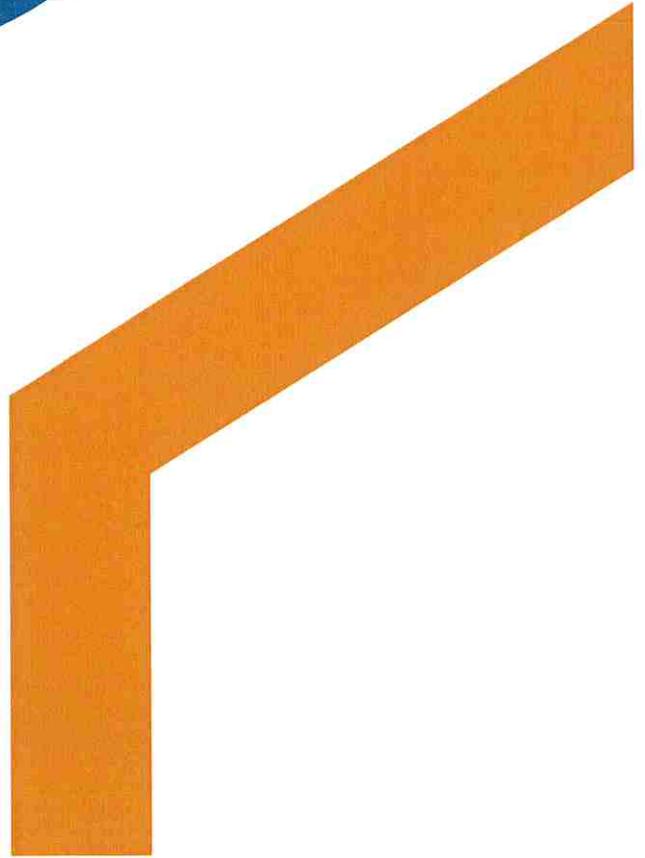
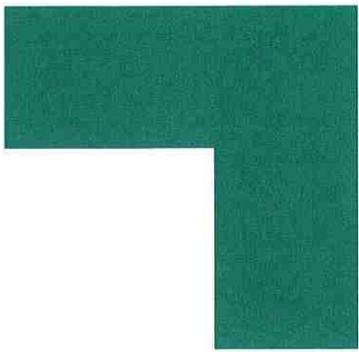
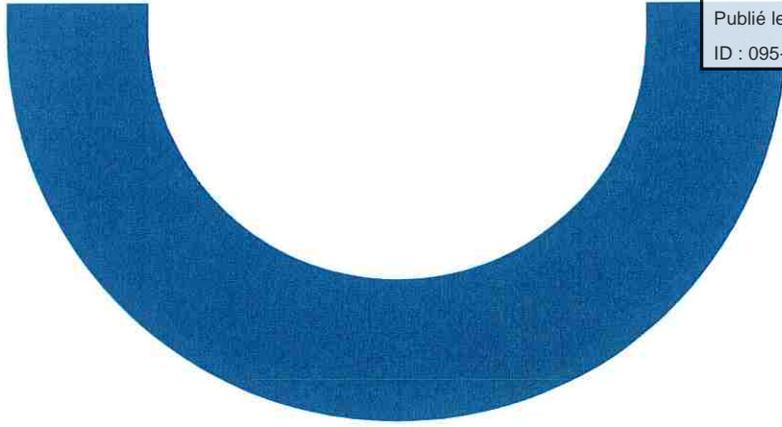
Vu l'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;

Vu l'article 1388 bis du code général des impôts ;

Vu le contrat de Ville de Beaumont sur Oise et de Persan approuvé par le conseil communautaire le 17 juin 2024

Il est convenu ce qui suit :

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



## 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<sup>er</sup> 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 CCHVO, la ville de Persan, Val d'Oise Habitat et CDC Habitat, et est une annexe du contrat de ville. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

Les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent l'amélioration de la qualité de vie et de la tranquillité des locataires, la prévention situationnelle et la sécurité des habitants, le 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 portent sur plusieurs des axes suivants :

- Amélioration de la prévention situationnelle
- La prévention de la délinquance
- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;

Ne sont pas comprises, ni valorisées, dans la présente convention, les travaux et actions qui relèvent des obligations de droit commun des bailleurs.

## 2. Identification du patrimoine concerné dans les QPV de l'intercommunalité ou par commune ou par quartier

Pour bénéficier de l'abattement, les organismes Hlm doivent faire une déclaration annuelle de leur patrimoine en QPV aux services fiscaux par le biais du CERFA n°6668-D. La liste des organismes Hlm et des montants estimés de l'abattement TFPB par patrimoine et par QPV est portée ci-dessous.

Ainsi, sous réserve de la signature du contrat de ville, du respect des obligations de déclaration annuelle du patrimoine et des engagements pris dans la programmation, l'Etat accorde à l'organisme signataire, conformément au titre III de l'article 1388 bis du CGI, un abattement de 30% sur la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements inscrits ci-dessous :

Pour Val d'Oise Habitat :

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	1020	1020	237 500€
TOTAL	1020	1020	237 500€

Pour CDC habitat :

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	67	67	22 393€
TOTAL	67	67	22 393€

### 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 de communes du Haut Val d'Oise (CCHVO), la commune de Persan, Val d'Oise Habitat et CDC 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*

- À mobiliser, en complément du droit commun, le contrat de ville pour accompagner les actions s'inscrivant dans le volet habitat et cadre de vie ;
- À contribuer au suivi des contreparties à l'abattement TFPB, notamment pour fiabiliser les transmissions réglementairement attendues de la part des bailleurs (bilans et programmations) et pour veiller à l'usage efficient des dotations fiscales dégagées ;
- À participer aux instances de pilotage, aux réunions de préparation des tableaux prévisionnels d'actions initiés par les communes et aux diagnostics en marchant ;
- À participer aux démarches en mobilisant les moyens relevant de ses compétences ;
- À être une instance de médiation en cas d'intention de dénonciation de la convention par les parties ou en situation de désaccord sur la programmation.

#### *Engagements de l'EPCI*

Le suivi du dispositif est assuré par la CCHVO.

Elle assure la rédaction et la signature administrative de la convention de l'utilisation de l'abattement de la TFPB et de ses avenants annuellement.

Elle peut également être consultée pour répondre aux interrogations techniques relatives au dispositif.

#### *Engagements de la commune*

La DGA des services à la population et la responsable du Pôle Animation de la Vie Locale assurent le pilotage et le suivi de la convention en lien avec les élus.

Dans la continuité des conventions précédentes, les représentants des habitants restent associés aux démarches permettant de diagnostiquer les dysfonctionnements. Ils seront consultés également sur les programmations annuelles et les temps d'ajustement intermédiaires de la TFPB.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, les représentants d'habitants sur le QPV seront les suivants (liste non exhaustive) :

- Tout habitant mobilisé souhaitant participer aux ateliers GUP pour garantir la démarche participative du dispositif
- Une Amicale de Locataires qui vient de se constituer en association.

Par ailleurs, le Centre Social Agora implanté dans le quartier du Village, acteur central du vivre ensemble et de l'animation locale sur le QPV, ainsi que ses adhérents et bénévoles, seront associés systématiquement aux comités de pilotage et à la réflexion sur les actions.

La commune initie les diagnostics en marchant et associe les différentes parties prenantes, les représentants des organismes Hlm, le délégué du préfet, le Maire, les techniciens de la commune, les techniciens de la CCHVO, les associations du territoire, la police nationale, les habitants ou représentants des habitants.

La commune pilote à minima deux réunions partenariales annuelles avec les organismes Hlm.

L'une se présente sous la forme d'une instance communale qui a vocation à valider le(s) programme(s) d'actions par quartier ou par organisme Hlm sur la base des propositions des organismes Hlm, en lien avec le délégué du préfet sur le territoire.

Cette instance se réunit à minima une fois par an avant le 31 mars. Ensuite la commune valide, signe et transfère à la CCHVO et à l'Etat les programmations prévisionnelles de l'année en cours et les bilans réalisés de l'année écoulée avant le 30 juin. Lors de cette réunion, peuvent-être représentés, au-delà des organismes Hlm, des communes et de l'Etat : la CCHVO, le Conseil citoyen et le cas échéant des représentants des locataires.

La seconde réunion permet la présentation d'un bilan qualitatif et un suivi à mi-année des actions menées par le(s) organisme(s) Hlm dans le cadre de l'abattement de la TFPB.

En fin d'année la commune et les organismes Hlm doivent travailler leur programmation N+1 ; qui s'appuie sur le bilan qualitatif et le diagnostic en marchant.

### *Engagements de l'organisme Hlm*

Les moyens humains chargés du suivi de l'abattement de la TFPB pour les organismes Hlm sont soit un Directeur d'Agence (Val d'Oise Habitat) ou un Responsable du Secteur avec le Directeur d'Agence, (CDC Habitat Social).

Les organismes Hlm tentent de répondre aux enjeux du contrat de ville dans le cadre des programmations annuelles d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Les organismes Hlm participent aux diagnostics en marchant puis travaillent la programmation prévisionnelle de l'année à venir avec les communes.

Ils réalisent les bilans quantitatifs et qualitatifs de l'année écoulée et transmettent la programmation prévisionnelle de l'année à venir aux communes suivant le calendrier de mise en œuvre proposé en annexe 2.

Ils participent aux instances locales de suivi relatives au dispositif.

Ces bilans sont à transmettre aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants.

Les organismes Hlm s'engagent à identifier et impliquer dans la mesure du possible, les associations de locataires et les instances représentatives des locataires habitants. Afin de répondre aux enjeux du contrat de ville et afin de soutenir la vie associative locale et le tissu entrepreneurial local, les organismes Hlm sont encouragés à travailler avec les acteurs locaux.

## 4. Orientations stratégiques

Le contrat de ville est le cadre stratégique qui fixe les orientations à suivre dans le cadre de la politique de la ville pour la période 2024-2030. Les programmations inscrites dans le cadre de l'abattement TFPB doivent suivre les feuilles de route déclinées par quartier et répondre aux enjeux du contrat de ville.

Des diagnostics par quartier ont été réalisés à l'échelle communale et un travail d'évaluation à partir des bilans réalisés sur la période 2019-2022 a servi de base pour la rédaction de la présente convention.

Pour rappel, les programmations doivent s'appuyer sur les besoins identifiés à l'échelle du quartier, ce diagnostic local doit être réactualisé tous les ans en s'appuyant sur le diagnostic en marchant, les démarches de GUSP et de renouvellement urbain ou toute analyse ou étude réalisée. Les priorités d'intervention pourront être ajustées au regard du bilan et entraîner des modifications dans le programme d'actions.

Ainsi, les signataires de la convention d'utilisation de l'abattement co-définissent le programme d'actions prévisionnel par résidence et par organisme Hlm, suivant le modèle type situé en annexe 2. Ils sont remis à CCHVO et à l'Etat au plus tard le 31 juin de chaque année après validation par les communes.

Une attention doit être portée sur l'articulation et la 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.).

Un référentiel d'utilisation de l'abattement la TFPB est disponible précisant les actions menées valorisables dans le cas de l'abattement ainsi qu'un moyen de calcul par action.

Le programme d'actions mis en place avec chaque organisme hlm veillera à respecter la nouvelle répartition des actions éligibles à l'ATFPB 2025-2030 transmise par les services de la Préfecture.

Sécurité résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse des besoins en vidéoprotection</li> <li>Financement des travaux ou demandes faites par les forces de sécurité intérieure (police nationale, police municipale, gendarmerie) dans le cadre de la sécurisation du parc. Ex: équipements e-vigik</li> <li>Vidéoprotection</li> <li>Participation aux groupements interbailleurs dédiés à la sécurité du parc locatif</li> </ul>	50 %
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport au patrimoine hors QPV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcement du gardiennage et surveillance</li> <li>Coordonnateur Hlm de la gestion de proximité</li> <li>Agents de médiation sociale, agents de développement social et urbain</li> <li>Référents sécurité</li> </ul>	50 %
Formation / soutien des personnels de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)</li> <li>Sessions de coordination inter-acteurs</li> <li>Dispositifs de soutien</li> </ul>	
Sur-entretien	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcement nettoyage</li> <li>Effacement de tags et graffitis</li> <li>Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention</li> <li>Réparations des équipements vandalisés</li> </ul>	
Gestion des déchets, encombrants / épaves de véhicules	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestion des encombrants</li> <li>Renforcement ramassage papiers et détritux</li> <li>Enlèvement des épaves</li> <li>Amélioration de la collecte des déchets</li> </ul>	
Concertation / sensibilisation des locataires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale</li> <li>Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires</li> <li>Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens, etc.</li> <li>Enquêtes de satisfaction territorialisées</li> </ul>	
Animation, lien social, vivre ensemble	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »</li> <li>Actions d'accompagnement social spécifiques</li> <li>Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)</li> <li>Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)</li> <li>Mise à disposition de locaux associatifs ou de services</li> </ul>	
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles / cages d'escaliers, signalétique...)</li> <li>Surcoûts de remise en état des logements</li> <li>Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, vigik, ...)</li> </ul>	

Il est à noter que le bornage ci-dessus pourra faire l'objet de modulation en fonction des évolutions futures locales et spécifiques du territoire, à l'initiative des collectivités, à la suite d'un échange préalable entre les différents partenaires et en accord avec l'Etat.

## 5. Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Les habitants ou leurs représentants peuvent participer aux diagnostics en marchant ainsi qu'aux comités techniques du contrat de ville dans lequel est présenté l'abattement de la TFPB.

Les programmations d'utilisation de l'abattement de la TFPB passées en conseil communautaires et en conseil municipal sont publiques et disponibles pour consultation.

## 6. Modalités de pilotage

La convention fait l'objet d'un comité de suivi. Les instances ont lieu à l'échelle communale. La CCHVO rend compte de l'abattement de la TFPB dans le cadre des co-pilotages du contrat de ville dans le cadre de la délibération pour l'exonération de la TFPB voté en conseil communautaire.

Le comité de suivi communal est constitué :

Pour l'Etat : le préfet ou ses représentants (en particulier les délégués du préfet)

Pour la commune : la présidente de la CCHVO et le maire ou leurs représentants

Pour les organismes Hlm : le directeur général ou son représentant, référent désigné

Pour les habitants : les représentants du conseil citoyen intercommunal

L'annexe 2 renseigne un calendrier de mise en place de l'abattement avec les parties prenantes concernées.

## 7. Suivi et bilan

Chaque année, l'organisme Hlm transmet à la CCHVO, la ville de Persan l'État et aux représentants des locataires-habitants, avant le 31 juin de l'année N un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année n-1.

Lorsqu'un CLSPDR est présent sur le territoire, ce bilan est présenté par les bailleurs lors de l'assemblée plénière.

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.

## 8. 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.

## 9. 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.

## 10. Conditions de dénonciation de la convention

En cas de difficultés ou de désaccords pour déterminer le plan d'actions ou valider les bilans, la commune se charge de contacter le délégué du préfet, qui saisira le cas échéant le préfet à l'égalité des chances et la CCHVO, le cas échéant. Le représentant de l'État, désigné par le préfet, pourra alors assurer un rôle de facilitateur 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<sup>er</sup> 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.

**ANNEXES :****1. Programme d'action**

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPPB	Taux de valorisation
1. Sécurité résidentielle	Analyse des besoins en vidéoprotection						
	Financements de travaux ou demande faites par les forces						
	Vidéoprotection						
	Participation aux groupements inter-bailleurs dédiés à la sécurité du parc locatif						
2. 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						
3. Formation/ soutien des personnels de proximité	Référents sécurité						
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)						
	Sessions de coordination interacteurs						
4. Sur-entretien	Dispositifs de soutien						
	Renforcement nettoyage						
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
5. Gestion des déchets et des encombrants/épaves	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)						
	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritrus						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPFB	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 ...)						

## 2. Calendrier de mise en œuvre

	oct N-1	nov N-1	dec N-1	janv	fév	mars	avril	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	dec
Comité pilotage programmation prévisionnel année N	Communes, bailleurs, Etat														
Transmission du prévisionnel N signé				Communes, bailleurs, Etat,											
Bilan réalisé N-1				Communes, bailleurs, Etat,											
Transmission du bilan N-1 signé							Communes, bailleurs, Etat,								
Point d'étapes programmation N									Communes, bailleurs, Etat						
Diagnostic des besoins des habitants et du patrimoine												TOUS			
Finalisation programmation N+1													Communes, bailleurs		

Tous : Les représentants des organismes Hlm, délégué du préfet, le Maire, les techniciens de la commune, les techniciens de l'agglomération, les associations du territoire, la police nationale, les habitants ou

## Signatures

Pour la communauté de communes du Haut Val d'Oise,  
Mme Catherine BORGNE  
La Présidente

Pour la commune de Persan,  
M Valentin RATIEUVILLE  
Le Maire

Pour la Préfecture du Val d'Oise,  
M Philippe COURT  
Le Préfet

Pour Val d'Oise Habitat,  
Mme Séverine LEPLUS  
La Directrice

Pour CDC Habitat,  
Mme Aldja KIMPE  
La Directrice de l'agence d'Eaubonne

## ANNEXES

- A.1.2 - Commune de Beaumont-sur-Oise : Quartier de Boyenval



## Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans le quartier prioritaire de Boyenval

### Contrat de ville Beaumont-sur-Oise / Persan

Commune : Beaumont-sur-Oise (Val d'Oise 95)

Bailleur : CDC HABITAT

#### Conclue entre :

- D'une part, CDC Habitat, représenté par son Directeur Interdépartemental d'Ile-de-France, Monsieur Stéphane Roche,
- D'autre part, l'Etat représenté par le préfet, Monsieur Philippe Court.
- D'autre part, la Présidente de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise, représentée par Madame Catherine Borgne,
- D'autre part, la Commune de Beaumont-sur-Oise, représentée par Monsieur Jean Michel APARICIO.

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 1388 bis du code général des impôts ;

Vu le contrat de Ville de Beaumont-sur-Oise et Persan approuvé par le conseil communautaire le 17 juin 2024.

#### **Préambule**

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<sup>er</sup> 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 CCHVO, la Commune de Beaumont-sur-Oise et CDC Habitat. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

Les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent l'amélioration de la qualité de vie et de la tranquillité des locataires, la prévention situationnelle et la sécurité des habitants, le 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 :

- Amélioration de la prévention situationnelle
- Prévention de la délinquance
- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;

Ne sont pas comprises, ni valorisées, dans la présente convention, les travaux et actions qui relèvent des obligations de droit commun des bailleurs.

#### **Identification du patrimoine concerné dans le QPV :**

<b>Bailleur</b>	<b>Nombre total de logements dans le QPV BOYENVAL</b>	<b>Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB</b>
<b>CDC HABITAT</b>	393 logements	393 logements

## **I Orientations stratégiques**

Le contrat de ville est le cadre stratégique intercommunal qui fixe les orientations à suivre dans le cadre de la politique de la ville pour la période 2024-2030. Les programmations inscrites dans le cadre de l'abattement TFPB doivent suivre les feuilles de route déclinées par quartier et répondre aux enjeux du contrat de ville.

Des diagnostics par quartier ont été réalisés à l'échelle communale et ont servi de base pour la rédaction de la présente convention.

Pour rappel, les programmations doivent s'appuyer sur les besoins identifiés à l'échelle du quartier, ce diagnostic local doit être réactualisé tous les ans en s'appuyant sur le diagnostic en marchant, les démarches de GUSP et de renouvellement urbain ou toute analyse ou étude réalisée. Les priorités



d'intervention pourront être ajustées au regard du bilan et entraînent un programme d'actions.

Ainsi, les signataires de la convention d'utilisation de l'abattement co-définissent le programme d'actions prévisionnel par résidence et par organisme Hlm. Ils sont remis à CCHVO et à l'Etat après validation par le maire.

Une attention doit être portée sur l'articulation et la 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.).

Un référentiel d'utilisation de l'abattement la TFPB est disponible précisant les actions menées valorisables dans le cas de l'abattement ainsi qu'un moyen de calcul par action.

Le programme d'actions mis en place avec chaque organisme hlm veillera à respecter la nouvelle répartition des actions éligibles à l'ATFPB 2025-2030 transmise par les services de la Préfecture.

Sécurité résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse des besoins en vidéoprotection</li> <li>Financement des travaux ou demandes faites par les forces de sécurité intérieure (police nationale, police municipale, gendarmerie) dans le cadre de la sécurisation du parc. Ex: équipements e-vigik</li> <li>Vidéoprotection</li> <li>Participation aux groupements interbailleurs dédiés à la sécurité du parc locatif</li> </ul>	50 %
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport au patrimoine hors QPV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcement du gardiennage et surveillance</li> <li>Coordonnateur Hlm de la gestion de proximité</li> <li>Agents de médiation sociale, agents de développement social et urbain</li> <li>Référents sécurité</li> </ul>	50 %
Formation / soutien des personnels de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)</li> <li>Sessions de coordination inter-acteurs</li> <li>Dispositifs de soutien</li> </ul>	
Sur-entretien	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcement nettoyage</li> <li>Effacement de tags et graffitis</li> <li>Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention</li> <li>Réparations des équipements vandalisés</li> </ul>	
Gestion des déchets, encombrants / épaves de véhicules	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestion des encombrants</li> <li>Renforcement ramassage papiers et détritux</li> <li>Enlèvement des épaves</li> <li>Amélioration de la collecte des déchets</li> </ul>	
Concertation / sensibilisation des locataires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale</li> <li>Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires</li> <li>Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens, etc.</li> <li>Enquêtes de satisfaction territorialisées</li> </ul>	
Animation, lien social, vivre ensemble	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »</li> <li>Actions d'accompagnement social spécifiques</li> <li>Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)</li> <li>Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)</li> <li>Mise à disposition de locaux associatifs ou de services</li> </ul>	
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles / cages d'escaliers, signalétique...)</li> <li>Surcoûts de remise en état des logements</li> <li>Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, vigik, ...)</li> </ul>	

Il est à noter que le bornage ci-dessus pourra faire l'objet de modulation en fonction des évolutions futures locales et spécifiques du territoire, à l'initiative des collectivités, à la suite d'un échange préalable entre les différents partenaires et en accord avec l'Etat.

## II Identification des moyens de gestion de droit commun

L'organisme HLM s'engage, à produire avant le 31 décembre 2024, le tableau d'identification des moyens de gestion de droit commun, permettant d'identifier les surcoûts en matière de renforcement de ces moyens.

### III Plans d'actions prévisionnels faisant l'objet de l'abattement TFPB

Le tableau des plans d'actions TFPB prévisionnel est annexé à la présente convention. Il reprend pour chaque thématique les priorités d'intervention locales.

### IV Modalités d'association des représentants des habitants

La commune identifie les représentants des habitants de son territoire : conseils citoyens, associations de locataires, amicales ou collectifs de locataires, etc. et définit les modalités de leur participation.

En ce sens, il est recommandé que les représentants des locataires et/ou habitants participent, à titre consultatif, à la vie de la convention d'abattement de la TFPB.

Pour ce faire, les représentants des habitants sont encouragés à participer aux diagnostics en marchant mis en place au sein du quartier, aux autres marches exploratoires existantes, à répondre aux questionnaires diffusés, permettant de nourrir l'analyse des besoins sociaux (ABS) par exemple.

Les programmations d'utilisation de l'abattement de la TFPB, passées en conseil communautaire, sont publiques et disponibles pour consultation.

### V Modalités de pilotage

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

Un pilotage est mis en place à différents niveaux pendant la durée d'application de la présente convention :

- La commune organise des réunions de pilotage et des réunions techniques a minima une fois par an, soit dans le cadre des instances locales Contrat de ville soit dans le cadre des instances existantes dédiées à une éventuelle GUSP. Elles associent, obligatoirement, les services de l'État (délégué(e) du Préfet) et un représentant de chaque bailleur présent sur la commune et la CCHVO. Ces réunions ont pour objectif de définir et de suivre les programmes d'actions annuels. Le bailleur sera chargé d'y présenter un rapport d'avancement de la mise en œuvre du programme d'actions. Ces réunions instance doivent également se réunir au moins une fois par an avec les représentants des locataires et/ou les membres des conseils citoyens.
- La CCHVO participe à l'éventuel groupe de travail départemental chargé de porter des réflexions spécifiques.

Le comité de suivi est constitué :

- Pour l'État : le Préfet et les délégués du préfet
- Pour la commune : le maire et/ou ses représentants
- Pour la CCHVO : la Présidente et/ou ses représentants
- Pour l'organisme HLM : le directeur général ou son représentant
- Pour les habitants : les représentants du conseil citoyen intercommunal

## VI Suivi, bilan, évaluation

Chaque année, l'organisme HLM transmet à la ville de Beaumont-sur-Oise et à la CCHVO, à l'État et aux représentants des locataires-habitants, avant le 31 mars de chaque année N, 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. L'utilisation de QuartiersPlus, logiciel développé par l'USH et co-conçu avec les organismes HLM et les associations régionales HLM, est fortement recommandée pour les bailleurs sociaux. Il s'agit d'un outil de pilotage, facilitant la saisie et le suivi des programmes d'actions prévisionnels et réalisés par les organismes HLM. Il permet également de partager les données enregistrées aux partenaires locaux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB. Cet accès aux données par les partenaires est possible dès lors que les organismes HLM ont 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 les organismes 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.

Les bilans qualitatifs et quantitatifs rédigés par chaque bailleur pour chaque QPV seront analysés au cours d'un comité de pilotage annuel, présidé par l'État.

## VII Durée de la convention, clause de revoyure

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.

## VIII Conditions de dénonciation de la convention

En cas de difficultés ou de désaccords pour déterminer le plan d'actions ou valider les bilans, la commune se charge de contacter le délégué du préfet, qui saisira le cas échéant le préfet à l'égalité des chances et la CCHVO, le cas échéant. Le représentant de l'État, désigné par le préfet, pourra alors assurer un rôle de facilitateur 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 trois mois avant le 1<sup>er</sup> 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 assuré par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

Fait en 4 exemplaires

Fait à Beaumont-sur-Oise, le 12 novembre 2024

<p>Pour la Ville de Beaumont-sur-Oise, <b>M. Jean Michel APARICIO</b> Maire</p>	<p>Pour la communauté de communes du Haut Val d'Oise, <b>Mme Catherine BORGNE</b> La Présidente</p>
<p>Pour la Préfecture du Val d'Oise, <b>M. Philippe COURT</b> Le Préfet</p>	<p>Pour CDC Habitat, <b>Mme Aldja KIMPE</b> La Directrice de l'agence d'Eaubonne</p>

