



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville
de la Communauté d'agglomération du Grand Avignon**

Entre

L'État représenté par le Préfet de Vaucluse,

La commune d'AVIGNON, représentée par son Maire au vu de la délibération municipale en date du 30 novembre 2024,

Le Bailleur social SFHE, représenté par son Directeur Général, Monsieur VERHEECKE Brice,

La communauté d'agglomération du GRAND AVIGNON représentée par son Président au vu de la délibération du Conseil communautaire en date du 21 octobre 2024,

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

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

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

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

Vu l'accord cadre du contrat de Ville de la Communauté d'agglomération du Grand Avignon voté par le bureau communautaire du 27 mars 2024.

Vu le contrat de ville de la Communauté d'agglomération du Grand Avignon voté par le conseil communautaire du 21 octobre 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^{er} janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 jusqu'en 2030.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, la Communauté d'agglomération du Grand Avignon, la Ville d'Avignon, le bailleur SFHE et est une annexe du contrat de ville validé en Comité de pilotage le 17 septembre 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.

I. Identification des QPV de la commune et du patrimoine concerné

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de L'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'ATFPB (2023)
1- Pont des Deux Eaux	110	110	23 584 €
TOTAL	110	110	23 584 €

II. 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 Grand Avignon, la Commune d'Avignon et le bailleur SFHE. 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

L'Unité habitat décent de la Direction Départementale des Territoires de Vaucluse assure le suivi, en lien avec les délégués du Préfet, du dispositif à l'échelle du département.

Pour ce faire, un référent de l'ATFPB est identifié au sein de cette unité. Il contrôlera la bonne mise en œuvre du dispositif et le redéploiement des sommes sur les actions en veillant à une mobilisation équilibrée des axes conformément au programme d'actions et au diagnostic partagé. Le délégué du Préfet assurera l'animation du dispositif sur le territoire en lien avec la mise en œuvre du contrat de ville.

Dans ce cadre, les services de l'État assureront une médiation entre les signataires en cas d'intention de dénonciation de la convention en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt des habitants des quartiers. Une séance de médiation sera obligatoirement organisée au minimum 3 mois avant la fin d'année N, avec l'ensemble des parties, avant toute procédure visant à dénoncer la présente convention. Cet échange devra permettre en outre :

- De rappeler le cadre réglementaire ;
- D'échanger sur les raisons d'une potentielle dénonciation et de proposer des mesures concrètes afin d'assurer la bonne mise en œuvre du dispositif localement ;
- Entériner ou non une conciliation des parties signataires.

Engagements de l'EPCI

La Communauté d'agglomération du Grand Avignon, par le biais de sa direction Cohésion territoriale (services Développement Social Urbain et Renouvellement urbain), organise la gouvernance du dispositif, le pilotage, le suivi et l'évaluation de la démarche, en lien avec les Communes concernées et les différents partenaires.

Elle crée les conditions nécessaires aux échanges partenariaux à travers l'organisation des comités de suivi et des comités de pilotage.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Contrat de Ville sur les QPV du territoire, elle est garante d'une vision globale et de la bonne articulation de l'ATFPB avec les autres politiques de droit commun (CLSPD, NPNRU...), dans l'intérêt des habitants des quartiers.

Engagements de la commune

Le pilotage est assuré par le département Urbanisme, Habitat et Ecologie Urbaine en lien avec le département Vie des Quartiers.

Les deux pôles assureront la définition des programmes d'actions, le suivi ainsi que la production des bilans annuels.

Ils participeront aux différentes instances mises en place.

Les conseils de quartier devront être associés aux diagnostics en marchant ainsi qu'au suivi et à l'évaluation des actions du bailleur.

Engagements du bailleur

Le pilotage de la convention est assuré par le responsable proximité en lien avec le responsable d'agence. Ils assureront le suivi des programmes d'actions, la réalisation des bilans qualitatif et quantitatif et la participation aux différentes instances. Sur le plan opérationnel et la mise en œuvre du programme d'actions, le chargé de secteur et le responsable de secteur seront mobilisés. Un tableau de suivi partagé de la convention et des différentes actions est mis en place au sein de l'agence.

Ils saisiront les données prévisionnelles et réalisées sur le site Quartiers Plus de l'USH.

Les représentants de locataires seront mobilisés au besoin pour participer aux différentes rencontres.

III. Etat des lieux des quartiers et résultats du diagnostic et objectifs, en lien avec la Gestion Urbaine de Proximité

Un diagnostic actualisé des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville du Grand Avignon a été réalisé dans le cadre des travaux d'élaboration du Contrat de Ville 2025-2030 (concertations citoyennes, bilatérales bailleurs, ateliers territoriaux).

Tous QPV :

Propreté des espaces :

- Enjeu d'améliorer la gestion des déchets, l'enlèvement des encombrants, d'augmenter la fréquence de ramassage, d'avoir plus de réactivité.
- Insuffisance d'entretiens des espaces communs, notamment espaces de verdure et végétation.
- Besoin de clarifier pour les habitants la gestion et l'articulation des responsabilités (bailleurs, collectivités, services divers...).
- Développer l'implication citoyenne dans la gestion quotidienne (civisme).
- Présence de nuisibles (cafards, rats...) dans l'espace public et dans les résidences.

Relation au bailleur :

- Problématiques liées au manque de gestion des logements par le bailleur (chauffage, humidité, fenêtres défectueuses, vétusté).
- Un besoin ressenti d'avoir des personnes d'interface et de proximité plus régulièrement présente sur les résidences en ayant un rôle de facilitateur entre institutions et locataires (concierges, médiateurs, gardiens).
- En parallèle, la fragilité des locataires augmente dans une période de montée des prix (énergie notamment). Constat d'une augmentation des situations de précarité dans certains quartiers. Ce constat questionne le travail de veille et de repérage que pourrait effectuer le bailleur en lien avec des opérateurs compétents.
- Problème d'accès au logement et/ou d'accès à des logements plus adaptés à la taille des ménages.

Lien social et espaces de proximité :

- Manque d'espaces de convivialité de proximité au sein des quartiers : nécessité de poursuivre et renforcer les actions qui favorisent le vivre ensemble, la rencontre, l'ouverture, l'émancipation, de déployer des activités festives en pieds d'immeubles (fête des voisins, animation de quartier, etc.).
- Importance d'occuper l'espace public, d'animer le quartier et investir les rez-de-chaussée.

Sécurité au quotidien :

- Un sentiment d'insécurité lié au trafic de drogue présent et visible sur l'espace public.
- Des soucis de sécurité dans les immeubles : intrusions dans les halls, squats des parties communes, incivilités (cages d'escaliers dégradées, boîtes aux lettres détériorées).

Focus QPV Pont des Deux Eaux :

- De nombreuses incivilités qui ternissent l'image du secteur.
- Un manque de structures sociales et socio-culturelles de proximité pour les habitants.

IV. Identification des moyens de gestion de droit commun

Les actions relevant de l'abattement TFPB doivent soutenir les objectifs de qualité de cadre de vie, de cohésion sociale et de développement social. Pour atteindre un même niveau de services, et une même qualité de vie urbaine, le bailleur doit renforcer ses moyens de gestion de droit commun et/ ou déployer des actions spécifiques. L'objectif est de vérifier que les moyens de gestion de droit sont au moins aussi importants dans et hors des QPV.

Le bailleur SFHE doit faire état des moyens de gestion de droit commun qu'il met en œuvre dans le quartier comparativement au reste du parc. Celui-ci s'appréhende sur la base de ratios ou de coûts moyens sur les items représentatifs de la gestion « de droit commun ». La constitution de ces indicateurs doit se faire au cours de l'année 2024.

Pour 2023, voici les éléments de comparaisons transmis à l'échelle de l'organisme, pour son patrimoine situé sur le Grand Avignon :

Actions de gestion	Indicateurs	En QPV	Hors QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	1 800	1 500
Ascenseurs	Coûts du contrat de maintenance	/	/
	Coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)	/	/
Contrôles d'accès	Coûts du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)	/	/
Nettoyage des parties communes et abords	Coût moyen annuel par logement	96	133
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	/	/
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	1 chargé de secteur	

Au regard de ces indicateurs, l'utilisation de l'abattement permettra de financer :

- des actions de droit commun relevant de la gestion classique du bailleur qui font l'objet de moyens renforcés sur les QPV, hors actions dont le financement est assuré par le locataire au titre des charges locatives,
- des actions spécifiques aux quartiers pour soutenir les objectifs de qualité de cadre de vie, de cohésion sociale et de développement social.

L'abattement TFPB n'a pas vocation à être utilisé pour financer le service de base dû au locataire.

V. Orientations stratégiques et priorités d'actions

1. Orientations stratégiques

- En lien avec le Contrat de Ville : La convention cadre définit les grandes lignes des programmes d'actions pour la période du Contrat de Ville. Dans un souci de cohérence, le Grand Avignon veillera à 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, notamment sur l'axe 7 relatif à l'animation, au lien social et au vivre-ensemble.
De plus, afin de donner aux locataires une place centrale dans cette démarche, le Grand Avignon veillera à ce que les axes 6 (Concertation/sensibilisation des locataires) et 7(Animation/Lien social/Vivre ensemble) ne soient pas sous-estimés dans la programmation.
- En lien avec le NPNRU : Trois QPV sont concernés par le NPNRU : le QPV Quartiers Sud (secteur Rocade), le QPV Saint Chamand et le QPV Quartiers Nord-Est. Sur ces secteurs, d'importants projets de rénovation urbaine sont en cours et à venir : démolitions, réhabilitations, aménagements d'espaces publics. Afin de garantir une bonne articulation avec le NPNRU, la TFPB étant un dispositif transversal, un lien doit être fait avec les projets de renouvellement urbain, notamment sur le volet lié à la gestion d'attente, en accompagnement des travaux.

Les partenaires proposent une répartition pour l'axe 7 à hauteur de 25%.

Un équilibre dans la mobilisation de chacun des autres axes sera recherché par le bailleur en accord avec les partenaires en particulier dans le cadre du travail conjoint de programmation qui sera conduit en anticipation.

2. Priorités d'actions pour les QPV d'Avignon

La présente convention a vocation à s'articuler avec la démarche et les objectifs de la GUSP afin de répondre aux mieux aux besoins spécifiques des quartiers :

- Améliorer l'usage du logement et des parties communes,
- Favoriser le vivre ensemble,
- Améliorer le cadre de vie au quotidien (petits travaux, éclairage public, voirie...),
- Favoriser le lien entre habitants/bailleurs/collectivités/acteurs sociaux.

Plus précisément, au vu des diagnostics territoriaux, les priorités d'actions sont les suivantes :

- Maintenir voire renforcer la présence de personnel de proximité,
- Réinvestir les espaces verts et inoccupés par des animations favorisant le « vivre ensemble »,
- Renforcer le sur-entretien autour et dans les résidences (parties communes dégradées, façades taguées...),
- Embellir les entrées de résidence et les parties communes,
- Organisation d'actions de sensibilisation régulières autour de la gestion des déchets et des encombrants,
- Développer la communication avec les associations de locataires,
- Organiser des animations festives en pieds d'immeuble,
- Prévoir plus de campagne de désinsectisation (« trop de nuisibles : blattes, moustiques, punaises de lit »).

VI. Modalités d'association des représentants des locataires

Conformément à la philosophie et à l'esprit des orientations du Comité Interministériel des Villes du 27 octobre 2023 et notamment la participation des habitants, les acteurs sur le territoire de l'agglomération du Grand Avignon sont particulièrement attachés à associer les habitants aux politiques publiques menées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Sur le territoire du Grand Avignon, la méthode d'association des représentants de locataires à la démarche s'appuie essentiellement sur les Conseils de Concertation Locative que les bailleurs ont mis en place au sein de leur organisme (loi SRU).

Au sein du Conseil de Concertation Locative, les représentants de locataires sont désignés par chaque bailleur (minimum 1 représentant locataire par bailleur).

Les représentants de locataires seront invités à chaque diagnostic en marchant.

Au-delà de l'exigence réglementaire d'associer des représentants de locataires, les sujets et actions des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB peuvent faire l'objet d'autres modes de concertation, notamment par le biais des Conseils citoyens et des Conseils de quartier.

Pour cela, des représentants de chaque instance seront associés au niveau du comité de pilotage. D'autres modalités de participation pourront éventuellement être imaginées, l'objectif étant qu'ils puissent être partie prenante de la démarche.

VII. Modalités de pilotage et de gouvernance

La convention d'abattement de la TFPB est une annexe du Contrat de Ville « Engagement Quartiers 2030 ». Elle constitue une contribution essentielle à la mise en œuvre des objectifs du Contrat de Ville en matière de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

Par conséquent, les conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB sont suivies et évaluées dans le cadre des instances décisionnelles du Contrat de Ville.

➤ **A l'échelle du Département de Vaucluse :**

Le suivi à l'échelle du Département est assuré par les services de l'État. Pour ce faire, chaque année, l'organisme HLM transmet à la Communauté d'agglomération du Grand Avignon, à la Ville, à l'unité habitat décent de la DDT de Vaucluse et aux représentants des locataires-habitats, avant la fin du premier trimestre, un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre pour l'année N-1.

Sur cette base, une réunion plénière du dispositif sera organisée chaque année, au cours du premier semestre, par les services de la DDT 84 afin de présenter un bilan de l'année précédente et évoquer

les actualités relatives au dispositif (poursuite et ajustement des programmes triennaux, difficultés rencontrées, actions à valoriser...).

La DDT de Vaucluse reste à la disposition des parties à la convention afin de les accompagner dans leurs démarches. Dans ce cadre, la DDT participera, en tant que de besoin, aux groupes de travail et réunions nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif (principe de fongibilité, report suite à la non-utilisation partielle de l'ATFBP, renouvellement de la convention...).

- **A l'échelle du Grand Avignon**, de manière coordonnée avec cette organisation départementale, et en lien étroit avec les communes, la gouvernance et le suivi du dispositif sont assurés de la manière suivante :
- **Niveau technique : Comité de suivi partenarial**
Associant les techniciens de l'ensemble des partenaires (bailleurs, collectivités, EPCI, Etat, représentants de locataires), le comité de suivi partenarial va suivre l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des conventions (et de leurs programmes d'actions).

Ce comité de suivi se réunit deux fois par an :

- ✓ En amont du comité de pilotage pour valider qualitativement la réalisation du programme d'action de l'année écoulée et valider le programme de l'année à venir,
- ✓ Au 2^{ème} semestre : point d'étape de suivi de la mise en œuvre des plans d'actions et de préfiguration de programmes de l'année suivante.

Les réunions des comités de suivi mises en place par le Grand Avignon interviendront préalablement aux réunions plénières organisées par la DDT (deux à trois semaines en amont).

De manière informative, un reporting de la démarche est réalisé régulièrement dans les instances techniques liées directement avec le comité de suivi, soit le comité technique du contrat de ville et le comité technique du NPRU.

- **Niveau politique : Comité de pilotage**
Le comité de pilotage dédié au suivi de la TFPB aborde les conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB au moins une fois par an, au premier semestre, à la suite du comité de suivi partenarial.

VIII. Suivi et évaluation

Les plans d'actions prévisionnels sont établis annuellement par quartier et devront être envoyés aux partenaires six mois avant la fin de l'année civile.

La communauté d'agglomération du Grand Avignon, en tant que pilote du Contrat de ville, assurera le pilotage de la démarche d'élaboration et de suivi de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB. Le comité de suivi partenarial fera le point tous les 6 mois, sur les actions engagées et les priorités de l'année suivante.

Chaque année, les bailleurs transmettront à l'EPCI, aux communes concernées et à l'Etat un bilan annuel qualitatif et quantitatif du programme d'actions mis en œuvre en année N-1.

Le bilan sera 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. La production des justificatifs pourra être demandée en cas de besoin.

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.

Un rapport global annuel de l'ensemble de la démarche (tous QPV confondus) rendant compte des programmes d'actions réalisés et des évaluations conduites dans les instances de suivi sera rédigé par les services du Grand Avignon et présenté au Comité de Pilotage du Contrat de Ville au mois d'avril de l'année N+1.

A l'échelle du Département, une réunion plénière du dispositif sera organisée chaque année par les services de la Direction Départementale des Territoires de Vaucluse, au cours du premier semestre, afin de présenter et valider le bilan de l'année précédente et évoquer les actualités relatives au dispositif

(poursuite et ajustement des programmes triennaux, difficultés rencontrées, actions à valoriser...).

Le bailleur s'engage à valoriser la contribution financière des partenaires pour chaque action émergeant au dispositif d'abattement de la TFPB, notamment à travers l'affichage de leurs logos.

Outils d'évaluation des conventions

Deux outils d'évaluation sont mis en œuvre, permettant de recalibrer certaines actions ou de faire évoluer les plans d'actions si la situation dans les quartiers l'exige ou si de nouveaux besoins apparaissent :

- Les diagnostics en marchant

De manière à suivre la mise en œuvre des conventions sur le terrain et constater l'efficacité des actions, des diagnostics en marchant seront organisés sur les quartiers :

- De manière régulière tous les deux ans sur tous les quartiers prioritaires,
- De manière ponctuelle, lorsque la situation l'exige : la décision doit être actée en comité de suivi partenarial.

Ils associent l'ensemble des parties prenantes à la Convention.

- Les enquêtes de satisfaction

Conformément à l'engagement national du mouvement HLM, des enquêtes de satisfaction sont diligentées auprès des locataires par les bailleurs de logements sociaux, tous les trois ans.

Ces enquêtes de satisfaction permettront de mesurer le ressenti des locataires sur les effets des actions mises en œuvre (notamment leur impact sur l'état des parties communes, des espaces extérieurs).

IX. Durée de la convention

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

A ce titre, elle 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.

X. 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 fera l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'un comité de pilotage.

XI. Conditions de dénonciation de la convention

- Comme précisé dans l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'État, l'USH et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France : « En cas de désaccord entre les signataires sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un rôle de facilitateur sera assuré par un représentant de l'Etat, désigné par le Préfet de département, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers » ;
- En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements prévus à la convention par l'une des parties, la convention peut être dénoncée, après la mise en place de la phase de médiation précitée, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de 3 mois avant le 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 ;
- En cas d'échec, une information par courrier officiel à l'ensemble des parties signataires de la convention d'utilisation de l'ATFPB au minimum 2 mois avant la fin de l'année N. Ce courrier présentera le motif de dénonciation et sera accompagné de toutes pièces justificatives.