

# CONVENTION

## POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BATIES DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE DE CHOISY-LE-ROI

Conclue entre :

- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, représenté par Leprêtre Michel, Président
- Et la Commune de Choisy-Le-Roi, représentée par Panetta Tonino, Maire
- D'autre part, la Préfecture du Val-de-Marne représentée par Thibault Sophie, Préfète du Val-de-Marne
- Et d'autre part, le bailleur Valophis Habitat représenté par Bouali Farid, Directeur Général

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

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 de Ville du Grand-Orly Seine Bièvre voté par le conseil territorial le (*jour, mois, année*)

Il est convenu ce qui suit :

## 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, le Bailleur Valophis Habitat, 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 concerne le quartier Sud (déjà QPV lors de la précédente convention) et le nouveau quartier prioritaire de la politique de la ville entrant, à savoir le quartier Centre-ville (Barbusse).

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Grand-Orly Seine Bièvre, Choisy-Le-Roi, Valophis Habitat 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 qui y est associée.

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.

## 2. Identification du patrimoine concerné dans les QPV de la Commune

Code QPV	Département	Nom du QPV	Bailleurs	Total logements bénéficiant de l'abattement	Montant estimé 2025
QN09429I	94	Quartier Sud	Valophis Habitat	470	184 131 € (tenant compte des démolitions)
QN09440N	94	Centre-Ville (Barbusse)	Valophis Habitat	1164	561 507 €

## 3. Résultats du diagnostic partagé

- Le diagnostic partagé s'appuie sur :
  - Un diagnostic en marchant auquel sont conviés : l'Etat (déléguée du Préfet, représentante de la DRIHL), l'EPT (Service Renouvellement urbain et Service Politique de la Ville), la Commune (Elus, Cabinet, Direction Générale, Services municipaux), le Bailleur Valophis Habitat, les Représentants d'habitants et les associations locales. Il s'appuie également sur les constats émis dans le cadre de la gestion urbaine et sociale de proximité.
  - Le bilan de l'utilisation de la TFPB des années précédentes (quartier Sud) et les remontées des habitants et usagers sur les dysfonctionnements (pérennes, nouveaux).
  - Une définition de la stratégie des programmes d'actions à mener par rapports aux besoins identifiés (à discuter entre partenaires et acteurs).
- Les principaux enjeux à traiter identifiés grâce à ce diagnostic 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 sont les suivants :
  - Pour le Quartier Sud :
    - Une appropriation déviante et excluante par certains individus des espaces privés et publics impacte la propreté, les espaces verts et la tranquillité publique.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20241112-DEL-24-127-DE  
Date de télétransmission : 12/11/2024  
Date de réception en préfecture : 12/11/2024



- L'appropriation et la qualité de vie dans le logement et les espaces partagés doivent être travaillées.
- L'animation sociale dans le quartier, le vivre-ensemble et la participation des habitants doivent être priorités.
- La capitalisation autour de bonnes pratiques est nécessaire.
- L'accompagnement pendant les travaux du NPNRU se traduit par l'obligation de déployer la démarche de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) à l'échelle de Choisy Sud afin d'accompagner le changement :
  - o Les actions menées par l'ensemble des partenaires doivent être coordonnées et cohérentes.
  - o Les nouveaux usages et le fonctionnement du quartier doivent être adaptés aux nouveaux espaces.
  - o Et, par ailleurs, les actions auprès des habitants doivent être renforcées en vue de garantir leur appropriation du nouveau cadre de vie. Cet aspect est fondamental, la bonne gestion du quartier constitue une des conditions de la pérennisation des investissements réalisés dans le cadre du renouvellement urbain.
  - o A ce titre, le NPNRU doit être l'occasion de capitaliser sur cette démarche GUP en vue de la rendre encore plus opérante et efficiente dans la prévention et la résolution des situations.
- Pour le Quartier Centre-Ville (Barbusse) :
  - Des difficultés d'entretien des espaces verts et abords des immeubles.
  - Une mauvaise identification des limites de propriété entre le Bailleur et la Commune limite l'entretien des espaces publics et des espaces privés bordant les immeubles du Bailleur.
  - Le manque de propreté des espaces communs mais aussi des dysfonctionnements des infrastructures au sein des immeubles sont constatés.
  - Une faiblesse du tissu associatif dans ce quartier.

## 4. Orientations stratégiques

- Les priorités d'actions identifiées par quartier sont :
  - o Pour le Quartier Sud, les priorités d'actions sont les suivantes :
    - Développer la transversalité entre les partenaires de la politique de la ville au sujet du plan d'actions TFPB.
    - Proposer une programmation cohérente grâce à un travail de proximité entre le bailleur et les partenaires de la politique de la ville.
    - Dans le cadre du Renouvellement Urbain, on distingue des enjeux différents en fonction des trois sous-secteurs sur lesquels le projet est en train de se développer :
      - Pour le quartier des Navigateurs, il est nécessaire de poursuivre l'accompagnement du changement.
      - Pour le quartier Briand Pelloutier il faut pérenniser les investissements déjà effectués.
      - Pour le quartier des Hautes Bornes on observe les deux enjeux.
    - Permettre une transition en douceur aux habitants impactés par le Renouvellement Urbain et proposer et/ ou étudier dans la mesure du possible des solutions aux structures impactées par ce projet.
    - Accompagner les locataires à une meilleure maîtrise des charges et à l'intégration des écogestes dans leur quotidien.
    - Développer des projets innovants de verdissement et d'embellissement des espaces extérieurs à co-construire avec les habitants. Et soutenir tout projet allant dans ce sens émanant des habitants.
    - Valoriser l'offre associative (sociale, sportive, culturelle et de loisir) qui existe sur le quartier auprès des habitants.
    - Développer des liens entre les anciens et les nouveaux habitants du quartier notamment en proposant des actions de valorisation de la cohésion sociale.
    - Soutenir les chantiers éducatifs et pédagogiques pour favoriser le lien social, la cohésion et l'insertion des jeunes.
  - o Pour le Quartier Centre-Ville (Barbusse), les priorités d'actions sont les suivantes :
    - Améliorer la cohésion sociale et la participation des habitants (redynamisation de la vie de quartier).
    - Améliorer la prévention, la tranquillité publique et la sécurité à travers la programmation.
    - Prévenir et promouvoir la santé à travers la programmation.
    - Travailler à l'amélioration du cadre de vie et des espaces extérieurs (végétalisation).
    - Accompagner la parentalité à travers la programmation.
    - Ecouter et accompagner les jeunes pour leur épanouissement.
    - Soutenir les acteurs associatifs du quartier et ceux souhaitant s'y implanter.
    - Mettre en place du sur-entretien et des ateliers de sensibilisation des habitants.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20241112-DEL-24-127-DE  
Date de télétransmission : 12/11/2024



- Il sera possible de collaborer pour atteindre ces objectifs avec :
  - Pour le Quartier Sud :
    - Le tissu associatif déjà développé dans le quartier qu'il faudra soutenir et accompagner.
    - L'un des deux centres sociaux de la ville avec lequel il faudra poursuivre une collaboration.
    - Le Plan Climat Air Energie Territorial qui doit être pris en compte.
    - Les instances et organismes de soutien de l'emploi et d'accompagnement vers le marché du travail avec lesquelles la collaboration doit être développée (Cités de l'Emploi, Mission Locale, PLIE...).
    - Les partenaires institutionnels qui travaillent sur cet espace.
    - Les habitants.
  - Pour le Quartier Centre-Ville (Barbusse) :
    - L'offre de services présente grâce à la proximité avec le Centre-Ville vers laquelle il faut accompagner les habitants
    - Les instances de soutien de l'emploi et d'accompagnement vers le marché du travail avec lesquelles la collaboration doit être développée
    - Les partenaires institutionnels qui travaillent sur cet espace.
    - Les habitants.
  
- Afin d'atteindre ces objectifs, chaque début d'année, un plan d'action prévisionnel détaille les actions qui seront menées par le bailleur dans le cadre de la TFPB pour l'année à venir. Ces futures actions tiennent compte des orientations stratégiques définies au sein de la présente convention. Le plan d'action traduit de manière concrète, la déclinaison de ces orientations. Il est présenté aux partenaires de la politique de la ville en même temps que le bilan des actions de l'année passée lors d'un comité technique. Ce comité technique est précédé d'un diagnostic en marchant permettant d'identifier les enjeux et besoins du quartier et d'un comité technique. Les partenaires émettent alors leurs remarques sur le plan prévisionnel et le bailleur modifie ce plan en tenant compte de ces remarques. Une fois le plan modifié pour convenir à l'intégralité des partenaires de la politique de la ville, il est présenté pour validation en comité de pilotage.

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

- Plusieurs instances permettent aux habitants d'exprimer leurs besoins et de remonter leurs demandes aux acteurs de la politique de la ville. Les associations d'habitants, les conseils citoyens et les conseils de quartiers sont autant d'instances qui peuvent être consultées dans le cadre de l'élaboration et du suivi de la programmation de l'abattement de la TFPB.
- Les diverses associations présentes dans les quartiers et en animant la vie locale, notamment dans le cadre des différents appels à projets liés à la politique de la ville se font aussi les relais de la voix des habitants. Ces associations rencontrent régulièrement les partenaires de la politique de la ville dans le cadre de diagnostics en marchant, de rendez-vous de suivi et d'élaboration de projet ou encore dans le cadre de consultations visant à donner les orientations du contrat de ville et à ses déclinaisons annuelles.
- Les représentants des locataires-habitants participent, à titre consultatif, à la vie de la convention d'abattement de la TFPB ; ils sont donc conviés aux diagnostics en marchant et sont régulièrement consultés par l'ensemble de partenaires.
- Lors de l'évaluation de mi-parcours et du bilan de cette convention, les instances de représentation des habitants pourront s'exprimer afin que les orientations de la prochaine convention intègrent leur point de vue, demandes et remarques.
- Le contact avec les habitants est régulier à travers des réunions relatives à la programmation politique de la ville, des événements municipaux, des concertations, des rencontres informelles....

## 6. Modalités de pilotage de la convention

- Les personnes référentes pour la Commune de Choisy-le-Roi sont l'élue à la Politique de la Ville (conviée au diagnostic en marchant et au comité de pilotage) et la personne en charge de la Politique de la Ville. Les personnes référentes pour les services de l'Etat sont la représentante de la DRIHL, la déléguée de la Préfète et éventuellement un représentant de la Préfecture. Les référentes pour l'EPT sont le chef de projet intercommunale.
- A la fin de chaque année N-1, les représentants du Bailleur, de l'Etat, de l'EPT et de la Commune, accompagnés des représentants des habitants réalisent un diagnostic en marchant permettant d'identifier les besoins du territoire. Ce diagnostic en marchant est planifié par le service chargé de la politique de la ville et est animé par le ou la représentante du Bailleur.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20241112-DEL-24-127-DE  
Date de télétransmission : 12/11/2024  
Date de réception préfecture : 12/11/2024  
IVRY-SUR-SEINE | JUVISY-SUR-ORGE |



- A la suite de ce diagnostic, au début de l'année N, les représentants du Bailleur, de l'Etat, de l'EPT et de la Commune se réunissent pour un comité technique. Ce dernier est également organisé par la Commune et animé par le ou la représentante du Bailleur. Il présente le bilan de l'utilisation de l'abattement TFPB de l'année N-1 et le prévisionnel du plan d'action de l'année N.
- Des groupes de travail supplémentaires permettant le suivi du plan d'action peuvent aussi être programmés afin de faciliter la communication et la collaboration des différents partenaires.
- En ce qui concerne l'instance de pilotage décisionnaire, les représentants du Bailleur, de l'Etat, de l'EPT et de la Commune, se réunissent une fois par an pour un comité de pilotage (COFIL). A l'instar des deux instances précédentes, ce dernier est organisé par les services de la ville et animé par les représentants du Bailleur. Il a pour objectif la validation du programme d'action prévisionnel de l'année N et du bilan des actions de l'année N-1.
- Le COFIL sert aussi à évaluer l'état d'avancement du plan d'action ainsi que son efficacité. Il permet de déceler les freins et limites opérationnelles et éventuellement les solutions à préconiser.
- Le programme d'actions prévisionnel est défini autant que possible dans un calendrier compatible avec le calendrier budgétaire du Bailleur et le calendrier des appels à projets de la Politique de la Ville. De même, le bilan des actions réalisées est défini dans un calendrier compatible avec le calendrier de clôture des comptes du Bailleur.

## 7. Suivi et bilan

- Chaque année, le Bailleur transmet à l'EPT 12, à la Commune de Choisy-le-Roi, à l'État (dont la préfecture et la DRIHL) et aux représentants des locataires-habitants, 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, et en fonction de l'avancement de l'outil avec l'USH.

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 toute la durée du contrat de ville » 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

- 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,

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20241112-DEL-24-127-DE  
Date de télétransmission : 12/11/2024  
Date de réception préfecture : 12/11/2024

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 conséquent 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 d'un 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.
- Une copie de cet écrit sera également adressée à la direction départementale des finances publiques (DDFIP).



Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20241112-DEL-24-127-DE  
Date de télétransmission : 12/11/2024  
Date de réception en préfecture : 12/11/2024