

# Convention pour l'utilisation de l'abattement de TFPB dans les QPV de Villeparisis (2025-2030)

Conclue entre :

- La Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, représentée par Monsieur Pascal DOLL, Président.
- Et la Mairie de Villeparisis, représentée par Monsieur Frédéric BOUCHE, Maire de Villeparisis.
- D'autre part, la Préfecture de Seine et Marne (77), représentée par Monsieur Pierre ORY, Préfet de Seine-et-Marne.
- Et d'autre part, le bailleur social Habitat 77, représentée par Monsieur Paul GIBERT, 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 ;

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

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

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

Vu le contrat de Ville de l'agglomération Roissy Pays de France, voté par le conseil communautaire le (*jour, mois, année*).

## Préambule :

L'abattement TFPB sur les patrimoines situés dans les QPV permet aux organismes HLM de financer, en contrepartie, des actions de renforcement de la qualité urbaine aux locataires ou des dispositifs spécifiques au quartier. L'utilisation de l'abattement TFPB s'inscrit dans les démarches de gestion urbaine de proximité existantes ou à venir.

La présente convention d'utilisation de la TFPB est liée au contrat de ville qui comprend désormais, pour Villeparisis, deux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : République-Villevaudé et Normandie-Niemen/Poitou.

L'échelle intercommunale est en effet 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 doit 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.

## Rappel des axes du contrat de ville 2024-2030 de l'agglomération Roissy Pays de France :

Axe 1 = Déployer et amplifier la stratégie emploi de l'agglomération dans les QPV.

Axe 2 = Développer une action collective pour répondre aux problématiques rencontrées dans les QPV.

Axe 3 = Renforcer la mobilisation des politiques communautaires au sein des QPV.

Axe 4 = Évaluer l'impact du contrat de ville.



Il est convenu ce qui suit :

• Objet de la convention	3
• Identification du patrimoine concerné dans les Quartiers prioritaires	4
• Engagements des parties à la convention	5
• Résultats du diagnostic partagé	6
• Orientations stratégiques	6
• Modalités d'association des représentants des Locataires et des habitants	7
• Modalités de pilotage	7
• Suivi et bilan	7
• Durée de la convention	8
• Conditions de report de l'abattement la TFPB	8
• Conditions de dénonciation de la convention	8
• 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 Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, la Ville de Villeparisis et le bailleur social Habitat 77, est une annexe du contrat de ville signé le (date).

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.

## 2. Identification du patrimoine concerné dans les QPV de Villeparisis

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Quartier Normandie Niemen Poitou			
<b>TOTAL</b>			

## 3. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, la Ville de Villeparisis et le bailleur social Habitat 77. 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.

### Désignation des référents

- Pour l'État : le préfet ou son représentant.
- Pour la Communauté d'agglomération : le président d'EPCI ou son représentant.
- Pour la Ville : le Maire ou son représentant.
- Pour les organismes HLM : le directeur général ou son représentant.

### Rôle de l'instance

L'instance partenariale évaluera l'avancée du programme d'actions, son efficacité concrète sur le terrain, les limites opérationnelles rencontrées et le cas échéant les ajustements rendus nécessaires tant pour les organismes que l'ensemble des partenaires.

### Rythme tenue de l'instance dédiée

L'instance dédiée se réunira deux à trois fois par an pour :

- Établir un point d'étape à partir de tableaux de bord de suivi des actions.
- Présenter le bilan annuel du programme d'actions.

### Engagements de l'État

Par l'intermédiaire du délégué du préfet, la préfecture de Seine-et-Marne s'engage à assurer le suivi des actions mises en place dans la présente convention et à participer aux différentes instances de pilotage.

Lorsque l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties ne peut contribuer à la mise en place d'actions particulières, la préfecture s'engage à étudier toute demande de financement sous réserve des crédits disponibles et du dépôt d'un dossier de candidature d'appel à projet dans le calendrier imparti.

Dans les cas où une partie exprime son intention de dénoncer la présente convention, celle-ci le manifestera au préfet par courrier 3 mois avant la date d'échéance. Une instance de conciliation sera alors proposée.

Accusé de réception en préfecture  
077-20220534-20241124-1083-DE  
Date de télétransmission : 28/11/2024  
Date de réception préfecture : 28/11/2024

### Engagements de l'EPCI

- Moyens humains liés au suivi de la convention :  
La Communauté d'agglomération Roissy Pays de France porte le contrat de ville à travers un service dédié au sein de sa Direction Emploi et politique de la ville. Deux personnes assureront le suivi de la mise en œuvre de la convention (Responsable politique de la ville et Chargée de mission politique de la ville). Elles seront appuyées du Responsable du pôle innovation sociale dont relève ce service politique de la ville.
- Mobilisation des politiques de droit commun :  
L'agglomération Roissy Pays de France mobilise ses politiques communautaires au service du Contrat de ville notamment au titre de l'axe 1 du contrat de ville pour amplifier le déploiement de la stratégie emploi dans les QPV et au titre de l'axe 3 sur la diversité de ses compétences et équipements en termes d'habitat/logement, amélioration du cadre de vie, renaturation, transport mobilité, sécurité etc.
- Pilotage de la convention :  
L'agglomération ne pilote pas les conventions mais est en appui aux villes dans leur pilotage des conventions. Au titre de l'axe 2 du contrat de ville Roissy Pays de France, elle appuie notamment la mise en œuvre d'actions collectives pour répondre aux problématiques rencontrées dans les QPV et plus spécifiquement sur le sujet de la relation bailleurs et du suivi des conventions TFPB. Elle facilitera l'organisation d'instances de suivi.

### Engagements de la commune

La Ville de Villeparisis s'engage à suivre les actions mises en place dans la présente convention et à organiser les différentes instances de pilotage. Le chargé de mission politique de la ville est l'interlocuteur des autres parties. Les conseils citoyens seront également associés à cette démarche.

### Engagements du bailleur social Habitat 77

Habitat 77 s'engage à travailler en collaboration avec les partenaires et à transmettre aux services de l'Etat un bilan quantitatif de chaque programme d'actions mis en œuvre. Ce bilan sera renseigné dans le tableau de bord proposé dans le cadre national d'abattement de la TFPB à cet usage.

Les résultats des actions présentés par Habitat 77 seront validés par l'Etat, l'EPCI et par la ville de Villeparisis. Cette consolidation annuelle sera transmise aux signataires et au comité de pilotage du contrat de ville. Le programme d'actions pourra être ajusté annuellement au regard du bilan annuel.

Conformément au cadre national d'utilisation de la TFPB, des enquêtes de satisfaction seront menées par Habitat 77 auprès de nos locataires en QPV.

## 4. Résultats du diagnostic partagé

Le diagnostic partagé a mis en lumière plusieurs axes de travail :

- La gestion de proximité, en assurant un entretien de qualité, s'assurer du bon fonctionnement des équipements en place et garantir un cadre de vie optimal.
- L'optimisation et l'entretien des espaces communs.
- La nécessité de développer et renforcer les dispositifs de sécurité et de sécurisation du patrimoine.
- La mise en place d'opérations de sensibilisation, sur le respect de la propreté, des économies d'énergie, du développement durable et la promotion des bonnes règles de vie en milieu collectif.

## 5. Orientations stratégiques

A la suite du diagnostic partagé et à l'analyse des besoins, les priorités d'action pour le quartier prioritaire de la Ville mettent en lumière plusieurs enjeux clés :

- Travailler sur le cadre de vie du quartier en l'améliorant et en y apportant des solutions de bons sens, indispensables à l'efficacité de la gestion urbaine de proximité.
- Renforcer une démarche de développement social urbain, notamment en réhabilitant le local en pied d'immeuble, et y organiser des actions de proximité.
- Améliorer les relations directes entre les habitants, les services techniques et le bailleur dans le but d'en saisir le fonctionnement mais aussi de créer du lien social entre les habitants.
- Rendre l'habitant acteur-citoyen de son environnement proche par son implication et sa capacité à orienter des décisions et actions pour améliorer son quartier.
- Renforcer la cohésion sociale à travers de nombreuses activités, culturelles, environnementales et ludiques sur le territoire.
- Agir pour renforcer la sécurité, cela passe par la vidéo protection, par le remplacement des portes de hall, par un meilleur éclairage et par le partenariat avec les services de la Police Nationale et Municipale.

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

Toute association de locataires affiliée à une organisation siégeant à la CNC ou toute association de locataires représentant au moins 10% des locataires de son ensemble immobilier, pourra être associée aux instances de suivi.

L'association des représentants des locataires est assurée par toute association de locataire affiliée à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation ou toute association de locataire représentant au moins 10 % des locataires de l'ensemble immobilier du bailleur. Ces représentants seront invités aux instances de suivi.

## 7. Modalités de pilotage

Les actions inscrites pourront être pilotées dans les instances partenariales, et s'appuyer sur les modalités opérationnelles préexistantes.

Ce comité de pilotage se réunit 2 à 3 fois par an et est chargé :

- De l'élaboration des propositions de l'amélioration de la charte sur les quartiers, ces actions étant identifiées à partir des observations des services et du repérage des besoins des habitants ;
- Du suivi de l'avancement et de l'évaluation des actions d'amélioration engagées/terminées ;
- De la remontée d'information vers les partenaires concernant le suivi et l'évaluation réalisés ;
- D'une instance de pilotage décisionnelle de la convention (composition, rôles, pilotage, fréquence, modalités de validation des programmes d'action prévisionnels et réalisés) et articulation avec les instances du contrat de ville ;
- Du calendrier (Le programme d'actions prévisionnel est défini autant que possible dans un calendrier compatible avec le calendrier budgétaire des organismes Hlm).

## 8. Suivi et bilan

Chaque année, l'organisme Hlm transmet à la Ville de Villeparisis et l'agglomération Roissy Pays de France, et à la Préfecture de Seine-et-Marne, 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 *Quartiers Plus* 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.

## 9. 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.

## 10. 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.

## 11. Conditions de dénonciation de la convention

La présente convention pourra faire l'objet d'une dénonciation dans les conditions suivantes :

- 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 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.

Fait à Villeparisis,

Le 31 octobre 2024,

**Pour l'État  
Le Préfet de Seine-et-Marne,**

**Pour la Ville de Villeparisis  
Le Maire,**

Monsieur Pierre ORY

Monsieur Frédéric BOUCHE

**Pour Habitat 77,  
Le Directeur Général,**

Monsieur Paul GIBERT