



PRÉFECTURE DU VAL D'OISE

Utilisation de l'abattement de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) dans les QPV

(quartiers prioritaires
de la politique de la ville)



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

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

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

Conclue entre :

- d'une part, Immobilière 3F, représenté par Madame FOURNIER , Directrice Générale,
- d'une part, LOGIREP, représenté par Madame JULIEN-ELKAÏM , Directrice Générale,
- d'une part, CDC Habitat, représenté par Madame GRAVE, Président du directoire,
- d'une part, Toit et Joie, représenté par Madame Sylvie VANDENBERGHE, Directrice Générale,
-
- d'une part, Val d'Oise Habitat, représenté par Madame LEPLUS, Directrice Général,

- d'autre part, la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France, représenté par son président, Pascal DOLL,
- d'autre part, la commune de Garges-lès-Gonesse, représentée par Monsieur Benoît JIMENEZ, maire de Garges-lès-Gonesse,

- d'autre part, le préfet du département, représenté par Madame BONET, Préfet Délégué pour l'Égalité des Chances,

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



CONVENTION

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

Recommandations

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

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

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

Elle peut ainsi se situer à différents niveaux :

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



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^{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 Ville de Garges-lès-Gonesse, Roissy Pays de France, Immobilière 3f, CDC Habitat, Toit et Joie, Val d'Oise Habitat, LOGIREP 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.

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 :

- Sécurité résidentielle
- 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 l'intercommunalité ou par commune ou par quartier

Synthèse du diagnostic territorial

Le quartier en QPV de Terre de Garges de la commune de Garges-lès-Gonesse regroupe l'ensemble des secteurs d'habitat collectif (logements HLM et copropriétés), constitutif du Grand Ensemble des années 60-70 présent sur le territoire communal soit 7 quartiers sur 12, ce qui représente 80% de la population communale.

Ce quartier accueille une population fortement précarisée, la commune présentant un important taux de ménages sous le seuil de pauvreté (32,7%). Ce phénomène n'a de cesse de se renforcer avec l'emménagement de familles toujours plus fragilisées, 42,5% des nouveaux arrivants étant sous le seuil de pauvreté. De plus, le chômage des 15-64 ans atteint 21,2%. La population est très jeune, 34,4% des gargeois ayant moins de 20 ans et peu diplômée (42% de la population est sans diplôme et seulement 5% dispose d'un diplôme supérieur à bac +2).

Le territoire de TERRE DE GARGES connaît des dynamiques territoriales différentes selon les secteurs :

Les secteurs de la Muette, des Doucettes et de la Dame Blanche Ouest ont bénéficié d'importants projets de rénovation urbaine (PRU) débutés en 2005 avec comme grands principes d'aménagement : le désenclavement des quartiers, la requalification des voiries et des espaces publics, la résidentialisation de l'ensemble du patrimoine bâti, la requalification et la modernisation des équipements publics, la démolition et la reconstruction de nouveaux logements notamment dans le parc HLM d'I3F, d'OSICA et de LOGIREP. Ces projets ont également été accompagnés d'aide à la réhabilitation des copropriétés. La qualité résidentielle s'est clairement améliorée avec une bonne appropriation de ces changements par la population. Il s'agit maintenant de veiller à la pérennisation de ces investissements afin de maintenir, voire d'accroître l'attractivité de ces secteurs.

Les secteurs de Barbusse et du Centre-ville composés principalement de grands ensembles en copropriétés, font face à une paupérisation importante d'une partie de ses résidents ce qui a donc pour conséquence une détérioration de l'habitat et des espaces partagés souvent d'usage public. Il est à noter cependant une réhabilitation d'une partie du patrimoine du centre-ville par Val d'Oise Habitat.

Le secteur de Dame Blanche Nord est un quartier qui fait l'objet d'un important programme de rénovation urbaine financé par l'ANRU (NPNRU) avec notamment la démolition de 735 logements sociaux (I3F) et la reconstruction de 539 logements sur le site dont 342 en accession à la propriété et 293 logements sociaux ; la réhabilitation et la résidentialisation de l'ensemble du patrimoine social conservé ; l'aide à la résidentialisation de la copropriété de Garges Nord ; la construction d'un nouveau gymnase ; la construction du nouveau centre social ; la construction d'un espace jeune ; la construction du nouveau marché couvert et la requalification de l'ensemble des voiries et des espaces verts dont le fort de Stains qui borde le secteur. La démolition et la reconstruction de 2 groupes scolaires. Ces transformations permettront de faciliter la gestion de ce secteur et de garantir un cadre de vie plus agréable à tous ses habitants.

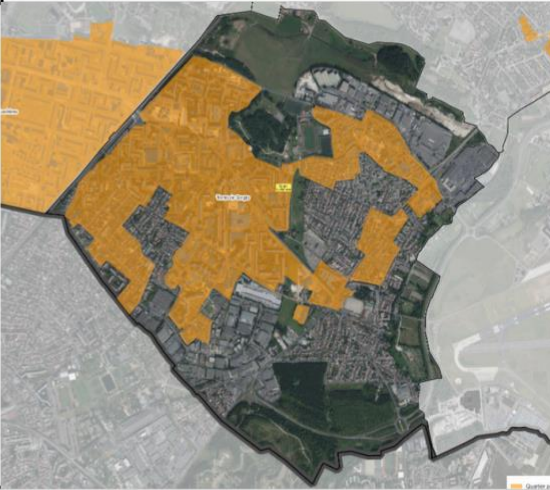
Le secteur des Basses-Bauves qui s'articule autour du square Olof Palme et qui n'a pas fait l'objet de travaux de réhabilitation important depuis plusieurs années et où l'on note une lente détérioration de l'habitat et des espaces partagés avec comme bailleur principal Immobilière 3F.

Des « diagnostics en marchant » sont réalisés régulièrement par le service de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) sur l'ensemble de ces secteurs constitutifs du QPV de Terre de Garges en présence de l'ensemble des gestionnaires concernés.

Les diagnostics récemment réalisés décrivent de la manière suivante l'existant et les perspectives à venir :



Diagnostic QPV Terre de Garges

Portrait de quartier - Terres de Garges	
Données clés	Photos du quartier
<p>Garges-lès-Gonesse est une ville de 43 239 habitants (2019) avec une population très jeune puisque 36,9% des habitants ont entre 0 et 24 ans contre 15,4% de plus de 60 ans. C'est aussi un territoire multiculturel avec 29,3% de personnes étrangères et plus de 70 communautés différentes. Le QPV "Terres de Garges" englobe 71,6% de la ville.</p> <p>La commune est une des plus pauvres de France, 21,7% des habitants bénéficient du RSA et 21% sont au chômage ce qui amène à un cumul de fragilités économiques et familiales. Le niveau de ressources s'élève à 15 460 euros par an.</p>	
Problématiques	
Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Proximité des transports et à mi chemin entre Paris et Roissy (RER D, bus, autoroute) • Diversité des structures culturelles et sportives sur l'ensemble de la ville (cube, gymnases, patinoire, piscine, 5 centres sociaux ..) • Dispositifs variés (Cité éducative, CLAS, PRE, TFPB) • Offre de santé • Dispositifs d'insertion pro (PRIJ, ML, SIJ, France travail, Espace emploi, ACI informatique, Créative...) • Commerces de proximité • Population jeune et dynamique • Politique sociale (CCAS, inter-âge, MOUS, relogement, copro dégradée, ...) • Proximité / aller-vers (bus de la ville) • Tissu associatif riche et dense • Espaces verts • Plusieurs quartiers ont bénéficié d'un PNRU et d'un NPNRU • Présence d'un Centre de Supervision Urbain (CSU) 	<ul style="list-style-type: none"> • Précarité des habitants (pauvreté, familles monoparentales, RSA, bénéficiaires de toutes les prestations sociales, ..) • Manque de diversité des commerces • Délocalisation d'acteurs institutionnels en proximité • Phénomène de cloisonnement par quartier, effet mille-feuilles en termes d'acteurs et de dispositifs • Peu d'actions police-population • Difficultés à identifier les acteurs, et à connaître leurs rôles • Sentiment d'insécurité • Peu d'axes routiers et donc embouteillages au sein de la ville, difficultés dans l'utilisation de mobilités douces • Dégradation du parc immobilier, insalubrité, habitat indigne. • Manque de spécialistes au niveau de l'offre de santé sur le territoire • Etablissements secondaires fragiles avec des IPS parmi les plus faibles du département

Vision pour le quartier - Terres de Garges

Cadre de vie : "Dans trois ans, faire que chaque habitant de Garges-lès-Gonesse puisse vivre dans un environnement vert, agréable et inclusif" **Comment ?** Lutter contre l'habitat indigne, mettre en place un réseau de chaleur à énergies renouvelables à destination des habitants, développer et soutenir les initiatives autour de la propreté urbaine à travers la GUP et garantir une coordination optimale entre les partenaires en vue d'une utilisation efficace de l'abattement TFPB. **Et concrètement ?** Multiplier les contrôles, continuer les diagnostics en marchant, Encourager la pratique du jardinage (balcons, jardins partagés, potagers, ...), renforcer la coordination entre les partenaires en instaurant des réunions de travail régulières.

Culture : "Dans trois ans, faire que la ville de Garges-lès-Gonesse devienne une vitrine des Arts du Numérique, et continuer à rendre accessible la culture en permettant aux Gargeois de s'approprier les structures du territoire " **Comment ?** Faire des arts numériques (IA, robotique, ..) un levier de développement culturel, favoriser l'accès à la culture pour tous en proposant des activités culturelles variées, en soutenant les initiatives locales et en créant des espaces de rencontres interculturelles. **Et concrètement ?** Garantir que le Cube Garges soit ouvert et accessible à tous, en lui permettant de rayonner au niveau régional et national, promouvoir des évènements hors les murs, « faire avec » les habitants sur la programmation culturelle, prendre en compte toutes les cultures (urbaines, classiques) tout en évitant l'élitisme culturel, impliquer les habitants dans l'élaboration des programmes.

Education : "Dans trois ans, faire que chaque gargeois puisse s'exprimer, se ressourcer, et s'épanouir librement en valorisant leurs réussites et la diversité de leurs parcours". **Comment ?** Fournir une offre d'accompagnement éducative renforcée et lutter contre le décrochage scolaire, mieux communiquer sur l'offre et veiller à proposer des modes de garde diversifiés, renforcer l'accompagnement vers l'enseignement supérieur et la formation professionnelle. **Et concrètement ?** Proposer des activités adaptées, accessibles au travers du CLAS, du PRE et de la Cité éducative en impliquant les associations locales, travailler sur une communication efficiente et adaptée au public visé, mettre en place des forums d'orientation et permettre aux jeunes de travailler leur orientation grâce à des ambassadeurs de la réussite.

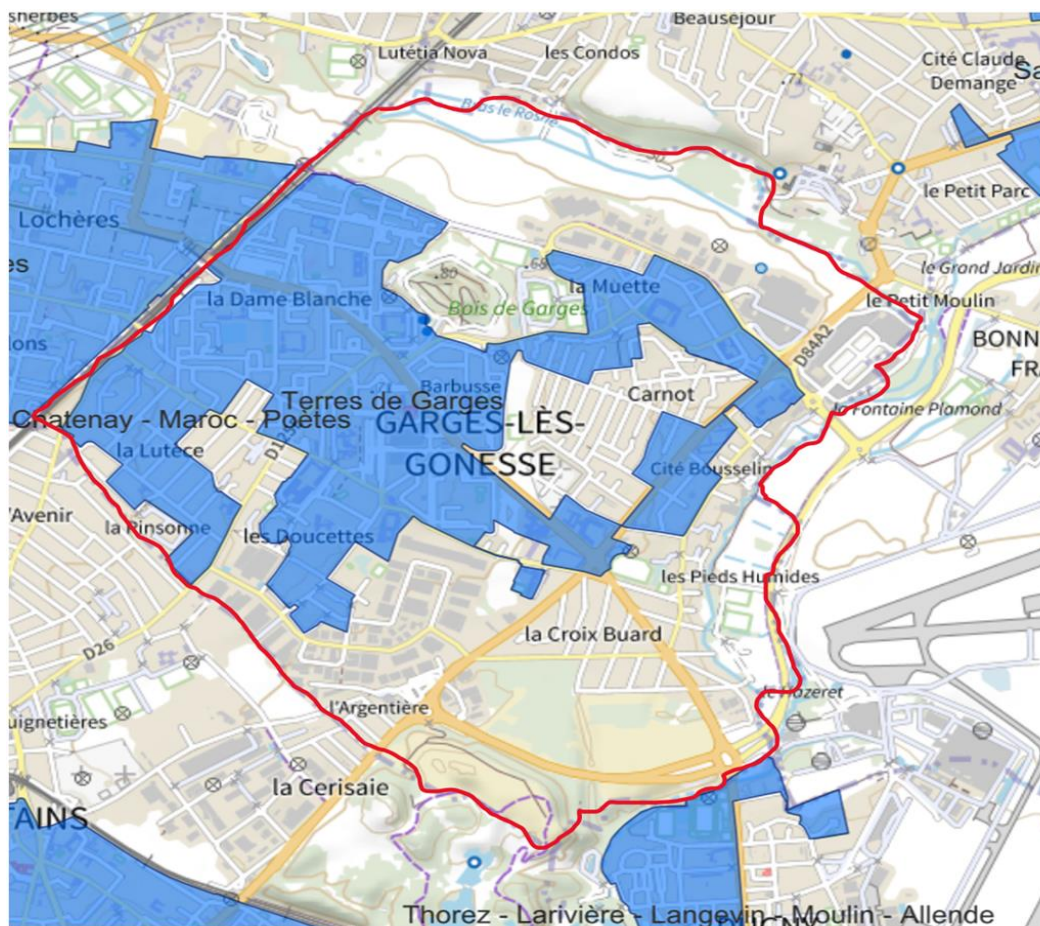
Emploi : "Dans trois ans, faire que chaque habitant de Garges-lès-Gonesse ait les clés de réussite nécessaire pour lui permettre une insertion facile et rapide dans le monde de l'emploi et de la formation, notamment dans le secteur de l'aéroportuaire et du numérique." **Comment ?** Travailler sur la mobilisation des publics, et optimiser leur prise en charge, mettre en œuvre des initiatives professionnelles axées sur les métiers en tension, spécifiquement dans le secteur aéroportuaire, poursuivre la montée en charge de l'accompagnement global des personnes, et conforter l'apprentissage de la langue française. **Et concrètement ?** Ateliers soft skill, team building, aller vers, au travers du bus de la ville, clubs sportifs (APELS), PRIJ (invisibles), l'ouverture d'un espace mutualisé inclusif (EMI) , la mise en place de forum de l'emploi, de journées portes ouvertes, d'infos collectifs et intensifier les actions de la maison des langues.

Sécurité : "Dans trois ans, faire que Garges-lès-Gonesse soit plus sécuritaire en facilitant le vivre ensemble et en luttant contre les incivilités et les rixes." **Comment ?** Accroître la présence des médiateurs de rue aux abords des établissements scolaires ainsi que lors des soirées et week-ends, renforcer le centre de supervision urbain, avec un réseau de près de 200 caméras d'ici 2025, et intensifier la dynamique du "aller vers" en investissant les espaces publics, afin de continuer à être au plus près des habitants. **Et concrètement ?** Mettre en place un planning organisé et partagé entre l'ensemble des médiateurs et des acteurs de la politique de la ville, assurer une surveillance en temps réel afin de garantir la sécurité publique, retour d'un commissariat de police avec prise en charge des dépôts de plaintes et multiplier les actions en proximités.

Laïcité : "Dans trois ans, faire que chaque culture présente à Garges-lès-Gonesse soit mise en valeur, tout en favorisant le vivre ensemble au travers de la République." **Comment ?** Agir en faveur de l'égalité pour tous et du vivre ensemble et garantir la neutralité religieuse des espaces publics tout en respectant les diverses croyances, éviter les comportements et dérives en lien avec le communautarisme, prévenir les dérives sectaires et la radicalisation. **Et concrètement ?** Renforcer les initiatives telles que les journées de fraternité mettant en lumière la diversité culturelle et favoriser les échanges interculturels et interreligieux, faciliter l'accès aux formations sur les valeurs de la républicaines et la laïcité, ainsi que promouvoir les valeurs de la république à travers les services publics.

Vision pour le quartier - Terres de Garges

Santé : "Dans trois ans, continuer d'améliorer l'accès aux soins de santé pour tous les Gargeois, en promouvant des modes de vie sains au travers d'initiatives de sensibilisation et de prévention, tout en renforçant les infrastructures médicales locales afin de garantir des services de qualité. Faire de Garges un modèle d'inclusion pour les personnes en situation de handicap." **Comment ?** Continuer de mettre en place des bus de la santé, organiser des campagnes de dépistages et faciliter l'accès aux services de santé mentale. Accompagner les professionnels de santé dans la modernisation de leurs locaux et offrir des services de soutien spécifiques aux personnes en situation de handicap. **Et concrètement ?** Promouvoir le aller vers avec les bus santé, accroître les actions autour du sport sur ordonnance et tout autre type de sport, offrir un soutien et un accompagnement aux partenaires de santé, établir une maison de l'handicap pour servir de centre de ressources et de soutien aux personnes en situation de handicap.



	Centre Ville	Et 1 à 11 rue François Mansart - 1 Impasse Soufflot Et 9-11 rue Charles Garnier - 2-3 rue J.A. Gabriel			
LOGIREP	TERRE DE GARGES		681	661	233 010€
	Les Doucettes	2,4,6 rue des Prieuses, 2 à 16 rue de l'argentière, 1,3,5 rue du Tiers Pot (150 lls) Et 15 au 29 rue du Tiers Pot (116 lls) Et 21 au 35 rue des Doucettes, 7,9 rue du Tiers Pot (75 lls) Et 1,3,5 rue des Prieuses, 1 au 19 rue des Doucettes, 10 lots du 8 rue de l'argentière (150 lls) Et 49,51,57,59 rue des Doucettes (71 lls) Et 39,41,43,45,47 rue des Doucette (116 lls) Et 2A rue de l'Argentière, 5 bis du Tiers Pot, 1 bis,9bis rue des Doucettes (28 lls) Et 95,97 rue de la division Leclerc (30 lls) Et 12 rue des Maraichers (19 lls) Et 11,13 rue du Tiers Pot, 21,23 rue des Doucettes (63 lls)			
CDC HABITAT	TOTAL			En attente de confirmation	En attente de confirmation
	TERRE DE GARGES La Muette	RES. VILLAS DES POÈTES RUE GEORGES BRASSENS ALLEE ARISTIDE BRUANT ALLEE JEAN BAPTISTE CLEMENT AVENUE DU 8 MAI 1945			
	TERRE DE GARGES La Muette	RES JOLIOT CURIE 12, 14, 16 AVENUE F. JOLIOT CURIE Et 7 rue JACQUES BREL			
	Rue Duvivier Vieux Pays				
TOIT et JOIE	TERRE DE GARGES Centre Ville	2-3-4, place Soufflot	139	139	46 335€

VAL D'OISE HABITAT	TERRE DE GARGES	22,24,26,28,30,32,35,37,39,41,43, 45 Avenue de la Commune de Paris	343	343	90000 €

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 Ville de Garges-lès-Gonesse, la Communauté d'Agglomération Roissy de Pays de France, l'Immobilière 3F, LOGIREP, Val d'Oise Habitat, CDC Habitat, Toit et Joie. 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.

- Pour l'Etat : le préfet ou son représentant (en particulier le délégué du préfet)
- Pour les collectivités : le service de Gestion Urbaine de Proximité, la Direction de la Politique de la Ville, la communauté d'agglomération Roissy Pays de France
- Pour les bailleurs : les représentants des bailleurs (I3F, LOGIREP, OSICA, Toit et Joie et Val d'Oise Habitat) ;
- Pour les représentants des locataires-: les représentants de la ou les amicales les plus représentatives, du Conseil Municipal Jeunes, Conseil Consultatif de la Jeunesse, le Conseil du Bel Âge, la Maison des Langues
- Pour les structures et associations impliquées dans la vie du quartier : les centres sociaux, les associations du quartier, les habitants.



Engagements de l'État

- Pour l'État :

L'État est un acteur incontournable pour le fonctionnement de la présente convention. Dans ce cadre, les engagements et le rôle de l'État ont été définis ci-après.

> **Identification du rôle de l'État**

- Garant de la bonne application du dispositif et de sa cohérence avec le cadre national et les dispositions légales,
- Participe et contribue aux diagnostics locaux,
- Accompagne et joue un rôle de conseil auprès des collectivités dans la conduite du dispositif.

> **Identification des engagements de l'État**

- Garantir la mobilisation des politiques de droit commun en direction des résidences en quartier prioritaire
- S'assurer de l'articulation entre le BOP 147 et l'abattement de la TFPB. L'État veillera notamment à s'assurer de la complémentarité des actions de lien social financées au titre du BOP 147 et par les bailleurs dans le cadre de l'abattement de la TFPB.
- Être présent lors des instances de pilotage du dispositif, et particulièrement dans le cadre des comités de validation des programmations annuelles.
- Organise avec la collectivité les comités de pilotage annuels
- 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.

> **Moyens humains liés au suivi de la convention**

- Le pilotage et le suivi de la convention d'abattement TFPB sont assurés par le ou la Délégué-e du préfet, rattaché au préfet délégué à l'égalité des chances

Engagements de l'EPCI

> **Identification du rôle de l'EPCI**

- Garant de la bonne application du dispositif et de sa cohérence avec le cadre national et les dispositions légales,
- Participe et contribue aux diagnostics locaux,
- Accompagne et joue un rôle de conseil auprès des collectivités dans la conduite du dispositif.

> **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 :**

La Communauté d'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 terme 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

> **Identification du rôle de la Commune :**

- Garant de la bonne application du dispositif et de sa cohérence avec le cadre national et les dispositions légales,
- Organise et contribue aux diagnostics locaux,

> **Identification du des engagements de la Commune :**

• Pilotage de deux (2) réunions à minima d'échanges annuelles avec les organismes HLM et l'Etat et tout comme l'Etat, la Commune est garante de la bonne application du dispositif et de sa cohérence avec le cadre national et les dispositions légales.

L'une se présente sous la forme d'une instance communale qui a vocation à valider les programmes d'action par quartier ou par organisme Hlm sur la base des propositions des organismes Hlm, en lien avec le ou la délégué-e du préfet sur le territoire. Ensuite les communes valident, signent et transfèrent à la CACP et à l'Etat les programmations prévisionnelles de l'année en cours et les bilans réalisés de l'année écoulée avant le 30 juin.

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

En fin d'année les communes et les organismes Hlm doivent travailler leur programmation N+1 qui s'appuie sur le bilan qualitatif et les diagnostics réalisés (diagnostics en marchant, échanges partenariaux, ...

> **Moyens humains liés au suivi de la convention :**

Les moyens humains chargés du suivi de l'abattement de la TFPB pour les communes sont les référents de la politique de la Ville et les référents de la Gestion Urbaine de Proximité.

Les communes initient les diagnostics en marchant et associent les différentes parties prenantes, les représentants des organismes Hlm le ou la délégué-e du préfet, Le Maire ou ses représentants, les techniciens de la commune, les techniciens de l'agglomération, les associations du territoire, la Police Municipale, la police nationale, les habitants ou représentants des habitants qu'elles ont préalablement identifiés.

Engagements de l'organisme Hlm

> **Identification du rôle des organismes Hlm :**

- Travailler en lien avec les acteurs locaux dans l'identification des besoins et y répondre à travers les actions devant s'inscrire dans la présente convention,

> **Identification du des engagements des organismes Hlm :**

• Elaboration des programmations en lien avec l'ensemble des partenaires et qui doivent s'appuyer sur les besoins identifiés à l'échelle du quartier et réactualisés en s'appuyant sur les diagnostics en marchant ou toute analyse ou étude réalisées,

• 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 à la présente convention TFPB

- Soutien à la vie associative locale et tissu entrepreneurial local,

> **Moyens humains liés au suivi de la convention :**

Les moyens humains chargés du suivi de l'abattement de la TFPB pour les organismes Hlm sont soit un Directeur d'Agence, soit un chef soit un chargé de DSU soit un Responsable en charge du suivi de l'abattement TFPB



4. Résultats du diagnostic partagé

Le diagnostic partagé s'appuie sur :

- Résultats synthétiques des « diagnostics en marchant » par quartier :
 - Les acteurs associés au diagnostic dans le cadre de la GUP et les 30 arrêts du Bus de la Ville qui rayonne sur l'ensemble du territoire communal et sur le QPV en particulier.
 - Les principaux enjeux à traiter identifiés par quartier sur le champ du fonctionnement résidentiel, de la gestion de proximité relevant du bailleur, et dans l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Toute analyse ou étude (de l'existant ou projection) portant sur les axes du cadre national (enquête de satisfaction de l'organisme Hlm, analyse des besoins sociaux des communes, données socio- démographiques des locataires du parc social, plan stratégique du patrimoine de l'organisme Hlm, NPNRU, marches exploratoires, etc.).



5. Orientations stratégiques

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

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

- Identification des représentants (association de locataires et autres modalités de participation des habitants) ;
- Modalités d'association à la vie de la convention (exemple : diagnostic partagé, suivi, bilan) ;
- Rythme des rencontres.

7. Modalités de pilotage

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB fera l'objet d'un suivi par un comité de pilotage. Cette instance partenariale sera en lien avec le comité de pilotage du contrat de ville, ainsi que la Gestion Urbaine de Proximité et la Politique de la Ville. La convention fait l'objet d'un comité de suivi communal et les instances ont lieu à l'échelle locale en présence de représentant du Maire, du préfet et des organisme Hlm.

> Le comité de suivi intercommunal est constitué :

Pour l'Etat : le préfet ou ses représentants le ou la délégué-e du préfet

Pour les collectivités : Le maire ou son représentant

Pour les organismes Hlm : le directeur général ou son représentant

Le programme d'actions prévisionnel est défini autant que possible dans un calendrier compatible avec le calendrier budgétaire des organismes Hlm et le calendrier des appels à projet relatifs au BOP 147.

De même, le bilan des actions réalisées est défini dans un calendrier compatible avec le calendrier de clôture des comptes des organismes Hlm).

Les instances de gouvernance évalueront l'avancée du programme d'actions, son efficacité concrète sur le terrain, les limites opérationnelles rencontrées et le cas échéant les ajustements rendus nécessaires pour les bailleurs.

Il sera dédié au moins 1 séance par an au dernier trimestre de l'année ou début de l'année afin de valider le bilan de

l'année écoulée et l'approbation de l'année à venir, ainsi que la validation des priorités d'intervention triennales.

8. Suivi et bilan

L'instance composée de la Ville, de l'Etat et des organismes Hlm dédiée se réunira à minima deux fois par an pour :

- Valider les programmes d'actions annuelles. En amont, le comité technique aura validé le programme d'actions par quartier,
- Etablir un point d'étape à partir de tableaux de bord de suivi des actions (Annexes). Ces tableaux feront l'objet d'échanges techniques entre les partenaires et permettront d'aboutir à un ajustement du programme d'actions.

Chaque année, l'organisme Hlm transmettra à la Ville et l'État 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. Ce bilan devra respecter le bornage annexé à la présente convention.

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

- 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 trois (3) mois avant le 1^{er} janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention ;
- Une copie de cet écrit est également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Ville de France, Association des Maires de France, Union sociale pour l'habitat). Les éléments transmis feront l'objet d'une capitalisation au niveau national assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

ANNEXE :

1. Programme d'action et bornage

2. Calendrier



Nouvelle répartition des axes d'actions éligibles à l'ATFPB 2025-2030		
Sécurité résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> •Analyse des besoins en vidéoprotection •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 •Vidéoprotection • Participation aux groupements interbailleurs dédiés à la sécurité du parc locatif 	50 %
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport au patrimoine hors QPV)	<ul style="list-style-type: none"> •Renforcement du gardiennage et surveillance •Coordonnateur Hlm de la gestion de proximité •Agents de médiation sociale, agents de développement social et urbain •Référénts sécurité 	50 %
Formation / soutien des personnels de proximité	<ul style="list-style-type: none"> •Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...) •Sessions de coordination inter-acteurs •Dispositifs de soutien 	
Sur-entretien	<ul style="list-style-type: none"> •Renforcement nettoyage •Effacement de tags et graffitis •Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention •Réparations des équipements vandalisés 	
Gestion des déchets, encombrants / épaves de véhicules	<ul style="list-style-type: none"> •Gestion des encombrants •Renforcement ramassage papiers et détritux •Enlèvement des épaves •Amélioration de la collecte des déchets 	
Concertation / sensibilisation des locataires	<ul style="list-style-type: none"> •Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale •Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires •Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens, etc. •Enquêtes de satisfaction territorialisées 	
Animation, lien social, vivre ensemble	<ul style="list-style-type: none"> •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 	
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	<ul style="list-style-type: none"> •Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles / cages d'escaliers, signalétique...) •Surcoûts de remise en état des logements •Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, vigik, ...) 	

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPB	Taux de valorisation
1. Sécurité Résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> •Analyse des besoins en vidéoprotection •Financement des travaux ou demandes faites par les forces de sécurité intérieure (Police nationale, Police Municipale) dans le cadre de la sécurisation du parc Ex: équipements e-vigik •Vidéoprotection • Participation aux groupements interbailleurs dédiés à la sécurité du parc locatif 						50%
2. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance						50%
	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						50%
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)						
	Sessions de coordination interacteurs						
4. Sur-entretien	Dispositifs de soutien						50%
	Renforcement nettoyage						
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et améliorations et délais d'intervention						

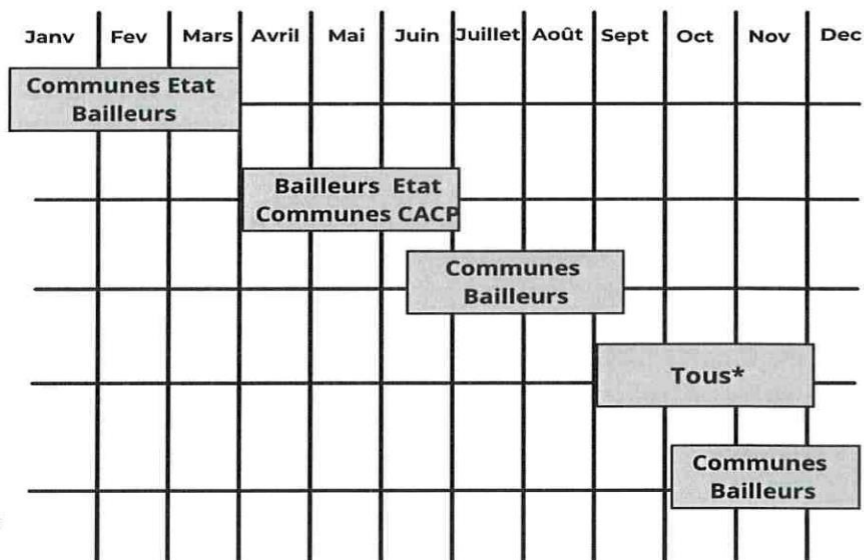
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)							50%
5. Gestion des déchets et des encombrants/épaves	Gestion des encombrants							
	Renforcement ramassage papiers et détritus							
	Enlèvement des épaves							
	Amélioration de la collecte des déchets							

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						50%
	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

- Réunion - Comité de pilotage validation programmation prév N et bilan réalisé N-1
- Transmission des bilans prév N et réalisés N-1 signés (avenant)
- Réunion - Point d'étape suivi qualitatif à mi-année
- Diagnostic des besoins des habitants et du patrimoine sur le territoire
- Finalisation des programmations N+1



* 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 représentants des habitants...

Pour l'Etat
Le Préfet du Val-d'Oise,
Monsieur COURT
représenté par le Préfet Délégué pour l'Égalité des
Chances
Madame BONET

Pour la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays
de France
Le Président
Monsieur DOLL

Pour L'immobilière 3F
Directrice Générale
Madame FOURNIER
Par délégation
Madame MALINKA
Directrice Départemental Agence du Val-d'Oise

Pour Toit et Joie
Directrice Générale
Madame Sylvie VANDENBERGHE
Par délégation
Madame COZON
Responsable du développement social et urbain

Pour la Commune de Garges-lès-Gonesse

Le Maire
Monsieur JIMENEZ

Pour CDC Habitat
Présidente du Directoire
Madame GRAVE
Représentée par le Directeur Interrégional
CDC Habitat
Monsieur DUBERTRAND
Par délégation
Madame TREBEAU
Directrice d'Agence

Pour LOGIREP
Présidente du Comité exécutif du Groupe
Polylogis
Madame JULIEN-ELKAÏM
Par délégation
Monsieur SANSONNENS
Responsable d'Agence du Val-d'Oise

Pour Val d'Oise Habitat
Directrice Générale
Madame LEPLUS
Par délégation,
Monsieur MENDY
Le Directeur d'agence de Sarcelles,





PRÉFECTURE DU VAL D'OISE

