

Envoyé en préfecture le 16/12/2024

Reçu en préfecture le 16/12/2024

Publié le 18 12 2024

ID : 056-215600834-20241212-D202412008-DE

Convention d'utilisation de l'abattement TFPB

(taxe foncière sur les propriétés bâties)

dans le Quartier Politique
de la Ville de Keriou Ker
à Hennebont



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.

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 représenté par Pascal Bolot, Préfet, l'EPCI Lorient Agglomération représenté par Fabrice Loher, Président, la ville d'Hennebont représentée par Michèle Dollé, Maire et le bailleur Morbihan Habitat représenté par Erwan Robert, Directeur Général. Cette convention est une annexe du contrat de ville signé le 2 octobre 2024. Elle 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 le QP / de Keriou Ker – Hennebont

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
KERIHOUAIS	295	295	
KENNEDY- KERGOHIC-GERARD PHILPE	184	184	
THOREZ – LES CAPUCINES – LA GRANGE - SEMBAT	172	124	
TOTAL	651	603	168 000

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, l'EPCI de Lorient Agglomération, la ville d'Hennebont et le bailleur Morbihan Habitat. L'ensemble des signataires de la convention s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la convention en lien avec les orientations du contrat de ville et des politiques publiques de droit commun.

Engagements de l'État

Les services de l'Etat garantiront le suivi et l'application de la présente convention d'ATFPB selon les orientations nationales et locales, et s'appuieront sur une équipe constituée de :

- La déléguée du préfet à la politique de la ville,
- Un agent de la DDTM, service Urbanisme Habitat Construction / Unité Politique de l'Habitat et du Renouvellement Urbain,
- Un agent de la DDETS, Mission d'Appui aux Politiques Interministérielles,

Qui seront en charge :

- * de la mobilisation des politiques de droit commun de l'État,
- * de l'accompagnement du pilotage de la convention par la mise en place, en lien avec les responsables des services politique de la ville de la ville d'Hennebont et de l'EPCI Lorient Agglomération, de la présente convention,
- * du contrôle et de l'utilisation des montants de l'abattement,
- * des modalités de médiation à mobiliser en cas de dénonciation de la présente convention,
- * de l'articulation entre le droit commun des bailleurs, de l'EPCI, de la Ville et de l'utilisation des crédits du BOP 147, ainsi que l'utilisation de l'abattement de la TFPB, afin d'éviter les doubles financements.

Engagements de l'EPCI

Moyens humains liés au suivi de la convention :

Un chargé de mission Convention Territoriale Globale et Politique de la Ville est le référent sur le dossier politique de la ville et ce en lien avec la responsable de la Mission transversale Santé Solidarité, mission rattachée au DGA du pôle Transformation Responsable du Territoire.

Le chargé de mission participe au suivi de la présente convention et ce en lien avec les services de Lorient Agglomération concernés au titre du droit commun et des politiques publiques menées par Lorient Agglomération.

Mobilisation des politiques de droits commun :

Lorient Agglomération mobilise au titre de ses compétences, dans le cadre du droit commun, les politiques et dispositifs suivants : Contrat Local de Santé (CLS), Programme Local de l'Habitat (PLH), Schéma d'attractivité et de développement Economique dont le volet Economie Sociale et Solidaire, Programme Territorial Alimentaire, Schéma directeur du Tourisme, dispositif des chantiers d'insertion, Plan des Mobilités dont dispositifs liés à l'intermodalité, Charte de la Logistique Urbaine Durable, Schéma Directeur des Energies Renouvelables, Plan Prévention des Déchets Ménagers, Plan Résilience Eau, Plan Climat Air Energie Territorial, dispositif Petites Villes de Demain et ce dans le respect des compétences de L'EPCI.

La mise en œuvre de ces dispositifs se traduit notamment par l'ingénierie des services de Lorient Agglomération, la mobilisation des moyens financiers alloués aux politiques intercommunales, ainsi qu'aux subventions aux associations porteuses de projets en lien avec les actions soutenues par les politiques communautaires.

Pilotage de la convention

Le pilotage de la convention est suivi par le Vice-Président de Lorient Agglomération en charge de l'habitat, du logement, du foncier, du projet de territoire, de la participation citoyenne et de la politique de la ville avec un portage technique en lien avec les communes assuré par le chargé de mission convention territoriale globale/politique de la ville.

Engagements de la commune

Moyens humains pour le suivi de la convention

La Ville d'Hennebont assurera le suivi de la convention par l'intermédiaire de son service Politique de la Ville, situé à la Maison de quartier de Kerihouais. Ce service sera en lien constant avec le bailleur, l'État et Lorient Agglomération pour une coordination efficace.

Mobilisation des politiques de droit commun

La Ville d'Hennebont mettra en œuvre ses politiques de droit commun pour traiter les enjeux d'entretien, de tranquillité publique, de gestion des déchets, ainsi que pour favoriser l'animation sociale, le lien social et le vivre-ensemble dans le quartier.

La ville s'appuiera sur la Gestion Urbaine Sociale de Proximité (GUSP) qui est l'ensemble des actes qui contribuent au bon fonctionnement d'un quartier et à la qualité de vie des personnes qui y habitent.

La GUSP repose sur la coordination d'un réseau d'acteurs fonctionnant ensemble : la ville, le bailleur, l'Etat, les associations, les représentants des habitants.

Pilotage de la convention

Le pilotage de la convention sera supervisé par Madame la Maire et l'Adjointe aux Solidarités, en collaboration avec la direction de la Solidarité et de la Politique de la Ville.

Mobilisation des habitants sous-différentes formes collectives

Le service Politique de la Ville, par l'intermédiaire de ses agents de médiation et de la vie associative, organise des rencontres régulières avec les habitants. Ces échanges permettent de recueillir leurs attentes et leurs besoins, contribuant ainsi à un suivi de proximité des initiatives dans le quartier.

Engagements de l'organisme Hlm

Moyens humains pour le suivi de la convention

Le Directeur du Territoire Ouest, le Directeur de l'Agence Hennebont et le Responsable Proximité de l'Agence Hennebont sont les référents du bailleur Morbihan Habitat en ce qui concerne le QPV de Keriou Ker.

Ils seront en lien constant avec la Ville d'Hennebont, l'État et Lorient Agglomération pour une coordination efficace.

Pilotage de la convention

Le pilotage de la convention sera supervisé par le Directeur du Territoire Ouest.

Le bailleur Morbihan Habitat inscrit pour le QPV de la ville d'Hennebont les priorités suivantes :

- Renforcement du lien social et du vivre-ensemble (soutien aux associations intervenant sur le QPV, actions de prévention, d'insertion et de médiation)
- Concertation, sensibilisation des locataires et habitants (notamment sur les sujets de la biodiversité ou du tri des déchets)
- Amélioration du cadre de vie du quartier (sur-entretien, petits travaux d'amélioration sur les bâtiments)

4. Résultats d'un diagnostic partagé

La convention s'appuie sur les éléments de diagnostic issus de l'évaluation du contrat de ville 2014-2023, ainsi que sur le travail collaboratif d'élaboration du contrat de ville « Quartiers 2030 ».

Dans ce cadre, des consultations des habitants et des porteurs de projets ont été réalisées. Ces consultations ont permis d'identifier trois priorités majeures pour les habitants :

- La création d'espaces de rencontres intergénérationnelles, comme des aires de jeux ;
- La poursuite de l'amélioration des bâtiments et de leur environnement ;
- Le développement d'actions en faveur de la tranquillité publique.

Pour mieux répondre aux besoins et attentes des habitants, des diagnostics en marchant seront organisés chaque année en partenariat entre la ville et le bailleur. Ces diagnostics seront ouverts aux habitants et aux associations impliquées dans la vie du quartier de Keriou Ker.

5. Orientations stratégiques

La ville d'Hennebont identifie les orientations stratégiques d'amélioration du cadre de vie des habitants dans le contrat de ville « Quartiers 2030 » comme suit :

Poursuivre l'amélioration de l'habitat en prenant en compte notamment :

- La réhabilitation des logements et les espaces extérieurs
- La transition écologique
- L'accessibilité
- La gestion des déchets

Accompagner la transition écologique des espaces extérieurs

- L'adaptation des espaces extérieurs au changement climatique
- L'embellissement du quartier
- Les chantiers collaboratifs

Développer des actions sur l'espace public ou visible de l'espace public

- Les actions d'occupation de l'espace public
- Les actions chez les habitants notamment les plus isolés
- Les actions de propreté urbaine

Renforcer la tranquillité publique

- Les actions sécurisant les habitants
- Les actions favorisant les liens de voisinage
- Les actions réduisant les incivilités
- Les actions impactant le trafic de drogues

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

Pour le bailleur,

Les représentants des locataires sont consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative qui se réunit 6 fois par an.

Pour la ville,

Des actions d'aller-vers seront menées : porte-à-porte, questionnaires, café-rencontres en appui des agents de médiation.

Ces actions permettront de consulter les habitants et de rester en veille sur leurs besoins et leurs attentes.

Une permanence hebdomadaire des agents de médiation aura lieu à l'agence d'Hennebont de Morbihan Habitat (au sein du QPV).

Pour le bailleur et la ville,

Un travail partenarial sera réalisé visant à identifier des représentants des habitants et à s'appuyer sur le tissu associatif local pour renforcer leur pouvoir d'agir sera réalisé.

Le bailleur et la ville souhaitent soutenir la création de collectifs d'habitants afin de leur permettre de développer des projets visant à améliorer leur cadre de vie.

7. Modalité de pilotage

Comité de pilotage :

Le suivi de l'utilisation de l'abattement TFPB et de la GUSP sera assuré dans le cadre du comité de pilotage de la Politique de la ville, à l'échelle de l'EPCI, avec une réunion annuelle.

En complément, un comité de pilotage local se tiendra également à l'échelle communale pour suivre les actions mises en œuvre et valider les orientations stratégiques des différents signataires dans le QPV de Keriou Ker.

À ce titre, le bailleur, à la demande de l'EPCI et/ou de la commune, présentera les actions engagées et les orientations prévues.

Comité technique :

Un comité technique local se réunira deux fois par an pour suivre l'utilisation des fonds issus de l'abattement TFPB, évaluer l'impact des actions, coordonner les acteurs locaux, proposer des ajustements aux orientations, et préparer les comités de pilotage local et intercommunal.

Réunion technique :

Pour renforcer l'efficacité de cette convention, des réunions techniques trimestrielles entre la ville et le bailleur seront également organisées.

Calendrier :

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.

Il est établi annuellement en concertation avec l'ensemble des parties et validé par le comité de pilotage.

8. Suivi et bilan

Chaque année, l'organisme Hlm transmet à Lorient Agglomération, la Ville d'Hennebont, l'État représenté par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan (DDTM) et aux représentants des locataires-habitants, avant le 31 mars 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

- 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^{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 : Programme d'action

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPPB	Taux de valorisation
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance	31/12/2030	84 000 €			84 000 €	100 %
	Agents de médiation sociale						
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité						
	Référents sécurité						
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)						
	Sessions de coordination interacteurs						
	Dispositifs de soutien						
3. Sur-entretien	Renforcement nettoyage	31/12/2030	20 000 €			20 000 €	100 %
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparation des équipements vandalisé (ascenseurs ...)	31/12/2030	30 000 €			30 000 €	100 %
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritux						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						

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	31/12/2030	60 000 €			60 000 €	100 %
	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.	31/12/2030	18 000 €			18 000 €	100 %
	Enquête de satisfaction territorialisées						
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »	31/12/2030	132 000 €			132 000 €	100 %
	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 ...)	31/12/2030	90 000 €			90 000 €	100 %
	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 ...)	31/12/2030	386 000 €			386 000 €	100 %
	Surcoûts de remise en état des logements	31/12/2030	20 000 €			20 000 €	100 %
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)	31/12/2030	246 000 €			246 000 €	100 %

Signataires :