

CONVENTION PORTANT SUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE TFPB

(TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES)
DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BEAUVAISIS 2025-2030



ARGENTINE SAINT-JEAN SAINT-LUCIEN

La présente convention est établie entre :

- **l'Etat**, représenté par le Préfet de l'Oise, **Monsieur Jean-Marie CAILLAUD**,
- **la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (CAB)**, établissement public de coopération intercommunale ci-après désigné CAB, dont le siège est situé au 48 Rue Desgroux - BP 90508 60005 BEAUVAIS CEDEX, représentée par sa Présidente **Madame Caroline CAYEUX**,
- **la Commune de Beauvais**, dont le siège est situé 1 Rue Desgroux - 60000 BEAUVAIS, représentée par son Maire **Monsieur Franck PIA**,

et

- l'OPH de l'Oise dénommé "**OPAC de l'Oise**" dont le siège est situé PAE du Haut Villé - 9 avenue du Beauvaisis - 60016 BEAUVAIS CEDEX, représenté par son Directeur Général, **Monsieur Vincent PERONNAUD**,
- la SA HLM dénommée « **CLESENCE** », dont le siège est situé 4 avenue Archimède – 02100 ST QUENTIN, représentée par son Directeur général, **Monsieur David LARBODIE**,
- **la SA HLM du Département de l'Oise** dont le siège est situé 28 rue Gambetta - 60006 BEAUVAIS, représentée par son Directeur Général, **Monsieur Édouard DUROYON**,
- **LAESSA** (anciennement la SA HLM du BEAUVAISIS), dont le siège social est situé 6 rue des Tuileries - 60000 BEAUVAIS, représentée par son Directeur Général, **Monsieur Pierre FERLIN**,
- « **ADOMA** » (société d'économie mixte filiale du groupe CDC HABITAT), dont le siège se situe 39 Chemin des Margueritois – 59790 RONCHIN, représentée par sa Directrice Territoriale des Hauts-de-France, **Madame Yasmine CHABANE**,
- L'ESH dénommée « **CDC HABITAT** » dont le siège est situé 33 avenue Mendès France – 75013 PARIS, représenté par le Directeur Inter-Régional Ile de France, **Monsieur Philippe BLECH**,
- La SA D'HLM dénommée « **1001 VIES HABITAT** », dont le siège est situé 18 avenue d'Alsace - Tour Between, Bâtiment C – 92091 LA DEFENSE Cedex, représentée par le Directeur territorial grand ouest, Monsieur Yassine BELAIDI.

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 « Engagements quartier 2030 » de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis voté par le conseil communautaire le 25 mars 2024 et par le conseil municipal le 11 avril 2024.

Il est convenu ce qui suit :

1. Objet de la convention
2. Identification du patrimoine dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV) au 31/12/2024
3. Engagements des parties à la convention
4. Résultats du diagnostic partagé
5. Orientations stratégiques
6. Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants
7. Modalités de pilotage
8. Suivi et bilan
9. Durée de la convention
10. Conditions de report de l'abattement de la TFPB
11. Conditions de dénonciation de la convention

ANNEXES : Actions prévisionnelles 2025 et modèle de la fiche action

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 (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville.

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné à l'article 2, est signataire au 1er 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 entre la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant et l'État, 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'Agglomérations du Beauvaisis (CAB), la Ville de Beauvais et les organismes Hlm (l'Opac de l'Oise, Clésence, Laessa, CDC habitat, la SA HLM 60, CDC Adoma et 1001 Vies habitat) et est une annexe du contrat de ville de l'agglomération du Beauvaisis signé le 19 avril 2024. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc HLM ainsi que l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants / épaves ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Concertation / sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre-ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

2. Identification du patrimoine concerné dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV) au 31/12/2024.

Quartier	Bailleur	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Beauvais - St Jean (QN06009I)	OPAC de l'Oise	1 148	1 049	296 271,00 €
	CLÉSENCE	127	127	36 000,00 €
	LAESSA	246	70	39 992,00 €
	CDC HABITAT	229	229	71 640,00 €
	1001 VIES HABITAT	109	109	38 981,00 €
Beauvais - St Lucien (QN06010I)	OPAC de l'Oise	832	790	224 758,00 €
	CLÉSENCE	240	240	67 937,00 €
Beauvais – Argentine (QN06011M)	OPAC de l'Oise	1 685	1 677	561 639,00 €
	CLÉSENCE	635	635	193 000,00 €
	SA HLM 60	651	651	168 820,00 €
	ADOMA	234	234	27 534,00 €
Total		6 136	5 811	1 726 572,00 €

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 du Beauvaisis, la Ville de Beauvais et les organismes HLM.

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 ;
- acceptent de participer aux instances de gouvernance définies dans le contrat ;
- s'engagent à mobiliser leurs politiques spécifiques et ou de droit commun en faveur des quartiers prioritaires et de leurs habitants.

4. Résultats du diagnostic partagé

Les diagnostics en marchant sont de la responsabilité de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) portée par la ville de Beauvais. Ils ont lieu une fois dans l'année et par quartier relevant de la politique de la ville (découpage territorial en secteurs / zones stratégiques à enjeux, grilles d'observation avec debriefing, synthèse avec un tableau annuel des dysfonctionnements).

Ces visites de terrain permettent aux participants (représentants de l'État, élus de quartier, bailleurs, co-proprétaires, associations de quartier, associations de représentants des locataires, collectifs d'habitants, habitants et commerçants) de localiser et de commenter les dysfonctionnements dans le quartier et d'émettre des suggestions.

Elles permettent de prendre en considération les préoccupations et les demandes des habitants notamment sur le nettoyage des lieux publics, le tri sélectif, l'entretien des espaces verts, l'aménagement d'espaces publics et d'espaces de jeux, la voirie, l'assainissement, l'éclairage public, le stationnement, la signalétique, l'embellissement des quartiers, la pollution, le transport urbain, la sécurité, etc ...

Ces balades permettent de compléter le diagnostic du quartier, elles constituent le point de départ d'une démarche collective rapprochant les habitants et les institutions dans la mise en œuvre d'engagement opérationnelles sur plusieurs mois.

L'ensemble des dysfonctionnements constatés sont actualisés et complétés tout au long de l'année par un travail de veille et de terrain réalisé par les agents de proximité GUP.

Les résultats synthétiques des derniers diagnostics en marchant :

- Quartier Argentine :

- Suivi des chantiers dans le cadre du NPNRU.
- Manque de personnel de proximité chez certains bailleurs ce qui génère un sentiment d'insécurité des habitants.
- Actes d'incivilité et de vandalisme (ex : notamment au niveau des tours A7-A8 - aux Champs Dolent, au parc J Baker, etc).
- Présence de voitures épaves et tampons.
- Présence de nids de poule, affaissement de voirie.
- Présence de dépôts sauvages sur la voie publique.
- Problèmes récurrents de maintenance dans certains immeubles (dégâts des eaux, pannes d'ascenseur, etc).

- Quartier Saint-Jean :

- Présence récurrente de dépôts sauvages sur la voie publique et aux abords des points d'apport volontaire.
- Présence de voitures épaves et tampons et sur-stationnement (ex : secteur des musiciens).
- Entretien des bornes enterrées et des locaux encombrants à renforcer.
- Certains logements sont vieillissants (ex : humidité, VMC ne fonctionne pas, etc).
- Besoin d'entretien dans les parties résidentielisées (nettoyage des parkings, entretien des espaces verts, etc).
- Vitesse excessive et présence de quads et moto-cross (ex : rue des métiers, des Déportés, Sénéfontaine, Briqueterie, J Rostand, etc).
- Manque de personnel de proximité chez certains bailleurs ce qui génère un sentiment d'insécurité des habitants.
- Présence de nids de poule et passage piéton à reprendre.

- Quartier Saint-Lucien :

- Suivi des chantiers dans le cadre du NPNRU.
- Regroupement de jeunes aux abords des commerces et au parc de la Grenouillère générant un sentiment d'insécurité.
- Présence de déchets qui sont jetés par les fenêtres.
- Présence de nids de poules et marquage au sol à reprendre.

- Les enjeux communs aux 3 QPV :

- Renforcement de la présence de personnels de proximité.
- Limiter l'insécurité et le vandalisme en traitant les zones à risque, en mobilisant les partenariats.
- Veiller à maintenir le quartier propre (collecte, entretien des locaux, lutte contre les dépôts sauvages, etc).
- Sensibiliser les locataires à la maîtrise des charges et des économies d'énergie.

5. Orientations stratégiques

Le contrat de ville « Engagements Quartiers 2030 » de la CAB signé le 19 avril 2024, s'articule autour de quatre ambitions :

- Ambition 1 « émancipation pour tous » : bien être et cohésion sociale, coéducation ;
- Ambition 2 « transition écologique et citoyenne » : gestion urbaine et sociale de proximité et protection de l'environnement, renouvellement urbain ;
- Ambition 3 « insertion socio-économique » : ouverture des perspectives professionnelles, accompagnement vers et dans l'emploi ;
- Ambition 4 « tranquillité et vivre ensemble » : tranquillité et prévention.

En complément de cette stratégie, s'ajoutent des ambitions transversales qui devront également être prises en compte : « les habitants doivent rester au centre », « une attention particulière à la jeunesse », « une philosophie de travail partagée », « une attention particulière systématique portée sur les luttes contre les discriminations et l'inclusion des personnes en situation de handicap et l'égalité femmes-hommes ».

Depuis 2016, les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB sont rattachées aux contrats de ville et sont signées par l'État, les collectivités locales et les organismes Hlm. Elles doivent s'élaborer en cohérence avec les autres dispositifs et tout particulièrement les démarches de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) et les projets de gestion dans les QPV concernés par un NPNRU.

En contrepartie de cet abattement, l'organisme Hlm mobilise l'équivalent de cette somme pour financer des actions au sein des quartiers prioritaires, qui contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants et le « vivre-ensemble ». Le programme d'actions est défini, pour chaque quartier concerné, en partenariat avec les signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB et sur la base du diagnostic partagé dans le cadre de la GUP, des domaines d'activités des organismes Hlm et en lien avec les orientations du contrat de ville.

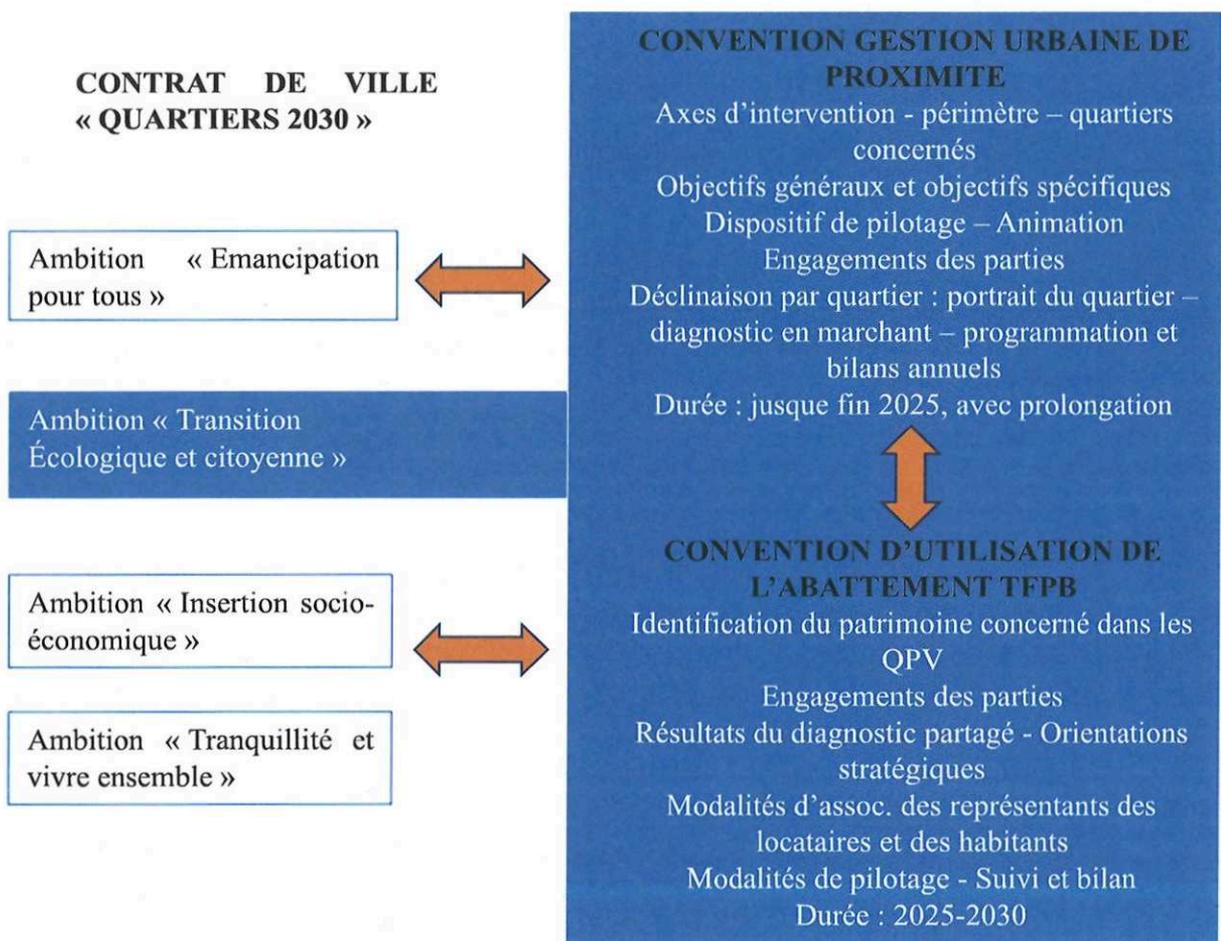
L'objectif de cette articulation est de rendre les quartiers de la politique de la ville plus attractifs pour les habitants et les acteurs. En liant les incitations fiscales à des objectifs de développement définis dans le contrat de ville, cette approche consiste à créer des environnements urbains plus attractifs, dynamiques et inclusifs.

Le programme d'actions mis en œuvre par les organismes Hlm en contrepartie de l'abattement de la TFPB sera intégré au programme d'actions GUP du quartier concerné tel qu'établi au sein des instances GUP. Le dispositif d'abattement de la TFPB, étant centré sur les quartiers prioritaires de la Politique de la ville, contribuera ainsi à renforcer de façon durable les actions de gestion urbaine de proximité.

Ce programme d'actions s'articulera et s'inscrira également en complémentarité avec les politiques de droit commun et autres dispositifs sectoriels notamment 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, etc.

Sur la base de ces orientations stratégiques, les organismes Hlm définiront des programmes d'actions prévisionnels par QPV, en concertation étroite avec la Ville de Beauvais, la CAB et l'État. Ce programme d'actions est déterminé pour l'année 2025 (annexe 1) et sera actualisé chaque année au regard de l'évolution de la situation des quartiers et des dysfonctionnements identifiés relevant du champ de la responsabilité de l'organisme Hlm, dans le cadre des instances de suivi et de pilotage de la présente convention.

Schéma explicatif de l'articulation entre le contrat de ville et les conventions GUP / TFPB



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

L'association des habitants apparaît comme une condition indispensable pour la réussite d'un projet d'amélioration de la qualité de service rendu. Elle permet à la fois d'adapter les prestations aux attentes des habitants, mais aussi de sensibiliser les résidents à leur cadre de vie.

Conformément au cadre national, les associations de représentant des locataires et/ou les collectifs d'habitants (comités consultatifs de quartiers, comités d'usagers des centres sociaux, conseils citoyens et/ou collectif de représentation des habitants) seront associés au dispositif portant sur l'utilisation de l'abattement TFPB et à la GUP. Ces associations seront invitées à participer aux comités de quartier GUP lors desquels les organismes Hlm présentent leurs plans d'actions TFPB et aux diagnostics en marchant.

7. Modalités de pilotage :

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, la Communauté d'agglomération du Beauvaisis est coordinatrice et pilote de la mise en œuvre de la présente convention.

Afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre de la présente convention, seront mis en place un comité de pilotage TFPB/GUP à l'échelle intercommunale, et des comités de suivi techniques à l'échelle de chaque quartier (un par QPV, directement articulés avec le dispositif GUP existant).

Le comité de pilotage TFPB/GUP :

Cette instance se réunit sur invitation de la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis et du Maire de la commune de Beauvais concernée par les QPV. Il est composé de : le maire, l'adjoint(e) de la vie urbaine de proximité, le(a) conseiller(ère) délégué(e) en charge de la GUP, les adjoints thématiques, les élu(e)s de quartier, les directeurs de pôle concernés, le(a) coordinateur (trice) GUP et les agent(e)s de proximité GUP, le(a) chef(fe) de projet rénovation urbaine (RU), le(a) chargé(e) de mission RU, le(a) directeur(trice) Politique de la ville, les services techniques (accueil proximité, cadre de vie et déchets, espaces publics, parcs et jardins, etc.), les bailleurs, le sous-préfet en charge de la politique de la ville.

Ce comité de pilotage TFPB/GUP se réunit une fois par an, ou autant que nécessaire. Il a pour objet :

- de définir les grandes orientations des dispositifs GUP et/ou TFPB et leurs modalités de fonctionnement,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention,
- d'impulser de nouvelles orientations proposées par les comités de quartier GUP ou dans le cadre du contrat de ville.

Les Comités de quartier GUP/TFPB

Les comités de quartier GUP/TFPB se réunissent une fois par an et par quartier avec les représentants suivants : l'adjoint(e) en charge de la GUP, les élu(e)s de quartier, le(a) coordinateur(trice) de la GUP et l'agent(e) du quartier concerné, le(a) directeur(trice) politique de la ville, le(a) chef(fe) de projet RU, le(a) chargé(e) de mission RU, les services techniques (accueil proximité, cadre de vie et déchets, espaces publics, parcs et jardins, etc.), le(a) délégué(e) du(de la) Préfet(ète), les bailleurs, les associations des représentants des locataires.

Ils ont pour objet :

- de faire un point d'avancement de la mise en œuvre du programme d'actions,
- d'identifier les difficultés de mise en œuvre et de faire des propositions d'ajustement ou d'actions correctives nécessaires,
- d'articuler à l'échelle du quartier,
- d'informer les habitants,
- de faire un point sur les actions réalisées par les bailleurs dans le cadre de l'abattement TFPB.

8. Suivi et bilan :

Les représentants des organismes Hlm transmettront à la CAB, à la ville de Beauvais et à l'Etat, un programme prévisionnel des actions au plus tard le 15 novembre de l'année N-1. Ce programme respectera le cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB (tableau de bord en annexe 1) et sera complété par des fiches actions détaillant les aspects qualitatifs et quantitatifs des projets (modèle en annexe 2).

La validation des programmes prévisionnels d'actions sera réalisée de manière coordonnée entre la CAB, la ville et l'Etat, à l'occasion d'une rencontre annuelle organisée par la CAB, avec chaque organisme Hlm.

Chaque année, l'organisme Hlm transmet à la CAB, la Ville de Beauvais, l'Etat, avant le 30 avril, un bilan quantitatif, qualitatif et financier du programme d'actions mis en œuvre en année n-1. Une rencontre sera réalisée au milieu de l'année N pour échanger sur ce bilan.

En complément, 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.

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 des rencontres annuelles.

11. Conditions de dénonciation de la convention :

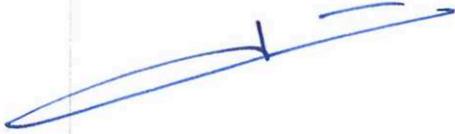
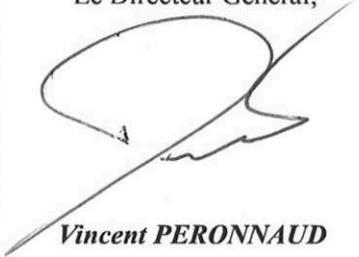
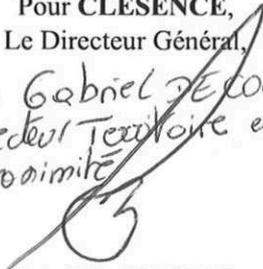
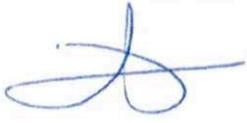
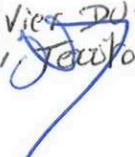
Comme précisé dans l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'État, l'USH et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France : « En cas de désaccord entre 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 2 mois avant le 1er janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention.

Signataires de la Convention – 2025-2030

Fait à Beauvais, le 31/12/2024

En 10 exemplaires originaux

<p>Pour l'Etat, Le Préfet de l'Oise,</p>  <p>Jean-Marie CAILLAUD</p>	<p>Pour la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, La Présidente,</p>  <p><i>Clayer</i> Caroline CAYEUX</p>	<p>Pour la Commune de Beauvais, Le Maire,</p>   <p>Franck PIA</p>
<p>Pour l'OPAC de l'Oise, Le Directeur Général,</p>  <p>Vincent PERONNAUD</p>	<p>Pour CLÉSENCE, Le Directeur Général,</p> <p><i>Plo Gabriel DE COCKE Directeur Territoire et de Proximité</i></p>  <p>David LARBODIE</p>	<p>Pour la SA HLM 60, Le Directeur Général,</p> <p>Edouard DUROYON Directeur Général</p>  <p>Edouard DUROYON</p>
<p>Pour LAESSA, Le Directeur Général,</p>  <p>Pierre FERLIN</p>	<p>Pour ADOMA, La Directrice Territoriale des Hauts-de-France,</p>  <p>Yasmine CHABANE</p>	<p>Pour CDC HABITAT, Le Directeur Inter-Régional Ile de France,</p> <p><i>Plo Glivier DUPRIEZ, Directeur Territoire Oise</i></p>  <p>Philippe BLECH</p>
	<p>Pour 1001 VIES HABITAT, Le Directeur Territorial,</p> <p><i>Plo Sandrine CACOURT, Directrice Adjointe Exploitation Social -</i></p>  <p>Yassine BELAIDI</p>	

