



Convention pour l'utilisation de l'Abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dans le quartier prioritaire de la politique de la ville d'Apt. 2025 – 2030

Entre

L'État représenté par le Préfet de Vaucluse, Monsieur Thierry Suquet

La commune d'APT, représentée par son maire, Madame Véronique Arnaud-Deloy, au vu de la délibération municipale n°003137 en date du 28 mai 2024,

Le bailleur Grand Delta Habitat représenté par Xavier SORDELET Directeur Général

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 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 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 d'Apt et Grand Delta Habitat et est une annexe du contrat de ville signé le 15

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20241008-3177-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

novembre 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.

Le contrat de ville d'Apt inclut un seul quartier prioritaire nommé : « Centre Ancien St Michel », dont la géographie a été actualisée suite à la publication du décret n°2023 – 1312 du 28 décembre 2023.

Le patrimoine de Grand Delta Habitat sur la ville d'Apt est constitué de 837 logements, dont 497 situés en QPV.

Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB.

Résidences	Nombre de logements	Année de livraison	Estimation du montant de TFPB
Saint Joseph E1 à E6	40	1963	101 023€ Montants cumulés pour 2023. Transmis par la DGFIP en mars 2024.
Les Cordeliers 1 et 2	42	1961 et 1980	
La Marguerite	139	1968	
Saint Pierre	69	1974	
Saint Joseph Villas	6	1972	
Chevalier Aude	10	1994	
Cité Saint Joseph 1	40	1962	
Cité Saint Joseph 2	105	1965	
Opération Liberté	33	1990	
Rue Merlière	3	1988	
Sainte Delphine	6	2009	
René Cassin	4	2009	
TOTAL	497		

Détail par résidences concernant la composition des ménages.

Résidences	Nb log.	Nb de ménages	Nb pers/ménages	Nb pers logées	Age moyen	Répartition par tranches d'âges			Ancienneté des locataires
						< 18 ans	18 à 60 ans	> 60 ans	
Saint Joseph E1 à E6	40	39	1,9	74	42	24	26	24	13
Cordeliers 1	20	20	1,1	23	53	1	11	11	12
Cordeliers 2	22	22	2,8	62	31	24	31	7	7
La Marguerite	139	139	2,7	373	37	115	165	93	13
Saint Pierre	69	66	2,3	152	36	53	68	31	10
Saint Joseph Villas	6	6	2	12	63	0	4	8	39
Chevalier Aude	10	10	1,8	18	47	1	10	7	?
Cité Saint Joseph 1	40	40	2,1	84	38	23	40	21	12
Cité Saint Joseph 2	105	102	2,5	253	42	89	83	81	17
Opération Liberté	33	32	2,8	88	27	33	43	12	6
Rue Merlière	3	3	1	3	58	0	2	1	10
Sainte Delphine	6	6	2,2	13	31	7	5	1	4
René Cassin	4	4	1,3	5	24	1	3	1	4
				1160		32%	42%	26%	

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 d'Apt et Grand Delta 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'Etat

L'unité habitat décent de la Direction départementale des territoires de Vaucluse assure le suivi, en lien avec les délégués du Préfet, du dispositif à l'échelle du département.

Pour ce faire, un référent de l'ATFPB est identifié au sein de cette unité. Il contrôlera la bonne mise en œuvre du dispositif et le redéploiement des sommes sur les actions en veillant à une mobilisation équilibrée des axes conformément au programme d'actions et au diagnostic partagé. Le délégué du Préfet assurera l'animation du dispositif sur le territoire en lien avec la mise en œuvre du contrat de ville.

Dans ce cadre, les services de l'État assureront une médiation entre les signataires en cas d'intention de dénonciation de la convention en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt des habitants des quartiers. Une séance de médiation sera obligatoirement organisée au minimum 3 mois avant la fin d'année N, avec l'ensemble des parties, avant toute procédure visant à dénoncer la présente convention.

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20241008-3177-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

Cet échange devra permettre en outre :

- de rappeler le cadre réglementaire ;
- d'échanger sur les raisons d'une potentielle dénonciation et de proposer des mesures concrètes afin d'assurer la bonne mise en œuvre du dispositif localement ;
- entériner ou non une conciliation des parties signataires.

Engagements de la commune

La cheffe de projet politique de la ville assure le suivi et l'animation du dispositif, en lien avec le délégué du Préfet, à l'échelle de la commune.

Dans ce cadre, la Direction du Développement social, veillera à la bonne articulation entre ce dispositif et les actions mises en œuvre dans le cadre de l'appel à projet annuel du contrat de ville. Une complémentarité dans les actions soutenues et dans leurs financements, sera recherchée.

La mobilisation du Conseil Citoyen d'Apt sera également attendue sur ce dispositif, dans le prolongement de son implication au sujet de l'appel à projet annuel.

Engagements de l'organisme Hlm

Sous le contrôle de la Responsable du Pôle Habitat, la Chargée de Missions Projets Urbains assure la gestion administrative et financière de la Convention.

Elle participe aux réunions spécifiques liées à sa mise en œuvre et au suivi de cette celle-ci. Elle élabore un projet de Plan d'Action suivant les spécificités et besoins des résidences constatés lors du diagnostic en marchant, réalisé en présence de l'ensemble des partenaires du Contrat de Ville, en collaboration avec la Responsable de Territoire et les services techniques de GDH, et des attendus de la Commune.

Elle suit le bon déroulement des actions prévues avec la Responsable de Territoire et les agents qui œuvrent sur le territoire au plus près des habitants.

Les points d'avancement des plans d'actions peuvent être réalisés à la demande du bailleur ou de la commune.

Elle saisit les données prévisionnelles et réalisées sur le site QuartiersPlus de l'USH.

Elle rédige les bilans quantitatifs et qualitatifs et les transmet à la Commune ainsi qu'au représentant de l'Etat.

4. Résultats du diagnostic partagé

La ville d'Apt ne dispose pas d'une démarche de Gestion Urbain Sociale de Proximité. Les besoins et actions à mettre en œuvre dans le cadre de cette convention seront donc issus des diagnostics en marchant réalisés au sein du quartier ainsi que des besoins identifiés dans le cadre du diagnostic du contrat de ville.

Démarche des « diagnostics en marchant » par sous-quartier :

- Vu l'étendue du patrimoine de Grand Delta Habitat en QPV, deux diagnostics distincts seront programmés annuellement, un premier sur la zone du centre-ville, incluant les Cordeliers et un second sur la zone La Marguerite/Saint Joseph.
- Le bailleur valorise la mise en place de correspondants d'immeuble, sur l'axe 6 qui concerne la participation des locataires, leur participation sera attendue lors des diagnostics en marchant.
- Les principaux dysfonctionnements identifiés par sous-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 devront être traités durant l'année suivante.
- Les diagnostics impliqueront les différents partenaires : Déléguée du Préfet, représentant du bailleur, services municipaux, habitants, conseillers citoyens, élus de la commune.

Les principaux enjeux à traiter, identifier par sous-quartier :

Comme évoqué lors de la réunion plénière du 15 mai 2024, une pluralité d'actions engagées au titre de l'ATFPB est attendue, avec des actions qui peuvent être de différents types :

- Actions curatives (ex : de sur-entretien),
- Actions ponctuelles (ex : animations),
- Actions structurantes pluriannuelles, avec des projets allant de l'étude de faisabilité, à la conception et la mise en œuvre,
- Actions expérimentales répondant à de nouveaux besoins.

Par sous-quartier et par thématiques, les principaux enjeux concernent :

- Le parc des logements les plus anciens.

Un parc immobilier datant du début des années 60 et vieillissant : Saint Joseph 1 et 2, E1 à E6 et les Cordeliers 1 devra faire l'objet d'une attention particulière (accessibilité, mise aux normes, etc.).

- Les espaces extérieurs.

Les espaces verts, espaces de circulation et de stationnement, qui contribuent à la qualité de vie devront bénéficier d'un programme pluriannuel d'entretien pour l'ensemble des résidences et plus particulièrement pour celles de La Marguerite, Saint Pierre et Immeuble Liberté. L'enjeu de la mixité des publics et des usages partagés, dans l'esprit du vivre ensemble, sera à travailler. Comme évoqué lors de la plénière du 15 mai 2024, le bailleur a la possibilité de valoriser le cofinancement de poste d'adulte relais sur ces missions, via l'ATFPB.

- Le parc de logements dégradés

Un entretien renforcé des logements des résidences Saint Joseph 1 et Immeuble Liberté sera attendu. Ces résidences devront faire l'objet d'une attention particulière en raison de leur état de dégradation constaté. Pour cela, les diagnostics réalisés les années précédents pourront être transmis au bailleur.

5. Orientations stratégiques

Les actions relevant de l'ATFPB doivent soutenir les objectifs de qualité de cadre de vie, de cohésion sociale et de développement social. Pour atteindre un même niveau de service, et une même qualité de vie urbaine, le bailleur doit renforcer ses moyens de gestion de droit commun et/ ou déployer des actions spécifiques.

Priorités d'actions :

Le montant de l'axe 1, concernant le renforcement du personnel de proximité ne saurait dépasser **20%** de l'enveloppe global d'abattement annuel.

Le montant de l'axe 7, concernant le soutien aux actions favorisant le vivre ensemble, devra représenter un pourcentage minimum de l'enveloppe globale validée. Ce montant sera évolutif sur 3 ans :

- avec 20% minimum en 2025
- 25% en 2026
- pour atteindre 30% en 2027 et les années suivantes.

Ces actions devront faire l'objet d'une instruction partagée dans le cadre de l'appel à projet annuel du contrat de ville. De plus, sur ce pourcentage, un montant minimum de 5000 € sera affecté annuellement au co-financement du Fonds de Participation des Habitants.

Complémentarité avec les politiques de droit commun et autres dispositifs sectoriels

Le bailleur est invité à prendre part aux instances du CLSPD, Contrat Local de la Sécurité et de la Prévention de la Délinquance, aux réunions plénières et groupes de travail programmés. Le CCAS d'Apt instruit les demandes de logement pour le bailleur et des élus de la ville participent aux commissions d'accès aux logements.

Identification des moyens de gestion de droit commun

Grand Delta Habitat doit faire état des moyens de gestion de droit commun qu'il investit dans le quartier comparativement au reste du parc. Celui-ci s'appréhende sur la base de ratios ou de coûts moyens sur les items représentatifs de la gestion « de droit commun ». Le tableau suivant devra être remis à jour pour la deuxième programmation triennale 2028/30, au plus tard au 31 décembre de 2027 pour le quartier prioritaire d'Apt sur lequel Grand Delta Habitat dispose de parc éligible à l'ATFPB :

Actions de gestion	Indicateurs	En QPV	Hors QPV	Surcout en %
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état par logement	1579 €	1298 €	+22%
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance	821€	-	Valeur seuil
	Coût moyen des réparations supplémentaires (par an et par équipement)	124 €	-	Valeur seuil

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20241008-3177-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance	0 €	0 €	0%
	Coût moyen des réparations supplémentaires (par an et par équipement)	30 €	24 €	+25%
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	123 €	84 €	+46%
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble...)	0.4 agent de proximité / 100 logts	0	

Un report de crédits de l'année N sur l'année N+1, suite à non-utilisation partielle de l'ATFPB ne pourra pas excéder une année et devra faire l'objet d'une validation par les partenaires.

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

Si la mobilisation des associations de locataires n'est pas toujours aisée, le bailleur organise à minima une fois par trimestre des Conseils de Concertation Locative en présence des représentants d'associations des locataires telles que la CLCV (Consommation, logement et cadre de vie), l'AFOC (Association Force Ouvrière Consommateurs) et la CNL (Confédération Nationale du Logement du Vaucluse).

En ce qui concerne la diffusion des éléments communiqués lors de Conseil de Concertation Locative, ou sont présents les représentants élus des locataires, et si aucun conseil citoyen ou association locale de locataires n'est présent, chaque habitant peut saisir l'un des représentants.

7. Instances de pilotage, processus décisionnel et calendrier.

Le **Comité de Pilotage** du Contrat de ville d'Apt, co-présidé par le Préfet de Vaucluse et le Maire de la Commune d'Apt, mobilise les acteurs signataires du contrat de Ville : Engagements, Quartier 2030 : Conseil Départemental de Vaucluse, la Communauté de Communes Pays d'Apt-Luberon, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), la Mutualité Sociale Agricole (MSA), L'Agence Régionale de Santé, les bailleurs Grand Delta Habitat et CDC Habitat, l'Education Nationale ainsi que les représentants du Conseil Citoyen.

Ses missions sont de :

- Définir les enjeux et objectifs stratégiques du dispositif d'Abattement de la Taxe Foncière, valables pour la durée du contrat, ils peuvent être revus, chaque année, en fonction des éléments de suivi.
- Valider le plan d'actions annuel et le bilan des actions réalisées l'année précédente
- Le suivi opérationnel est assuré par le binôme Ville / Etat du Contrat de Ville d'Apt.

Le suivi technique du dispositif ATPFB est coanimé par le délégué du Préfet à la politique de la ville et la cheffe de projet de la collectivité. Les conseillers citoyens sont invités à prendre une part active dans ce dispositif.

Le **calendrier** de l'ATFPB doit coïncider avec celui de l'Appel à projets annuel. Il est réparti comme suit :

- Mi-janvier, synthèse des actions menées l'année précédente et production d'un bilan qualitatif.
- Début février, proposition d'un plan d'action pour l'année en cours, via le modèle de tableau de suivi des actions (en annexe 1)
- Mi-mars validation par le Comité de Pilotage
- Avril ou mai, réalisation de diagnostics en marchant
- Septembre, bilan à mi-parcours du plan d'actions réalisé via le dépôt sur la plateforme QuartierPlus.

8. Suivi, évaluation

Suivi annuel du dispositif

Chaque année, l'organisme HLM transmet à la ville d'Apt, à l'unité habitat décent de la DDT de Vaucluse et aux représentants des locataires-habitants, avant la fin du premier trimestre, un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en années 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.

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. La collectivité sollicitera le bailleur pour l'obtention de factures et justificatifs pour chaque dépense engagée.

Sur cette base, une réunion plénière du dispositif sera organisée chaque année, au cours du premier semestre, par les services de la DDT 84 afin de présenter un bilan de l'année précédente et évoquer les actualités relatives au dispositif (poursuite et ajustement des programmes triennaux, difficultés rencontrées, actions à valoriser...).

La DDT de Vaucluse est à la disposition des parties à la convention afin de les accompagner dans leurs démarches. Dans ce cadre, la DDT participera, en tant que de besoin, aux groupes de travail et réunions nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif (principe de

fongibilité, report suite à la non-utilisation partielle de l'ATFPB, renouvellement de la convention...).

Evaluation à mi-parcours

Outre les bilans annuels produits, en 2027, l'ensemble du dispositif fera l'objet d'une évaluation, autour de différents objectifs :

- I. Evaluation des actions soutenues dans le cadre de l'ATFPB questionnant l'effectivité des interventions, les résultats des interventions (qui a bénéficié des actions à l'œuvre ?) ainsi que leurs impacts (quels changements produits par les actions dans la vie quotidienne des bénéficiaires ?)
- II. Evaluation du dispositif en tant qu'outil pour induire la coopération entre le bailleur, la commune et l'Etat.
- III. Evaluation du dispositif par le conseil citoyen.
- IV. Evaluation de l'impact dans le soutien aux associations à travers les conventions annuelles.

Les résultats de cette évaluation à mi-parcours pourront engager une actualisation de la présente convention pour la période 2028/30.

Dénonciation de la convention

En cas de déni d'engagements d'une des parties, la présente convention pourra être dénoncée. Sur ce dernier point, la DDT 84 vous propose un cadre harmonisé à l'échelle du département, à savoir :

- la sollicitation d'une séance de médiation auprès des services de l'État, préalable à l'engagement d'une procédure de dénonciation, au minimum 3 mois avant la fin de l'année N ;
- en cas d'échec, une information par courrier officiel à l'ensemble des parties signataires de la convention d'utilisation de l'ATFPB au minimum 2 mois avant la fin de l'année N. Ce courrier présentera le motif de dénonciation et sera accompagné de toutes pièces justificatives.

Pour rappel la remise en cause de l'abattement ne vaut que pour les logements situés sur la commune ayant dénoncé la convention et, le cas échéant, pour le ou les bailleurs visés dans le document de dénonciation. Aussi, une dénonciation, totale ou partielle, de la convention au cours de l'année N entraîne donc la fin de l'application de l'abattement pour les impositions concernées à compter des impositions établies au titre de N+1.

Engagements des signataires

Monsieur Thierry Suquet
Préfet de Vaucluse

La Ville d'Apt, représentée
par Madame Véronique
Arnaud-Deloy, Maire

Grand Delta Habitat,
représenté par
Monsieur Xavier Sordelet



Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20241008-3177-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

ANNEXE 1 : Modèle de tableau de suivi d'actions d'ATFPB

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB PREVISIONNEL

Année(s) : _____ Ville : _____ Quartier prioritaire : _____
 Organisme : _____ Nombre de logements dans le quartier : _____ Montant prévisionnel de l'abattement annuel : _____

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance Agents de médiation sociale Agents de développement social et urbain Coordonnateur hlm de la gestion de proximité Référents sécurité						
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...) Sessions de coordination inter-acteurs Dispositifs de soutien Renforcement nettoyage Entretien de rags et graffiti						
Sur-entretien	Renforcement maintenance équipements et amélioration des détails d'intervention Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)						
Gestion des déchets et encombrants / évaves	Gestion des encombrants Renforcement ramassage papiers et déchets Enlèvement des évaves Amélioration de la collecte des déchets Dispositif tranquillité Vidéosurveillance (fonctionnement) Surveillance des chantiers Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Tranquillité résidentielle	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. Enquêtes de satisfaction territorialisées 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)						
Concertation / sensibilisation des locataires	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion) Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
Animation, lien social, vivre ensemble	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...) Surcoûts de remise en état des logements Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						

Accusé de réception en préfecture
 084-218400034-20241008-3177-DE
 Date de réception préfecture : 10/10/2024