

CONVENTION POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QPV DE LA VILLE DE GUINGAMP

Conclue entre :

Guingamp Paimpol Agglomération, représenté par Mr Vincent LE MEAUX Et la Ville de Guingamp, représentée par Mr Philippe LE GOFF, Maire.

D'autre part, la Préfecture des Côtes d'Armor représentée par Mr Stéphane ROUVE, Préfet des Côtes d'Armor.

Et d'autre part, GUINGAMP HABITAT représenté par Mr Jean-Luc DANIEL, Directeur Général)

Vu l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale ;

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

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

Vu le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains

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 Guingamp Paimpol Agglomération voté par le conseil communautaire le 28 mai 2024.

Vu le contrat de Ville de Guingamp Paimpol Agglomération voté par le conseil municipal le 13 mai 2024

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, pour le quartier prioritaire de **Castel Pic / Roudourou/ La Madeleine**.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Guingamp Paimpol Agglomération, la Ville de Guingamp, Guingamp Habitat et est une annexe du contrat de ville signé le 26 juillet 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 Guingamp Habitat 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 quartier QPV de l'intercommunalité ou par commune ou par quartier

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiaires de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Roudourou-Kermado-La Madeleine St Léonard-Castel pic	1 101	806	151 979 euros
TOTAL	1 101	806	151 979 euros

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, Guingamp Paimpol Agglomération, la Ville de Guingamp et Guingamp 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.

Les parties s'engagent à transmettre leurs bilans qualitatifs et quantitatifs des actions finalisées, pour présentation lors de la réunion du comité de pilotage du Contrat de ville.

Les moyens humains pour les différents signataires de cette convention sont :

1. Pour l'Etat : Le ou la délégué(e) du Préfet (Préfecture)/ Le ou la responsable du service emploi, insertion professionnelle et politique de la Ville (DDETS)
2. Pour Guingamp Paimpol Agglomération : Le Directeur du CIAS
3. Pour la ville de Guingamp : La Directrice du CCAS
4. Pour Guingamp Habitat : Directeur Général et/ou son référent Politique de la Ville

Engagements de Guingamp Habitat

Guingamp Habitat inscrit ses actions dans une approche commune de l'utilisation de l'abattement de TFPB, porter un discours commun sur la cohérence des actions menées, au regard des enjeux identifiés sur le quartier QPV, la ville et l'agglomération.

Ces nouvelles actions supposent un accompagnement au quotidien pour garantir aux habitants un maintien de la qualité de service, comme pour les autres quartiers moins impactés par les difficultés sociales et économiques.

Guingamp Habitat crée un poste de Référent Politique de la Ville qui sera chargé du suivi de la convention, de la mise en œuvre et du suivi du programme d'actions.

Guingamp Habitat renforce sa présence dans le quartier prioritaire par le recrutement d'un agent de Proximité supplémentaire pour une présence quotidienne à l'écoute des habitants et de leurs attentes.

Guingamp Habitat s'engage à prendre en compte la gestion des attentes des habitants sur le parc dont les travaux n'interviendront pas avant un ou deux ans, sinon plus. A ce titre, des actions valorisées au titre des surcoûts de remise en état des logements ou des visites à domicile (les nouveaux entrants et les publics Sénior), participeront à mieux gérer l'attente pour les habitants. Cette proximité apportera une meilleure connaissance des habitants, celle-ci devrait améliorer les relations bailleur/locataire pour accélérer les délais de réponse créant ainsi un climat de respect et de confiance pour le plus grand nombre.

L'enjeu d'attractivité est central dans le quartier prioritaire de Guingamp avec des objectifs de mixité sociale que Guingamp Habitat et la collectivité ont fixés. Cela suppose notamment de maintenir, voire d'augmenter, l'attractivité de certains logements par la résidentialisation des espaces extérieurs, des surcoûts de remise en état des parties communes ou des travaux de sécurisation.

Le traitement des demandes de logements et les attributions avec des objectifs de mixité sociale imposés dans le quartier QPV nécessitent une lecture très fine de l'occupation du parc et une politique d'attribution clairement définie. Cela fera l'objet d'une attention particulière sur le quartier QPV. Ces démarches et objectifs sont associés aux projets Politique de la ville et aux orientations de la CIL.

En déclinaison du pilier "Cadre de vie" du Contrat de ville 2024-2030, Guingamp Paimpol Agglomération, la Ville de Guingamp et Guingamp Habitat proposent d'élaborer en 2025 une "feuille de route" de la Gestion Urbaine de Proximité du quartier QPV de la politique de la ville. Cette feuille de route veillera à adapter les objectifs généraux inscrits dans le Contrat de ville aux besoins identifiés sur chaque ensemble immobilier. Elle sera alimentée par les dispositifs existants, notamment les Plans d'Actions de la ville et de l'agglomération ainsi que les programmes d'actions annuels élaborés dans le cadre du dispositif d'abattement de 30% de la TFPB.

Des habitudes de travail partagées existent déjà avec des objectifs d'interventions communes bailleur et collectivités. Dans ce cadre des propositions d'interventions partenariales seront formalisées.

Le quartier QPV de Guingamp va connaître sur les prochaines années ~~des changements fondamentaux~~ (patrimoine, peuplement, transports, services ...) et Guingamp Habitat se doit d'accompagner ces évolutions en priorisant les principaux axes d'intervention de la GUP :

1. Attractivité du quartier QPV : objectif de mixité sociale
2. Circulation et partage d'informations
3. Lutte contre l'isolement, vivre ensemble
4. Mixité fonctionnelle sur le quartier

4. Résultats du diagnostic partagé

Le diagnostic partagé s'appuie sur :

- Les résultats synthétiques du « diagnostic en marchant » par quartier :
 - Les acteurs associés au diagnostic dans le cadre de la GUSP
 - Les principaux enjeux à traiter identifiés par quartier sur le champ du fonctionnement résidentiel, de la gestion de proximité relevant de Guingamp Habitat, et dans l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Point sur la démarche de GUSP en cours (orientations, objectifs par quartier) et de renouvellement urbain ;
- Analyse portant sur les axes du cadre national (enquête de satisfaction de Guingamp Habitat, analyse des besoins sociaux des communes, données socio- démographiques des locataires du parc social, plan stratégique du patrimoine de Guingamp Habitat.

5. Orientations stratégiques et programme d'actions annuel

- Pour le quartier QPV, définition des priorités d'action au regard du diagnostic partagé, des domaines d'activités de Guingamp Habitat, 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 de Guingamp Habitat 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, 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 pour le quartier QPV et par Guingamp Habitat qui fera l'objet d'une annexe à la convention.
- Le programme d'action prévisionnel annuel fait l'objet d'un avenant chaque année à la présente convention d'utilisation de l'abattement TFPB.

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

Le Conseil de Concertation sera informé régulièrement de l'état de réalisation des actions engagées sur le Quartier Prioritaire.

Le Conseil Citoyen participe, à titre consultatif, à la vie de la convention d'abattement de la TFPB : notamment à travers les outils de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité et lors des réunions du Comité de pilotage du Contrat de ville.

7. Modalités de pilotage

Le Comité Technique est organisé deux fois par an afin d'établir le bilan des actions réalisées et d'établir une projection sur les actions à venir. Il est constitué des quatre représentants signataires :

- Pour l'Etat : Le ou la délégué (e) du Préfet (Préfecture)/ Le ou la responsable du service emploi, insertion professionnelle et politique de la Ville (DDETS)
- Pour Guingamp Paimpol Agglomération : Le Directeur du CIAS
- Pour la ville de Guingamp : La Directrice du CCAS
- Pour Guingamp Habitat : Directeur Général et/ou son référent Politique de la Ville

Un représentant du Conseil Citoyen et/ou des acteurs locaux parties prenantes du contrat de Ville pourront être associés en fonction des thèmes abordés.

Un Comité de Pilotage restreint composé des 4 représentants signataires sera établi au besoin.

- Pour l'Etat : Le Sous-Préfet ou son représentant
- Pour Guingamp Paimpol Agglomération : Le Président de l'EPCI ou son représentant
- Pour la ville de Guingamp : Le Maire ou son représentant
- Pour Guingamp Habitat : Le Président ou son représentant

Il se réunit une fois par an.

Des rencontres régulières entre Guingamp Habitat et la Ville de Guingamp seront organisées afin de de préparer et valider les actions.

Le programme d'actions annuel est validé en comité de pilotage du contrat de ville

8. Suivi et bilan

Chaque année, Guingamp Habitat transmet à Guingamp Paimpol Agglomération, la Ville de Guingamp, la Préfecture des Côtes d'Armor et aux représentants des locataires-habitants, 10 jours avant le comité de pilotage annuel du contrat de ville 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 Guingamp Habitat 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 Guingamp Habitat 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 6 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.