

**CONVENTION CADRE RELATIVE**  
**A L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT TFPB**  
**DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES**  
**DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**  
**DE MARSEILLE PROVENCE**

Entre,

D'une part

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, habilité par la délibération du Conseil de Métropole du 30 mars 2017,

Et d'autre part,

- I. L'Etat représenté par le Préfet de Région Monsieur Stéphane BOUILLON
- II. La Préfecture de Police représentée par Monsieur Laurent NUNEZ
- III. La Ville de Marignane représentée par Monsieur le Maire Éric LE DISSES
- IV. La Ville de Marseille représentée par Monsieur le Sénateur Maire Jean-Claude GAUDIN
- V. La Ville de Septèmes-les-Vallons représentée par Monsieur le Maire André MOLINO
- VI. Le Président de l'ARHLM PACA & Corse Monsieur Bernard OLIVER

## Les Bailleurs sociaux

ADOMA, représenté Monsieur Christian ARNAUDO, sise  
6 rue Pierre Leca 133331 Marseille Cedex 3

DOMICIL, représenté par Monsieur Stéphane BONNOIS, sise  
11 rue Armény 13286 Marseille Cedex 2

La Phocéenne d'Habitations, représentée Monsieur Stéphane BONNOIS, sise 11 rue  
Armény 13286 Marseille Cedex 2

La Société Nouvelle d'HLM de Marseille, représentée par Monsieur Stéphane  
BONNOIS, sise 11 rue Armény 13286 Marseille Cedex 2

ERILIA, représenté par Monsieur Bernard RANVIER , sise 72 bis rue Perrin Solliers  
13291 Marseille Cedex 6

Grand Delta Habitat, représenté par Monsieur Nicolas LUYTON, sise 3 rue Martin  
Luther King CS 30531 84054 Avignon Cedex 1

13 Habitat, représenté par Monsieur Patrick CORDERO, sise 80 rue Albe - BP 31 –  
13234 Marseille Cedex 4

Habitat Marseille Provence, représenté par Monsieur Jean Luc IVALDI, sise 25  
avenue de Frais Vallon 13388 Marseille Cedex 13

ICF Habitat sud est méditerranée, représenté par Monsieur Patrick AMICO, sise  
Immeuble Anthémis 118/124 boulevard Vivier Merle  
69003 Lyon

Immobilière Méditerranée, représentée par Monsieur Jean-Pierre SAUTAREL , sise 57  
avenue Pierre Sémard – BP 84209 – 06130 Grasse Cedex

LOGIREM, représenté par Monsieur Eric PINATEL, sise 111 Bd National – BP 204  
– 13302 Marseille Cedex 03

Logis Méditerranée, représenté par Madame Sandrine BORDIN, sise  
« Les Jardins du Prado » 67 avenue du Prado 13006 Marseille

Marseille Habitat, représenté par Monsieur Christian GIL, sise  
Espace Colbert 10 rue Sainte Barbe – BP 2219 – 13207 Marseille Cedex 01

NEOLIA, représenté par Monsieur Jean Marie RUOZZI, sise 27 avenue Robert  
Schuman 13002 Marseille

Nouveau Logis Provençal, représenté par Monsieur Pierre FOURNON, sise 22 allée Ray Grassi - CS 900030 – 13272 Marseille Cedex 08

Promologis, représenté par Madame Anne-Christel LEXTRAIT , sise Agence Provence Méditerranée 29 rue Maréchal Fayolle CS 70007 – 13248 Marseille Cedex

SFHE, représenté par Madame Marie-Hélène BONZOM, sise Résidence Beauvalle 4 rue Frédéric Rosa 13090 Aix-en-Provence

SOGIMA, représenté par Monsieur Laurent ORSINI, sise 6 place du 4 Septembre CS 70025 – 13284 Marseille Cedex 07

Sud Habitat, représenté par Madame Marie DEMANESSE, sise 13 Cours Pierre Puget – BP 89 – 13253 Marseille Cedex 6

VILOGIA, représenté par Monsieur Bertrand DESSIBIER , sise 112 Cours Lieutaud 13006 Marseille

## **Préambule**

Dans le cadre de la mise en œuvre du Contrat de Ville de Marseille Provence, la qualité de vie urbaine est un axe prioritaire. Pour cela, le programme d'action du Contrat de Ville prévoit de « formaliser la stratégie partenariale en matière de Gestion Urbaine de Proximité à travers une convention cadre » et « de porter des objectifs opérationnels précis en nombre resserré en cohérence avec le Contrat Local de propreté de Marseille Provence et les engagements des bailleurs concernant l'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties » conformément au cadre national entre l'Etat , l'Union Sociale de l'Habitat ( USH) et les associations d'élus.

Pour ce faire, conformément à la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale, et à la loi de finances rectificative pour 2016 qui maintient l'abattement de 30% de TFPB pour les Quartiers Politique de la Ville pour les bailleurs signataires des contrats de ville et le soumet à l'adoption d'une convention entre les bailleurs sociaux, les communes, l'EPCI et le représentant de l'Etat 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 Métropole propose la signature, pour le territoire de Marseille-Provence, d'une convention avec l'Etat et les communes de Marignane, Marseille, Septèmes-les-Vallons, l'ARHLM PACA & Corse, et les bailleurs sociaux.

Les bailleurs sociaux pourront bénéficier de cet abattement pour la durée restante du Contrat de Ville jusqu'à 2020. Pour ce faire ils devront respecter les modalités de déclaration prescrites par le code général des impôts à savoir: la transmission aux

services fiscaux avant le 1er janvier de l'année visée d'une déclaration de résidence en Quartier Prioritaires de la Politique de la Ville et de la copie du Contrat de Ville conformément à l'article 1388 bis du code général des impôts.

L'utilisation de cet abattement s'inscrit conformément au comité interministériel des villes du 19 février 2013 : extrait décision 19 par ailleurs dans :

- Un programme d'actions territoriales articulé avec les démarches de gestion urbaine et sociale de proximité portées par les collectivités.
- Un bilan annuel précis des actions réalisées.
- L'implication des locataires dans le choix des actions et la mesure de la satisfaction.

Tenant compte de ces différents éléments, les partenaires décident de formaliser l'utilisation de l'abattement de Taxe Foncière Pour le Bâti par la présente convention cadre qui se déclinera et se précisera progressivement en programme d'actions par bailleur et par Quartier Prioritaire Ville.

### **Article 1 : Objet de la convention**

L'objet de cette convention est de fixer les engagements des parties, le pilotage et le suivi de l'opération conformément au diagnostic thématique et territorial décrit dans le cahier 1 du Contrat de Ville Marseille Provence (cf annexe1)

### **Article 2 : Engagement des parties**

Les orientations générales en matière de gestion urbaine de proximité sont déclinées ci-après selon 8 axes thématiques, conformément au cadre national signé par l'Etat, l'USH et les associations d'élus le 29 avril 2015. Elles intègrent les orientations du Contrat de ville Marseille Provence et tiennent compte de la Déclaration commune d'engagements pour la propreté de Marseille Provence Métropole, signée le 29 septembre 2014.

Construites à partir d'une lecture territoriale des enjeux, elles proposent un cadre de référence qui prend en compte la diversité des réalités socio-urbaines des territoires.

- 1. Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV).**

Les programmes des bailleurs pourront traduire les actions du Contrat de ville qui visent à :

- « renforcer et coordonner l'offre d'accompagnement social »<sup>1</sup>, « mutualiser les moyens de médiation socio-urbaine »<sup>2</sup> pour répondre aux difficultés rencontrées par les familles afin de favoriser leur maintien dans le logement,
- « expérimenter (...) la mise en œuvre de projet social renforcée de résidence (...) avec une ingénierie sociale spécialisée »<sup>3</sup>.

## 2. Formation soutien des personnels de proximité

Les programmes d'actions triennaux pourront chercher une plus grande articulation avec la Déclaration commune d'engagements pour la propreté de Marseille Provence Métropole à travers les objectifs à :

- « Sensibiliser et accompagner les personnels de proximité » (organisation de formation, visites, etc...) afin d'améliorer l'efficacité des dispositifs, la prise en compte du turn-over des structures, l'accompagnement vers une culture professionnelle commune,
- « développer le partenariat avec le Référent Habitat Collectif » de la Métropole ou du Conseil de Territoire Marseille Provence.

## 3. Sur-entretien

Comme le stipule le cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, le programme d'actions triennal pourra proposer selon les problématiques des sites :

- « d'adapter des modes et des rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter » pour favoriser une gestion différenciée par chaque propriétaire dans le traitement des parties communes intérieures et extérieures de son patrimoine.

Et s'appuyer sur le Contrat de ville Marseille Provence afin de :

- « Poursuivre la mise en place d'actions d'insertion en partenariat avec des structures spécialisées (chantiers éducatifs et/ou chantiers d'insertion, entreprises de travail temporaires d'insertion) »<sup>4</sup>.

## 4. Gestion des déchets, des encombrants et des épaves

---

<sup>1</sup> Axe 7 du Contrat de ville

<sup>2</sup> Axe 8 du Contrat de ville

<sup>3</sup> Axe 7 du Contrat de ville

<sup>4</sup> Axe 2 du Contrat de ville

Les programmes d'actions triennaux pourront s'appuyer sur la Déclaration commune d'engagements pour la propreté de Marseille Provence Métropole (qui mène les actions de collecte de droit commun) qui prévoit de :

- « *faciliter la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif* » (mise à niveau de la dotation de bacs ordures ménagères, tri sélectif, compost collectif, qualité et accessibilité des équipements de collecte, sensibilisation des locataires sur la réglementation et les éco-gestes en matière de déchets),
- « *mettre en œuvre autant que de besoin, un service adapté aux spécificités de l'habitat collectif complémentaire à l'intervention de la collectivité pour la collecte des encombrants* » (utilisation de caisson, prise de RDV,...),
- « *S'appuyer sur les outils développés par la collectivité pour informer, sensibiliser, accompagner les bailleurs sociaux et leurs représentants* (organisations de formation, diffusion des outils d'information, ...),
- « *Prendre des initiatives, en partenariat avec des structures dont l'action valorise du tri et de la réduction des déchets* » (mobilisation des ressourceries ou des régies de quartier pour favoriser le réemploi et la valorisation des déchets).

## 5. Tranquillité résidentielle

La gestion de l'insécurité et du trafic de drogue dans les quartiers prioritaires relève du droit commun et leur sécurisation incombe aux services de l'Etat et de la Ville .

Toutefois, les premières démarches de diagnostics et les réflexions menées au niveau national et dans le Contrat de ville Marseille Provence permettent de dégager des perspectives de travail pour les futurs programmes d'actions triennaux. Il s'agira notamment de :

- « *Renforcer le partenariat institutionnel et associatif en matière de prévention et de tranquillité publique à travers une meilleure coordination* »<sup>5</sup>,
- *Alimenter « des outils de suivi et d'observation du cadre de vie, de la tranquillité et de la sécurité sur les quartiers prioritaires »*<sup>6</sup> dans un cadre partenarial,
- « *Développer une démarche de soutien et de formation de professionnels de terrain et des habitants* »<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Axe 8 du Contrat de ville

<sup>6</sup> Axe 8 du Contrat de ville

<sup>7</sup> Axe 8 du Contrat de ville

## 6. Concertation et sensibilisation des locataires

Le Contrat de ville Marseille Provence favorise les actions de participation des habitants à la vie de leur quartier sur lesquelles les programmes d'actions triennaux d'utilisation de l'abattement de TFPB pourront s'appuyer :

- « Favoriser la formation d'habitants relais d'acteurs de première ligne aux projets urbains et sociaux des quartiers en s'appuyant sur des structures dédiées »<sup>8</sup>, et y associer éventuellement les conseils citoyens .
- « Construire collégalement la place des habitants et de leurs organisations dans le cadre de l'élaboration et du suivi des conventions pour l'abattement de la TFPB »<sup>9</sup>,
- « Intensifier et mettre en synergie les actions pour la maîtrise des charges et des consommations d'énergie »<sup>10</sup> notamment avec le soutien au développement de projets par l'Agence Locale de l'Energie de Marseille Provence.

## 7. Animation, lien social, vivre ensemble

Sur cet axe, plusieurs orientations opérationnelles du Contrat de ville peuvent être déclinées dans les futurs programmes d'actions d'utilisation de l'abattement TFPB, sur la base du diagnostic approfondi qui sera réalisé sur les sites concernés :

- « Favoriser l'implication des habitants dans la gestion ultérieure de leur quartier en mobilisant l'expertise d'usage »<sup>11</sup>,
- « Dans un objectif d'optimisation de l'usage des locaux existants, mettre en place une commission partenariale d'instruction des demandes de locaux d'activités associatifs (...), pour les bailleurs qui le souhaitent , au regard du projet de territoire »<sup>12</sup>,
- « Soutenir les porteurs de projet associatifs dans leurs processus de co-construction de projets avec les habitants »<sup>13</sup>,
- « Soutenir les démarches participatives qui s'appuient sur des nouvelles formes d'économie (économie sociale et solidaire, économie circulaire, ...) »<sup>14</sup>.

## 8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

---

<sup>8</sup> Axe 8 du Contrat de ville

<sup>9</sup> Axe 8 du Contrat de ville

<sup>10</sup> Axe 3 du Contrat de ville

<sup>11</sup> Axe 1 du Contrat de ville

<sup>12</sup> Axe 1 du Contrat de ville

<sup>13</sup> Axe 8 du Contrat de ville

<sup>14</sup> Axe 2 du Contrat de ville

Les signataires du Contrat de ville 2015-2020 Marseille Provence ont souligné la faible qualité urbaine des espaces publics dans les quartiers prioritaires de la ville, une attention particulière pourra être portée dans les programmes d'actions triennaux pour :

- « *Mettre en place en partenariat avec des structures compétentes des actions de valorisation des espaces publics et du patrimoine paysager basés sur de nouveaux modes d'action participatifs* » (jardins familiaux, jardins partagés, etc...) <sup>15</sup>,
- « *Conduire (...) une action partenariale en matière de tranquillité publique* » <sup>16</sup>.

### **Article 3 : Modalités de mise en œuvre de l'abattement TFPB**

#### **1. Signataires de la convention**

Aux signataires de la convention cadre pourront se rajouter ultérieurement par voie d'avenant d'autres partenaires institutionnels concernés, notamment le Conseil Régional, le Conseil Départemental, le Parquet.

#### **2. La convention cadre et sa déclinaison sur les territoires précisera les moyens de gestion de droit commun et des actions spécifiques aux quartiers**

En accord avec le cadre national, pour assurer le bon fonctionnement des quartiers en fonction des situations urbaines et sociales, les actions relevant de l'abattement TFPB doivent soutenir les objectifs de qualité de cadre de vie, de cohésion sociale et de développement social .

Préalablement à la mobilisation des moyens spécifiques à l'abattement de TFPB, les bailleurs feront un état des moyens de gestion de droit commun qu'ils investissent dans les quartiers comparativement au reste du parc. Ces moyens s'appréhenderont organisme par organisme et par quartiers prioritaires de la ville, sur la base de ratios ou de coûts moyens sur les items représentatifs de la gestion « de droit commun ». La constitution de ces indicateurs se fera au cours de l'année 2016.

---

<sup>15</sup> Axe 1 du Contrat de ville

<sup>16</sup> Axe 8 du Contrat de ville

Pour chaque quartier prioritaire de la ville, le tableau extrait du cadre national sera renseigné par chaque bailleur.

Actions de gestion	Indicateurs	En QPV	Hors QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état		
Ascenseurs	Coûts du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)		
Contrôles d'accès	Coûts du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)		
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)		

La convention cadre définit les grandes lignes des programmes d'actions par projets de territoires<sup>17</sup> (renforcement de la gestion des bailleurs et actions spécifiques) pour la période de trois ans 2016-2018).

**3. Les programmes d'actions sont déclinés par bailleur et par Quartier Prioritaire de la Ville conformément au cadre national, en tenant compte des orientations générales susvisées.**

Chaque bailleur proposera son programme d'action en respectant le modèle du cadre national

Les projets proposés par les bailleurs seront débattus et validés avec les partenaires signataires, en relation avec les représentants des locataires. Ils pourront être ajustés dans le courant de l'année, lors des points d'étapes/ comités de suivi.

**4. Les modalités d'association des représentants des locataires**

<sup>17</sup> 6 territoires pour Marseille, ensemble de la commune pour Marignane et Septèmes-les-Vallons

Le cadre national stipule que la méthode d'élaboration de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est fondée sur l'association des représentants des locataires. Il précise en outre qu'il s'agit de toute association de locataires affiliée à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation ou de toute association de locataires représentant au moins 10% des locataires de son ensemble immobilier.

Chaque bailleur identifiera les associations de locataires concernées dans chaque quartier et dressera une liste par QPV de représentants qu'il communiquera aux signataires de la convention d'abattement (Etat, EPCI, commune). Il informera les représentants des enjeux et des modalités de la démarche. Ceux-ci seront associés aux diagnostics, le choix des actions, l'évaluation/ mesure de la satisfaction (selon le cadre national et l'instruction ministérielle du 12 juin).

Une articulation avec les autres formes de concertation prévues dans le cadre du contrat de ville, en particulier les conseils citoyens, sera recherchée, et sera mise en œuvre progressivement.

## **5. La démarche**

Un état des lieux permettant d'identifier le patrimoine des bailleurs dans les quartiers prioritaires de la ville et des démarches concourant à l'amélioration du cadre de vie des habitants dans leurs résidences sera réalisé.

Un diagnostic en marchant sera effectué en associant les bailleurs, les équipes de la Politique de la Ville et de la Rénovation Urbaine, les représentants des collectivités territoriales, de l'Etat, les associations de représentants de locataires et les acteurs sociaux du territoire. Celui-ci permettra d'identifier les actions à réaliser conjointement en lien avec les démarches de Gestion Sociale et Urbaine de Proximité qui se déclineront dans le cadre des programmes d'actions annuels.

### **Article 4 : Suivi, évaluation, validation des programmes d'actions – modalités de pilotage**

Un « comité technique TFPB » est mis en place dans le cadre de la gouvernance du Contrat de ville Marseille Provence pour coordonner et suivre l'ensemble de la démarche. Il se réunit au moins une fois par an.

Un « comité de suivi » est constitué par territoires de projet du Contrat de ville et se réunit une fois par trimestre, composé de représentants des signataires de la convention, de représentants des locataires et des acteurs qualifiés du territoire.

A la demande d'un ou plusieurs membres du comité de suivi, des réunions spécifiques par Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville pourront être organisées, en complément de ces points d'étapes.

Ces comités de suivi ont notamment pour mission de valider les programmes d'actions de l'année précédente, de prévoir les diagnostics complémentaires à conduire, d'affiner

et de réajuster les programmes d'actions en cas d'absence de résultats, de favoriser la mise en œuvre d'actions spécifiques collectives inter-quartiers à l'échelle des territoires de projet et en cohérence avec les démarches de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

Les indicateurs et outils du cadre national seront respectés, notamment pour pouvoir effectuer les consolidations nationales prévues dans ce cadre. Chaque bailleur dressera pour le moins un bilan annuel, détaillé par Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville des actions réalisées. Il utilisera pour ce faire le document prescrit par le cadre national.

Des bilans intermédiaires pourront être produits pour réajuster si besoin les plans d'action en cours d'année. Un bilan par quartier prioritaire de la ville sera réalisé par consolidation des bilans de chaque bailleur, selon des modalités qui seront définies dans le cadre du pilotage du Contrat de ville.

Ces modalités seront précisées ultérieurement en cohérence avec la mise en place de la gouvernance de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

Un rapport global annuel de l'ensemble de la démarche, tous Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville confondus, rendant compte des programmes d'actions réalisés mis en forme selon des modalités définies dans le cadre du Contrat de ville, sera présenté au comité de pilotage du Contrat de ville conformément aux prescriptions du cadre national.

Des enquêtes de satisfaction par quartiers seront menées selon des modalités et une périodicité à minima triennale qui seront débattues et validés dans le cadre du « comité technique TFPB » et du comité de pilotage du Contrat de ville Marseille Provence.

Comme le préconise le cadre national elles s'appuieront sur les enquêtes de satisfaction auprès des locataires conduites régulièrement par les organismes HLM sur la base du référentiel national commun actualisé.

## **Article 5 : Durée de la convention**

La convention est conclue pour la durée restante du Contrat de ville Marseille Provence jusqu'à 2020.

## **ANNEXES :**

### **1. Les éléments de diagnostic issus du Contrat de ville Marseille Provence**

2. La liste exhaustive des moyens de gestion de droit commun et des actions spécifiques éligibles à l'abattement, définie dans l'accord national
3. Programme d'actions prévisionnel triennal
4. Programme d'actions réalisé
5. Tableau récapitulatif du parc locatif social Marseille Provence par bailleurs, par territoire de projet, par QPV