

AMP Métropole Pays Salonais
Contrat de Ville 2015-2022

**Avenant à la Convention Cadre d'Utilisation de
l'Abattement de la TFPB**

Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville Pays Salonais

Salon-de-Provence (*Canourgues et Monaque*)

Berre-l'Etang (*Béalet-Bessons-Mariélie et Centre-Ville*)



Convention Cadre de l'Abattement de TFPB Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville

Conclue entre :

- **l'État**, représenté par le Sous-Préfet d'Aix-en-Provence, Monsieur Serge GOUTEYRON,
- **Aix-Marseille-Provence METROPOLE**, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL,
- les Communes, ci-après dénommées,
 - **La Commune de Salon-de-Provence**, représentée par son Maire, Monsieur Nicolas ISNARD,
 - **La Commune de Berre-l'Etang**, représentée par son Maire, Monsieur Mario MARTINET,
- **l'Association Régionale des Organismes HLM de Provence-Alpes-Côte-d'Azur et de Corse**, représentée par son Président, Monsieur Bernard OLIVER,
- les organismes HLM, ci-après dénommés,
 - **13 Habitat**, représenté par son Directeur Général, Monsieur Eric TAVERNI,
 - **Logirem**, représenté par sa Directrice d'Exploitation, Directrice Générale, Madame Fabienne ABECASSIS,
 - **Famille et Provence**, représenté par son Directeur Général, Monsieur Grégoire CHARPENTIER,
 - **Grand Delta Habitat**, représenté par son Directeur Général, Monsieur Xavier SORDELET,
 - **Unicil**, représenté par sa Directrice du Patrimoine, Madame Claudine VERLAQUE,
 - **La Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de Salon-de-Provence (SEMISAP)**, représentée par sa Directrice, Madame Sylvie ESCALLE,
 - **CDC Habitat ADOMA**, représenté par son Directeur d'Etablissement Méditerranée, Monsieur François DEBELLE,

Préambule :

Comme vu par l'article 26 de la loi n°2014-173 du 21 Février 2014 de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine, les conventions d'utilisation de l'abattement TFPB, qui permettent aux bailleurs sociaux signataires du Contrat de Ville de bénéficier d'un abattement de 30% sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), pour leur patrimoine situé en quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV du CT3 : Les Canourgues et la Monaque pour Salon-de-Provence, Béalet-Bessons-Mariélie et Centre-Ville pour Berre-l'Etang), restent une annexe du Contrat de Ville. La convention cadre d'utilisation de l'abattement de TFPB a pour objectif de permettre aux bailleurs sociaux du territoire de compenser les surcoûts de gestion liés aux besoins des quartiers Politique de la Ville, par le déploiement d'un programme d'actions pour l'amélioration du cadre de vie des locataires, en renforcement du droit commun, et en lien avec les démarches de gestion quotidienne de proximité.

Vu la signature du Contrat de Ville de la Communauté d'Agglomération AgglopoLe Provence approuvée par délibération du Conseil communautaire d'AgglopoLe Provence le 2 juillet 2015 sous le n°140\15.

Comme vu par la loi de Finances 2019 donnant la possibilité de proroger jusqu'à fin 2022 la durée des contrats de ville et donc, de ce fait, la période d'application de l'abattement de 30% sur la TFPB pour les bailleurs sociaux, selon les conditions de mise en œuvre identiques (article 1388 bis du Code Général des Impôts) : déclaration obligatoire du patrimoine concerné aux services fiscaux avant le 1^{er} Janvier de l'année et signataire du Contrat de Ville.

De ce fait, le présent avenant a pour objet principal de proroger la durée de la convention cadre d'utilisation de l'abattement de TFPB pour l'ensemble des bailleurs sociaux signataires du Contrat de Ville du Pays Salonais.

En cohérence avec les objectifs opérationnels précis du programme d'actions du Contrat de Ville, l'utilisation de cet abattement s'inscrit, conformément aux orientations du Comité Interministériel des Villes du 19 Février 2013, sur :

- Un programme d'actions sur trois ans qui aura fait l'objet annuellement d'une négociation entre les différentes parties concernées (Villes, AMP Métropole, Bailleurs Sociaux, Etat) et articulé avec les démarches de gestion urbaine et sociale de proximité.
- Un rapport bilan annuel quantitatif et qualitatif des actions réalisées par les bailleurs sociaux du Pays Salonais, présenté en Comité de Pilotage du Contrat de Ville.
- L'implication des locataires et conseils citoyens dans le choix des actions et la mesure de la satisfaction.

Cet abattement reste donc mobilisable pour la durée restante du Contrat de Ville, à savoir jusqu'au 31 Décembre 2022.

La rédaction de cet avenant, cinq ans après la signature de la première convention cadre, a nécessité l'intégration de nouvelles clauses (clause additionnelle) au sein de paragraphes en grande partie liées aux dernières évolutions législatives relatives au Contrat de Ville et à l'implication des conseils citoyens. Ces clauses seront identifiées dans le corps du texte initial.

Le patrimoine concerné est le suivant :

BAILLEURS	QPV	PROGRAMME	NB LOGEMENTS	ESTIMATION TFPB
13 HABITAT	CANOURGUES	SALON LES CANOURGUES	200	
	CANOURGUES	LES JARDINS DE CRAPONN	77	
	CANOURGUES	ZUP LES CANOURGUES	126	
	CANOURGUES	SALON ZAC	190	
TOTAL			593	86394
PHOCEENNE	CANOURGUES	LES 3 CLOS	440	112000
	CENTRE VILLE BERRE	LES FLAMANTS ROSES	46	
	CENTRE VILLE BERRE	GAMBETTA/LEDRU ROLLIN	19	14000
TOTAL			505	126000
SEMISAP	MONAQUE	LA MONAQUE	310	
	MONAQUE	LE CORNILLON	60	
TOTAL			370	103785
LOGIREM	CANOURGUES	LES CANOURGUES	310	71609
	BEALET-BESSONS-MARIELIE	LE BEALET	233	43130
	CENTRE VILLE BERRE	LES PELICANS	46	9826
TOTAL			589	124565
GRAND DELTA	BEALET-BESSONS-MARIELIE	LES BESSONS	100	11628
	CENTRE VILLE BERRE	LES CORMORANS	50	7854
TOTAL			150	19482
ALOTRA	BEALET-BESSONS-MARIELIE	LA SOULEIADO	83	0 *
TOTAL			83	0
FAMILLE ET PROVENCE	CENTRE VILLE BERRE	LOU GABIAN	39	
	CENTRE VILLE BERRE	LES AVOCETTES	45	
TOTAL			84	17840
ADOMA	CENTRE VILLE BERRE	LES SALINS	294	
TOTAL			294	14076
TOTAL AGGLO			2668	492142

* Alotra est exonéré de TFPB jusqu'en 2020 dans le cadre d'une opération de réhabilitation

Clause additionnelle :

- La SEMISAP a souhaité réactualiser les données. Le montant d'abattement de la SEMISAP s'élève à 67 300 Euros (Prévisionnel 2020 – données fournies par l'USH). Le nombre de logements à la Monaque est de 304 et non 310. Cela porte le total à 364 logements en QPV.
- La résidence Souleiado du bailleur ALOTRA bénéficie déjà d'une exonération de la TFPB suite aux travaux de réhabilitation réalisés.

1- Les diagnostics :

Les diagnostics en marchant devront identifier territorialement les principaux fonctionnements et dysfonctionnements des espaces résidentiels et espaces publics.

Le Contrat de Ville Intercommunal constitue par ailleurs l'opportunité d'établir un cadre commun opérationnel qui permettra à terme d'optimiser les méthodes de diagnostic et leur suivi, par un renforcement des dispositifs de veille et une meilleure réactivité, dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).

En effet, ces territoires sont sujet à des dégradations et des obsolescences courantes. Les interventions y sont souvent plus complexes, nécessitant la coordination des différents services et acteurs publics. Il est donc nécessaire de développer une gestion rapprochée et réactive des territoires, tant sur le plan technique qu'opérationnel (services Ville et Métropole).

Par ailleurs, en lien avec la GUSP, et vu l'importance de fonder les diagnostics sur la remontée des besoins et l'expertise d'usages, les habitants seront intégrés à toutes les instances de veille, et particulièrement les diagnostics en marchant.

Ce travail de concertation devra aboutir sur des chartes très concrètes qui associeront les services, les bailleurs, les représentants de territoires (CIQ, Conseils Citoyens). Elles définiront les modalités de co-gestion, autour de thématiques précises et territorialisées, et établiront les priorités d'actions.

Clause additionnelle :

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Canourgues, dont le Comité National d'Engagement du 9 Octobre 2019 a validé sa mise en œuvre, nécessite la réalisation d'un projet de gestion. De ce fait, le Pays Salonais s'engage à la construction d'une convention cadre à l'échelle du territoire en y intégrant la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB. Il sera donc proposé de réaliser des diagnostics en marchant sur chacun des QPV du territoire, afin de refaire un état des lieux et adapter les programmes d'actions en conséquence.

2- Les programmes d'actions :

Dans ce cadre, les actions relevant de l'abattement de la TFPB auront pour objectif d'accompagner les organismes HLM dans le renforcement de leurs moyens de gestion de droit commun et dans un programme d'actions spécifiques.

C'est pourquoi, en préalable des programmes d'actions définitifs, les bailleurs feront état des moyens de gestion de droit commun qu'ils investissent dans les quartiers comparativement au reste du parc. Ces efforts s'appréhenderont 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.

Pour chaque QPV, le tableau suivant sera renseigné par chaque bailleur.

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état		
Equipements			
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement).		
Contrôles d'accès	Coût 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...)		

D'autre part, les programmes d'actions, déclinés par territoire et par bailleur devront tenir compte des actions éligibles conformes aux thématiques ci-après définies par le cadre national d'utilisation de la TFPB :

- renforcer la présence de personnels de proximité ;
- mieux former et soutenir les personnels de proximité ;
- renforcer l'entretien ;
- améliorer la gestion des déchets, des encombrants et des épaves ;
- améliorer la tranquillité résidentielle ;
- améliorer la sensibilisation et la concertation avec les locataires ;
- favoriser l'animation, le lien social et le vivre ensemble ;
- améliorer la qualité de service et le cadre de vie (hors quartiers NPNRU).

Clause additionnelle :

En accord avec le cadre national, pour la bonne gestion des quartiers Politique de la Ville, les actions relevant de l'abattement TFPB doivent soutenir principalement les objectifs de qualité de cadre de vie et de cohésion sociale.

Préalablement à la mobilisation des moyens spécifiques à l'abattement de TFPB, il est proposé aux bailleurs de refaire un état des moyens de gestion de droit commun qu'ils investissent dans les quartiers comparativement au reste du parc afin de redéfinir ensemble des indicateurs de gestion. Ces derniers, sur la base de ratios, de coûts moyens sur les items représentatifs de la gestion « de droit commun », seront établis, dans la mesure du possible, comme prévu par le tableau extrait du cadre national. En fonction du travail réalisé avec les bailleurs à l'échelle du Pays Salonais, de nouveaux indicateurs pourront être produits et adaptés aux spécificités locales.

Actions de gestion	Indicateurs	En QPV	Hors QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état.		
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance. Coût moyen des réparations supplémentaires (par an /équipement).		
Contrôles d'accès	Coût 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 territoires¹ (renforcement de la gestion des bailleurs et actions spécifiques) pour la période du Contrat de Ville prorogée jusqu'en 2022.

Au regard du travail réalisé et des moyens humains et financiers mobilisés sur ces cinq premières années d'abattement TFPB et conformément aux bilans annuels de l'utilisation de la TFPB, il conviendra de :

- Poursuivre l'articulation entre le programme d'actions de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB et la programmation annuelle du contrat de Ville, notamment sur l'item 7.
- Développer des actions en inter-bailleur sur le cadre de vie, notamment sur la gestion quotidienne et l'animation en pied d'immeubles.
- Participer, dans la mesure du possible et si nécessaire, au groupe de travail qui doit permettre une harmonisation des outils de gestion et de suivi du dispositif à l'échelle de la Métropole, notamment pour les principaux bailleurs sociaux. Ce travail doit préparer à la mise en œuvre d'un Contrat de ville Unique à l'échelle de la Métropole.

¹ 6 territoires pour Marseille, ensemble de la commune pour Marignane et Septèmes-les-Vallons

3- Association des locataires et élaboration des programmes :

Les organismes HLM identifieront dans un premier temps les représentants des locataires concernés et les informeront de la démarche, ainsi que du programme d'actions prévisionnel afin de s'assurer qu'il correspond globalement à leurs attentes.

Une « instance de concertation locale » sera constituée pour élaborer définitivement les programmes d'actions, en concertation avec les représentants des locataires, chaque bailleur, les communes de Salon-de-Provence et de Berre-l'Etang, le Territoire du Pays Salonais, et les acteurs locaux impliqués. Cette instance réalisera les diagnostics en marchant, et élaborera des préconisations d'intervention et de programmation. Elle devra également associer les représentants des conseils citoyens.

Une instance dénommée « groupe de suivi », réunissant les maîtres d'ouvrages impliqués (le Pays Salonais, les communes, les bailleurs) assurera l'élaboration des contenus de la convention et examinera l'avancée du diagnostic et du programme d'actions, son éligibilité à l'abattement de TFPB.

L'ensemble du travail à accomplir pour l'abattement de TFPB s'inscrira au sein de la démarche plus globale de la GUSP. Notamment, les instances de travail seront communes. Cependant, elles seront réunies spécifiquement pour traiter de l'abattement et du programme d'actions. Ces instances pourront être organisées par quartier et par bailleur lorsque la nécessité s'en exprimera.

Clause additionnelle :

Il est nécessaire de réactiver la présence des représentants d'habitants, dont notamment les conseils citoyens, mais aussi les représentants de locataires, afin de participer aux instances techniques de suivi (comité de suivi, diagnostic en marchant...) de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB sur le Pays Salonais. A minima, et conformément à l'article 156 de la loi 2017-86 du 27 Janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté (article 1388 bis du Code Général des Impôts), les organismes doivent transmettre annuellement aux signataires du Contrat de Ville, aux représentants des locataires, ainsi qu'aux conseils citoyens, les bilans annuels des actions entreprises en contrepartie de l'abattement sur la TFPB.

Enfin, sur le Pays Salonais, les conseils citoyens participent aux instances technique et politique du Contrat de Ville, dont notamment le Comité de Pilotage unique qui valide, chaque année, les bilans de l'année n-1 et la programmation de l'année en cours de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB.

4- Suivi et évaluation :

Le suivi et l'évaluation de la présente convention seront réalisés par les instances prévues ci-dessous :

- Le « groupe de suivi » réalisera un bilan concret de la mise en œuvre des programmes d'actions, notamment par des actualisations des diagnostics.

- Le « groupe de suivi » procèdera aux ajustements annuels. Le report des programmes et avancées sera fait auprès du Comité de Pilotage du Contrat de Ville.

Il se réunira deux fois par an pour évaluer l'efficacité concrète sur le terrain et les limites rencontrées.

Chaque année, les organismes HLM transmettront aux collectivités signataires et aux services de l'État un bilan quantitatif et qualitatif de chaque programme d'actions mis en œuvre, ainsi que les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises.

Le bilan devra être renseigné conformément aux outils formalisés dans le cadre national d'abattement de la TFPB à cet usage.

La convention opérationnelle devra être ajustée annuellement au regard du bilan annuel.

Clause additionnelle :

Un travail d'harmonisation à l'échelle d'AMP Métropole des outils de suivi, de gestion et d'évaluation sera réalisé avec l'ensemble des parties prenantes dont les principaux bailleurs du territoire. De ce fait, de nouveaux outils seront proposés pour le bon fonctionnement. En l'état, et au vu de la gestion de la convention au cours de ces cinq dernières années, il en résulte :

- Des réunions bilatérales avec les bailleurs, l'Etat, l'ARHLM et les villes sont organisées à deux reprises pour préparer les bilans n-1 et les programmes d'actions de l'année en cours. L'objectif est de présenter l'ensemble des documents au Comité de Pilotage du Contrat de Ville.
- Un comité de suivi peut se réunir deux fois par an pour préparer le Comité de Pilotage et faire un point d'étape en cours d'année sur la programmation.
- Lors du Comité de Pilotage du Contrat de Ville, il est demandé à l'ensemble des bailleurs de produire les bilans quantitatifs et qualitatifs afin de les faire valider. Il est aussi demandé pour les bilans quantitatifs de renseigner l'outil en ligne de l'USH comme explicité sur la dernière circulaire n°07/20 de février 2020. Un rapport bilan et une présentation sont produits par la Direction Politique de la Ville du Pays Salonais pour validation au Comité de Pilotage. Ces documents respecteront la nomenclature développée à l'échelle de la Métropole. Ces documents seront envoyés à l'ARHLM pour une valorisation du travail réalisé sur le territoire. En effet, l'Union Sociale pour l'Habitat attend des retours du fonctionnement du dispositif.
- Les diagnostics en marchant, coordonnés par la Direction Politique de la Ville du Pays Salonais et en lien avec les référents Ville, restent l'outil d'évaluation de l'impact du dispositif.
- D'autres outils d'évaluation, notamment en direction des habitants, comme des enquêtes de satisfaction par quartier et par bailleur, pourront être développés selon des modalités et une périodicité qui seront débattues et validées dans le cadre du Comité de Pilotage du Contrat de Ville du Pays Salonais (par exemple, enquête de satisfaction biennale).

5- Durée de l'avenant à la convention :

L'avenant à la convention est conclu pour la durée de prorogation du Contrat de Ville du Pays Salonais jusqu'en 2022.

État Monsieur Serge GOUTEYRON Sous-Préfet Le / / 2020	AMP Métropole Provence Madame Martine VASSAL Présidente Le / / 2020
Commune de Salon-de-Provence Monsieur Nicolas ISNARD Maire Le / / 2020	Commune de Berre-l'Etang Monsieur Mario Martinet Maire Le / / 2020

Association Régionale des Organismes HLM de Provence-Alpes-Côte-d'Azur et de Corse Monsieur Bernard OLIVER Président Le / / 2020	
13 Habitat Monsieur Eric TAVERNI Directeur Général Le / / 2020	Logirem Madame Fabienne ABECASSIS Directrice Générale Le / / 2020
Famille Provence Monsieur Grégoire CHARPENTIER Directeur Général Le / / 2020	Unicil Madame Claudine VERLAQUE Directrice du Patrimoine Le / / 2020

Grand Delta Habitat Monsieur Xavier SORDELET Directeur Général Le / / 2020	Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de Salon-de-Provence, SEMISAP Madame Sylvie ESCALLE Directrice Le / / 2020
CDC Habitat Adoma Monsieur François DEBELLE Directeur d'Etablissement Méditerranée Le / / 2020	