

Avenant à la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Annexe au Contrat de ville de la Communauté d'Agglomération Lens-Liévin

Conclu entre :

- d'une part, la préfecture du Pas-de-Calais, représenté par M. Laurent Touvet, Préfet,
- d'autre part, La Communauté d'Agglomération Lens-Liévin, représenté par M. Sylvain ROBERT, Président,
- d'une part les communes :

- La commune de Avion, représentée par Jean LÉTOQUART, Maire
- La commune de Grenay, représentée par Christelle BUISSETTE, Maire
- La commune de Harnes, représentée par Philippe DUQUESNOY, Maire
- La commune de Lens, représentée par Sylvain ROBERT, Maire
- La commune de Loos-en-Gohelle, représentée par Geoffrey MATHON, Maire
- La commune de Noyelles-sous-Lens, représentée par Alain ROGER, Maire
- La commune de Sains-en-Gohelle, représentée par Alain DUBREUCQ, Maire
- La commune de Sallaumines, représentée par Christian PEDOWSKI, Maire
- La commune de Vendin Le Vieil, représentée par Ludovic GAMBIEZ, Maire

- et d'autre part les organismes HLM :

- Pas-de-Calais Habitat, représenté par Bruno FONTALIRAND, Directeur général
- SIA Habitat, représenté par Pierre TONNEAU, Directeur général
- Maisons et cités, représenté par Jean-François CAMPION, Directeur général
- SIGH, représenté par Marie CORNILLON, Directrice générale
- Habitat du Nord, représenté par Franck PORIER, Directeur général
- ICF Habitat Nord-Est, représenté par Christine RICHARD, Directrice générale

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 de la Communauté d'Agglomération Lens-Liévin approuvé par le Conseil Communautaire le 12 juin 2024 ;

Vu la convention d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, approuvé par le Conseil Communautaire le 06 décembre 2024 ;

1. Objet de l'avenant

Conformément à l'article 2 de la convention d'abattement de la taxe sur les propriétés foncières bâties, signée le 6 décembre 2024 entre les parties, le présent avenant a notamment pour objet permettre aux communes concernées par la géographie prioritaire de la Politique de la Ville qui le souhaitent, d'intégrer le dispositif d'abattement TFPB et ainsi négocier des plans d'actions avec les bailleurs.

Il intègre également les dispositions issues de l'instruction de la ministre déléguée à la ville, en date du 13 février 2025.

Des outils d'évaluation, issus d'un travail entre l'Union Régionale de l'Habitat Hauts-de-France, l'IREV, et l'État, seront prochainement mis à disposition des partenaires afin de permettre à ceux-ci d'organiser l'évaluation qualitative et quantitative du dispositif de manière harmonisée.

2. Intégration de la commune de Noyelles-sous-Lens au dispositif d'abattement TFPB

Par le présent avenant, la commune de Noyelles-sous-Lens est intégrée au dispositif d'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

À compter du 1^{er} Janvier 2026, les logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville sur le territoire de la commune et relevant des bailleurs sociaux signataires de la convention pourront faire l'objet d'un abattement.

La commune de Noyelles-sous-Lens adhère à l'ensemble des engagements et obligations prévus par la convention, et repris à l'article 3 dudit avenant.

3. Dispositions relatives à la mise en application de l'instruction ministérielle du 13 février 2025

La nature de l'abattement de TFPB, ainsi que son caractère partenarial justifient, dans l'intérêt de chacun, une large concertation dans la définition des axes stratégiques d'action et une parfaite transparence dans l'utilisation de l'abattement.

Ainsi, les conventions qui organisent le cadre local de l'ATFPB permettent :

- d'identifier les moyens de gestion habituellement mis en œuvre, dans chaque quartier prioritaire, comparativement au reste du parc, et les moyens spécifiques ;
- de fixer, au regard des 8 axes d'actions mobilisables au titre de l'abattement de TFPB, définis par le référentiel national, les objectifs et le plan d'actions en lien avec les communes. Le plan d'actions est basé sur un diagnostic partagé, associant les habitants et le cas échéant les acteurs locaux pertinents compte tenu de leur connaissance fine du quartier. Il permet de repérer les dysfonctionnements et de préciser la responsabilité de chaque acteur pour y remédier. Traditionnellement annuel, le plan d'actions peut prendre une forme pluriannuelle afin de renforcer l'impact et la visibilité des mesures ;
- de définir les modalités de suivi annuel et d'évaluation des actions menées en contrepartie de l'abattement de TFPB : les plans d'action sont à *minima* présentés dans les comités de pilotage des contrats de ville, et devront être formellement validés à l'issue d'un examen technique préalable par les services de l'État et les collectivités locales. Une communication appropriée sur le contenu du plan d'actions par le bailleur à destination des habitants est encouragée.

Concernant le suivi et l'évaluation du dispositif, en complément des engagements de chaque partie, précisés dans la convention initiale, sont apportées les précisions suivantes :

> le bailleur

- identifie précisément son représentant chargé de consolider le bilan annuel des actions conduites par quartier. L'Etat et les collectivités locales indiquent également un interlocuteur unique de référence (cf. article 3) ;
- utilise l'outil de pilotage collaboratif Quartier+, développé par l'USH et mis à disposition des organismes HLM et plus largement des partenaires de la convention d'abattement, pour permettre un suivi partagé des dépenses engagées au titre de l'abattement ;
- transmet annuellement aux autres signataires du contrat de ville et aux conseils citoyens ou toute autre instance de représentation des habitants, des bilans permettant de mettre en avant les données quantitatives et qualitatives relatives à la mise en œuvre des plans d'actions pour l'amélioration des conditions de vie des habitants. Ils valoriseront les coûts réels de gestion en comparaison aux secteurs hors QPV et indiqueront les montants de sur-investissement consentis par le bailleur au-delà du montant d'abattement.

Ces points d'étape devront être complétés par des enquêtes de satisfaction ciblées et menées par les bailleurs dans chaque quartier, selon une périodicité, à minima, triennale.

- s'associe au processus de programmation des actions du contrat de ville (participation éventuelle aux instances techniques de programmation notamment) : articulation actions de droit commun des bailleurs/demandes de subvention ; participation au financement d'actions déposées dans le cadre des appels à projet des contrats de ville et s'intéressant à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

> le préfet

- définit avec la DRFIP les modalités de transmission des informations nécessaires comme les montants prévisionnels puis stabilisés d'abattement de TFPB conformément au calendrier fiscal applicable. Il peut solliciter en outre la production, de la part du bailleur, de documents justificatifs sur l'utilisation de l'abattement de TFPB ;
- charge les délégués du préfet, en lien avec les représentants des collectivités locales, d'instruire les projets de plans d'action et de s'assurer de leur bonne mise en œuvre. Ils conduisent en ce sens un dialogue étroit avec les bailleurs. En cas de non-respect des engagements du bailleur, le préfet lui rappelle ses obligations et entame une médiation.

NB : Un dialogue poussé doit être engagé avec les bailleurs pour lesquels des manquements graves et non corrigés sont enregistrés. L'appréciation de la gravité d'un manquement appartient au préfet, qui pourra notamment s'appuyer sur le caractère substantiel des conséquences sur les conditions de vie et sur la dignité des habitants, sur la réitération des manquements ou encore sur l'attitude du bailleur.

La dénonciation de la convention pourra finalement être mise en œuvre si des corrections ne sont pas apportées.

> la Communauté d'Agglomération Lens-Liévin

conformément à l'article 3 de la convention approuvée par le Conseil Communautaire le 06 décembre 2024 :

- assurera un appui dans la mise en œuvre et le suivi de la convention à travers la mobilisation de la Direction cohésion sociale et des services supports connexes ;
- veillera à la bonne mobilisation des politiques de droit commun ;
- pilotera, en étroite collaboration avec les services de l'Etat, l'organisation des instances partenariales.

> la commune

conformément à l'article 3 de la convention approuvée par le Conseil Communautaire le 06 décembre 2024 :

- assurera, en étroite collaboration avec les bailleurs, l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi des plans d'actions communaux par le biais d'un référent technique désigné ;
- La commune assurera sa représentation dans le pilotage de la convention par le biais du Maire de la commune ou de son représentant ;

- La commune veillera à la bonne mobilisation des représentants de autres modalités de participation des habitants) dans le suivi et l'évaluation du dispositif d'abattement.

4. Désignation des référents pour la présente convention (qualité/ coordonnées)

Référent	Fonction	Contacts
ETAT	Elmir GUEDOUAR	Délégué du Préfet elmir.guedouar@pas-de-calais.gouv.fr
ETAT	Emilie RENNOIR	Déléguée du Préfet emilie.rennoir@pas-de-calais.gouv.fr
ETAT	Fanny NEEL	Déléguée du Préfet fanny.neel@pas-de-calais.gouv.fr
CALL	Perrine LEVEL	Chargée de mission plevel@agglo-lenslievin.fr
Pas-de-Calais Habitat	Jérémy DELOBEL	Chargé de mission jeremy.delobel@pasdecalais-habitat.fr
Habitat du Nord	Pôle Cohésion Sociale	Chargé de mission cohésion sociale l.turquet@habitatdunord.fr
ICF Habitat Nord-Est	Clotilde DAMBLIN	Directrice territoriale clotilde.damblin@icfhabitat.fr
Sia Habitat	Ali OUSSKOU	Responsable développement social et médiation ali.ousskou@sia-habitat.com
Maisons et Cités	Hervé STREMPEL	Référent territorial de développement urbain herve.Strempel@maisonsetcites.fr

N.B. : Les noms des référents mentionnés dans la présente convention le sont à titre strictement indicatif. Toute modification ultérieure de référent, dès lors qu'elle n'affecte ni la nature ni les conditions d'exécution de la convention, n'entraînera pas l'établissement d'un nouvel avenant.

5. Conditions de report de l'abattement de la TFPB/ consommation des reliquats

En rappel de l'article 8 de la convention d'abattement de TFPB approuvée par le Conseil Communautaire le 06 décembre 2024, 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.

Le présent avenant vient préciser qu'en tout état de cause, le bailleur s'engage à réaliser le plan d'action défini et à engager les montants de dépenses convenus à ce titre. Tout reliquat est à utiliser conformément à son objet, et ne peut être simplement conservé hors dispositif par le bailleur.

6. Présentation du programme d'actions

Le programme d'actions signé entre la commune et le bailleur reste prévisionnel tant que le montant de l'abattement de TFPB n'est pas communiqué par les services fiscaux. Il appartient aux partenaires de l'ajuster une fois le montant stabilisé connu et communiqué par les services de l'État, et de le valider lors d'un comité technique local réunissant l'ensemble des parties contractantes.

Les bilans mentionnés à l'article 2 du présent avenant comprendront un bilan d'ordre quantitatif et un bilan d'ordre qualitatif.

Le bilan quantitatif recense les actions menées et dépenses afférentes. Il est complété des données issues du logiciel QuartiersPlus, accessible aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB. L'accès

aux données par les partenaires dans le logiciel Quartier Plus est possible dès le logiciel et a publié les données.

Il est rappelé que conformément à l'article 4 de la convention d'abattement de la TFPB, il est attendu de l'organisme HLM de faire état des moyens investis dans les QPV comparativement au reste du parc et de se conformer, pour chaque action engagée, aux principes de calcul des dépenses établis pour chacun des huit axes d'intervention de l'ATFPB par le référentiel national d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV (juin 2024).

Le bilan qualitatif est structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale à l'appui du ou des diagnostics socio-urbain partagé/diagnostic(s) en marchant. 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.

Ces bilans sont complétés par la présentation des actions entreprises lors des comités de pilotage des contrats de ville, afin d'assurer un suivi régulier et partenarial.

7. Outilage des acteurs

Un ensemble d'outils peut faciliter la mise en œuvre des conventions ainsi que l'écriture et la réalisation de bilans quantitatif et qualitatif liées aux conventions d'ATFPB.

Ils sont une ressource et leur utilisation doit être déterminée entre les signataires de la présente convention, en fonction du contexte local.

Listes des outils mobilisables dans le cadre des conventions ATFPB :

- Diagnostics en marchant (modèle ...)
- Tableau de suivi des diagnostics en marchant (modèle en annexe 1)
- Portraits de territoires
- Comptes-rendus de cellules de veille/cellules cadre de vie et habitat
- Résultats d'enquêtes de satisfaction
- Tableau de bord de suivi des dysfonctionnements constatés/ outil de géocontribution (MEL)
- Bilan qualitatif / Mesure d'impact des actions réalisées (dont volet interbailleurs)
- Bilans/comptes-rendus des échanges avec les associations des habitants/conseils de quartiers.

L'Etat	La Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin
Représenté par le Préfet du Pas-de-Calais	Représentée par son Président
Monsieur Laurent TOUVET	Monsieur Sylvain ROBERT

SLOW

La commune de Avion	La commune de Grenay
Représentée par le Maire	Représentée par le Maire
Jean LÉTOQUART	Christelle BUISSETTE
La commune de Harnes	La commune de Lens
Représentée par la Maire	Représentée par le Maire
Philippe DUQUESNOY	
La commune de Loos-en-Gohelle	La commune de Sains-en-Gohelle
Représentée par le Maire	Représentée par le Maire
Geoffrey MATHON	Alain DUBREUCCQ
La commune de Sallaumines	La commune de Vendin-le-Vieil
Représentée par le Maire	Représentée par le Maire
Christian PEDOWSKI	Ludovic GAMBIEZ
La commune de Noyelles-sous-Lens	
Représentée par le Maire	
Alain ROGER	

Pas-de-Calais Habitat	SIA Habitat
Représentée par le Directeur Général	Représentée par le Directeur Général
Bruno FONTALIRAND	Pierre TONNEAU
Maisons et Cités	ICF habitat Nord-Est
Représentée par le Directeur Général	Représentée par la Directrice Générale
Jean-François CAMPION	Christine RICHARD
Habitat du Nord	
Représentée par le Directeur Général	
Franck PORIER	

ANNEXE 1 – Programmes d’actions

Axes	Actions	Libellé de l'action	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPPB	Taux de valorisation
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance							
	Agents de médiation sociale							
	Agents de développement social et urbain							
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité							
	Référents sécurité							
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)							
	Sessions de coordination interacteurs							
	Dispositifs de soutien							
	Renforcement nettoyage							
	Effacement de tags et graffitis							
3. Sur-entretien	Renforcement, maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)							

Axes	Actions	Libellé de l'action	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPPB	Taux de valorisation
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves	Gestion des encombrants							
	Renforcement ramassage papiers et détritus							
	Enlèvement des épaves							
	Amélioration de la collecte des déchets							
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité							
	Videosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance							
	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale							
	Participation/implication/ formation des locataires et association des locataires							
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.							
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Enquête 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)							
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion...)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							

Axe	Actions	Libellé de l'action	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPPB	Taux de valorisation
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/caves d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)							
	Surcouf de remise en état des logements							
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigil...)							