
Avenant à la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires du Nouveau Mons – Les Sarts - Dombrowski

Annexe au Contrat de ville et des Solidarités de la Métropole Européenne de Lille

Commune de Mons en Barœul
Bailleur : Vilogia

Conclu entre :

- d'une part, le Préfet, M. Bertrand GAUME, représenté par Monsieur Paul-Marie CLAUDON, Préfet délégué pour l'égalité des chances,
- d'autre part, le Président de la MEL, M. Damien CASTELAIN, représenté par M. Dominique BAERT, Vice-Président Politique de la ville, Cohésion sociale et solidarités à la MEL,
- d'autre part, la Commune de Mons en Barœul, représentée par Monsieur Rudy ELEGEST, Maire,
- d'autre part, VILOGIA SA représenté par Monsieur Philippe REMIGNON, Président du Directoire, ci-après dénommés les organismes HLM,

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 et des solidarités de la Métropole Européenne de Lille voté par le conseil métropolitain le 19 avril 2024 ;

Vu la convention d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, signée le 23 décembre 2024 ;

1. Objet de l'avenant

Conformément à l'article 9 de la convention d'abattement de la taxe sur les propriétés foncières bâties, signée le 23 décembre 2024 entre les parties, le présent avenant a notamment pour objet de présenter le programme d'actions s'y rapportant, et validé par les partenaires, sur la base d'un montant prévisionnel à ce stade.

Il rappelle ou 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. 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 de :

- Identifier les moyens de gestion habituellement mis en œuvre, dans chaque quartier prioritaire, comparativement au reste du parc, et les moyens spécifiques ;
- 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 ;
- 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 tel que 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 en dehors du QPV et

indiqueront les montants de surinvestissement 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 MEL

* Un chargé de mission Gestion Urbaine et Sociale de Proximité – ATFPB assure le pilotage et la coordination générale de la mise en œuvre de la GUSP et du suivi de l'abattement TFPB à l'échelle du territoire, en l'articulant avec les enjeux du contrat de ville et des solidarités.

* Ce chargé de mission organise à minima une revue de projets de la démarche GUSP-ATFPB par an. Cette instance fait état de l'utilisation de l'abattement TFPB à l'échelle du territoire métropolitain et oriente sur les perspectives d'évolution de l'utilisation de l'ATFPB. Elle fait état également des actions menées à l'échelle inter-communale, notamment les actions inter-bailleurs. Sont conviés les représentants de l'État, des communes et des organismes bailleurs ainsi que les conseils citoyens.

* À organiser des séminaires et groupes de travail pour outiller les parties prenantes de la GUSP.

* À consolider les bilans annuels des actions réalisées dans le cadre de l'exercice TFPB à l'échelle du territoire.

* À être en appui méthodologique des villes qui (re)lancent une démarche GUSP-ATFPB sur leurs QPV.

* À être facilitateur des échanges entre les partenaires et ressource sur les questions de GUSP-TFPB.

* À participer, dans la mesure du possible, aux instances GUSP organisées par les villes se tenant sur les QPV de la MEL (comités de suivi GUSP-ATFPB, cellule cadre de vie, diagnostic en marchant, COPIL GUSP).

> la Ville de Mons en Baroeul

* Un chargé de mission Gestion Urbaine et Sociale de Proximité – Contrat de Ville assure le pilotage et la coordination générale de la mise en œuvre de la GUSP et du suivi de l'abattement TFPB à l'échelle Quartier en Politique de la Ville, en l'articulant avec les enjeux du contrat de ville et des solidarités.

* Ce chargé de mission organise à minima une revue de projets de la démarche GUSP-ATFPB par an. Cette instance fait état de l'utilisation de l'abattement TFPB à l'échelle du Quartier en Politique de la Ville et oriente sur les perspectives d'évolution de l'utilisation de l'ATFPB. Elle fait également état, le cas échéant, des actions menées en inter-bailleurs. Sont conviés les représentants de l'État, de la MEL et des organismes bailleurs ainsi que les acteurs locaux.

* À organiser à minima un diagnostic en marchant par an, pour suivre l'évolution des problématiques observées sur le Quartier en Politique de la Ville.

* À consolider les bilans annuels des actions réalisées dans le cadre de l'exercice TFPB à l'échelle du territoire.

3. Désignation des référents pour la présente convention

- Bailleur :

Laetitia LAINE, Responsable de l'Agence Territoriale de Villeneuve d'Ascq - Pévèle

François DREUX, Responsable National Sûreté

- EPCI : Rafaël GIGUEL, Chargé de mission GUSP - ATFPB

- Etat : Délégué du préfet territorialement compétent + cab PDEC

- Commune : Jérémy TREU, Chargé de mission GUSP – Contrat de Ville

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

En rappel de l'article 10 de la convention d'abattement de TFPB signée le 23 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.

5. Présentation du programme d'actions

Le programme d'actions joint au présent avenant 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 lors que l'organisme Hlm a complété le logiciel et a publié les données.

Il est rappelé que conformément à l'article 7 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 les actions présentées lors des comités de pilotage des contrats de ville, afin d'assurer un suivi régulier et partenarial. Il est donc attendu que les programmes d'actions relevant de l'ATFPB puissent être validés de façon concomitante avec la programmation annuelle du Contrat de ville et des Solidarités métropolitain.

6. Outillage 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.

ANNEXE 1 – Programmes d’actions

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPFB	Taux de valorisation
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Agents de médiation sociale	2025	110 188 €	110 188 €		4 232 €	4%
			150 000 €	43 000 €	107 000 €	43 000 €	100%
	Agents de développement social et urbain		245 651 €	245 651 €		5 391 €	2%
	Référénts sécurité		314 538 €	314 538 €		8 455 €	3%
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, Gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)		300 €	300 €		300 €	100%
3. Sur-entretien	Réparation des équipements vandalisé (ascenseurs ...)		43 347 €	43 347 €		27 647 €	64%
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves	Gestion des encombrants		2 000 €	2 000 €		2 000 €	100%
			40 000 €	40 000 €		35 000 €	88%
	Renforcement ramassage papiers et détritrus		1 000 €	1 000 €		1 000 €	100%
	Enlèvement des épaves		1 000 €	1 000 €		1 000 €	100%
	Amélioration de la collecte des déchets		15 000 €	15 000 €		15 000 €	100%
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité		955 000 €	605 000 €	350 000 €	26 571 €	4%
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes é c o c i t o y e n s , etc.	2 000 €	2 000 €		2 000 €	100%	
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »	8 000 €	8 000 €		8 000 €	100%	
		700 €	700 €		700 €	100%	
		700 €	700 €		700 €	100%	
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)	2 000 €	2 000 €		2 000 €	100%	
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	22 849 €	22 849 €		22 849 €	100%	
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)	200 000 €	200 000 €		50 000 €	25%	
		5 000 €	5 000 €		2 500 €	50%	
	Surcoûts de remise en état des logements	31 613 €	31 613 €		1 600 €	5%	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)	10 000 €	10 000 €		5 000 €	50%	

Pour la Ville de Mons en Baroeul

Monsieur Rudy ELEGEST
Maire de Mons en Baroeul

Pour la Métropole Européenne de Lille

Par Délégation
Monsieur DOMINIQUE BAERT
Vice-Président Politique de la Ville à la MEL

Pour l'État

Monsieur le Préfet

Pour le bailleur VILOGIA SA

M. Philippe REMIGNON,
Président du Directoire,