



(VAUCLUSE)

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 28 juillet 2020  
18 heures 00

-----

GF/VC

N° 002559

Politique de la Ville -  
Contrat de Ville -  
Convention  
d'utilisation de  
l'abattement sur la  
taxe foncière sur les  
propriétés bâties par  
le bailleur social  
Grand Delta Habitat

Affiché le :

Le mardi 28 juillet 2020 à 18 heures 00 le Conseil Municipal, convoqué le 22 juillet 2020, s'est réuni au nombre de ses membres prescrits par la Loi, dans la SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL, sous la Présidence de **Dominique SANTONI**, Maire.

**ETAIENT PRÉSENTS** : Mme Dominique SANTONI (Maire), M. Jean AILLAUD (1er adjoint), Mme Emilie SIAS (2ème adjoint), Mme Gaëlle LETTERON (4ème adjoint), M. Frédéric SACCO (5ème adjoint), Mme Isabelle TAILLIER (6ème adjoint), M. Yannick BONNET (7ème adjoint), Mme Sylvie TURC (8ème adjoint), M. André LECOURT (Conseiller municipal), M. Pascal CAUCHOIS (Conseiller municipal), M. Salah DOUAOUIA (Conseiller municipal), M. Denis DEPAULE (Conseiller municipal), Mme Laurence GUIGOU (Conseiller municipal), Mme Sandrine BEAUTRAIS (Conseiller municipal), Mme Laurence GREGOIRE (Conseiller municipal), M. Elhadji NDIOUR (Conseiller municipal), Mme Amélie LEBRETON (Conseiller municipal), Mme Julie BOVAS (Conseiller municipal), M. Nathan SAIHI (Conseiller municipal), M. Dominique THEVENIEAU (Conseiller municipal), M. Rémi ROLLAND (Conseiller municipal), M. Christophe CARMINATI (Conseiller municipal), Mme Céline CELCE (Conseiller municipal), Mme Marie-Christine KADLER (Conseiller municipal), Mme Céline RIGOUARD (Conseiller municipal)

**ONT DONNÉ PROCURATION** : M. Cédric MAROS (3ème adjoint) donne pouvoir à Mme Isabelle TAILLIER (6ème adjoint), M. Patrick ESPITALIER (9ème adjoint) donne pouvoir à Mme Dominique SANTONI (Maire), M. Pierre DIDIER (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Sylvie TURC (8ème adjoint), Mme Brigitte BENOIT DE SOLLIERS (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Jean AILLAUD (1er adjoint), Mme Véronique ARNAUD-DELOY (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Emilie SIAS (2ème adjoint), Mme Célia BARBIER (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Frédéric SACCO (5ème adjoint)

**ABSENTS EXCUSÉS**: M. Jean-Marc DESSAUD (Conseiller municipal)

**ABSENTS** : M. Jean-Louis CULO (Conseiller municipal)

La séance est ouverte, M. Nathan SAIHI est nommée Secrétaire.

**Vu**, la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 ;

**Vu**, le Décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 ;

**Vu**, la Loi de finances pour 2015, et l'Article 1388 bis du Code Général des Impôts ;

**Vu**, l'Instruction ministérielle relative aux conventions d'utilisation de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties du 12 juin 2015 ;

**Vu**, le Cadre national de référence de l'utilisation de la TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine ;

**Vu**, la délibération du conseil municipal n° 1856 du 23 juin 2015 adoptant le contrat de ville d'Apt 2015-2020 ;

**Vu**, la délibération n° 2010 du 14 juin 2016 approuvant les conventions d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour la période 2016-2020 ;

**Vu**, la délibération n° 2032 du 12 juillet 2016 approuvant les plans d'actions des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties par les bailleurs sociaux.

**Vu**, la délibération n° 2475 du 17 décembre 2019 approuvant l'avenant au contrat de

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200728-2559-DE  
Date de télétransmission : 31/07/2020  
Date de réception préfecture : 31/07/2020

ville d'Apt et le protocole d'engagements renforcés et réciproques pour la période 2020/2022.

**Considérant** que l'abattement sur la TFPB permet aux organismes HLM de traiter les besoins spécifiques des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

En contrepartie de cet abattement, les bailleurs s'engagent à poursuivre l'amélioration du niveau de qualité de service dans les quartiers, en y renforçant leurs interventions au moyen notamment d'actions contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et la maintenance du patrimoine, au renforcement de la présence du personnel proximité, aux actions favorisant le vivre ensemble et la participation des habitants ou encore aux petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

Depuis le 1er janvier 2016, les bailleurs signataires des contrats de ville peuvent bénéficier de l'abattement pour l'ensemble de leur patrimoine social (logements anciens >15ans) situé dans les QPV et pour la durée des contrats.

Le cadre national d'utilisation de l'abattement, établi le 29 avril 2015, définit:

- Les moyens de gestion de droit commun et les moyens relevant de l'abattement de TFPB.
- Les champs d'utilisation de l'abattement de TFPB.
- Le renforcement des moyens de gestion de droit commun et actions spécifiques des quartiers.
- La méthode d'élaboration de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB.
- Les modalités de suivi et d'évaluation de la convention.

Le bailleur Grand Delta Habitat, propriétaire d'un patrimoine de 323 logements au sein du QPV d'Apt (Résidence Saint Pierre, Les Cordeliers 1 et 2, La Margueritte, rue Merlière, rue Chevalier Aude et à Saint Joseph) s'est inscrit dans cette démarche en signant le contrat de ville d'Apt le 3 août 2016, en partenariat avec l'Etat.

Les partenaires se sont engagés à réaliser un dialogue partagé de la situation de chaque résidence, ce qui a permis d'identifier les priorités à traiter pour l'année 2019 et à définir un programme d'actions établi pour 2020 en contrepartie d'un abattement de l'ordre de 30% sur la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Parallèlement, l'organisme HLM a identifié les dépenses de droit commun qu'il investira dans les résidences susmentionnées comparativement au reste de son parc présent hors QVP.

**Vu**, la convention ci-jointe détaillant les moyens à mettre en œuvre par Grand Delta Habitat et garantissant l'utilisation de l'abattement fiscal pour un socle d'engagement de qualité de service.

**Vu**, le montant de l'exonération de la base TF transmis par la DDFIP, fixé à 56 829 € pour 2019 et le report de 24385 € de l'année 2018.

Il est proposé au Conseil Municipal:

- De valider le plan d'actions réalisé par Grand Delta Habitat sur l'année 2019 dont le détail est présenté en annexe 1.
- De valider le plan d'actions prévisionnel de Grand Delta Habitat pour l'année 2020 dont le détail est présenté en annexe 2.

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200728-2559-DE  
Date de télétransmission : 31/07/2020  
Date de réception préfecture : 31/07/2020


**LE CONSEIL A LA MAJORITE**

**Valide** le plan d'actions réalisé par Grand Delta Habitat en 2019.

**Valide** le plan d'actions prévisionnel de Grand Delta Habitat pour 2020

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**LE MAIRE**  
**Dominique SANTONI**



Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20200728-2559-DE  
Date de télétransmission : 31/07/2020  
Date de réception préfecture : 31/07/2020



## Convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

### Bilan 2019 – GRAND DELTA HABITAT

**Grand Delta Habitat** gère sur la commune **323 logements** répartis sur 6 résidences comprises dans le QPV, sur le quartier de Saint Joseph et en centre-ville

Le montant d'abattement de la TFPB pour l'année 2019 est de 56 829 € majoré d'un report de 2018 de 24 385 €, validé par la commune pour des actions inscrites et non réalisées, soit **un total de 81 214 €**.

Parc de logement Grand Delta Habitat :

	Année livraison	Nb logements
LA MARGUERITE	1968	141
SAINT JOSEPH collectif	1963	41
SAINT JOSEPH maison ind	1972	6
<hr/>		
LES CORDELIERS 1	1961	20
LES CORDELIERS 2	1980	22
SAINT PIERRE	1974	80
CHEVALIER AUDE	1994	10
RUE MERLIERE	1988	3

#### Evaluation du plan d'action 2019

Le dernier diagnostic en marchant a été réalisé le 21 mars 2018, ses conclusions font état de prestations de qualité et de résidences bien entretenues néanmoins un nouveau diagnostic devra être programmé à l'automne 2020.

En complément du tableau détaillé de présentation des programmes d'actions 2019, il a été demandé au bailleur de fournir l'ensemble des pièces justificatives concernant les sommes valorisées, ces pièces ont été produites. (cf : le tableau récapitulatif des factures 2019 GDH).

#### Mise en œuvre du plan d'actions 2019

##### 1 – Actions réalisées

En 2019, GDH valorise à hauteur de 21 543€ le **renforcement du personnel de proximité** (axe1). L'équipe est constituée d'un chargé de site, de deux chargées de clientèle et de 3 agents de proximité qui gèrent l'entretien des extérieurs, la rotation des containers, etc.

Le référent sécurité de GDH a travaillé en collaboration avec les services de police pour juguler les incivilités, les actes de vandalisme notamment sur les résidences St Pierre et Chevalier Aude.

L'une des chargées de clientèle souhaite développer divers projets visant à l'implication des locataires : signalétique spécifique pour la sécurité des piétons et **installation de correspondants d'immeubles**. Ce dernier point est valorisé à hauteur de 3000€ en 2019 (axe 6).

En 2020, il serait pertinent de réfléchir à associer à ce projet le Centre Social Maison Bonhomme, en lien avec le Conseil Citoyen, afin de compenser l'absence d'association de locataires et pour favoriser la mobilisation des habitants sur leur quartier.

La poursuite des travaux de **fermeture des pieds de bâtiments** de la résidence la Marguerite a permis de traiter 6 bâtiments en 2019 (axe 3). Ces travaux seront poursuivis sur les 4 soubassements restants à traiter en 2020.

GDH justifie, sur extraction comptable, d'un volume de 7820€ de **surcoûts lié au ménage** de certaines résidences, phénomène particulièrement marqué sur la résidence Chevalier Aude qui ne compte que 10 logements et où les frais de ménage sont près du double de celle hors QPV (axe 3).

Les Cordeliers 2 ont bénéficié d'une **réfection complète des deux halls d'entrée** et des peintures dans les montées d'escaliers, ces travaux sont valorisés à hauteur de 48% sur l'axe 8.

Des locataires identifiés comme **Personnes à Mobilité Réduite** logés à la Margueritte ou à Saint Pierre, ont bénéficié de travaux d'aménagement de pièces ou de fourniture d'équipements spécifiques.

Enfin un surcoût lié à la **remise en état des logements pour la relocation** a été valorisé à hauteur de 48%.

Sur le parc de 323 logements, l'année 2019 a compté 29 départs, soit moins de 9% de rotation, signe d'une satisfaction de la clientèle. Ce chiffre est d'autant plus faible que certains départs correspondent en vérité à des relocations dans des logements plus adaptés à l'évolution d'un ménage.

## 2 - Tableau récapitulatif des dépenses réalisées par axe

Axes	Actions	montants	
1	Renforcement du personnel de proximité <i>Coordonnateur hlm de la gestion de proximité</i>	21 543€	26%
3	Sur entretien <i>renforcement nettoyage</i> <i>remplacement des équipements vandalisés</i>	17791€	22%
6	Concertation / sensibilisation des locataires <i>Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires</i>	3 000€	4%
8	Petits travaux d'amélioration de la qualité de service <i>Surcoûts de remise en état des logements</i> <i>Petits travaux d'amélioration du cadre de vie</i> <i>Travaux de sécurisation</i>	38 880€	48%
<b>TOTAL</b>		<b>81 214€</b>	

## Perspectives et plan d'action prévisionnel 2020

GDH prévoit en 2020-21, un vaste programme de réhabilitation de l'ensemble de la Margueritte (reprise des entrées et des balcons, isolation extérieure et par en-dessous, refonte du système de chauffage collectif, parabole collective...). La commune souhaite être informé dans le détail de ce programme et de son calendrier de réalisation.

Un travail conjoint de communication doit être envisagé pour informer les habitants du quartier et de la ville des projets liés au vivre-ensemble et au lien social. L'axe 7 doit à nouveau être inscrit dans le tableau prévisionnel 2020.

Pour 2020, le plan d'action prévisionnel prévoit :

- en sur-entretien, axe 3 : achèvement des travaux de fermeture des sous-bassement à la Margueritte
- sur la sensibilisation et la concertation des locataires, axe 6 : poursuivre et développer les correspondants d'immeubles en lien avec le Conseil Citoyen et l'APAS
- sur l'axe animation, lien social, axe 7 : **un soutien renforcé aux actions favorisant le « vivre ensemble »,** en participant aux financements des projets inscrits dans le cadre du Contrat de Ville dans le quartier de Saint Joseph et à l'immeuble Liberté.
- sur l'axe animation, lien social, axe 7 : **Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion) permettant la mise en valeur de l'espace public sur la résidence St Joseph**
- pour les petits travaux d'amélioration de la qualité de service, axe 8 : une attention portée au Cordelier 1, accessibilité et hall d'entrée, réouverture et aménagement du jardin coté Calavon.

## Calendrier d'actions du volet TFPB

Rencontre et visite sur site avec les agents de GDH: mardi 26 mai 2020

Rencontre avec le responsable DSU et le responsable d'Agence : vendredi 19 juin 2020

Présentation en Conseil Municipal des délibérations concernant les plans d'action 2019 et prévisionnel 2020 : 26 juillet 2020

Transmission des délibérations à la Direction départementales des Territoires : fin juillet 2020

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB  
PREVISIONNEL 2020

Année(s) : 2016 - 2022

Commune : Apt

Organisme : GDH

Nombre de logements dans le quartier (QPV) : 309

Légende du tableau :

En gras : Actions spécifiques aux quartiers

En italique : Renforcement des moyens de gestion de droit commun

Quartier prioritaire : Centre Ancien	
Nom	Code quartier
St-Joseph, St-Pierre, Les Cordeliers, Rue Merlière, Marguerite, Chevalier-Aude	

Montant prévisionnel de l'abattement annuel :	56829 €
	montant 2019

à ajuster

Axes	Actions	Libellé	Calendrier (2016-2022)	Dépense prévisionnelle (a)	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB (b)	Dépense valorisée pour 2020
AXE 1 Renforcement de la présence du personnel de proximité		Organisation renforcée de la proximité, avec 1 Responsable de site, 2 Chargés de clientèle, 2 Agents de proximité chargés de la relation renforcée avec les locataires, de la surveillance et de la médiation, Ouverture d'une antenne plus importante	2016-2022	171 759 €	171 759 €		17 175 €	17 175 €
1.1 Renforcement du gardiennage et de surveillance		Intervention renforcée sur la propreté de la ville et la coordination de la proximité, pour garantir la qualité de service aux locataires						
1.4 Coordinateur HLM de la Proximité		Intervention du référent sécurité dans la gestion des incivilités en lien avec les collectivités, CLSPD et forces de l'ordre.	2016-2022	903 €	903 €		903 €	903 €
1.5 Référent sécurité		Valorisation de l'accompagnement et de la coordination du back-office DSL.	2016-2022	1 119 €	1 119 €		1 119 €	1 119 €
AXE 2 Formation/soutien des personnels de proximité								
2.3 Dispositif de soutien								
AXE 3 Sur-entretien								
AXE 4								
AXE 5								
Gestion des déchets et encombrants / épaves								
AXE 6								
Tranquillité résidentielle								
AXE 6 Concentration / sensibilisation des locataires								
6.1 Participation/implication/formaton des locataires et associations de locataires		mise en place de correspondants d'Immeuble résidence "la Marguerite "	2016-2022	3 000 €	3 000 €		3 000 €	3 000 €
6.3 Enquêtes de satisfaction territorialisées		Coût de l'enquête satisfaction sur résidence QPV	2016-2022	371 €	371 €		371 €	371 €
AXE 7 Animation , lien social, vivre ensemble		Soutien et participation financière aux projets inscrits dans le cadre du contrat de ville sur résidence St-Joseph						
7.1 Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »								
AXE 8 Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)		Fermetures des pieds de bâtiments ( soubassements ) de la résidence " la Marguerite " ( 14 bâtiments )	2016-2022	5 000 €	5 000 €		5 000 €	5 000 €
8.1 Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentielisation, signalétique...)			2016-2022	23 100 €	23 100 €		6 000 €	6 000 €
8.2 Surcoûts de remise en état des logements		Aménagement + sécurisation de l'espace extérieur des cordeliers 1	2016-2022	3 000 €	3 000 €		7 000 €	7 000 €
		Valorisation des surcoûts de remise en état des logements pour remédier aux dégradations importantes et renforcer l'attractivité des logements, pour introduire de la mixité sociale dans le cadre d'une stratégie concertée. Calculé sur la base des ratios des Indicateurs de gestion actualisés.	2016-2022	20 000 €	20 000 €		20 000 €	11 642 €

56 829 €