



(VAUCLUSE)

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 8 décembre 2020  
19 heures 00

-----

GF/VC

N° 002626

Politique de la Ville -  
Avenant à la  
convention  
d'exonération de la  
Taxe Foncière sur les  
Propriétés Bâties  
(TFPB) avec Vallis

Affiché le :

Le mardi 8 décembre 2020 à 19 heures 00 le Conseil Municipal, convoqué le 2 décembre 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), M. Cédric MAROS (3ème adjoint), Mme Gaëlle LETTERON (4ème adjoint), M. Frédéric SACCO (5ème adjoint), Mme Isabelle TAILLIER (6ème adjoint), Mme Sylvie TURC (8ème adjoint), M. Patrick ESPITALIER (9ème adjoint), M. Jean-Louis CULO (Conseiller municipal), M. Pierre DIDIER (Conseiller municipal), M. André LECOURT (Conseiller municipal), M. Pascal CAUCHOIS (Conseiller municipal), Mme Brigitte BENOIT DE SOLLIERS (Conseiller municipal), M. Salah DOUAOUIA (Conseiller municipal), M. Denis DEPAULE (Conseiller municipal), Mme Sandrine BEAUTRAIS (Conseiller municipal), Mme Laurence GREGOIRE (Conseiller municipal), Mme Amélie LEBRETON (Conseiller municipal), Mme Célia BARBIER (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), M. Jean-Marc DESSAUD (Conseiller municipal), Mme Céline RIGOUARD (Conseiller municipal)

**ONT DONNÉ PROCURATION** : M. Yannick BONNET (7ème adjoint) donne pouvoir à M. Cédric MAROS (3ème adjoint), Mme Véronique ARNAUD-DELOY (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Emilie SIAS (2ème adjoint), M. Elhadji NDIOUR (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Jean AILLAUD (1er adjoint), Mme Julie BOVAS (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Dominique SANTONI (Maire)

**ABSENTS EXCUSÉS**: Mme Laurence GUIGOU (Conseiller municipal)

**ABSENTS** :

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

**Vu** la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

**Vu** l'article 1388 bis du Code Général des Impôts,

**Vu** la délibération n°1856 du Conseil Municipal en date du 23 juin 2015, approuvant le contrat de ville sur la période 2015-2020,

**Vu** la loi de Finances du 28 décembre 2018 qui prolonge jusqu'en 2022 la durée des contrats de ville,

**Vu** la circulaire du 22 janvier 2019 qui confirme la prorogation de l'abattement de 30% de TFPB dans les quartiers prioritaires de la ville.

Par la loi du 21 février 2014, le gouvernement a décidé de réformer profondément la politique de la ville en réduisant le nombre de territoires prioritaires et en inscrivant les principes qui doivent guider la mise en œuvre de cette politique.

Afin d'engager ce changement, la Mairie d'Apt a travaillé, avec les partenaires impliqués, à la rédaction d'un contrat de Ville s'étendant sur la période 2015-2020 et concernant particulièrement le Quartier Politique de la Ville (QPV) identifié comme prioritaire.

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20201208-2626-DE  
Date de télétransmission : 14/12/2020  
Date de réception préfecture : 14/12/2020

La signature du contrat de ville induit pour les bailleurs un abattement de 30% sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires (QPV). En contrepartie de cet avantage fiscal, les bailleurs s'engagent à mettre en œuvre des actions permettant d'améliorer la qualité de service dans ces quartiers. La mise en place de l'abattement intervient dans le cadre de conventions d'utilisation de l'abattement TFPB signées par l'État, la commune et les bailleurs concernés. Ces conventions sont insérées en annexe du contrat de ville. Conclues pour une durée de trois ans, elles ont vocation à s'articuler avec les démarches de Gestion Urbaine de Proximité.

L'avenant proposé a pour objectif de fixer les modalités de prolongation de la convention d'abattement de la TFPB dans le QPV "centre ancien- St Michel" jusqu'au 31 décembre 2022. L'avenant, décliné par bailleur, comprend notamment un volet diagnostic partagé par l'ensemble des signataires mettant en évidence les objectifs stratégiques et opérationnels, et un programme d'actions défini pour la période. Afin de suivre l'utilisation de cette contrepartie financière, un bilan annuel quantitatif et qualitatif de chaque programme d'actions est effectué.

Cet abattement constituant une perte en recettes pour les destinataires de la TFPB (Département, EPCI, Communes), l'État prévoit une contrepartie versée sous forme d'allocation compensatrice définie chaque année par la loi de finances.

Les signataires du présent avenant seront l'État, représenté par le Préfet de Vaucluse, la commune d'Apt et le bailleur Vallis.

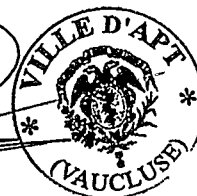
#### LE CONSEIL, A LA MAJORITE

**Approuve** l'avenant à la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB avec Vallis,

**Autorise** Madame le Maire, ou, en cas d'empêchement, l'adjoint délégué, à signer, au nom et pour le compte de la Mairie d'Apt, toute pièce de nature administrative, technique ou financière, nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE  
Dominique SANTONI



Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20201208-2626-DE  
Date de télétransmission : 14/12/2020  
Date de réception préfecture : 14/12/2020



## Avenant n°1 à la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville en Vaucluse

Entre

L'État représenté par le Préfet de Vaucluse,

**La commune d'APT**, représentée par son maire, Madame Dominique Santoni, au vu de la délibération municipale n°1300 du 15 juin 2020,

**L'organisme Vallis Habitat**, OPH du département du Vaucluse, représenté par son Directeur général, Philippe BRUNET-DEBAINES,

### Préambule

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a défini les quartiers prioritaires de la ville (QPV), instauré les contrats de ville et la mobilisation de moyens exceptionnels au titre desquels la mise en œuvre de contreparties à l'abattement de la TFPB en QPV.

Ces contreparties doivent permettre aux habitants des QPV de bénéficier du même niveau de qualité urbaine que ceux des autres quartiers.

Les conventions d'abattement de TFPB, annexes des contrats de ville, fixent pour une durée de 3 ans les objectifs, le programme d'actions et les modalités de suivi annuel des contreparties liées à l'abattement.

Un cadre national d'utilisation de la TFPB a été signé le 29 avril 2015 entre l'État, des associations d'élus et l'Union Sociale pour l'Habitat pour définir les conditions de mise en place et de suivi de ces conventions.

La durée des contrats de ville a été prolongée jusqu'en 2022 par la loi du 28 décembre 2018 de finances pour 2019. Cette prorogation entraîne celle de la géographie prioritaire et des mesures fiscales associées. La circulaire du Premier Ministre du 22 janvier 2019 a confirmé la prorogation de l'abattement de 30 % de TFPB dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV).

### I Objet de l'avenant et identification des QPV de la commune et du patrimoine concerné

Le présent avenant a pour objet de fixer les modalités de prolongation de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville d'APT conclue pour la période 2016-2020 et signée en juin 2015.

Considérant la loi de finances pour 2019 prorogeant le dispositif, le présent avenant constitue une prolongation de la convention initiale à compter de décembre 2020 et jusqu'au 31/12/2022. Cet avenant constitue une annexe du contrat de ville 2015-2022.

Le contrat de ville d'Apt inclut un seul territoire prioritaire nommé « Centre Ancien et Quartier de Saint

Michel » et qui compte 3230 habitants. Le patrimoine de logements locatifs sociaux concerné par la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans le quartier prioritaire de la ville d'APT a été amené à évoluer le 1<sup>er</sup> janvier 2019 avec la fusion juridique des deux organismes de logements sociaux, MISTRAL Habitat et Grand Avignon Résidences, ancien OPH de l'agglomération du Grand Avignon. Aujourd'hui regroupés sous le nom de Vallis Habitat, les deux organismes étaient signataires de conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB en 2016. Du fait de la fusion des organismes, ce présent avenant actualise donc le patrimoine du bailleur fusionné.

<i>Quartier QP084017</i>	<i>Nombre total de logements</i>	<i>Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB</i>	<i>Estimation du montant de la TFPB (chiffre montant 2019 sur base DGFIP 2018)</i>
Immeuble Liberté	33	33	5 512.00 €
Rés. St Joseph 1& 2	145	145	21 791.00 €
TOTAUX	178	178	27 303.00 €

## **II État des lieux des quartiers et résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP**

En 2020, en raison de la crise sanitaire, le diagnostic en marchant n'a pu être réalisé. Les principaux constats effectués datent du précédent diagnostic réalisé le 21 mars 2018, des retours des Conseillers Citoyens et de l'équipe technique Politique de la Ville.

### Objectifs stratégiques :

- Prévenir le risque accru de disqualification du parc social vieillissant par la mise en œuvre d'une démarche qualité dans la gestion partagée du cadre de vie.
- Développer la présence et le dialogue de proximité avec les habitants du périmètre. Maintien du personnel de proximité.
- Mobiliser les habitants dans la réappropriation et la dynamique de revitalisation du quartier.

### Objectifs opérationnels :

**Entretien :** le problème du ménage, évoqué maintenant depuis 2016 n'a toujours pas été résolu par le bailleur. Le Conseil Citoyen leur a adressé un courrier en février 2020. Il est demandé au bailleur d'intervenir auprès de son prestataire de service.

### **Animation et lien social :**

- Certains locataires qui ont des difficultés d'ordre financier ou social ont besoin d'être accompagnés pour permettre la bonne gestion de leurs logements.
- Renforcer le soutien 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.

### **Amélioration du cadre de vie:**

- Réaliser la pose des brises-vues, pour résoudre le problème du manque d'homogénéité des balcons, les achats de fourniture ont été valorisés sur le plan d'action 2019.
- Aménagement et mise en valeur de l'espace jardin, de l'Immeuble Liberté.

## **III Identification des moyens de gestion de droit commun**

Les actions relevant de l'abattement de TFPB doivent soutenir les objectifs de qualité de cadre de vie, de cohésion sociale et de développement social.

Pour atteindre un même niveau de qualité de service et une même qualité de vie urbaine, le bailleur doit renforcer ses moyens de gestion de droit commun et/ ou déployer des actions spécifiques. L'objectif est de vérifier que les moyens de gestion de droit sont au moins aussi importants dans et hors QPV. Ceci s'appréhende sur la base de ratios ou de coûts moyens sur les items représentatifs de la gestion de droit commun.

La constitution de ces indicateurs a été calculée sur les ratios 2015 dans la convention initiale.

Ratios calculés sur les résidences du patrimoine MH

Actions de Gestion	Indicateurs	Echelle analyse	En QPV	Hors QPV	delta
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	EPCI	2966.65	3111.19	-144.54
Ascenseurs	Coûts moyen de maintenance				
	et des réparations supplémentaires (par an / équipement)	EPCI	0	1130.34	-1130.34
Contrôle d'accès	Coûts du contrat de maintenance*		0	0	
	Coûts moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)		160.42	255.51	-95.09
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logt	EPCI	230.21	101.44	128.77
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logt	EPCI	65.80	28.01	37.79
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)		0	0	

\*pas de contrat de maintenance pour le contrôle d'accès

Ratios calculés sur les résidences ex GAR

Actions de Gestion	Indicateurs	Echelle analyse	En QPV	Hors QPV	delta
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	EPCI	2227.00	1825.00	402.00
Ascenseurs	Coûts moyen de maintenance				
	et des réparations supplémentaires (par an / équipement)	EPCI	2384.00	1628.00	756.00
Contrôle d'accès	Coûts du contrat de maintenance et		0	0	
	Coûts moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)		301.00	80.00	221.00
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logt	EPCI	195.00	229.00	-34.00
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logt	EPCI	220.00	83.00	137.00
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)		1.86	0.76	

Les coûts de gestion ont été réactualisés au cours de l'année 2018 sur les coûts 2017.

L'extraction s'appuyant sur les ratios de gestions de 2017, ceux-ci sont antérieurs à la fusion juridique entre MISTRAL Habitat et Grand Avignon Résidences. Les éléments présentés ci-dessous sont donc encore distincts entre les patrimoines des anciennes structures.

Les ratios de gestion seront actualisés et harmonisés pour pouvoir produire en 2021 les ratios pour l'année

2020. En effet, la fusion opérationnelle de la nouvelle entité aura lieu fin 2019, avec une harmonisation progressive courant 2019 des modalités et organisation de la gestion de proximité. Ceux-ci seront observables à partir de l'année 2020 et évaluables en 2021.

#### **IV Programme d'action faisant l'objet de l'abattement TFPB**

Plan d'action 2020 en annexe

#### **V Modalités d'association des habitants (Conseils Citoyens, Conseil de concertation locative, autre représentation)**

Une articulation avec les autres formes de concertation prévues dans le cadre du Contrat de Ville, en particulier le Conseil Citoyen, est visée. Un travail de partenariat avec le service de Développement social de la Ville d'Apt sera engagé pour mettre en œuvre un programme de Gestion Urbaine de Proximité (GUP). Cadre dans lequel les locataires seront associés :

- le conseil citoyen, appuyé de la chef de projet politique de la ville, participera à un diagnostic en marchant au rythme d'une fois par an à une fois tous les deux ans ;
- il sera en capacité d'assurer un suivi régulier de la mise en œuvre du plan d'actions, et plus globalement de la GUP à travers des rencontres trimestrielles (en moyenne).

Modalités d'association au suivi et à l'évaluation :

- visites de terrain effectuées par la chef de projet politique de la ville,
- recueil d'informations auprès des habitants du quartier,
- groupes de discussion-concertation avec les habitants,
- consultation par questionnaire.

Vallis Habitat s'engage à informer, consulter et associer les associations de locataires à la démarche. Un compte-rendu de ces éventuelles réunions sera réalisé et pourra être transmis aux partenaires cosignataires de la Convention.

L'organisation de la concertation locative au sein de Vallis habitat s'appuie sur un Conseil de Concertation Locative (CCL) qui se réunit 3 à 4 fois par an, rassemblant les représentants des locataires élus de l'ensemble du patrimoine du bailleur départemental. C'est dans ce cadre que les plans d'actions liés aux abattements de la TFPB en QPV feront l'objet de bilans annuels, complétés de point d'étape sur l'avancement s'il s'avère utile, à l'échelle de l'ensemble des quartiers concernés par la démarche.

#### **VI Modalités de gouvernance, de suivi et d'évaluation**

Le dispositif d'utilisation de TFPB constitue une annexe au contrat de ville.

Par conséquent, les conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB sont pilotées, suivies et évaluées dans le cadre des instances décisionnelles du Contrat de ville.

- Aux côtés des services de l'Etat, l'équipe opérationnelle du contrat de ville assure le suivi et la coordination de la convention, en étroite relation avec le bailleur, les élus, le conseil citoyen.
- Le comité technique du contrat de ville, réuni deux à trois fois par an, prend connaissance des résultats et bilans intermédiaires produits ; il apporte sa contribution aux éventuels ajustements soumis au comité de pilotage.
- Le comité de pilotage du contrat de ville valide annuellement les résultats présentés par le bailleur.

Chaque bailleur dressera un bilan annuel, détaillé par QPV des actions réalisées qu'il adressera au plus tard le 31 mars N+1 au 1er cercle des signataires (Etat, EPCI, Ville) ainsi qu'aux Conseils Citoyens.

Des bilans intermédiaires de suivi seront également produits au fil de l'eau lorsque le réajustement s'avère nécessaire.

A l'échelle du département, le suivi et l'animation du dispositif TFPB sont assurés par la Direction départementale des Territoires.

Trois réunions plénières à minima seront organisées par an au :

- 1er trimestre afin de présenter et valider le bilan de l'année précédente.
- début du second trimestre pour affiner et valider le plan d'action annuel.
- dernier trimestre pour recadrer le plan d'action en fonction de son rythme d'avancement et identifier des besoins de réajustements.

La DDT rédigera un rapport global annuel de l'ensemble de la démarche sur le plan départemental et le présentera à l'ensemble des acteurs techniques et politiques du dispositif.

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB a vocation à s'articuler avec les démarches de gestion urbaine de proximité (GUP) pilotées par les collectivités locales et l'État.

Le ..... 2020

Pour l'Etat  
Le Préfet du Vaucluse,

pour la Ville d'Apt  
Mme Dominique Santoni

pour Vallis Habitat,  
Le Directeur Général