



(VAUCLUSE)

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 28 juillet 2020

18 heures 00

-----

GF/VC

N° 002560

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  
Mistral Habitat

Affiché le :

VOTES POUR : 26

VOTES CONTRE : 0

ABSTENTION(S) : 5

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 nommé 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 ville

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200728-2560-DE  
Date de télétransmission : 31/07/2020  
Date de réception préfecture : 31/07/2020

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 Mistral Habitat, propriétaire d'un patrimoine de 178 logements au sein du QPV d'Apt (Résidence Saint Joseph 1 et 2 et Immeuble Liberté) 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 Mistral 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 27904 € pour 2019 et le report de 11912 € de l'année 2018.

Il est proposé au Conseil Municipal:

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

#### LE CONSEIL A LA MAJORITE

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

**Valide** le plan d'actions prévisionnel de Mistral Habitat pour 2020.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE  
Dominique SANTONI

Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20200728-2560-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 – MISTRAL HABITAT

**MISTRAL Habitat** gère sur la commune **178 logements** répartis sur 2 résidences comprises dans le QPV, les résidences de St Joseph, patrimoine de MH, et Immeuble Liberté, patrimoine de ex-GAR.

Dans le cadre de la loi ELAN qui impose un seuil minimum de 12 000 logements, la fusion juridique entre MISTRAL Habitat et Grand Avignon Résidences pris effet au 1er janvier 2019, regroupant ainsi le patrimoine des deux offices.

Le montant d'abattement de la TFPB pour l'année 2019 est de 27 904 € majoré d'un report de 2018 de 11 912 €, validé par la commune pour des actions inscrites et non réalisées, soit **un total de 39 816 €**.

Parc de logement Mistral habitat : Immeuble Liberté > 33 logements + Résidence Saint Joseph 1 et 2 : 145 logements

#### Evaluation du plan d'action 2019

Le dernier diagnostic en marchant a été réalisé le 21 mars 2018, ses conclusions datent néanmoins certains points abordés restaient à réaliser. 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 MH).

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

- 1 – Actions réalisées
  - Résidence St Joseph

Dans la continuité de 2018, le décapage des sols dans les cages d'escaliers et de palier a été finalisé (axe 3.1). Il s'agit du poste de dépense le plus important en 2019. Ce **nettoyage** est réalisé sur l'ensemble de la cage d'escaliers, du rez-de-chaussée au dernier étage, de la résidence St Joseph.

Suite aux **nombreuses dégradations volontaires** commises sur les équipements dans les parties communes (vitres, portes, interphone et interrupteurs...), de nombreuses interventions ont été nécessaires pour remplacer les vitres des portes cibox ainsi que les systèmes électriques des interphones (axe 3.4).

Pour certains locaux communs, notamment les locaux vélos, il a été constaté qu'ils étaient bien souvent considérés par les locataires, comme des lieux de stockage de mobiliers divers. Une information, par voie d'affichage, rappelant l'interdiction de stocker tout autre objet dans ces lieux a été faite dès le mois de septembre.

Par la suite, plusieurs opérations de **débarrassage d'encombrants** ont été réalisées afin de faciliter l'accès pour les vélos et les poussettes (axe 4.1).

L'**animation** prévue avec la Maison Bonhomme, elle n'a pas pu être réalisée, malgré un échange avec la directrice, ses collaborateurs n'étant pas disponibles. En dernier lieu, l'association « des petits débrouillards » a organisé une journée d'animation qui a eu lieu un samedi du mois de décembre. Elle avait pour thème « les sciences en bas de chez toi » (axe 7.1)

Le diagnostic en marchant du 21 mars 2018 pointé le manque d'homogénéité des **brises-vues** installés sur les balcons, les achats de fourniture ont été valorisés sur le plan d'action 2019 et la pose sera réalisée dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 et valorisée sur le PA 2020 (axe 8.1). Ces travaux ayant subi un retard du fait de l'absence prolongée du responsable du secteur. L'ensemble des balcons devraient être équipé au cours de l'année 2020.

Enfin pour d'assurer une certaine tranquillité aux locataires de l'entrée N1, une **grille métallique** a été posée à l'intérieur du hall. Celle-ci permet d'accéder au sous-sol où sont situées les caves privatives dont l'espace était jusqu'à présent squatté (axe 8.3).

- Immeuble liberté

Cette résidence est équipée d'une loge pour le gardien. Sa présence sur le site permet de maintenir une gestion courante auprès des résidents. Néanmoins, la configuration de cet ensemble est propice aux rassemblements.

En effet, malgré la grille qui protège l'accès à la résidence, certaines personnes se regroupent sous le porche et à l'abri des regards. Les petits commerces situés sous les arcades en rez-de-chaussée de la résidence génèrent un passage important de personnes.

De fait, le vandalisme sous le poche, à l'endroit du bloc de boîte aux lettres est récurrent, face au vandalisme constaté et récurrent, le bloc a finalement été remplacé et positionné sur le mur d'en face.

Le projet qui consistait à **redynamiser l'espace extérieur** de cette résidence n'a pas abouti non plus par manque d'implication d'associations. Ce projet sera reporté en 2020.

## 2 - Tableau récapitulatif des dépenses réalisées par axe

Axes	Actions	montants	
3	Sur entretien <i>renforcement nettoyage</i> <i>remplacement des équipements vandalisés</i>	13 225€	50%
4	Gestion des déchets et encombrants <i>Gestion des encombrants</i>	1 050€	4%
7	Animations – vivre ensemble <i>Soutien aux actions favorisant le vivre ensemble</i>	1 912€	7%
8	Petits travaux d'amélioration de la qualité de service <i>Petits travaux d'amélioration du cadre de vie</i> <i>Travaux de sécurisation</i>	9 962€	38%
	<b>TOTAL</b>	<b>26 150€</b>	

## Perspectives et plan d'action prévisionnel 2020

Les locataires se plaignent de manière récurrente de l'absence de personnel de proximité, depuis la mi-mai, le bailleur nous informe de la reprise d'activité de Mme Martine BERNARD, présente sur l'antenne d'APT du lundi au mercredi avec une journée d'accueil au public le mardi, dès que les aménagements nécessaires pour la sécurité liée au respect des règles d'hygiène seront réalisés.

Le nettoyage des parties communes par une entreprise prestataire pose également de nombreux problèmes. Le Conseil Citoyen à ce sujet a adressé un courrier aux noms des locataires au bailleur. **En 2020, Mistral Habitat devra intervenir auprès de son prestataire pour solutionner ce problème.**

Pour 2020, le plan d'action prévisionnel prévoit :

- en sur-entretien, axe 3 : des travaux de peinture d'embellissement sur l'immeuble Liberté ainsi que des travaux liés aux remplacements des équipements vandalisés dans les parties communes
- en matière de tranquillité résidentielle, axe 5 : sous réserve de l'attribution d'un marché pour la vidéosurveillance, des travaux réalisés dans les quartiers en QPV en priorité.
- 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.
- pour les petits travaux d'amélioration de la qualité de service, axe 8 : la finalisation de la pose des brises vues.

## Calendrier d'actions du volet TFPB

Rencontre sur site avec les agents Mistral Habitat : mercredi 24 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



TOTAL	0	36 084,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					Total valorisé	0,00