



Convention relative à l'utilisation de la TFPB dans les QPV

entre

***OPAC Savoie,
la Préfecture de la Savoie,
la Ville de Chambéry
et Grand Chambéry***

GRAND CHAMBERY

DIRECTION DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT LOCAL

106 allée des Blachères – CS 82618 – 73026 Chambéry cedex

04 79 96 86 00 - grandchambery.fr -  @GrandChambery - cmag-agglo.fr

CONCLUE ENTRE :

La Communauté d'agglomération de Grand Chambéry représentée par son vice-président, Franck Morat, vice-président en charge de la politique de la ville, de l'emploi, de l'insertion et du renouvellement urbain,

d'une part,

ET

La Ville de Chambéry, représentée par Thierry Repentin, maire ;

La Préfecture de la Savoie, représentée par François Ravier, préfet ;

L'OPAC Savoie, représenté par Fabrice Hainaut, directeur général ;

d'autre part,

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 Grand Chambéry – engagements quartiers 2030 voté par le Conseil communautaire le 28 mars 2024.

Il est convenu ce qui suit :

- Objet de la convention
- Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires
- Engagements des parties à la convention
- Résultats du diagnostic partagé
- Orientations stratégiques
- Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants
- Modalités de pilotage
- Suivi et bilan
- Durée de la convention
- Conditions de report de l'abattement de la TFPB
- Conditions de dénonciation de la convention
- Annexe : programme d'action

CONVENTION POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES DANS LES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE

Préambule

Le contrat de ville Engagement Quartiers 2030 a redéfini le cadre de la politique de la ville sur les quartiers du Biollay, de Bellevue et des Hauts de Chambéry.

Une nouvelle géographie prioritaire a été dessinée intégrant l'îlot du Piochet au quartier des Hauts de Chambéry et le patrimoine d'ICF au quartier du Biollay, portant ainsi la population en QPV à 10 800 habitants.

Les priorités d'actions du contrat de ville sur les quartiers de Chambéry visent particulièrement l'amélioration du cadre de vie, le renforcement du lien social et de la citoyenneté, la prévention de la délinquance et l'accompagnement de la jeunesse.

Pour rendre concrètes ces ambitions partagées par les signataires, les collectivités et l'Etat signent avec les bailleurs sociaux des conventions d'abattement de la TFPB qui viennent apporter des moyens pour améliorer le quotidien des habitants et réduire les inégalités. Inscrit dans un cadre national, cet abattement dont bénéficient les bailleurs fait l'objet de programmes d'actions annuels construits et évalués collectivement avec les acteurs de la politique de la ville et de la gestion urbaine de proximité.

1. Objet de la convention

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit un abattement de 30% sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 jusqu'en 2030.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Grand Chambéry, la Ville de Chambéry, l'OPAC Savoie et est une annexe du contrat de ville signé le 9 juillet 2024. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm ainsi que l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;

- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

2. Identification du patrimoine concerné dans les QPV de l'intercommunalité ou par commune ou par quartier

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
HAUTS DE CHAMBERY	141	141	22 270 €

3. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, Grand Chambéry, la Ville de Chambéry et l'OPAC SAVOIE. L'ensemble des signataires de la convention s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la convention en lien avec les orientations du contrat de ville et des politiques publiques de droit commun. Ils sont listés ci-après :

Engagements de l'Etat :

- **Moyens humains liés au suivi de la convention** : le suivi de la convention est assuré conjointement par :
 - les services de la DDFIP pour les aspects financiers et juridiques ;
 - le délégué du Préfet à la politique de la ville pour le suivi administratif et celui des actions liées à l'abattement de TFPB avec l'appui technique de la DDT.
- **Mobilisation des politiques de droit commun** : au regard des objectifs fixés conjointement par la présente convention, les dispositifs d'État mobilisables sont les suivants :
 - en matière de rénovation urbaine : ANRU, Fonds vert, DSIL/DETR ;
 - en matière de prévention de la délinquance et de vidéosurveillance : Fonds Interministériel de Prévention de la Délinquance ;
 - en matière de soutien à la vie associative.
- **Pilotage de la convention** : la représentation des Services de l'Etat dans les réunions et les instances de pilotage est assurée par :
 - le Préfet en pilotage du comité contrat de ville et signataire de la convention;

- le délégué du Préfet à la politique de la ville pour le comité de pilotage et les comités de suivi avec l'appui technique de la DDT.
- **Modalités de médiation à mobiliser en cas d'intention de dénonciation de la convention:** en cas de volonté d'une des parties de mettre fin à la convention, un courrier recommandé sera adressé au Préfet de Savoie qui mettra en œuvre une médiation entre les parties dans le mois suivant la réception du courrier.
Le Préfet s'engage à l'organisation d'un temps de rencontre sous son égide en présence des signataires. En cas d'accord des parties au processus de médiation, il mobilisera ensuite ses services pour engager les travaux nécessaires à l'actualisation des conventions. Le processus de médiation se clôturera par une nouvelle rencontre organisée par le Préfet et par l'engagement renouvelé écrit des parties.
- **Articulation entre le BOP 147 et l'abattement de la TFPB afin d'éviter les doubles financements :** les objectifs d'amélioration du cadre de vie, de promotion du lien social et de prévention de la délinquance ont été inscrites comme des priorités du contrat de ville. Dans chacune des fiches actions, les bailleurs et l'abattement de TFPB ont été nommés comme des ressources mobilisables.
La participation des bailleurs à l'ensemble des instances d'instruction financière de la politique de la ville est la garantie d'une recherche de convergence et de complémentarité entre les dispositifs.
Le délégué du Préfet à la politique de la ville, présent dans le pilotage des différents dispositifs, veille à cette articulation.

Engagements de l'EPCI – Grand Chambéry

- **Moyens humains liés au suivi de la convention :** le suivi de la convention est assuré conjointement par les :
 - Chef.fe de Projet Renouvellement Urbain ;
 - Chef.fe de Projet Politique de la Ville.
- **Mobilisation des politiques de droit commun :**
 - Intervention des services techniques de la compétence de Grand Chambéry: gestion des déchets, service des eaux et assainissement ;
 - Accompagnement et aides financières portées par la politique de l'habitat et l'aménagement.
- **Pilotage de la convention :** la représentation des services de l'agglomération dans les réunions et les instances de pilotage est assurée par :
 - Le président du Grand Chambéry pour le comité de pilotage ;
 - Le vice-président en charge de la politique de la ville, de l'emploi, de l'insertion et du renouvellement urbain pour le comité de pilotage et signataire de la convention ;
 - La direction de l'urbanisme et du développement local pour le comité de pilotage et les comités de suivi.

Engagements de la commune – Ville de Chambéry

- **Moyens humains liés au suivi de la convention :**
 - Chef.fe de Projet Renouvellement Urbain,
 - Chef.fe de Projet Politique de la Ville.

- **Mobilisation des politiques de droit commun :**
 - Intervention des services techniques de la compétence de la Ville de Chambéry: propreté urbaine, espaces verts, services voiries ;
 - Mobilisation des mairies de quartiers autour du recueil de la demande habitante (1 poste dédié dans les deux mairies de quartiers concernées).
- **Pilotage de la convention :** la représentation des services de la Ville dans les réunions et les instances de pilotage est assurée par :
 - Le Maire de Chambéry pour le comité de pilotage et signataire de la convention;
 - Adjoint au maire de Chambéry Chargé de la politique de la ville, de la vie sociale des quartiers et du logement de la jeunesse et de la vie étudiante pour le comité de pilotage ;
 - La direction des cohésions urbaines et sociales en lien avec la direction de l'urbanisme et de l'aménagement pour le comité de pilotage et les comités de suivi.
- **Mobilisation du conseil citoyen ou autres formes de représentants des habitantes et des habitants :**
 - Information auprès des conseils de quartiers constitués (un dans les Hauts de Chambéry, un en cours de relance lors de l'écriture de la présente convention au Biollay) ;
 - Invitation au comité de pilotage.

Engagements de l'organisme HLM – OPAC SAVOIE

Le maintien de l'attractivité du patrimoine locatif de l'OPAC SAVOIE sur le quartier des Hauts de Chambéry à CHAMBERY passe par un volume d'interventions supérieur à la moyenne des actions menées sur l'ensemble du patrimoine.

Actions Coût par logement quartier des Hauts de Chambéry :

- Nettoyage parties communes et abords : 410 € (2023) / 236 € sur le reste du parc

(Nombre de passage nettoyage des parties communes supérieur, idem pour les abords qui sont souvent emplis de déchets divers)

- Remises en état suite dégradation et vandalisme : 28 € (estimation 2023)

(Tags, reprise en peinture...)

- Médiation sociale : 50 € (2023)

(Equipe de correspondants de nuit 6 jours par semaine, environ de 18h à 1h du matin)

4. Résultats du diagnostic partagé

L'OPAC SAVOIE est partie prenante de la GUSP du quartier des Hauts de Chambéry à Chambéry. Les améliorations enregistrées par les habitants suite aux travaux réalisés sont notables (amélioration du respect des espaces communs ; réduction des incivilités ; valorisation du cadre de vie), mais des points sensibles demeurent pour renforcer l'attractivité du site, telle que l'indique le bilan du diagnostic du PRU1 :

- Gestion des encombrants,
- Lutte contre le sentiment d'insécurité,
- Remise en état systématique des dégradations constatées.

5. Orientations stratégiques

Conformément au nouveau Contrat de Ville Quartiers 2030 qui s'est donné les moyens de territorialiser les priorités, voici les axes dans lesquels s'inscrit le bailleur au titre du financement par l'abattement de la TFPB :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité et notamment de médiation sociale : les correspondants de proximité d'OPAC SAVOIE assurent une présence sur le terrain d'environ 6 fois par semaine là où ils ne sont globalement que 2 à 3 fois par semaine sur le reste du parc ; une équipe de correspondants de nuit est instaurée sur ces quartiers
- Sur-entretien des parties communes : OPAC SAVOIE met en œuvre les moyens nécessaires pour maintenir un cadre de vie agréable pour l'ensemble des locataires de ces quartiers ce qui implique une vigilance accrue quant aux dégradations diverses et au non-respect du nettoyage réalisé ;
- Gestion des déchets et des encombrants/épaves : de même que précédemment, OPAC SAVOIE entretient particulièrement les abords et parties communes qui sont moins respectés qu'ailleurs ce qui pénalise l'ensemble des habitants
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service : il est constaté un taux de vandalisme des équipements tels qu'ascenseur, platines de rue etc. plus élevé que sur le reste du parc ce qui engendre plus de travaux de ce type

Le détail est précisé en annexe 1.

6. Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Les représentants des locataires

Les locataires sont parties prenantes des instances de la GUSP. Par ailleurs, OPAC SAVOIE est en contact régulier avec les représentants des locataires dans le cadre de son Conseil de Concertation Locative (4 réunions / an).

Une réunion organisée conjointement avec Chambéry Alpes Habitat le 3 novembre 2015 a permis d'examiner, avec les représentants des associations de locataires, les attentes et les besoins sur le quartier des Hauts de Chambéry.

Cette association des locataires est également structurée autour du dispositif de gestion de proximité d'OPAC SAVOIE, qui maintient notamment un Bureau de Proximité sur le quartier malgré le faible volume de patrimoine de l'organisme (141 logements) ; et gère les demandes des habitants à l'aide d'un module de gestion des contacts informatisé.

Les représentants du Conseil citoyen

La TFPB est un dispositif du contrat de ville. A ce titre, les représentants du Conseil citoyen seront associés systématiquement au suivi et à l'évaluation de la convention-type pour

l'utilisation de l'abattement de la TFPB, à l'instar de leurs engagements au sein du Contrat de Ville et en particulier :

- Participation au choix des orientations et projets ;
- Participation aux instances : Comité de pilotage, Comité technique...
- Participation à l'évaluation.

7. Modalités de pilotage

Pour programmer, la mettre en œuvre et suivre l'abattement de TFPB de manière collective et participative, la gouvernance s'appuie sur les instances prévues par le contrat de ville 2024-2030 ainsi que les dynamiques de proximité.

Instances de la politique de la ville :

- **Comité de pilotage Politique de la Ville :**
 - Pilotage : Grand Chambéry
 - Participants : signataires contrat de ville, conseil citoyen
 - Objectifs de l'instance : Bilan et perspectives de l'ensemble des dispositifs liés à la Politique de la Ville
 - Abattement TFPB : Présentation des bilans et projets de l'abattement de TFPB par les bailleurs
 - Périodicité : 1 fois par an
- **Comité technique d'instruction financier politique de la ville :**
 - Pilotage : Grand Chambéry
 - Participants : représentants signataires du contrat de ville, conseil citoyen
 - Objectif de l'instance : instruire les dossiers déposés de la politique de la ville
 - Abattement TFPB : instruction cohérente des subventions aux associations intervenant sur le cadre de vie et le lien social
 - Périodicité : 1 fois par an

Articulation avec les instances de proximité :

- **Comité technique de la TFPB et diagnostic en marchant :**
 - Pilote : Grand Chambéry et Ville de Chambéry ;
 - Participants : signataires des conventions TFPB, représentant des Conseils Citoyens et intervenants en fonction des besoins ;
 - Objectif de l'instance :
 - Dresser le bilan des actions financées au titre de l'abattement de la TFPB n-1 ;
 - Repérer les besoins sur les quartiers ;
 - Projections pour l'année n+1 ;
 - 1 fois par quartier par an, début juillet, après réception du bilan par le bailleur (art.8 ci-après). Le diagnostic en marchant s'effectuera en alternance sur les deux quartiers concernés chaque année ;
 - Cette instance sera pleinement intégrée dans la démarche de Gestion Urbaine de Proximité, en cours d'élaboration, et sera susceptible d'être piloté par celle-ci.

8. Suivi et bilan

Chaque année, l'organisme Hlm transmet à Grand Chambéry, la Ville de Chambéry, l'État et aux représentants des locataires-habitants, avant le 30 juin un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année n-1.

Le bilan quantitatif, recensant les actions menées et dépenses afférentes, est directement accessible dans le logiciel QuartiersPlus aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB. Cet accès aux données par les partenaires est possible dès lors que l'organisme Hlm a complété le logiciel et a publié les données.

Le bilan qualitatif est structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale à l'appui du diagnostic partagé. 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.

Le bilan quantitatif et qualitatif pourra être complété par des éléments complémentaires fournis par les représentants des signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Le bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions sera intégré à l'évaluation du contrat de ville. Chaque année, un rapport synthétique de la politique de la ville réalisé par l'EPCI, en lien étroit avec les services de l'Etat, la Ville de Chambéry et les communes ayant un QVA, dresse un bilan des actions menées. Il est transmis aux signataires, présenté au comité de pilotage du contrat de ville et voté dans les instances respectives de l'EPCI et des communes.

9. Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville., et, à ce titre, est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024.

Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue d'un bilan à mi-parcours ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

10. Conditions de report de l'abattement de la TFPB

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.

11. Conditions de dénonciation de la convention

Comme précisé dans l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'État, l'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 : « En cas de désaccord entre les signataires sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un rôle de facilitateur sera assuré par un représentant de l'Etat, désigné par le Préfet de département, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers » ;

En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements prévus à la convention par l'une des parties, la convention peut être dénoncée, après la mise en place de la phase de médiation précitée, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de (préciser le nombre) mois avant le 1er janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention ;

Une copie de cet écrit est également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Ville de France, Association des Maires de France, Union sociale pour l'habitat). Les éléments transmis feront l'objet d'une capitalisation au niveau national assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

Fait en 3 exemplaires originaux,

Chambéry, le

**Le vice-président
de Grand Chambéry**

Franck MORAT

Le Maire de Chambéry

Thierry REPENTIN

Le Préfet de la Savoie

François RAVIER

**Le Directeur Général d'OPAC
SAVOIE**

Fabrice HAINAUT

ANNEXE 1 : Programme d'action ANNUEL

Le plan d'entretien pluriannuel du patrimoine d'OPAC SAVOIE prévoit, en complément, des travaux d'amélioration et de maintenance qui contribueront au maintien de l'attractivité du patrimoine sur le site. Il s'agit d'une estimation annuelle qui peut être reportée jusqu'au terme de la convention.

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 : présence 6 fois par semaine	31/12/2025	3 000	1 428	0	1 572	52 %
3. Sur-entretien	Renforcement nettoyage : passage 4 fois par semaine	31/12/2025	9 500	4 522	0	4 978	52 %
	Effacement de tags et graffitis : au besoin et concerne les parties communes intérieures / extérieures, les murs des nappes de garages, ...	31/12/2025	3 000	1 428	0	1 572	52 %
	Réparation des équipements vandalisés : au besoin et concerne ascenseurs, platines de rue, corbeilles, tableaux d'affichage ...)	31/12/2025	3 000	1 428	0	1 572	52 %
4. Gestion des déchets et des encombrants/épaves	Gestion des encombrants/épaves : au besoin et concerne l'élimination des voitures tampons afin de ne pas risquer des incendies de celles-ci, élimination des rejets des parties communes	31/12/2025	4 000	1 904	0	2 096	52 %
	Renforcement ramassage papiers et détritux aux abords : dans le cadre de l'entretien les Agents de nettoyage OPAC SAVOIE assurent le ramassage extérieur 4 fois par semaine	31/12/2025	5 000	2 380	0	2 620	52 %
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Surcoûts de remise en état des logements : phénomène aléatoire en fonction du taux de rotation mais il est souvent constaté un mauvais état des logements restitués à remettre au standard qualité avant toute relocation	31/12/2025	15 000	7 140	0	7 860	52 %
TOTAL			42 500			22 270	52 %