

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 20/12/2024

ID : 081-200066124-20241212-245\_2024-DE



# Convention concernant l'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (ATFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) de Gaillac-Graulhet

## 2024-2030



agence nationale  
de la cohésion  
des territoires

Conclue entre :

- l'Etat représenté par Laurent BUCHAILLAT, préfet
- Tarn Habitat représenté par Florence BELOU, Présidente
- la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, représentée par Paul SALVADOR, Président
- la commune de Gaillac, représentée par Martine SOUQUET, Maire
- la commune de Graulhet, représentée par Blaise AZNAR, Maire

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 Gaillac-Graulhet approuvé par le conseil communautaire du 08 Avril 2024.

Il est convenu ce qui suit :

1- Objet de la convention.....	3
2- Identification du patrimoine concerné dans les QPV Gaillac et Graulhet.....	4
3- Engagements des parties à la convention.....	4
Engagements de l'Etat.....	4
Engagements de Tarn Habitat.....	4
Engagements de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.....	5
Engagements de la commune de Gaillac.....	5
Engagements de la commune de Graulhet.....	5
4- Résultats du diagnostic partagé.....	6
5- Orientations stratégiques.....	6
6- Modalités d'association des représentants des locataires ou toutes autres modalités de participation des habitants.....	7
7- Modalités de pilotage.....	7
8- Suivi et bilan.....	8
9- Durée de la convention.....	9
10- Conditions de report de l'abattement de la TFPB.....	9
11- Conditions de dénonciation de la convention.....	9
ANNEXE : programme d'actions.....	12

## 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 1<sup>er</sup> 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 le représentant de l'État dans le département du Tarn, la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, la commune de Gaillac, la commune de Graulhet, 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'Etat, Tarn Habitat, la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, la commune de Gaillac, la commune de Graulhet, et est une annexe du contrat de ville signé le 22 avril 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 de 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 la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Catalanis	171	165	42448
Lentajou	134	134	35489
Crins	297	283	68179
Centre-ville Graulhet	28	28	5900
En Gach	214	214	29003

## 3- Engagements des parties de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'Etat, Tarn Habitat, la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, la commune de Gaillac et la commune de Graulhet. 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.

### ***Engagements de l'Etat***

- Le délégué du préfet à la politique de la ville sera en charge du suivi de la convention ;
- La programmation annuelle du contrat de ville fera apparaître l'ensemble des actions relatives à l'axe cadre de vie/habitat/transition écologique et énergétique du contrat de ville avec leur fléchage financier (BOP 147 ou ATFPB)

### ***Engagements de Tarn Habitat***

- La mobilisation de son directeur général adjoint pour l'ingénierie et le suivi de la convention ;
- La mobilisation des deux cheffes d'agence de Gaillac et Graulhet, de son responsable technique, du chargé de mission transition énergétique et écologique pour la définition et la mise en œuvre du programme d'actions et son évaluation (tableaux de programmation annuels prévisionnels/bilans) ;

- L'envoi des tableaux bilans et perspectives des actions en amont des comités techniques annuels de l'ATFPB et du contrat de ville (quinze jours avant au minimum) ;
- La transmission aux partenaires de tout changement de coordonnées des représentants des associations des locataires.

### ***Engagements de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet***

- Mobilisation de la Direction éducation-politique de la ville notamment du service politique de la ville ;
- Mobilisation des services juridiques et techniques dans le cadre de cette convention ainsi que de la mise en œuvre de la gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) ;
- Organisation des comités de pilotage et de suivi de cette convention (invitations, comptes-rendus) ;
- Coordination des groupes de travail liés à la GUSP ;
- Mobilisation participation citoyenne des QPV pour chaque réunion technique ou de pilotage liés à l'ATFPB et/ou à la GUSP

### ***Engagements de la commune de Gaillac***

- Mobilisation des services notamment juridiques et techniques dans le cadre de cette convention ainsi que de la mise en œuvre de la gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) ;
- Mobilisation de la Direction Générale et des services concernés (GUSP, CLSPD, politique de la ville, services techniques) et notamment du service en charge de la coordination du CLSPD pour les aspects liés à la prévention de la délinquance et de la tranquillité publique.

### ***Engagements de la commune de Graulhet***

- Mobilisation des services notamment juridiques et techniques dans le cadre de cette convention ainsi que de la mise en œuvre de la gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) ;
- Mobilisation de la Direction Générale et des services concernés (GUSP, CLSPD, politique de la ville, services techniques) et notamment du service en charge de la coordination du CLSPD pour les aspects liés à la prévention de la délinquance et de la tranquillité publique.

#### 4- Résultats du diagnostic partagé

Le changement de méthodologie pour le renouvellement du contrat de ville Gaillac-Graulhet a permis de partir des préoccupations premières des habitants. Force est de constater qu'après la sécurité, le cadre de vie constitue dorénavant l'une de leurs préoccupations majeures. Outre leurs conditions de logement, la population des QPV est sensible au réchauffement climatique et se préoccupe des questions environnementales. S'inscrivant dans une démarche plus générale de la GUSP, les actions mises en place au travers de l'ATFPB auront pour objectif de répondre à quelques-unes de ces préoccupations.

Le lien suivant permet de consulter le contrat de ville Gaillac-Graulhet dans sa version téléchargeable : <https://www.gaillac-graulhet.fr/publications/contrat-de-ville-gaillac-graulhet/>.

De plus, chaque année, les diagnostics en marchant constitueront une base de travail et enrichiront cette convention. Ils seront analysés et renouvelés en fonction des besoins dans chacun des QPV afin de pouvoir observer l'évolution du cadre de vie des habitants, le renforcement de la cohésion sociale, l'intégration du quartier dans la ville, l'amélioration de son image et de son attractivité. Les diagnostics en marchant permettront de rendre visibles les solutions qui ont été apportées aux problématiques constatées, ainsi que la prise en compte de nouvelles préoccupations de la population et des usagers du quartier.

#### 5- Orientations stratégiques

Le contrat de ville Gaillac-Graulhet a identifié quatre enjeux prioritaires, déclinés en orientations et objectifs stratégiques. Seul l'enjeu « L'accès à l'emploi et à la formation pour tous » n'apparaît pas dans le déroulé qui suit :

**Enjeu :** L'émancipation et la citoyenneté

**Orientation :** Soutenir la vie des quartiers et le vivre ensemble

**Objectifs stratégiques :**

- Accompagner vers l'ouverture et les expériences hors quartier ;
- Favoriser le lien social ;
- Valoriser l'image du quartier.

**Orientation :** Développer de nouvelles formes de concertation et de participation des habitants

**Objectif stratégique :**

- Soutenir le pouvoir de dire et d'agir des habitants.

**Enjeu :** Des quartiers apaisés et respectueux

**Orientation :** Garantir la tranquillité des habitants et lutter contre les incivilités et la délinquance.

**Objectifs stratégiques :**

- Renforcer la coordination, la prévention et l'insertion socio-professionnelle ;
- Garantir la sécurité des habitants

**Enjeu :** L'attractivité des quartiers

**Orientation :** Engager une transition écologique et solidaire

**Objectif stratégique :**

- Maintenir en état, rénover et dynamiser les quartiers

**Orientation :** Favoriser la mixité sociale

**Orientation stratégique :**

- Développer l'offre, la qualité et l'entretien des logements sur les communes

Les orientations stratégiques précisées dans cette partie seront renseignées annuellement dans le cadre du comité de pilotage ATFPB Gaillac-Graulhet.

**6- Modalités d'association des représentants des locataires ou toutes autres modalités de participation des habitants**

Les représentants, à titre consultatif, seront invités à chacune des étapes de la mise en œuvre de cette convention et ou/groupes de travail de la GUSP, afin d'apporter leur expertise d'usage. Ils seront invités autant que nécessaire.

**7- Modalités de pilotage**

Le comité de pilotage de l'abattement TFPB se tiendra annuellement, au mois de novembre de l'année N.

Il rassemblera :

Pour l'Etat : Le préfet ou son représentant, le délégué du préfet en charge de la politique de la ville, le directeur des sécurités ou son représentant, le DDT ou son représentant, la DDTESP ou son représentant.

Pour la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet : le Vice-Président en charge de la politique de la ville, la conseillère déléguée- Vice-Présidente-commission politique

éducative et de la ville, le conseiller délégué-Vice-Président déchets- commission cadre de vie, la conseillère déléguée habitat, le conseiller délégué mobilité-équipements sportifs, la directrice éducation politique de de la ville, les chefs de projets politique de la ville Gaillac et Graulhet

Pour la commune de Gaillac : le 1<sup>er</sup> adjoint au Maire, l'adjointe au Maire chargée de la démocratie participative et de la vie des quartiers, l'adjoint au Maire chargé de l'action sociale et de la solidarité, l'adjoint au Maire chargé des aménagements urbains, travaux, vie quotidienne et cadre de vie, le conseiller délégué à la propreté et aux espaces verts, le conseiller délégué à la sécurité.

Pour la commune de Graulhet : l'adjointe au Maire déléguée à l'éducation et à la politique de la ville (et délégation GUSP), l'adjoint au Maire en charge de l'animation des associations sportives, de la jeunesse et des politiques d'innovations territoriales et titulaire à la commission décentralisée des locaux sociaux de Tarn Habitat, l'adjoint au Maire en charges des travaux, aménagements et patrimoine communal, l'adjointe au Maire en charge du CCAS, à la santé et à la solidarité.

Pour Tarn Habitat : la Présidente ou son représentant, le Directeur Général et/ou le Directeur adjoint, les Directrices des agences de Gaillac et de Graulhet.

Les représentants des locataires ou toutes autres modalités de participation des habitants.

Lors de ce comité de pilotage, le bailleur social présentera le bilan des actions réalisées de l'année N valorisées dans le cadre de l'Avenant TFPB et proposera les actions à réaliser pour l'année N+1 (qui seraient valorisées dans le cadre de l'ATFPB) et discutées avec les partenaires de cette convention.

Un bilan intermédiaire pourra être fourni dans le courant de l'année, via l'appliquatif QuartiersPlus lorsqu'il sera activé.

## **8- Suivi et bilan**

Chaque année, l'organisme Hlm transmet aux signataires de la convention, avant le 31 mars de l'année suivante, 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, lorsqu'il sera activé, 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.

## **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'Etat, 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 6 mois avant le 1<sup>er</sup> 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.



Signatures :

A Técou, le

**ETAT**

Le préfet du Tarn,

**Laurent BUCHAILLAT**

**COMMUNAUTE  
GRAULHET**

**D'AGGLOMERATION**

**GAILLAC-**

Le Président,

**Paul SALVADOR**

**VILLE DE GAILLAC**

Le Maire,

**Martine SOUQUET**

**VILLE DE GRAULHET**

Le Maire,

**Blaise AZNAR**

**TARN HABITAT**

La Présidente,

**Florence BELOU**

ANNEXE : Programme d'action

Axe	Actions
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance
	Agents de médiation sociale
	Agents de développement social et urbain
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité
2. Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)
	Sessions de coordination interacteurs
	Dispositifs de soutien
3. Sur-entretien	Renforcement nettoyage
	Effacement de tags et graffitis
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)
4. Gestion des déchets et des encombrants/épaves	Gestion des encombrants
	Renforcement ramassage papiers et détritux
	Enlèvement des épaves
	Amélioration de la collecte des déchets
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité
	Vidéosurveillance (fonctionnement)
	Surveillance des chantiers
	Analyse des besoins en vidéosurveillance
6. Concertation/sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale
	Participation/implication/formation des locataires et association des locataires
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes écocitoyens, etc..



	Enquêtes de satisfaction territorialisées
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »
	Actions d'accompagnement social spécifiques
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion...)
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services
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...)
	Surcoûts de remise en état des logements
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)