



**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
Etat
Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
Tarn Habitat**

entre
l'État,
représenté par monsieur le préfet du Tarn

et
la communauté d'agglomération de l'Albigeois,
représentée par Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL,
sa présidente,

et
l'Office Public de l'Habitat du Tarn,
représenté par, Florence BELOU, sa présidente,
dénommé le bailleur,

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,
Vu l'instruction du Ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports du 12 juin 2015, relative aux conventions d'utilisation de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,

Il est convenu ce qui suit

Préambule

La réglementation prévoit un abattement de 30 % de la TFPB des logements situés en quartier prioritaire politique de la ville au bénéfice du bailleur. Pour pouvoir bénéficier de cet abattement, le bailleur s'engage à faire la déclaration aux services fiscaux dans les termes prévus à l'article 1338 du CGI, à présenter une programmation détaillée des actions en contrepartie de l'abattement consenti et à rendre compte de son utilisation.

La présente convention établie entre l'Etat, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois et Tarn Habitat porte sur les trois quartiers prioritaires de la politique de la ville de l'Albigeois (Cantepau, Lapanouse-Saint Martin, Veyrières-Rayssac) et décline un programme d'actions par quartiers.

Elle s'inscrit dans le cadre du contrat de ville de l'albigeois et vient soutenir la mise en place de la gestion urbaine de proximité dont les objectifs sont détaillés dans le contrat de ville (pilier cadre de vie et du renouvellement urbain- axe 6 : « une organisation partenariale et des actions qui permettent d'améliorer le cadre de vie, de le rendre plus agréable et plus vert »).

Cette convention contribue également aux objectifs du contrat de ville suivants :

❖ Réhabilitation et renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires

- *par les actions liées au projet de renouvellement urbain du quartier de Cantepau à Albi (NPNRU) et celles de renouvellement urbain dans les autres quartiers prioritaires de l'Albigeois.*
- *par l'adaptation des logements en particulier pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics, et dans le secteur du logement.*

❖ Renforcement de l'attractivité des quartiers par le maintien et le développement des services, commerces, activités et animations de proximité

❖ Création d'espaces, et de lieux qui favorisent la convivialité et la rencontre entre les habitants, la mixité sociale et générationnelle.

❖ Contribution aux mobilités au sein des quartiers et entre les quartiers en développant des liaisons avec les quartiers à proximité immédiate, en facilitant l'accessibilité aux équipements publics du quartier et aux commerces.

❖ Prévention de la délinquance, sécurité et tranquillité publique en articulation avec les acteurs du CLSPD d'Albi

❖ Soutien de la citoyenneté, de la participation des habitants et de l'engagement notamment à travers l'action des conseils citoyens

❖ Renforcement de la lisibilité et de la connaissance du fonctionnement de l'action publique

Article1 : Identification du patrimoine du bailleur :

Tarn Habitat dispose de plus de 4000 logements sur l'agglomération albigeoise (4 417 logts) dont plus de la moitié sont situés au sein de 3 quartiers prioritaires.

Quartiers prioritaires	Total logts T H dans les QPV	Cantepau	Lapanouse-Saint-Martin	Rayssac-Veyrières
NB total de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	2402	1097	583	722
Estimation du montant de TFPB (k€)	552	243	137	172

Article 2 Gestion urbaine et diagnostic en marchant

- **Mise en place d'une démarche « diagnostic en marchant ».**

Dans le courant de l'année 2022 mise en place par quartier d'une démarche « diagnostic en marchant » qui associera le conseil citoyen et les représentants des locataires. Les acteurs associés au diagnostic dans le cadre de la GUP seront les suivants :

- Tarn Habitat
- Ville d'Albi
- Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
- Préfecture. La DDETSPP sera associée autant que de besoin.
- Le conseil citoyen
- Les associations de quartier et le cas échéant, les membres des instances de participation citoyenne concernées.

- **Les principaux dysfonctionnements :**

En lien avec le diagnostic du contrat de ville, ils sont identifiés ci-dessous par quartiers sur le champ du fonctionnement résidentiel, de la gestion de proximité relevant du bailleur et dans l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.

CANTEPAU :

Le quartier de Cantepau a été retenu parmi les quartiers d'intérêt régional par l'ANRU. Ce choix s'appuie sur la prise en compte de plusieurs caractéristiques urbaines et sociales prégnantes dont deux points saillants :

- ✓ des problématiques sociales et économiques :
 - une offre commerciale fragilisée,
 - un taux de chômage important,
 - un des quartiers les plus pauvres de France ;
- ✓ des dysfonctionnements urbains conséquents :
 - des espaces enclavés,
 - une configuration d'espace public sur dalle sur le secteur Bonaparte,
- ✓ auxquels se rajoutent des problèmes d'attractivité des services de proximité, de vandalisme important et récurrent, d'insécurité et d'appropriations de certains halls et pieds d'immeubles liées au trafic de stupéfiants, de difficultés à vivre ensemble et de défiance envers les institutions.

LAPANOUSE-ST MARTIN :

- ✓ Un centre commercial de Lapanouse à redynamiser
- ✓ Des services publics à valoriser (ex La Poste)
- ✓ Un quartier de St Martin à réhabiliter (bâtiments abords)
- ✓ Redynamisation des commerces rue du square St Martin
- ✓ Une précarité des ménages
- ✓ Un sentiment d'insécurité

RAYSSAC-VEYRIERES

- ✓ **Rayssac :**
- ✓ Des difficultés liées aux appropriation de certains halls

- ✓ **Veyrières**
- ✓ Des incivilités et du vandalisme.
- ✓ Des appropriations des espaces liées aux trafics de stupéfiants
- ✓ Peu de participation des habitants
- ✓ Une précarité des ménages
- ✓ Des commerces à dynamiser

- **Point sur la/les démarches de GUP en cours (orientations, objectifs par quartier).**

La GUP constitue une priorité du contrat de ville. Elle se concrétise notamment par les actions suivantes :

- Mise en place de containers enterrés et collecte des encombrants à généraliser sur les QPV
- Modernisation éclairage public dans les quartiers et modification de sa gestion
- Convention d'entretien du square Bonaparte
- Coopération sur les espaces collectifs

- **Priorités pour chacun des quartiers**

Les enjeux par quartiers semblent être les suivants :

CANTEPAU

En cohérence et en complémentarité avec l'opération de renouvellement urbain « Cantepau Demain » engagée, l'intervention de Tarn habitat, s'attachera à :

- Maintenir une présence de proximité forte
- Favoriser l'activité commerciale et de services
- Développer la présence des institutions et de Tarn Habitat au sein du quartier
- Favoriser le vivre ensemble et agir sur les troubles de voisinage
- Limiter l'insécurité et le vandalisme en traitant les zones à risques, en faisant plus que réparer à l'identique, en mobilisant les partenariats ...
- Veiller à maintenir un quartier propre (collecte, containers enterrés, ...)
- Associer les habitants aux changements dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain engagée.

LAPANOUSE-ST MARTIN

- Maintenir une présence de proximité forte
- Moderniser le centre commercial de Lapanouse et de la rue du square St Martin
- Réhabiliter les bâtiments et les abords de St Martin (voirie, éclairage public)
- Favoriser le vivre ensemble
- Veiller à maintenir un quartier propre (collecte, containers enterrés, ...) en limitant les dégradations
- Sensibiliser les locataires à la maîtrise des charges et des économies d'énergie
- Susciter la participation des habitants à la vie du quartier
- Veiller à maintenir un quartier propre
- Améliorer l'attractivité du quartier et des logements pour favoriser la mixité.

RAYSSAC-VEYRIERES

- Maintenir une présence de proximité forte
- Préserver l'appareil commercial
- Susciter la participation des habitants à la vie du quartier
- Veiller à maintenir un quartier propre
- Sensibiliser les locataires à la maîtrise des charges (ateliers)

Article 3 Identification des moyens de gestion de droit commun

Actions de gestion	Indicateurs	Moyenne CAA hors QPV	Cantepau	Lapanouse-Saint-Martin	Rayssac-Veyrières
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	1917	3607	2895	3349
Ascenseurs	(Coût du contrat de maintenance+coût des réparations) /nombre ascenseurs	1205.60	1739	1341.90	1882.50
Contrôle d'accès	(Coût du contrat de maintenance+coût des réparations) /nombre interphones	115.50	547.50	67.30	252.30
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement entretien ménager et OM (contrat entreprise+(cout régie+10%coût encadrant+produits+matériel nettoyage))/Nbre logements	272.10	417.80	408.60	383.40
Maintenance des parties communes et des abords	(EC+GE sur parties communes et abords en régie et à l'entreprise)/Nbre logements	43.70	23.10	38.80	23.70
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble...R127-2 du CCP) A titre de complément agents de prévention-de médiation, même si assurée par prestataire de service.	0.4	0.90	1.00	0.70

Tarn Habitat s'engage à présenter ces indicateurs en janvier 2022.

Article 4 Programme d'action faisant l'objet de l'abattement TFPB

Les tableaux de présentation des programmes d'actions prévisionnels pour 2022 par quartier sont joints en annexe. Ces actions porteront essentiellement sur :

- 1) Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)
 - a) Gardiens
 - b) Personnels de l'agence intervenant en médiation et en développement social et urbain (troubles de voisinage, politique ville, actions partenariales, ...)
 - c) Recrutement d'un médiateur social qui intervient sur les 3 quartiers QPV d'Albi
 - d) Création de locaux destinés aux publics en QPV (Agence, points accueils...)
- 2) Formation/soutien des personnels de proximité
 - a) Formations des personnels agences en lien avec le social et la relation client
 - b) Soutien psychologique
- 3) Sur-entretien
 - a) Actions de nettoyage non récupérables (décapage des halls, nettoyage centre commercial, tags...)
 - b) Délais d'intervention
 - c) Réparations durables des équipements vandalisés (ascenseurs, accès équipements, ...)
- 4) Gestion des déchets et encombrants / épaves
 - a) Collecte encombrants et renforcement ramassage détritiques
 - b) Nettoyage et enlèvement de façon réactive après actes d'incivilité et de vandalisme (conteneurs, véhicules...)
 - c) Création containers enterrés
 - d) Partenariats (sensibilisation, enlèvement épaves, ...)
- 5) Tranquillité résidentielle
 - a) Participation à des dispositifs tranquillité ou des instances/actions de prévention de la délinquance
 - b) Traitement de lieux présentant un risque pour la sécurité publique
 - c) Surveillance des chantiers
 - d) Vidéoprotection / interface avec les actions menées par la ville
- 6) Concertation / sensibilisation des locataires
 - a) Actions de concertations avec les habitants
 - b) Sensibilisation à la maîtrise des charges en lien ou pas avec des travaux en cours...
 - c) Enquêtes de satisfaction
- 7) Animation, lien social, vivre ensemble
 - a) Soutien aux actions favorisant le vivre ensemble : subventions associations (accès à la culture, actions dans les quartiers), organisations évènements
 - b) Actions d'accompagnement
 - c) Actions d'insertion (hors clause sociale des marchés)
 - d) Mise à disposition de locaux associatifs ou de services
 - e) Actions de dynamisation et de maintien des activités commerciales et de services
- 8) Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)
 - a) Cadre de vie : aménagement abords, réhabilitation et réfection de l'éclairage public
 - b) REL
 - c) Sécurisation, résidentialisation,

Article 5 Modalités d'association des représentants des locataires

Les représentants des locataires élus au conseil d'administration de Tarn habitat seront associés à l'élaboration et au suivi des actions engagées dans le cadre du Plan de Concertation Locative validé au Conseil d'administration du 22/06/15.

L'utilisation de l'abattement sera évoquée à la demande des associations et au moins une fois par an par Tarn Habitat en concertation locative.

Ces associations seront invitées par la collectivité en charge de la politique de la ville pour participer aux diagnostics en marchant.

Article 6 Modalités de pilotage

Un comité technique regroupant des représentants de l'Etat, de Tarn habitat, de la communauté d'Agglomération et de la ville d'Albi, sera créé. Il aura pour fonction :

- > l'examen du programme prévisionnel annuel d'actions sur chacun des 3 quartiers prioritaires
- > la validation des résultats présentés par le bailleur social.

Des référents pour mettre en œuvre les actions pourront être désignés au sein des services de Tarn Habitat, de l'Agglomération, de la Ville d'Albi.

Article 7 Suivi, évaluation

Le plan d'action est établi annuellement par quartier.

La communauté d'agglomération, en tant que pilote du contrat de ville, assurera le pilotage de la démarche d'élaboration et de suivi de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB.

Un comité technique regroupant l'Etat, Tarn habitat, la communauté d'agglomération et la Mairie d'Albi fera le point annuellement, en fin d'année, sur les actions engagées et les priorités de l'année suivante. La DGFIP et la DDETSP seront associées au titre de leurs compétences.

Article 8 : Durée

La présente convention prend effet à la date de signature pour une durée d'un an.

L'annexe 1 est révisable annuellement au quatrième trimestre.

A Albi le,

Fabien CHOLLET

Secrétaire général de la préfecture du Tarn

Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Présidente de la Communauté
d'agglomération de l'Albigeois

Florence BELOU

Présidente de l'Office Public de l'Habitat du Tarn,