



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2021-06-29_2411

**Convention cadre locale d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville Lebon Lamartine, Gouret-Grimau et Alexandre Dumas à Villejuif
Contrat de ville du Val de Bièvre**

L'an deux mille vingt et un, le 29 juin à 19h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 23 juin 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, prorogé jusqu'au 30 septembre 2021 par la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. SAUERBACH	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Présente		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	-		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. LIPIETZ	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté ⁽¹⁾	Mme DEXAVARY	
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	Mme DAUMIN	P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Mme LABROUSSE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente ⁽¹⁾	M. LIPIETZ ⁽²⁾	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. DEFREMONT	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	M. GUILLEMOT	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme JANODET	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. MAITRE	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme TROUBAT	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. CONAN	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme BOIVIN	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DUFOUR	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	-		
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. LERUDE	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme TROUBAT	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. DELL'AGNOLA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représenté	M. AGGOUNE	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	Mme DELAHAIE	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. YAVUZ	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme ABDOURAHAMANE	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	M. GARZON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVILLE Margot	Représenté	M. GUILLEMOT	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. TAUPIN	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme TORDJMAN	P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. GAULIER	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	M. PANETTA	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. LAFON	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme DORRA	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. LEPRETRE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. LEPRETRE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	M. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée (1)	Mme DEXAVARY	
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	-		
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. PANETTA	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. DUFOUR	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme LORAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme LABROUSSE	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. GAUDIN	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. SEGURA	P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2021-06-29_2402

(2) A partir de la délibération n° 2021-06-29_2403

Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2373 à 2402	49	49	98
2403 à 2433	48	48	96

Exposé des motifs

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 (article 1388 bis du CGI) prévoit que les organismes HLM bénéficient d'un abattement de 30% sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements situés en quartier prioritaire, en contrepartie de la mise en œuvre d'actions contribuant à améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La loi de finances pour 2019 du 28 décembre 2018 a prorogé la durée des contrats de ville jusqu'au 31 décembre 2022. Cette prorogation entraîne celle de la géographie prioritaire qui reste inchangée et des mesures fiscales associées, à savoir l'exonération de fiscalité locale pour les commerces de proximité et l'abattement de 30% de TFPB dont bénéficient les organismes HLM en contrepartie d'investissements dans la gestion urbaine de proximité.

Le bénéfice de l'abattement est notamment conditionné à la signature d'une convention annexée au contrat de ville du Val de Bièvre, conclue par les bailleurs avec la commune de Villejuif, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et le représentant de l'Etat dans le département.

Ces actions visent :

- l'amélioration du cadre et de la qualité de vie des locataires (gestion des déchets, propreté, espaces verts, qualité des espaces extérieurs etc...);
- le renforcement des dispositifs en faveur de la tranquillité résidentielle et de la sécurité;
- la valorisation d'animation en faveur du lien social et du vivre ensemble;
- la cohésion sociale et le développement social.

Pour rappel, à Villejuif cet abattement s'est appliqué de 2016 à 2018 pour le quartier Lebon-Lamartine, Gouret-Grimau avec l'OPH de Villejuif et une partie du quartier Alexandre Dumas avec ADOMA et de 2017-2018 pour le quartier Alexandre Dumas avec Logirep. En l'absence de nouvelle convention, cet abattement de TFPB ne s'applique plus pour aucun quartier depuis 2019.

Le présent rapport consiste à approuver le principe d'une nouvelle convention d'abattement de la TFPB pour la dernière année du Contrat de Ville du Val de Bièvre, soit 2022 et à autoriser le Président de l'EPT à signer la convention avec la ville de Villejuif, l'Etat et les bailleurs, sous réserve de la délibération qui sera prise par la ville le 30 juin.

Cette nouvelle convention concerne trois quartiers en QPV : le quartier Lebon-Lamartine, Gouret-Grimau avec l'OPH de Villejuif et Alexandre Dumas avec Logirep comme bailleur unique (suite au rachat de l'emphytéose d'ADOMA).

Le montant de l'exonération de 30% de TFPB n'est pas connu à ce jour, cependant à titre indicatif il s'élevait à 314 318,10 €, selon les anciennes conventions et se répartissait ainsi potentiellement :

- Quartier Lebon-Lamartine : 155 000 € pour l'OPH
- Quartier Gouret-Grimau : 53 000 € pour l'OPH
- Quartier Alexandre Dumas : 106 318, 10 € pour Logirep

L'abattement TFPB étant compensé à 40% par l'Etat, depuis la loi de finances 2016, le manque à gagner fiscal pour la Ville s'élèverait donc potentiellement à environ 189 000€.

L'enjeu de cette nouvelle convention partenariale est d'assurer le suivi de l'utilisation de l'abattement en précisant les modalités de suivi de la convention ainsi que les grandes priorités d'intervention pour les quartiers de Villejuif.

La ville propose de retenir trois principaux axes d'intervention qui ont fait l'objet d'un accord préalable de principe des différents partenaires :

- Participation au financement d'agents de médiation sociale : 40% du montant de l'abattement
- Renforcement du lien social et du vivre ensemble : 30% du montant de l'abattement
- Actions de sur-entretien : 30% du montant de l'abattement

Au-delà de ces trois orientations et dans le respect des orientations du contrat de ville du Val de Bièvre et du Protocole d'Engagements Réciproques et Renforcés signés à l'échelle des 8 contrats de ville de l'EPT, il est proposé à minima que certaines modalités de suivi soient inscrites dans la convention telles que :

- Une réunion de lancement avant la fin de l'année 2021
- Une réunion partenariale trimestrielle
- Deux diagnostics en marchant

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Considérant que la convention doit être approuvée et signée avant le 31 septembre 2021 afin que les bailleurs bénéficient de l'abattement TFPB en 2022 ;

Considérant la délibération du conseil municipal de Villejuif qui sera prise le 30 juin 2021 ;

Considérant les priorités du contrat de ville du Val de Bièvre et celles du protocole d'engagements réciproques et renforcés ;

Entendu le rapport de Mme Sophie Labrousse,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la convention d'utilisation de l'abattement TFPB pour 2022 pour les quartiers prioritaires de la Politique de la ville du contrat de ville du Val de Bièvre pour la commune de Villejuif.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document y afférent.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 96

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 07 juillet 2021 ayant été publiée le 06 juillet 2021



A Vitry-sur-Seine, le 5 juillet 2021
Le Président

Michel LEPRETRE



Convention locale d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

2022

(Article 1388 bis du CGI)

Conclue entre :

- d'une part, les organismes de logement social : Office Public de l'Habitat de Villejuif (OPH), représentés par sa Directrice Générale Corinne SEINGIER ; LOGIREP, représenté par son Directeur Général Adjoint pour LOGIREP Jean-Christophe PICHON; ci-après dénommés « les bailleurs »,

- d'autre part, la préfecture du Val-de-Marne, représentée par le Préfet Délégué à l'Égalité des Chances, Abdel-Kader GUERZA,

- d'autre part, l'Établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, représenté par son Président Michel LEPRÊTRE, ci-après dénommé l'EPT,

- d'autre part, la commune de VILLEJUIF représentée par son Maire Pierre GARZON, ci-après dénommée « la commune »,

Préambule :

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 (article 1388 bis du CGI) prévoit que les organismes HLM bénéficient d'un abattement de 30% sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements situés en quartier prioritaire, en contrepartie de la mise en œuvre d'actions contribuant à améliorer la qualité du service rendu aux locataires. Cet abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2016 à 2020. Le bénéfice de l'abattement est notamment conditionné à la signature d'une convention annexée au contrat de ville, conclue par le bailleur avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'Etat dans le département. Les conventions d'application de l'abattement TFPB en vigueur dans les quartiers prioritaires du Val-de-Bièvre sont arrivées à échéance le 31 décembre 2018.

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, s'agissant de l'exonération de fiscalité locale pour les commerces de proximité et de l'abattement de 30 % de TFPB dont bénéficient les organismes HLM en contrepartie d'investissements dans la gestion urbaine de proximité.

Un Protocole d'Engagements Réciproques et Renforcés a été signé en 2020 sur les 8 contrats de ville de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Pour pouvoir bénéficier de l'abattement à partir de 2020, de nouvelles conventions devaient être signées de l'ensemble des partenaires au plus tard le 30 septembre 2019.

L'abattement de la TFPB sur les patrimoines situés dans les QPV (quartier politique de la ville) permet aux organismes HLM de financer, en contrepartie, des actions de renforcement de la qualité urbaine aux locataires ou des dispositifs spécifiques au quartier. Il s'agit de compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des quartiers, et qu'ils ne seraient pas en mesure d'absorber et qui pèseraient trop lourdement sur les charges des locataires.

L'utilisation de l'abattement TFPB s'inscrit dans les démarches de gestion urbaine de proximité existantes ou à venir, afin de répondre aux besoins spécifiques des quartiers : sur-entretien, gestion différenciée des espaces, régulation des usages, organisation de la présence de proximité, soutien aux personnels... en articulation avec les autres politiques et dispositifs (projet urbain, sécurité, développement social...).

La présente convention a pour objet l'identification des moyens de droit commun de la gestion des bailleurs. Pour assurer le bon fonctionnement des quartiers en fonction des situations urbaines et sociales, les actions relevant de l'abattement TFPB doivent soutenir les objectifs de qualité de cadre de vie, de cohésion sociale et de développement social en agissant sur les champs suivants :

- L'organisation d'une présence de proximité adaptée au fonctionnement social du quartier et le soutien aux personnels de proximité dans leur gestion des spécificités du patrimoine et des besoins des locataires

- L'adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter
- Les dispositifs et les actions contribuant à la tranquillité résidentielle
- Les actions de développement social permettant de développer la concertation et le « vivre ensemble »
- Les petits travaux d'amélioration du cadre de vie

Les actions d'amélioration du cadre de vie qui font l'objet de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation des loyers et des charges pour les locataires en dehors d'une participation symbolique des locataires ou des accords collectifs.

Le coût résiduel pour l'organisme des actions menées, déduction faite des éventuels financements apportés par d'autres partenaires, doit au moins être égal à l'économie d'impôt générée par l'abattement fiscal.

La présente convention d'utilisation de la TFPB prend effet à compter du 1^{er} janvier 2022, et prendra fin le 31 décembre 2022. Elle est liée au contrat de ville de la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre signé le 9 juillet 2015, qui comprend 10 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) répartis sur le territoire de six villes :

1. Les Irlandais, Paul Vaillant Couturier, Cherchefeuille à Arcueil (bailleur : OPALY)
2. Le Chaperon Vert à Arcueil et Gentilly (bailleur : OPALY)
3. Gabriel Péri, Schuman, Bergonié à Gentilly et au Kremlin-Bicêtre (bailleurs : Kremlin-Bicêtre Habitat, LOGIREP et EFIDIS)
4. Cité Jardins à Cachan (bailleur : VALOPHIS)
5. Le Jardin parisien à L'Haÿ-Les-Roses (bailleur : Immobilière 3F)
6. Le Jardin parisien stade à L'Haÿ-les-Roses (bailleur : Immobilière 3F)
7. Lallier-Bicêtre à L'Haÿ-les-Roses (bailleur : Immobilière 3F)
8. Lebon, Mermoz (Lozaitz sud), Lallier-Hochart 1 à Villejuif et L'Haÿ-les-Roses (bailleurs : Batigère en Ile-de-France, France Habitation, Immobilière 3F et l'OPH de Villejuif)
9. Dumas à Villejuif (bailleur : LOGIREP et ADOMA)
10. Les Lozaitz nord, Grimau, Armand Gouret à Villejuif (bailleur : Batigère en Ile-de-France, OPH de Villejuif)

Le contrat de ville se fixe trois priorités au travers des trois piliers posés par l'Etat :

1. Habitat et cadre de vie
2. Emploi et développement économique
3. Cohésion sociale.

Par ailleurs, cinq dimensions transversales ont été mises en avant à savoir la lutte contre les discriminations, l'égalité femmes-hommes, la jeunesse, les mobilités et la capacité d'agir des habitants.

Ces priorités ont été renforcées par le Protocole d'Engagements Réciproques et Renforcés approuvé par une délibération du Conseil Territorial du 21 décembre 2019 et signé en 2020.

1. Agir résolument en faveur de la réussite éducative et de l'émancipation de la jeunesse

2. Garantir la présence des services publics et de moyens humains de proximité sur les quartiers
3. Poursuivre et accompagner les démarches de participation des habitants
4. Permettre l'accès à l'emploi des habitants qui en sont le plus éloignés
5. Renforcer les logiques de réseaux et la coordination des partenaires au bénéfice du tissu associatif et des habitants des quartiers

En matière de Gestion urbaine de proximité, le contrat de ville met en avant :

- Un manque de démarches concertées en matière de gestion urbaine de proximité ;
- Des espaces extérieurs insuffisamment entretenus ;
- Certains quartiers qui ne bénéficient pas d'un cadre de vie que les habitants puissent s'approprier et qui favorise leurs initiatives ;
- Une concertation locative inégale selon les gestionnaires et les patrimoines, en l'absence de pratiques régulières ou en raison d'un manque d'interlocuteurs du côté des habitants.

Le contrat de ville se donne donc comme objectif de formaliser et structurer les démarches de gestion urbaine de proximité (GUP) et de généraliser les diagnostics en marchant. Ces démarches devront soutenir et accompagner les initiatives des habitants pour l'amélioration et l'appropriation de leur cadre de vie.

En préalable à la formalisation des conventions locales d'utilisation de l'abattement de TFPB, des diagnostics en marchant ont été organisés par les partenaires en octobre 2015 et en présence des associations de locataires.

Ces diagnostics identifient :

- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chacun des quartiers qui conditionneront le programme d'actions établi en contrepartie de l'abattement de TFPB par bailleur et quartier en politique de la ville.

Il ressort de l'ensemble de ce diagnostic des problématiques récurrentes qui feront l'objet de réflexions communes à l'ensemble des quartiers :

1. L'amélioration du stationnement et de la circulation ou de la gestion des épaves
2. La sécurité et la médiation
3. La propreté des parties communes et des espaces extérieurs
4. La gestion des déchets et des encombrants

I - CADRAGE INTERCOMMUNAL

1. Diagnostic territorial

Les partenaires s'engagent à actualiser annuellement le diagnostic de la situation de chaque quartier, soit par l'organisation de diagnostics en marchant, soit en réalisant des points d'étape des démarches de GUP lorsqu'elles sont présentes sur le QPV.

Les partenaires associés à l'actualisation du diagnostic sont :

- Les représentants de l'Etat.
- Les représentants de l'EPT et de la Commune.
- Les organismes Hlm implantés sur le QPV.
- Des représentants des locataires.
- Des représentants des conseils citoyens.

Les structures et associations impliquées dans la vie du quartier pourront être associées à l'actualisation de ce diagnostic.

2. Construction du programme d'actions

Sur la base du diagnostic et dans le respect des éventuelles démarches GUP existantes, l'organisme Hlm a proposé aux collectivités locales et aux services de l'Etat dans le département un programme d'actions par quartier. Ce programme d'actions, validé par les partenaires et figurant en annexe 1 de la présente convention, tient compte des actions éligibles à l'abattement de TFPB telles que définies par le cadre national d'utilisation de la TFPB signé le 29 avril 2015 par l'Etat, l'USH et les représentants des collectivités. Le plan d'action doit distinguer ce qui relève du renforcement des moyens de gestion de droit commun et ce qui relève de la mise en place de moyens spécifiques.

Le programme d'actions précise si des actions seront menées en inter-organismes et en inter-quartier, au niveau intercommunal ou communal.

Les organismes Hlm peuvent répartir les moyens par quartier à l'échelle du contrat de ville au regard du diagnostic et ses actualisations, et en fonction des besoins identifiés sur les quartiers. Toutefois, les organismes Hlm veilleront à valoriser au minimum 15% de l'abattement consenti en faveur de projets d'animation sociale et locale.

3. Suivi

Sur la base de l'actualisation du diagnostic, la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB fera l'objet d'un suivi par une instance partenariale par quartier politique de la ville (QPV). Cette instance sera en lien avec le comité de pilotage du contrat de ville où un bilan annuel sera présenté.

Composition de l'instance partenariale

- Pour l'Etat : le préfet ou son représentant
- Pour les collectivités : le président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou son représentant et les maires ou leurs représentants
- Pour les organismes Hlm : le directeur général ou son représentant
- Des représentants des locataires
- Des représentants des conseils citoyens.

Rôle de l'instance :

- L'instance partenariale évaluera l'avancée du programme d'actions, son efficacité concrète sur le terrain, les limites opérationnelles rencontrées et le cas échéant les ajustements rendus nécessaires tant pour les organismes Hlm que pour l'ensemble des partenaires de la GUP.

Rythme de tenue de l'instance dédiée

L'instance dédiée se réunira à minima une fois par an pour :

- Etablir un point d'étape à partir de tableaux de bord de suivi des actions (Annexe 4)
- Présenter le bilan annuel du programme d'actions.

4. Evaluation

Chaque année, au plus tard à la fin du premier trimestre, l'organisme Hlm transmet aux collectivités et aux services de l'Etat un bilan quantitatif et qualitatif de chaque programme d'actions mis en œuvre. Ce bilan doit être renseigné dans le tableau de bord proposé dans le cadre national d'abattement de la TFPB à cet usage (annexe 2).

Les résultats des actions présentés par l'organisme Hlm seront validés par l'Etat, l'EPT et les communes.

L'Etat désignera en son sein, le représentant chargé de consolider le bilan annuel par quartier, par commune et par intercommunalité. Cette consolidation annuelle sera transmise aux signataires du contrat de ville, au comité de pilotage du contrat de ville et le cas échéant au comité de pilotage de la démarche GUP.

Le programme d'actions pourra être ajusté au regard du bilan annuel.

Conformément au cadre national d'utilisation de la TFPB, des enquêtes de satisfaction seront menées par les organismes Hlm auprès de leurs locataires en QPV. Ces enquêtes pourront s'inscrire dans le cadre des enquêtes triennales menées par les organismes Hlm.

5. Modalités d'association des représentants des habitants

Conformément au cadre national et au titre des engagements du contrat de ville du Val de Bièvre les habitants seront associés à toutes les étapes et instances de suivi et d'évaluation de la réalisation des plans d'actions.

Les habitants présents dans ces différentes instances représenteront :

- Les conseils citoyens présents sur le quartier politique de la ville ;
- Les locataires des bailleurs présents sur le quartier politique de la ville : toute association de locataires affiliée à une organisation siégeant à la CNC ou toute association de locataires représentant au moins 10% des locataires de son ensemble immobilier ou à défaut, les associations de locataires déjà partenaires sur ces questions localement.

II - DECLINAISON TERRITORIALE

Dans le cadre d'une convention regroupant les deux bailleurs, la présente partie fera l'objet de « fiche bailleur ».

FICHE BAILLEUR OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VILLEJUIF (OPH)

A - Quartier Gouret-Grimau

1. Présentation du patrimoine

Le Quartier Gouret-Grimau est composé de deux groupes d'immeubles et d'un terrain nu situé sur l'avenue de la République.

Le Groupe Armand Gouret construit en 1961 est un bloc unique avec 9 cages d'escaliers comprenant 90 logements et 68 boxes.

Il est équipé d'un grand espace vert avec des équipements de jeux, dont un espace pluri disciplinaires (terrain de pétanques, table de ping-pong, terrain de basket-ball et de volley-ball).

Il bénéficie de toutes les commodités dont les transports, les commerces, les hôpitaux, écoles, du parc des Hautes-Bruyères et des futures lignes de métro 14 et 15.

Le Groupe Julian Grimau construit en 1958 se compose de 179 logements répartis en 8 cages d'escaliers avec 107 places de stationnement aériens et 33 boxes. Il est équipé d'espaces de jeux pour enfants et de convivialité pour des personnes adultes.

Il bénéficie des mêmes commodités précitées.

2. Diagnostic (cf. tableau de synthèse annexe 5)

Les acteurs associés :

- Pour l'Etat : le Délégué du Préfet et la DRIHL
- Pour les collectivités : Ville de Villejuif et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre
- Pour les organismes Hlm : responsable Maintenance Immobilière et Relation Locataire OPH
- Pour les représentants des locataires : Conseil Citoyen/Amicale des locataires
- Pour les structures et associations impliquées dans la vie du quartier : néant

3. Identification du patrimoine dans le quartier

L'OPH s'engage auprès du représentant de l'EPT, de la Commune et de l'Etat dans le département à mettre en œuvre sur le site en QPV, des actions entreprises pour améliorer les conditions de vie des habitants et s'inscrivant dans la démarche de gestion urbaine de proximité (GUP), pilotées par l'EPT et l'Etat.

Sous réserve de la signature du contrat de ville, l'Etat accordera, conformément au II de l'article 1388 bis du CGI, à faire bénéficier l'organisme signataire, d'un abattement de 30% sur la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), sur la durée restante du contrat de ville, soit durant l'année 2022, pour les logements décrits ci-dessous.

Programmes	Adresses	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB
	Groupe Armand Gouret	90		
	Groupe Julian Grimau	179		
TOTAL		290		53 000€

4. Identification des moyens de gestion du droit commun

L'OPH fait état des moyens de gestion de droit commun qu'il investit dans le QPV Gouret-Grimau comparativement au reste de son parc. Cette identification doit intervenir au plus tard au 31 décembre 2021 et fera l'objet d'une annexe à la présente convention (cf. annexe 3).

B- Lebon-Lamartine

1. Présentation du patrimoine

Le Groupe Robert Lebon, construit en 1969, se compose de 563 logements répartis en dix cages d'escaliers.

Plusieurs équipements publics se situent à proximité de la résidence (stade, parking public, parc végétalisé...).

Toutes les commodités sont également à proximité (centre commercial carrefour, commerce de proximité, restaurants, pharmacie, fleuriste, ligne 7, tramway T2).

Robert Lebon bénéficie également d'un programme NPNRU, certaines adresses notamment la barre EST, située au 13-15 rue Lamartine, fait actuellement l'objet d'une opération de relogement avant démolition.

2. Diagnostic (cf. tableau de synthèse annexe 5)

Les acteurs associés :

- Pour l'Etat : le Délégué du Préfet et la DRIHL
- Pour les collectivités : Ville de Villejuif et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre
- Pour les organismes Hlm : responsable Maintenance Immobilière et Relation Locataire OPH
- Pour les représentants des locataires : Conseil Citoyen/Amicale des locataires
- Pour les structures et associations impliquées dans la vie du quartier : néant

3. Identification du patrimoine dans le quartier

L'OPH s'engage auprès du représentant de l'EPT, de la Commune et de l'Etat dans le département à mettre en œuvre sur le site en QPV, des actions entreprises pour améliorer les conditions de vie des habitants et s'inscrivant dans la démarche de gestion urbaine de proximité (GUP), pilotées par l'EPT et l'Etat.

Sous réserve de la signature du contrat de ville, l'Etat accordera, conformément au II de l'article 1388 bis du CGI, à faire bénéficier l'organisme signataire, d'un abattement de 30% sur la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), sur la durée restante du contrat de ville, soit durant l'année 2022, pour les logements décrits ci-dessous.

Programmes	Adresses	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB
	Groupe Lamartine	563		
TOTAL		563		155 000€

4. Identification des moyens de gestion du droit commun

L'OPH fait état des moyens de gestion de droit commun qu'il investit dans le QPV Lebon-Lamartine comparativement au reste de son parc. Cette identification doit intervenir au plus tard au 31 décembre 2021 et fera l'objet d'une annexe à la présente convention (cf. annexe 3).

FICHE BAILLEUR LOGIREP

A - Quartier Alexandre Dumas

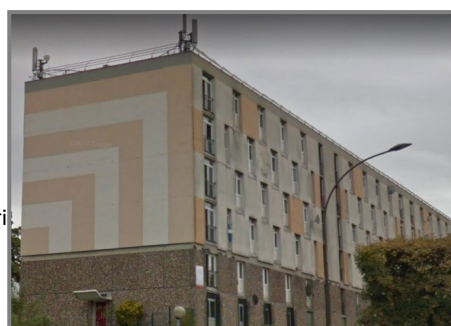
1. Présentation du patrimoine

Le site Alexandre Dumas se situe entre les rues Alexandre Dumas, Marcel Grosmenil et l'avenue du président Allende. Composé de 294 logements, répartis sur 9 bâtiments, le site jouxte le parc du 8 mai 1945.

LOGIREP ayant racheté l'emphytéose d'Adoma est désormais pleinement propriétaire du foncier du quartier Alexandre Dumas.

Le Foyer de Travailleurs Migrants (FTM) Villejuif Dumas est un site comprenant 290 chambres de 7,5m² conventionnées à l'APL, réparties sur deux bâtiments en R+4.

Le site est bien desservi par les transports en commun (desservi par le bus 131, à proximité de la station de métro Villejuif Louis Aragon).



1, rue Alexandre Dumas - 94800 VILLEJUIF	
Date de mise en service	
1ère ouverture si ex-FTM	1970
Code établissement	0124
Date convention APL	17/01/1983

2. Diagnostic (cf. tableau de synthèse annexe 5)

Les acteurs associés :

- Pour l'Etat : le Délégué du Préfet et la DRIHL
- Pour les collectivités : Ville de Villejuif et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre
- Pour les organismes Hlm : responsable Gestion de Patrimoine LOGIREP
- Pour les représentants des locataires : Conseil Citoyen/Amicale des locataires
- Pour les structures et associations impliquées dans la vie du quartier : néant

3. Identification du patrimoine dans le quartier

LOGIREP s'engage auprès du représentant de l'EPT, de la Commune et de l'Etat dans le département à mettre en œuvre sur le site en QPV, des actions entreprises pour améliorer les conditions de vie des habitants et s'inscrivant dans la démarche de gestion urbaine de proximité (GUP), pilotées par l'EPT et l'Etat.

Sous réserve de la signature du contrat de ville, l'Etat accordera, conformément au II de l'article 1388 bis du CGI, à faire bénéficier l'organisme signataire, d'un abattement de 30% sur la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), sur la durée restante du contrat de ville, soit durant l'année 2022, pour les logements décrits ci-dessous.

Programmes	Adresses	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB
	Groupe Alexandre Dumas	294		
TOTAL		294		91 559 €

Programmes	Adresses	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB

Foyer Travailleurs Migrants	1 rue Alexandre Dumas 94 800 Villejuif			
TOTAL		290 chambres	97	14 759.10€

4. Identification des moyens de gestion du droit commun

LOGIREP fait état des moyens de gestion de droit commun qu'il investit dans le QPV Alexandre Dumas comparativement au reste de son parc. Cette identification doit intervenir au plus tard au 31 décembre 2021 et fera l'objet d'une annexe à la présente convention (cf. annexe 3).

III – PRIORITES D'INTERVENTION ET MODALITES DE SUIVI DE LA CONVENTION

1. Lancement et suivi de la convention

S'agissant d'une nouvelle convention d'utilisation de l'abattement TFPB pour une durée d'un an, les partenaires s'engagent à réaliser un suivi régulier qui démarrera par une réunion de lancement avant la fin de l'année 2021. Cette réunion sera notamment l'occasion de présenter le bilan des moyens de gestion de droit commun qu'investissent les bailleurs pour chaque quartier.

A minima, deux diagnostics en marchant pour chaque quartier devront avoir lieu : un en début d'année et un à la mi- année.

La convention fera l'objet d'un suivi régulier par une instance partenariale par quartier politique de la ville (QPV). Cette instance partenariale évaluera l'avancée du programme d'actions, son efficacité concrète sur le terrain, les limites opérationnelles rencontrées et le cas échéant les ajustements rendus nécessaires. Elle se réunira à minima une fois par trimestre.

Les associations de locataires, les associations locales et les conseils citoyens devront être systématiquement associés à toutes les étapes et instances de suivi et d'évaluation.

2. Priorités d'intervention

Au regard des fonctionnements et dysfonctionnements identifiés, et en lien avec les objectifs et les thématiques de la démarche GUP, la collectivité compétente en partenariat avec les

bailleurs des quartiers et les services de l'Etat définissent les priorités à traiter pour l'année 2022.

➤ **Priorité 1 : Participation au financement d'agents de médiation sociale**

Contribution au financement à hauteur de 40% du montant de l'abattement des postes d'agents de médiation sociale pour apporter un soutien adapté aux besoins des habitants.

➤ **Priorité 2 : Renforcement du lien social et du vivre ensemble**

Dans le cadrage intercommunal d'utilisation de l'abattement TFPB est prévu de valoriser au minimum 15% de l'abattement consenti en faveur de projets d'animation sociale et locale. Pour Villejuif cette part devrait être montée à 30% pour développer des actions locales, d'animation sociale et d'insertion en direction des locataires (fête de quartier, soutien aux associations locales sur des événements, organisation d'action d'insertion...).

➤ **Priorité 3 : Action de sur-entretien**

Financement à hauteur de 30% du montant de l'abattement pour le renforcement des petits travaux à l'intérieur des logements ; renforcement des prestations de nettoyage des parties communes ; réparations systématiques et immédiates des équipements vandalisés.

Préalablement à la mobilisation des moyens spécifiques à l'abattement TFPB, les bailleurs transmettront avant la fin de l'année 2021 un tableau rétrospectif des moyens de gestion de droit commun qu'ils investissent dans chaque quartier.

<p>La préfecture, représentée par Monsieur le Préfet Délégué à l'Égalité des Territoires Abdel-Kader GUERZA</p>	<p>L'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, représenté par son Président, Monsieur Michel LEPRÊTRE</p>	<p>La commune de Villejuif, représenté par son Maire Monsieur Pierre GARZON</p>
<p>L'Office Public de l'Habitat de Villejuif, représenté par sa Directrice Générale, Madame Corinne SEINGIER</p>	<p>Le bailleur LOGIREP, représenté par son Directeur Général Adjoint, Monsieur Jean-Christophe PICHON</p>	

Annexe 1 : Tableau de présentation des programmes d'actions PREVISIONNELS dans le cadre de l'abattement TFPB

Année(s) : Ville : Quartier prioritaire :
 Organisme : Nombre de logements dans le Montant prévisionnel de l'abattement
 quartier : annuel :

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance						
	Agents de médiation sociale						
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité						
	Référents sécurité						
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)						
	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
Sur-entretien	Renforcement nettoyage						
	Enlèvement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)						

Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritrus						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...						
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
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						

Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)						
	Surcoûts de remise en état des logements						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						

Annexe 2 : Tableau de présentation des programmes d'actions REALISEES dans le cadre de l'abattement TFPB

Année(s) : Ville : Quartier prioritaire :
 Organisme : Nombre de logements dans le Montant prévisionnel de l'abattement
 quartier : annuel :

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance						
	Agents de médiation sociale						
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité						
	Référents sécurité						
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)						
	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
Sur-entretien	Renforcement nettoyage						
	Enlèvement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)						

Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritrus						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...						
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
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						

Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)						
	Surcoûts de remise en état des logements						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						

Annexe 3 : Indicateurs de gestion par quartier prioritaire de la politique de la ville

Préalablement à la mobilisation des moyens spécifiques à l'abattement TFPB, les bailleurs font l'état des moyens de gestion de droit commun qu'ils investissent dans les quartiers comparativement au reste du parc. Ces indicateurs permettront d'identifier les surcoûts en matière de renforcement des moyens de gestion de droit commun à côté des moyens de gestion spécifiquement déployés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le tableau ci-dessous identifie les actions de gestions par axe d'activité selon ces deux types d'actions.

Tableau à compléter au plus tard au 31 décembre 2021 pour chacun des QPV du contrat de ville sur lequel l'organisme Hlm dispose de parc éligible à l'abattement de TFPB.

Tableau 1 : QPV XXX

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV ¹	QPV ²
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état (par an/logement)		
Equipements			
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires. (Par an/équipement)		
Contrôles d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires. (Par an/équipement)		
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble...)		

¹Il est préconisé de prendre en compte l'ensemble du patrimoine de l'organisme Hlm situé hors QPV en Ile de France, une échelle inférieure pourra être prise en compte sous réserve d'être significative.

² Il est préconisé de prendre en compte l'ensemble du parc de l'organisme Hlm situé dans le QPV

Annexe 4 : Tableau de bord actions TFPB

Quartier :

(1) Etat action : 1 terminée, 2 en cours, 3 non démarrée, NR non renseigné

AXE / OBJECTIF	ACTION	ECHEANCE	ETAT ACTION (1)	CAUSES RETARD OU REPORT	COMMENTAIRE

Annexe 5 : Tableau de synthèse du diagnostic en marchant

Localisation :

Quartier :

Bailleur :

Sujets	Localisation	Constat	Ambition	Acteur(s) concerné(s)	Actions menées	Résultats obtenus	Pistes d'actions
Propreté des espaces : entretien, gestion							
Mobilités, circulations, stationnements							
Eclairage public, mobilier urbain							
Tranquillité et sécurité, vie du quartier							
Déchets, tri, encombrants							
Gestion des travaux							
Appropriation des nouveaux espaces et équipements							
Dialogue avec les locataires, les habitants							
Pilotage et gouvernance autour de la GUP							