

**Avenant à la convention d'utilisation de  
l'abattement de la Taxe Foncière sur les  
Propriétés bâties (TFPB) - Contrat de ville  
Villeneuve-Saint-Georges**

L'an deux mille vingt-deux, le 04 octobre à 19h30 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 28 septembre 2022 en séance plénière. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

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	Représenté	P Bouyssou	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K Ben Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	V Capelo	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	S Amkimel	P
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R Marchand	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	A-G Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	J-J Grousseau	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	G Lafon	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	R Abdourahamane	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	M. Mraidi	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	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L Bensarsa Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Présent		P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S Ostermeyer	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M Mokrani	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	G Conan	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M Nowak	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Représenté	D Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	S Rabuel	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

**Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b>			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
2875 à 2936	71	26	97

## 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.

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.

Conformément à la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi Maptam) et à la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre constitué le 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans le cadre de la Métropole du Grand Paris est compétent en matière de politique de la ville.

Conformément à la loi de finances pour 2022 adoptée le 10 décembre 2021, le contrat de Ville de Villeneuve-Saint-Georges est prorogé jusqu'au 31 décembre 2023. Cette prorogation concerne également la géographie prioritaire et des mesures fiscales associées dont la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).

Pour ce faire, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) demande qu'un avenant à la convention initiale de la TFPB soit signé avant le 31 décembre 2022 et qu'il couvre la durée du contrat de Ville.

Cet avantage fiscal vise l'amélioration du cadre de vie. Les bailleurs, en contrepartie, s'engagent à renforcer leurs interventions à travers des actions concernant le sur-entretien, le renforcement de la gestion, une mobilisation spécifique sur le développement social et urbain en comparaison de ce qui se fait sur le reste du patrimoine des bailleurs hors quartier prioritaire de la Politique de la ville.

Il est à noter qu'une exonération de cette taxe est prévue pour les logements sociaux qui n'ont pas fait l'objet d'une réhabilitation sur les 15 dernières années.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, cet abattement, formalisé par la signature d'une convention, s'applique sur le territoire de la commune de Villeneuve Saint-Georges au patrimoine social des 3 bailleurs suivants :

	Nombre de logements éligibles	Montant estimé de l'abattement
<b>ICF Habitat La Sablière</b>	928	159 609 €
<b>Toit et Joie</b>	209	49 634 €
<b>Valophis Habitat</b>	2679	487 950 €
<b>Totaux</b>	<b>3816</b>	<b>697 193 €</b>

L'OPH et Valophis ayant fusionnés au 1<sup>er</sup> janvier 2021, leur patrimoine est mis en commun.

Le présent avenant à la convention prendra effet le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et ce jusqu'au 31 décembre 2023.

Il reprend les éléments de la convention initiale et actualise le montant de l'abattement par bailleur.

## 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 ;

**Considérant** que l'avenant à la convention d'utilisation de l'abattement à la taxe foncière sur les propriétés bâties doit être approuvé et signé avant le 31 décembre 2022 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de Villeneuve Saint-Georges du 23 juin 2022 approuvant l'avenant à la convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties ;

**Considérant** que la commune de Villeneuve Saint-Georges a signé un contrat de ville pour la période 2015-2020 prorogé jusqu'au 31 décembre 2023 ;

**Considérant** le Protocole d'Engagements Réciproques et Renforcés approuvé par l'EPT par délibération du 21 décembre 2019 ;

**Vu** l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

**Entendu** le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition ;

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité ;**

1. Approuve l'avenant à la convention d'utilisation de l'abattement TFPB pour l'année 2023 dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville de Villeneuve Saint-Georges, annexé à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ledit avenant et tout document y afférent.
3. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 97**



A Vitry-sur-Seine, le 10 octobre 2022  
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 11 octobre 2022  
ayant été publiée le 11 octobre 2022



ICF HABITAT  
LA SABLIERE



## Avenant

### **A la Convention-cadre d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville du territoire de Villeneuve Saint-Georges**

**(Article 1388 bis du Code général des impôts)**

#### **Modification des parties signataires :**

- d'une part, les organismes Hlm, ICF Habitat la Sablière, Toit et Joie, Valophis Habitat, représentés par leurs directeurs, ci-après dénommés « les bailleurs »,
- d'autre part la commune de Villeneuve Saint-Georges, représentée par Monsieur le Maire, ci-après dénommée « la commune »,
- d'autre part l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, ci-après dénommé « le territoire »,
- d'autre part, le Préfet du Val-de-Marne

#### **Modification du préambule de la convention :**

L'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sur les patrimoines situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) permet aux organismes Hlm de financer, en contrepartie, des actions de renforcement de la qualité de service aux locataires et des actions répondant aux besoins des habitants des quartiers. Par la loi 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, cet abattement est prorogé jusqu'en 2023 au même titre que le contrat de Ville.

L'abattement TFPB est un outil financier qui s'inscrit dans les démarches de gestion urbaine et sociale de proximité existantes ou à venir.

#### **Article 1 : Modification de l'objet de la convention :**

Le présent avenant à la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB est lié au contrat de Ville de Villeneuve Saint Georges prorogé jusqu'en 2023 et qui comprend les 5 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

Il vise à encadrer la méthodologie d'élaboration des diagnostics et programmes d'actions à mener par les différents bailleurs en contrepartie de l'abattement, ainsi que les modalités de suivi et d'évaluation de ces actions.

Le présent avenant à la convention est conclu à l'échelle communale. Il sera ensuite décliné quartier par quartier, dans les programmes d'actions sur une période d'un an couvrant les priorités identifiées localement et reprenant les axes proposés dans le cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB élaboré par l'Etat, l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et les représentants des collectivités locales.

## **Article 2 : Modification de la présentation du territoire communal et de ses enjeux :**

La commune de Villeneuve Saint-Georges située à 15 km de Paris, se trouve à la confluence de l'Yerres et de la Seine. Marquée par une situation d'étranglement géographique entre la Seine et le coteau, elle est à la fois une porte d'entrée exceptionnelle sur le grand paysage et un point de passage névralgique de grandes infrastructures d'envergure métropolitaine.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, date de la mise en place de la Métropole du Grand Paris, la commune de Villeneuve Saint-Georges est rattachée au territoire 12 « Grand-Orly / Val de Bièvre / Seine-Amont ». Elle s'intègre dans un territoire de projet avec notamment l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis Seine-Amont.

Le parc de logements, social et privé, est majoritairement ancien et dégradé : 60 % du parc privé et 20 % du parc social ont plus de 60 ans. La part des logements sociaux représente 33 %. Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, 2 quartiers « Cité Sellier – Quartier Nord » et « Bois-Matar, Plateau, Polognes » ont été retenus au titre de projet d'intérêt national.

Le territoire compte une population de 34 607 habitants qui se caractérise par une population jeune, avec 46 % de moins de 30 ans et une forte proportion de familles monoparentales et de familles nombreuses. La population est globalement modeste, elle cumule de nombreuses difficultés socio-économiques et cela concerne notamment les 5 quartiers identifiés comme prioritaires au regard des critères de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Ces 5 quartiers prioritaires, qui comptent au total 18 230 habitants et représentent 53 % de la population totale, sont :

- **Quartier Nord** : 7 422 habitants / revenu médian = 12 720 €
- **Quartier Centre Ville** : 3 620 habitants / revenu médian = 10 440 €
- **Quartier du Plateau – Pologne** : 3 596 habitants / revenu médian = 12 120 €
- **Quartier Triage** : 1 746 habitants / revenu médian = 12 720 €
- **Quartier Les Tours** : 2 026 habitants / revenu médian = 11 880 €

Les 3 bailleurs signataires du présent avenant possèdent dans ces quartiers du patrimoine éligible à l'abattement de TFPB, selon le tableau ci-dessous :

<b>Nom de l'organisme Hlm</b>	<b>Nombre estimé de logements éligibles à l'abattement de TFPB</b>	<b>Montant estimé de l'abattement de TFPB</b>
ICF Habitat La Sablière	928	159 609 €
Toit et Joie	209	49 634 €
Valophis Habitat*	2 679	487 950 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 459</b>	<b>697 193 €</b>

\*L'OPH et Valophis ayant fusionné au 1<sup>er</sup> janvier 2021, leur patrimoine est mis en commun.

Les **enjeux et thématiques** à traiter au niveau communal, identifiés dans le Contrat de Ville, en lien avec les démarches de gestion urbaine sociale de proximité (GUSP), sont les suivants :

## VOLET « HABITAT, CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN »

### 1° enjeu : Améliorer la « qualité de vie » quotidienne des habitants dans une logique de développement durable

- 1.1. Travailler sur l'amélioration de l'habitat, la lutte contre la précarité énergétique et l'insalubrité
- 1.2. Améliorer le cadre de vie
- 1.3. Améliorer la mobilité, diversifier les transports
- 1.4. Améliorer l'équilibre de l'offre de logements et de diversification
- 1.5. Prévenir et résorber les situations d'habitat indigne et de dégradations des copropriétés

### 2° enjeu : Favoriser l'appropriation positive et le respect des lieux de vie

- 2.1. Favoriser le lien social, la vie collective, le sentiment d'appartenance, l'accueil des nouveaux arrivants pour un quartier mieux respecté
- 2.2. Travailler sur le sentiment d'insécurité et la tranquillité publique
- 2.3. Le devenir du centre-ville, un levier pour le changement d'image de la ville

### 3° enjeu : Favoriser l'articulation entre le volet social et le volet urbain

- 3.1. Travailler l'accompagnement des populations concernées par les projets urbains
- 3.2. Favoriser l'association des habitants, des acteurs économiques à la définition et à la mise en place des projets urbains
- 3.3. Créer de nouveaux équipements répondant aux besoins d'une population en augmentation
- 3.4. Être vigilant sur la gestion des chantiers avec un objectif de développement durable
- 3.5. Intégrer les nouveaux projets dans le territoire existant et créer des liens entre les nouveaux arrivants et leur environnement

## VOLET « DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET DE L'EMPLOI »

### 1° enjeu : Travailler sur les freins à l'emploi, souvent cumulés par la population

- 1.1. Besoin de qualification / formation y compris pré qualifiantes, lien avec orientation des jeunes
- 1.2. Développement de l'alternance
- 1.3. Freins linguistiques et culturels : des besoins très importants d'accompagnement
- 1.4. Mobilité (navette, covoiturage, sécurité)
- 1.5. Modes de garde
- 1.6. Freins liés à la précarité

## 2° enjeu : Qualifier et accompagner les parcours professionnels (emplois et entrepreneurs)

- 2.1. Développer une stratégie innovante de rapprochement du public et des institutions
- 2.2. Coordination et complémentarité des partenaires
- 2.3. Réponses adaptées et différenciées selon les profils

## 3° enjeu : Accompagner la volonté d'entreprendre

- 3.1. Continuer d'accompagner la « volonté d'entreprendre » pour la réussite des projets dans les quartiers
- 3.2. Valoriser les dispositifs d'accompagnement de la création d'entreprises
- 3.3. Travailler collectivement l'image du territoire : valoriser les potentiels et réussites
- 3.4. Développer le travail à une échelle territoriale plus large
- 3.5. Favoriser l'implantation / le développement d'entreprises, l'émergence de projets liés à l'économie sociale et solidaire ainsi que les projets liés au développement durable

## 4° enjeu : Poursuivre la redynamisation des commerces de proximité en lien avec les besoins des habitants

- 4.1. Soutenir et accompagner les commerçants existants et futurs, obtenir une offre de qualité se substituant aux commerces dégradés et démultipliés sans rapport avec la demande des Villeneuvois
- 4.2. Travailler à la diversification et à l'amélioration de l'offre commerciale et de services
- 4.3. Améliorer la sécurité et l'environnement urbain des commerces

## **VOLET « COHESION SOCIALE »**

### 1° enjeu : développer l'accompagnement des enfants, des jeunes et de leur famille

- 1.1. Faire de la réussite scolaire et éducative dès le plus jeune âge une priorité
- 1.2. Initier un nouveau rapport aux familles
- 1.3. Aller plus loin dans l'action en faveur des jeunes

### 2° enjeu : Dynamiser la vie des quartiers, valoriser leur multiculturalité et les ouvrir sur l'ensemble de la ville

- 2.1. Lutter contre l'isolement des habitants, le cloisonnement des quartiers
- 2.2. Créer des lieux de convivialité
- 2.3. Favoriser l'accès aux activités culturelles, sportives, de loisirs et de vacances, interculturelles et intergénérationnelles

- 2.4. Améliorer la tranquillité publique et la prévention de la délinquance à travers la stratégie locale de sécurité et prévention de la délinquance à décliner en fonction des spécificités des quartiers
- 2.5. Accompagner les associations et favoriser le travail inter-associatif de proximité
- 2.6. Développer le travail de médiation
- 2.7. Faire de la question linguistique une priorité

### 3° enjeu : favoriser l'accès aux droits et accompagner les parcours sociaux des Villeneuvois

- 3.1. Proposer de nouvelles formes d'accompagnement et de services pour rapprocher les habitants des institutions
- 3.2. Améliorer la communication et l'information pour plus de visibilité et de lisibilité des services
- 3.3. Améliorer la coordination entre les acteurs intervenant dans le champ social, éducatif, de la santé... pour plus d'efficacité et de cohérence dans les parcours
- 3.4. Faciliter l'accès aux soins : lutter contre la désertification médicale, favoriser la prévention
- 3.5. Développer des actions spécifiques à destination des seniors

### **Article 3 : Diagnostic territorial**

Les partenaires s'engagent à réaliser un diagnostic partagé de la situation des quartiers concernés, qui permettra d'identifier les priorités et qui conditionnera le programme d'actions établi en contrepartie de l'abattement de TFPB.

Les partenaires associés au diagnostic seront :

- Les représentants de l'Etat.
- Les représentants de la commune.
- Les organismes Hlm implantés sur les QPV.
- Les représentants des locataires : toute association de locataires affiliée à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation ou toute association de locataires représentant au moins 10% des locataires de son ensemble immobilier.
- Les représentants des Conseils Citoyens.

Les structures, associations et acteurs impliqués dans la vie des quartiers pourront être associés à l'élaboration de ce diagnostic.

Ce diagnostic, aura pour objectif d'identifier :

- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine sociale de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chacun des quartiers.

Si des diagnostics associant les mêmes partenaires et ayant les mêmes objectifs ont déjà été menés récemment (en particulier dans le cadre des démarches GUSP, des projets de renouvellement urbain ou de l'élaboration du Contrat de Ville), ils pourront être utilisés pour la présente convention.

Le diagnostic territorial conduit dans le cadre de la convention pourra également être utilisé pour alimenter la programmation d'actions au titre de la politique de la ville.

#### **Article 4 : Modification de la construction des programmes d'actions**

Sur la base du diagnostic partagé et dans le respect des démarches GUSP existantes, les bailleurs proposeront à la collectivité locale et aux services de l'Etat dans le département, des programmes d'actions dans les QPV, qui seront annexés à la présente convention, après l'approbation par l'Etat et la collectivité. Déclinant les objectifs du Contrat de Ville cités à l'article 2, ces programmes d'actions devront tenir compte des axes éligibles à l'abattement de TFPB telles que définis par le cadre national d'utilisation de la TFPB signé le 29 avril 2015 par l'Etat, l'USH et les représentants des collectivités, à savoir :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité
- Formation/soutien des personnels 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 (hors quartiers NPNRU)

Prévus pour deux ans dans le cadre national, ces programmes d'actions pourront faire l'objet d'un réajustement annuel afin de répondre au mieux aux évolutions des besoins dans les quartiers.

Les programmes mis en place en contrepartie de l'abattement de TFPB identifieront les actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun et les actions spécifiques.

Il sera possible, à l'échelle du patrimoine d'un bailleur, de globaliser et de moduler la ressource sur les différents quartiers d'une même commune, au regard du diagnostic partagé.

Des actions/dispositifs communs inter-bailleurs pourront également être menés, à l'échelle d'un quartier prioritaire, de plusieurs quartiers prioritaires de la commune ou de l'ensemble des quartiers prioritaires du territoire du Contrat de Ville.

#### **Article 5 : Modification du suivi et évaluation de la mise en œuvre de la convention**

L'avenant à la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB doit faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation par une instance partenariale. Cette instance sera en lien avec l'instance de pilotage de la GUSP ou le comité de pilotage du contrat de ville.

##### Désignation des référents :

- Pour les signataires de l'avenant à la convention : chacun des signataires désignera en son sein une personne et un service référents.
- Pour les représentants des locataires : au moins un représentant par quartier.
- Pour les représentants des Conseils Citoyens : au moins un représentant par Conseil Citoyen.

##### Rythme de tenue de l'instance dédiée :

L'instance dédiée se réunira au moins une fois par an pour présenter le bilan annuel des programmes d'actions à partir de tableaux de bord de suivi des actions, et autant que de besoin.

##### Rôle de l'instance :

L'instance partenariale sera chargée :

- du suivi de l'avancée du programme d'actions : calendrier et modalités de mise en place des actions, limites opérationnelles rencontrées, taux de réalisation...
- de l'évaluation des actions mises en place.

##### Modalités d'évaluation :

Comme le prévoit l'article 1388 bis du Code général des impôts, les bailleurs transmettront annuellement aux collectivités et aux services de l'Etat, membres de l'instance dédiée, les documents

justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement de TFPB.

Ce bilan quantitatif et qualitatif prendra la forme du tableau de bord du cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB (Annexe 2 du cadre national). Conformément au cadre national, des enquêtes de satisfaction triennales seront également menées par les bailleurs auprès de leurs locataires en QPV. Ces enquêtes pourront s'inscrire dans les enquêtes habituelles menées par les bailleurs.

Au regard du bilan annuel, les résultats des actions présentés par les bailleurs seront évalués par l'Etat et la commune. Chaque programme d'actions fera l'objet d'une évaluation spécifique. Selon leur efficacité concrète sur le terrain, les programmes d'actions pourront être réajustés.

L'Etat et la collectivité désigneront en leur sein un représentant chargé de consolider le bilan annuel par quartier. Cette consolidation annuelle sera transmise au comité de pilotage du contrat de ville et le cas échéant au comité de pilotage des démarches GUSP.

## **Article 6 : Modification de la durée de la convention**

Le présent avenant à la convention est conclu pour la période allant de sa signature à la fin du Contrat de Ville.

La révision de l'avenant peut être demandée par chacune des parties. Dans ce cas, les parties recherchent un accord, la révision de l'avenant devant être effectuée au moyen d'un autre avenant.

En cas d'inexécution de ses obligations par l'une des parties, le présent avenant est, sauf cas de force majeure, résilié de plein droit.

Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable leurs différends. Si des difficultés surviennent dans l'interprétation ou l'exécution d'une disposition du présent avenant ou d'un autre avenant à la convention initiale, les signataires se rapprocheront pour parvenir à un règlement amiable.

En cas de désaccord persistant, les litiges seront déférés au Tribunal administratif de Melun.

Villeneuve Saint Georges, le

**La Préfète du Val de Marne**

Sophie THIBAULT

**Le Maire de Villeneuve Saint Georges**

Philippe GAUDIN

**Valophis Habitat  
Le Directeur Général Adjoint**

Farid BOUALI

**EPT Grand-Orly Seine Bièvre**

**Vice-Présidente en charge de la Politique  
de la Ville et du renouvellement urbain**

Sophie LABROUSSE

**ICF Habitat la Sablière  
Le Directeur Général**

Jean-Luc VIDON

**Toit et Joie  
La Directrice du Patrimoine  
et de la Politique de la Ville**

Leïla SEKKAKI

**DELIBERATION N° 22-3-33****« AMENAGEMENT DU TERRITOIRE »**

Avenant à la convention cadre d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

**Vu** le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains,

**Vu** la loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015,

**Vu** l'article 1388 bis du Code Général des Impôts,

**Vu** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant une nouvelle organisation territoriale et transférant la compétence de la Politique de la Ville aux Établissements Publics Territoriaux,

**Vu** sa délibération n°15.3.32 du 15 juin 2015 approuvant le projet de Contrat de Ville de Villeneuve-Saint-Georges,

**Vu** l'instruction ministérielle relative aux conventions d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties du 12 juin 2015,

**Vu** le cadre national de référence de l'abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville pour la qualité de vie urbaine,

**Vu** la loi 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 prorogeant la durée des contrats de Ville et celle des mesures fiscales associées dont la TFPB

**Considérant** que la commune de Villeneuve- Saint-Georges a signé un contrat de Ville pour une période allant de 2015 à 2020 a fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 31 décembre 2023,

**Considérant** 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 de services aux locataires,

**Considérant** qu'au regard des problématiques posées par le contrat de Ville, une convention TFPB de quatre ans a été signée entre les bailleurs OPH, Valophis Habitat, Toit et Joie, ICF Habitat la Sablière, la commune de Villeneuve-Saint-Georges et l'État le 30 juin 2016,

**Considérant** la fusion entre les Bailleurs Valophis et l'OPH de Villeneuve Saint-Georges en 2021,

**Considérant** que la présente convention qui prend fin le 31 décembre 2022 a pour objet d'encadrer la méthodologie d'évaluation des diagnostics et programmes d'actions à mener par les bailleurs en contrepartie de l'abattement de TFPB, ainsi que les modalités de suivi et d'évaluation de ces actions,

**Considérant** que la prorogation du contrat de Ville entraîne celle des mesures fiscales associées dont la TFPB,

**Considérant** que le territoire Grand-Orly Seine Bièvre a la compétence de la Politique de la Ville,

**Considérant** qu'un avenant TFPB doit être signé au plus tard le 31 décembre 2022 pour que l'abattement continue de s'appliquer au 1<sup>er</sup> janvier 2023,

## DELIBERE

**A L'UNANIMITE des membres présents et représentés,**

**Article 1** : **APPROUVE** l'avenant à la convention cadre d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges,

**Article 2** : **AUTORISE** le Maire ou son Représentant à signer le dit avenant et tout autre document rattaché à cette délibération,

Le Maire  
  
Philippe Gaudin