



Annexe 19

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

*Entre*

**L'ETAT**

**LA VILLE DE CAVAILLON**

**GRAND DELTA HABITAT**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LUBERON MONTS DE VAUCLUSE**

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 contrat de Ville de Cavaillon 2024-2030 approuvé par le conseil communautaire de Luberon Monts de Vaucluse Agglomération le 27 juin 2024.

Il est convenu entre :

**L'Etat,**

représenté par Monsieur le Préfet de Vaucluse, **Thierry SUQUET**

**La Commune de Cavaillon,**

représentée par Monsieur le Maire, **Gérard DAUDET**

**Grand Delta Habitat,**

représenté par Monsieur le Directeur Général, **Xavier SORDELET**

**La Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse,**

représentée par Monsieur le Président, **Gérard DAUDET**

Ce qui suit :

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

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2024 jusqu'en 2030.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, la ville de Cavillon, Luberon Monts de Vaucluse Agglomération, Grand Delta Habitat et est une annexe du contrat de ville de Cavillon 2024-2030. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

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

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

## **2. Identification du patrimoine concerné**

Le patrimoine concerne les résidences de logements locatifs sociaux des quartiers : Docteur Ayme, Condamines I et III, Barillon, Saint Martin, Saint Gilles et la Clède. Il comptait 1718 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Le montant estimatif de l'abattement est de 250 000 euros.

## **3. Engagements des parties à la convention**

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la ville de Cavillon, la communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse, et l'organisme HLM Grand Delta Habitat. 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 2024-2030 et des politiques publiques de droit commun.

## **Engagements de l'État**

L'unité « habitat décent » de la Direction départementale des territoires de Vaucluse assure le suivi, en lien avec les délégués du Préfet, du dispositif à l'échelle du département.

Pour ce faire, un référent de l'ATFPB est identifié au sein de cette unité. Il contrôlera la bonne mise en œuvre du dispositif et le redéploiement des sommes sur les actions en veillant à une mobilisation équilibrée des axes conformément au programme d'actions et au diagnostic partagé.

Dans ce cadre, les services de l'État assureront une médiation entre les signataires en cas d'intention de dénonciation de la convention en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt des habitants des quartiers. Une séance de médiation sera organisée au minimum 3 mois avant la fin d'année N, avec l'ensemble des parties, avant toute procédure visant à dénoncer la présente convention. Cet échange devra permettre en outre :

- de rappeler le cadre réglementaire ;
- d'échanger sur les raisons d'une potentielle dénonciation et de proposer des mesures concrètes afin d'assurer la bonne mise en œuvre du dispositif localement ;
- entériner ou non une conciliation des parties signataires

## **Engagements de la communauté d'Agglomération**

La cheffe de service « politique de la ville et inclusion numérique » coanime le dispositif sur le territoire en lien avec la mise en œuvre du contrat de ville « engagements quartier 2030 » dont les priorités concernent :

- l'emploi ;
- la sécurité et la tranquillité publique ;
- la jeunesse ;
- l'accès aux droits.

La communauté d'Agglomération mobilise sa politique de droit commun de gestion des ordures ménagères et des encombrants. Sa contribution à la bonne gestion des résidences en QPV fait l'objet d'une convention tripartite Ville - Agglomération – GDH. Elle précise l'adaptation de son offre de services aux besoins spécifiques de ces quartiers type grands ensemble.

La mise en œuvre des plans d'actions et leurs bilans font l'objet de présentations en comité de pilotage « politique de la ville ».

## **Engagements de la ville de Cavailon**

La chargée de mission « gestion urbaine de proximité » du service « redynamisation » coanime le dispositif sur le territoire en lien avec le NPNRU de Cavailon. Elle organise les diagnostics en marchant en mobilisant les services concernés de la Ville, de l'Agglomération, du bailleur, la déléguée du préfet, et les principaux opérateurs du contrat de ville présents dans les QPV (CCAS, centre social municipal, chargé de mission NPNRU,). Les habitants sont associés via la sollicitation des usagers du centre social municipal et l'information transmise par la maison du projet.

Elle assure le suivi opérationnel des plans d'actions annuels, discuté notamment lors des comités techniques GUP, et en élabore les bilans.

La ville de Cavailon mobilise ses politiques de droit commun en matière de gestion des espaces publics et de voirie.

A noter que les services « politique de la ville » de l'Agglomération et « redynamisation urbaine » de la ville de Cavailon sont placés sous une direction mutualisée « Ville/Agglo » du « développement urbain et de la cohésion sociale », assurant ainsi une cohérence forte des politiques publiques menées par le bloc communal à l'échelle des QPV.

#### **Engagements de l'organisme Hlm Grand Delta Habitat**

Sous le contrôle de la Responsable du Pôle Habitat, la Chargée de Missions Projets Urbains assure la gestion administrative et financière de la Convention.

Elle participe aux réunions spécifiques liées à sa mise en œuvre et au suivi de cette dernière.

Elle élabore un projet de Plan d'Action suivant les spécificités et besoins des résidences constatés lors du diagnostic en marchant, réalisé en présence de l'ensemble des partenaires du Contrat de Ville, en collaboration avec la Responsable de Territoire et les services techniques de GDH, et des élus de la Commune.

Elle suit le bon déroulement des actions prévues avec le ou la Responsable de Territoire et les agents qui œuvrent sur le territoire au plus près des habitants.

Les points d'avancement des plans d'actions peuvent être réalisés à la demande de la commune.

Elle saisit les données prévisionnelles et réalisées sur le site Quartiers Plus de l'USH.

Elle rédige les bilans quantitatifs et qualitatifs et les transmet à la Commune.

Si la mobilisation des associations de locataires n'est pas toujours aisée, le Bailleur organise à minima une fois par trimestre des Conseils de Concertation Locative en présence des représentants d'associations des locataires telles que la CLCV, l'AFOC et la CNL.

Le cas échéant en l'absence d'associations identifiées sur les communes, la communication des éléments abordés lors de ces CCL est assurée par les organisations précitées pour l'ensemble des habitants qui peuvent les saisir.

#### **4. Résultats du diagnostic partagé**

Le diagnostic partagé s'appuie sur :

- les résultats synthétiques du « diagnostic en marchant » présentés par résidences ;
- les principaux enjeux à traiter identifiés en Cotech GUP ;
- les évaluations menées dans le cadre du suivi du contrat de ville ;

#### **5. Orientations stratégiques**

Les plans d'action TFPB étant des annexes du contrat de ville, les orientations stratégiques en sont fixées. A noter que le contrat de ville de Cavaillon « engagements quartiers 2030 » est un projet de quartier qui fixe comme horizon la normalisation des QPV.

## **6. Modalités d'association des habitants**

Les usagers du centre social municipal « la Passerelle » sont associés au suivi animation du contrat de ville. Ils sont invités à participer aux diagnostic en marchant.

## **7. Modalités de pilotage**

- Instance de pilotage technique de la convention

Un groupe de travail spécifique est constitué de la chargée de mission GUP de la ville de Cavaillon, de la cheffe de service « politique de la ville et inclusion numérique », et de la gestionnaire des projets urbains du bailleur GDH. Il élabore les projets de plans d'actions.

- Instance de pilotage décisionnelle de la convention est le comité de pilotage du contrat de ville ;
- Calendrier d'élaboration des plans d'action TFPB

T2 : diagnostic en marchant

T3 : élaboration du projet de plan d'actions N+1

T4 : validation des plans d'actions en conseil municipal et conseil communautaire

N+1 : mise en œuvre du plan d'actions défini en N-1

T1 N+1 : Elaboration du bilan du plan d'action N-1.

## **8. Suivi et bilan**

Chaque année, l'organisme HLM GDH transmet les éléments de bilan N-1 en T1 N. La chargée de mission GUP élabore le bilan. Le bilan est présenté en COPIL « politique de la ville ».

Le suivi à l'échelle du Département est assuré par les services de l'État. Pour ce faire, chaque année, la ville de Cavaillon transmet à l'unité habitat décent de la DDT de Vaucluse, avant la fin du premier trimestre, un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en années N-1.

Sur cette base, une réunion plénière du dispositif sera organisée chaque année, au cours du premier semestre, par les services de la DDT 84 afin de présenter un bilan de l'année précédente et évoquer les actualités relatives au dispositif (poursuite et ajustement des programmes triennaux, difficultés rencontrées, actions à valoriser...).

La DDT de Vaucluse est à la disposition des parties à la convention afin de les accompagner dans leurs démarches. Dans ce cadre, la DDT participera, en tant que de besoin, aux groupes de travail et réunions nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif (principe de fongibilité, report suite à la non-utilisation partielle de l'ATFBP, renouvellement de la convention...).

## **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 2024 à 2030. Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue d'un bilan à mi-parcours et 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 « politique de la ville ».

#### **11. Conditions de dénonciation de la convention**

- 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 par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de six mois avant le 1er janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention

Cavaillon, le

Le représentant de la commune  
de Cavaillon, le Maire, Monsieur  
Gérard DAUDET

Le représentant de Grand Delta  
Habitat, le Directeur Général,  
Monsieur Xavier SORDELET

Le représentant de la  
Communauté d'Agglomération  
Luberon Monts de Vaucluse,  
le Président, Monsieur Gérard  
DAUDET

projet

projet