



---

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

---

### QUARTIER PRIORITAIRE CENTRE BOURG DE SAINTE FOY LA GRANDE ET PINEUILH PATRIMOINE MESOLIA

#### PREAMBULE

*La qualité de vie urbaine est un objectif fort des contrats de ville. Les organismes Hlm en sont co-responsables aux côtés des collectivités locales (ville et EPCI), de l'Etat et de l'ensemble des acteurs amenés à intervenir dans les quartiers.*

*Assurer une égale qualité de service dans l'ensemble de leur patrimoine est un objectif que les organismes Hlm poursuivent au quotidien. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, cet objectif **nécessite la mobilisation de moyens complémentaires**, adaptés à la diversité des situations et aux évolutions de contexte parfois très rapides. En effet, bénéficier du même niveau de qualité de vie urbaine que dans les autres quartiers de la ville est une attente légitime des habitants.*

*L'abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB pour les logements sociaux situés dans les 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville, institué par la loi de finances pour 2015, permet aux organismes Hlm de compenser partiellement les **surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des quartiers, qu'ils ne seraient pas en mesure d'absorber et qui pèseraient trop lourdement sur les charges des locataires.***

*Cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine (Extrait)*

## **Article 1 – les parties prenantes**

L'État, via les services de la Préfecture et sa mission politique de la Ville.

Les collectivités territoriales

- la CDC, et ses représentants
- La Ville de Sainte Foy la Grande et ses représentants
- La Ville de Pineuilh et ses représentants

Le bailleur social, MESOLIA, N°SIRET : 46920155200020, représenté par Emmanuel PICARD, Directeur Général.

Ci-après dénommé « le bailleur »,

## **Article 2 - l'objet**

La présente convention s'inscrit dans le cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB sur les logements sociaux en quartier prioritaire de la politique de la ville, défini nationalement par l'Etat, l'USH et les associations d'élus en lien avec les Contrats de Ville 2024-2030. Signé le 27 mars 2024, le nouveau contrat de ville du Quartier Bourg Sainte-Foy Pineuilh sert de base à l'établissement de la présente convention

Elle a pour objet de présenter les choix locaux de mobilisation des moyens issus de l'abattement de TFPB, de l'agglomération au quartier, dans un objectif général de **renforcement de la mixité sociale et de la cohésion urbaine tout en garantissant la maîtrise des charges des locataires et des équilibres financiers des organismes HLM.**

## **Article 3 – la durée, renouvellement**

La présente convention est conclue sur une durée de 6 ans (1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2030).

La prolongation de la convention est possible par avenant idoine et/ou par décision du législateur selon les cadres établis par les lois de finance (conformément au cadre 2024).

## **Article 4 – les engagements**

L'État s'engage à faire respecter le cadre réglementaire de l'utilisation de l'abattement et à participer aux arbitrages de l'orientation des montants engagés sur les actions et les projets. Il reste force de proposition sur le fléchage des projets et des dépenses du présent abattement, dans le choix des actions financées et des aides allouées.

Les collectivités s'engagent à assurer le suivi, l'organisation des réunions en lien avec la gouvernance de la présente convention (secrétariat des réunions, compte- rendus des arbitrages etc..). Elles restent force de proposition sur le fléchage des projets et des dépenses du présent abattement, dans le choix des actions financées et des aides allouées.

Le bailleur s'engage à mettre à jour chaque année un montant d'abattement TFPB au regard du nombre de logements de son patrimoine éligibles à la TFPB et déclarés à la DGFIP sur l'année N-1 . Ce montant sera communiqué aux autres parties en fin d'année N-1 et pourra faire l'objet d'ajustements en intégrant une valorisation indexée sur l'indice de référence des loyers : IRL (selon l'article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022). Le bailleur reste force de proposition dans le fléchage des projets et des dépenses du présent abattement, dans le choix des actions financées et des aides allouées. Le bailleur s'engage à respecter les arbitrages pris à l'unanimité en comité de pilotage avec l'ensemble des parties associées à la présente convention. Il s'engage enfin à financer les projets retenus, soit en direct sous forme de prestations soit par une convention adéquate avec chaque porteur de projet. Cette convention peut être conclue pluri annuellement.

Le bailleur s'engage à informer le comité de pilotage en cas de difficultés de mise en œuvre.

### **Article 5 - Le projet de territoire**

Projet du territoire de la CDC Pays Foyen 2021-2028

validé le 7 juin 2022 en conseil communautaire

présenté publiquement le 8 décembre 2022 autour de 4 axes

1. l'attractivité résidentielle : offre de loisirs, offre de logements, offre de services à renforcer
2. l'attractivité économique : un pays foyen commerçant, un pays foyen entreprenant
3. l'attractivité touristique : construire une offre d'itinérance touristique basée sur les mobilités douces, améliorer la notoriété du territoire, repenser l'office de tourisme
4. les enjeux de demain : mobilité, accès internet, ressources et énergie

Priorités du contrat de ville du quartier bourg Sainte Foy la Grande - Pineuilh

signé le 27 mars 2024 par l'ensemble des partenaires

autour de 5 axes

1. un quartier de plein emploi
  - accompagner les employeurs dans leurs recrutements,
  - renforcer les commerces et artisans du QPV,
  - développer une politique locale d'insertion
  - territorialiser les formations professionnelles au plus près des entreprises locales,
  - diminuer les non-inscrits et décrocheurs, accompagner les demandeurs d'emploi pour améliorer la prise en charge du droit commun
  - lever les freins périphériques à l'emploi
2. un quartier d'émancipation
  - favoriser ou accompagner la réussite éducative en lien avec les parents
  - développer une stratégie jeunesse
  - réduire les inégalités en matière de santé dont santé mentale
  - améliorer l'accès et l'offre en matière de sport, culture et loisirs pour tous les habitants et notamment les jeunes et les femmes
  - renforcer l'accès aux droits sociaux et alimentaires
3. un quartier adapté aux transitions
  - transition écologique
  - transition démographique, répondre aux enjeux du vieillissement et du handicap dans le quartier bourg
  - transition numérique
  - transition démocratique, faire participer les habitants et les acteurs à l'amélioration de leur cadre de vie et du lien social

4. un quartier plus ouvert, plus attractif et plus paisible
  - améliorer le cadre de vie et développer l'attractivité du quartier
  - améliorer l'offre et la qualité des logements
  - favoriser la tranquillité publique
  
5. un quartier citoyen
  - lutter contre les discriminations pour promouvoir l'art de vivre ensemble
  - lutter contre les inégalités femme/homme pour redonner confiance dans la valeur égalité
  - promouvoir les valeurs de la République et la laïcité

#### **Article 6 -Identification du patrimoine concerné en QPV (maj 21/10/2024)**

Patrimoine de logements sociaux fléchés par bailleur selon les termes de la nouvelle cartographie prioritaire établie sur le pays foyen (annexée au contrat de ville 2025-2030).

<b>Quartier QPV Sainte Foy la Grande</b>	<b>Nombre total de logements</b>	<b>Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB</b>	<b>Estimation du montant annuel de l'abattement de TFPB</b>
Chanzy	24	24	
Corriger	12	12	
Les Lauriers	10	10	
Les Chais	11	11	
Vileille Tour	14	14	
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>12 500 €</b>

#### **Article 7 -Cadre d'intervention**

Outre l'alignement sur ces 2 schémas d'orientation du territoire et du QPV, la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB a vocation à s'articuler avec les démarches de gestion urbaine de proximité, pilotées par les collectivités locales (Villes et CDC du Pays Foyen) et l'État.

Ces acteurs organisent et coordonnent les interventions pour répondre aux besoins spécifiques identifiés sur le quartier : 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 de territoire, conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance, tranquillité publique et lutte contre l'insécurité, développement social : contrat de ville, conventions territoriales de droit commun : CAF, MSA...).

A ce titre, les actions individuelles et collectives engagées par les bailleurs, inscrites dans le contrat de ville de la CDC du Pays Foyen et relevant de l'accord national USH-Etat-Associations de collectivités locales, peuvent figurer dans les conventions individuelles d'abattement.

La mobilisation de l'abattement de TFPB permet également aux organismes HLM de s'associer entre eux et/ou à leurs partenaires locaux sur des actions de Gestion Urbaine de Proximité spécifiquement liées au projet du territoire dès lors :

- qu'ils en partagent le diagnostic et le besoin,

- que les publics bénéficiaires sont les locataires du parc social,
- que l'échelle d'intervention est celle du quartier, mesuré en termes d'impact optimisé sur les habitants et locataires du QPV
- que ces actions ne se substituent pas à un service public de droit commun, mais peuvent le renforcer
- que les actions inter-bailleurs ou inter-acteurs contribuent à répondre efficacement aux dysfonctionnements du quartier ou à les prévenir
- que les organismes HLM puissent avoir accès au pilotage des actions.
- que le soutien aux projets du territoire peut s'effectuer tant par un financement direct d'actions, ou une aide au fonctionnement (aide au poste) ou à l'investissement (achat de matériels, ou prestations)

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB en QPV établit, à partir d'un diagnostic partagé, un plan d'action triennal distinguant ce qui relève du renforcement des moyens de gestion de droit commun nécessaire au maintien d'une haute qualité de service et ce qui relève de la mise en place de moyens spécifiques. **La présente convention sera donc couverte par 2 plans d'actions triennaux, 2025-2027 puis 2027-2030.**

**Sur ces plans d'actions figureront les actions ponctuelles révisées chaque année par le comité de pilotage. Figureront également les actions de l'ordre de l'aide financière structurelle, celles-ci couvertes par convention triennale entre le bailleur social et l'opérateur.**

#### **Article 8 : Pilotage et gestion annuelle de l'abattement TFPB (instance et modalités)**

Le pilotage de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB doit permettre de donner une lisibilité partagée sur l'utilisation de cette ressource par les organismes HLM ayant pour objectif d'atteindre un même niveau de qualité de service dans les QPV que dans l'ensemble du parc, en améliorant les conditions de vie de leurs habitants.

Un pilotage est mis en place à différents niveaux pendant la durée d'application de la présente convention :

- Des comités de pilotage (minimum un par an) et des comités techniques (en fonction des besoins identifiés et partagés) sont organisés régulièrement par la CDC du Pays Foyen, à minima deux fois par an. Ils associent, obligatoirement, les services de l'État (délégué du Préfet), un représentant de chaque collectivité, et un représentant de chaque bailleur présent sur la commune. Ces réunions ont pour objectif de définir et de suivre le programme d'actions prévu à l'article 11 de la convention. Les bailleurs sont chargés d'y présenter un rapport d'avancement de la mise en œuvre du programme d'actions au moyen des tableaux de bord prévus à l'annexe 3 du cadre national. Dans la mesure du possible, ces instances associeront les représentants des locataires et/ou les membres des conseils citoyens (s'ils existent). Elles valideront, le cas échéant, les ajustements aux programmes d'action ou les avenants à la convention.
- Un groupe de travail départemental associant l'État (délégué du Préfet, DDTM, DRFIP), l'URH et les EPCI est chargé de d'apporter des réponses communes sur d'éventuels points réglementaires à clarifier.
- Un bilan annuel, quantitatif et qualitatif, présentant des résultats par quartiers de l'ensemble des conventions sera présenté au comité de pilotage du contrat de ville. Il sera réalisé par les services de l'EPCI sur la base des bilans produits par les bailleurs au moyen des tableaux de présentation prévu à l'annexe 2 du cadre national. Cette instance se réunit au moins une fois

par an. Le bilan des conventions doit permettre d'assurer la consolidation des tableaux de bord au niveau régional.

Désignation des référents dans les collectivités et dans les services de l'État :

- Pour l'état : DDTM et délégués du préfet,
- Pour la commune de Sainte Foy la Grande : ses élus ou ses représentants,
- Pour la commune de Pineuilh : ses élus ou ses représentants,
- Pour l'EPCI : ses élus ou ses représentants dont la personne chargée de mission politique de la ville.

## **Article 9 – Suivi et évaluation**

### **Déclaration annuelle des surcoûts**

Chaque année le bailleur fait état des moyens investis dans le QPV comparativement au reste du parc social hors QPV sur la base du tableau des indicateurs annexé à la présente convention. Cet outil permet d'identifier les surcoûts en matière de renforcement des moyens de gestion de droit commun, sur la base du référentiel défini par le cadre national.

### **Suivi des actions et engagements financiers pour les projets du territoire**

Les tableaux des actions entreprises en contrepartie de l'abattement de TFPB, définis par le cadre national, sont mis à jour et présentés par le bailleur lors des comités de pilotage (minimum deux fois par an).

Chaque début d'année N, le bailleur adressera un tableau de bilan des actions financées et adressés annuellement par le bailleur au Préfet de département, au Président de l'EPCI et au maire de la commune.

### **Evaluation des engagements financiers**

L'ensemble des 4 parties procéderont en comité de pilotage à une évaluation annuelle de la qualité et de l'impact des actions, renseignés par des éléments de bilan fournis par les bénéficiaires (associations, collectivités, porteurs de projet).

L'Etat, l'EPCI et la commune vérifient que le coût résiduel pour l'organisme, déduction faite d'éventuels financements d'autres partenaires, est au moins égal à l'économie d'impôt générée. Leurs travaux de contrôle sont coordonnés au sein de l'instance technique locale.

### **Evaluation de la convention**

Une évaluation sera effectuée 6 mois avant la fin de l'application de la convention afin d'examiner la mise en œuvre de la convention au regard des objectifs initialement assignés, aux moyens financiers et en cherchant à identifier les axes de progrès.

Le diagnostic en marchant initial sera actualisé à minima tous les 3 ans (sur le renouvellement des plans d'actions triennaux) pour permettre l'adaptation du programme d'actions aux besoins du territoire.

Des enquêtes de satisfaction sont menées par le bailleur auprès des locataires. Les résultats de ces enquêtes de satisfaction doivent être transmis, analysés pour être pris en compte dans les orientations données aux projets et actions de la présente convention. L'enquête de satisfaction menée par le bailleur sur l'ensemble de son parc, tous territoires confondus, n'est réalisée que sur un échantillonnage qui ne reflète pas nécessairement la réalité suivant le territoire.

Ils pourront être présentés aux instances représentatives des locataires et aux conseils citoyens

## **Article 10 - Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP**

### **Résultats synthétiques du « diagnostic en marchant » par quartier :**

Il a été organisé le 12 avril 2024 au sein du quartier du centre Bourg de Ste Foy-la-Grande et réunissait les participants suivants :

#### **Présents:**

François FERRAND, Responsable du Pôle Territorial de Libourne – Floirac MESOLIA  
Cyril BEAUNE, Responsable Développement Social MESOLIA  
Clément Maes, Délégué du Préfet de Gironde pour les QPV de Mérignac et du Libournais  
Marc Sahraoui, Vice-président en charge de la Politique de la Ville, CDC Pays Foyen  
Sylvie Benedetti, Adjointe de Pineuilh déléguée à la Politique de la Ville  
Philippe Bordenave, Directeur des Services Techniques et Urbanisme ville de Sainte Foy la Grande  
Khadija Chouit, membre du Conseil Citoyen  
Karine Jeanneteau, Chargée de mission Politique de la Ville

---

#### **Résidence Vieille Tour**

14 logements

- Problèmes de nuisances et de violence
- peu de turn-over des locataires
- pas de vidéo protection
- Compte spécifique entretien vidéo, convention avec Mesolia pour entretien

---

#### **Résidence les Lauriers**

10 logements T3-T4

Résidence très calme

---

#### **Résidence Jean Corriger**

10 logements collectifs et 2 individuels

Résidence très calme

- pas de turn-over des locataires

---

#### **Résidence Chanzy**

24 logements

-beaucoup de turn-over de locataires car ventilation naturelle, il n'existe pas de VMC et des problèmes d'aération demeurent

Suite à la visite du site Résidence Chanzy, Mesolia a interrogé la commune sur la cession et aménagement du parking à l'arrière. Avis positif de la commune, à finaliser.

---

#### **Résidence Les Chais**

Résidence très calme

---

L'habitat de la bastide se spécialise et s'avère déqualifié. S'il se caractérise dans certaines rues par un bâti cossu et par des immeubles de belle facture, la dépréciation et la dégradation sont généralisées. Elles installent un fonctionnement problématique, notamment dans certains secteurs. On enregistre plus de 200 logements vacants en coeur de ville, les valeurs immobilières y sont particulièrement basses en locatif comme à la vente. Le marché s'avère particulièrement détendu, et il subit (et va connaître) l'impact des résidences défiscalisées. Le mal logement et la forte présence du parc social de fait sont notamment associés à l'action de propriétaires scrupuleux.

Le patrimoine de Mésolia est ancien, datant pour partie des années 70-80, ou plus anciens sur des opérations d'acquisition amélioration, uniquement en habitat collectif, présentant une vacance significative et un taux de rotation élevé. Le bâti semble s'intégrer correctement au sein de la bastide, toutefois certains besoins de travaux ont été identifiés.

Mésolia mène une réflexion sur l'ensemble des quartiers prioritaires sur une action d'accompagnement social spécifique. En effet le taux de locataires en impayés sur les quartiers prioritaires de la ville semble plus élevé ; la nature de la dette est différente, le taux d'impayés de plus de 6 mois étant supérieur à celui de moins de 6 mois.

Ces difficultés peuvent de même entraîner un repli sur soi du locataire et une difficulté pour Mésolia de prise de contact par les moyens « classiques ». Une présence sur le terrain (profil en cours de définition), adaptée aux modes de vie des locataires, permettrait le repérage le plus en amont possible de situations sociales difficiles (financières, comportementales, ...) et la recherche de solution adaptée et ce avec l'ensemble des acteurs œuvrant sur le quartier.

#### **Identification des moyens de gestion de droit commun**

Préalablement à la mobilisation des moyens spécifiques à l'abattement TFPB, Mésolia fera état des moyens de gestions de gestion de droit commun qu'il investit dans les quartiers prioritaires de la ville comparativement au reste du parc.

Au vu des délais impartis pour l'établissement de la convention d'exonération de TFPB, les indicateurs seront transmis aux collectivités, à l'Etat et aux associations de locataires, courant 1<sup>er</sup> semestre 2025 ; ils seront calculés sur la base des données de l'exercice 2024.

*L'objectif est de vérifier que les moyens de gestion de droit sont au moins aussi importants dans et hors des QPV.*

#### **Article 11 – Principes structurant la déclinaison des programmes d'actions**

- Identification des actions inter-quartiers au niveau communal ou intercommunal.
- Principe de répartition des moyens par quartier et argumentaire.
- Identification des actions déjà engagées, à poursuivre et nouvelles (en cohérence avec le projet de GUP).

Assurer une égale qualité de service dans l'ensemble de leur patrimoine est un objectif poursuivi au quotidien par Mésolia. Toutefois dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, cet objectif nécessite constamment ou ponctuellement la mobilisation de moyens complémentaires. Or ces derniers ne sont parfois pas mis en œuvre car ils peuvent entraîner un surcoût de charge pour les locataires (exemple pour le nettoyage des parties communes).

L'abattement de 30% de la TFPB ne peut être mobilisé que pour des actions de renforcement de la gestion ou pour des actions spécifiques aux quartiers selon le cadre national.

Le montant annuel de l'abattement TFPB sera fléché de la manière suivante : un tiers pour le surcoût de gestion, un tiers pour des actions et des opérations à caractère social et culturel visant le mieux vivre-ensemble et un tiers d'ajustement en fonction des besoins identifiés ou des projets spécifiques validés par le comité de pilotage.

Au vu des délais impartis pour l'établissement de la convention d'exonération de TFPB, le tableau de présentation des programmes d'actions liées à l'abattement TFPB pour l'année 2025 est un programme

prévisionnel ; les montants des dépenses devront être affinés courant 2025, et de nouvelles actions pourront s'intégrer en cours d'année dans les rubriques définies par le cadre national.

En concertation avec la collectivité, et si nécessaire, des actions pourraient être ajoutées sur le quartier.

De même les délais d'élaboration des actions peuvent entraîner des glissements de démarrage d'opération sur l'année suivante ; le montant d'exonération TFPB pourra donc être lissé sur plusieurs années et ce dans la limite de la durée du contrat de ville.

*Les tableaux de présentation des programmes d'action prévisionnels pour l'année 2025 par quartier et selon les rubriques du cadre national (annexe 1 du cadre national) sont annexés à la présente convention.*

#### **Article 12 - Modalités d'association des locataires - citoyens**

Les représentants de locataires de MESOLIA, devront être informés du dispositif d'exonération de la TFPB sur les quartiers prioritaires de la Ville. Une visite du patrimoine des quartiers prioritaires de la ville sera planifiée courant 2025 avec les locataires et/ou leurs représentants qui pourront être force de proposition sur d'éventuelles actions à mener.

#### **Article 13 – validation et signataires**

La présente convention a été validée lors du comité de pilotage du 6/06/2024.

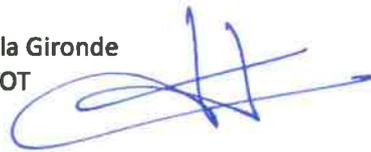
Elle prend effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et engage les signataires suivants :

**Le 13/11/2024**

**03 DEC. 2024**

Pour la Préfecture de la Gironde

Le Préfet de la Gironde  
Etienne GUYOT



Pour La Communauté de communes  
Pays Foyen

Le Président de la Communauté de communes du  
Pierre ROBERT



Pour la Commune de Sainte Foy la Grande

Le Maire  
Christelle GUIONIE



Pour la Commune de Pineuilh

Le Maire  
Didier TEYSSANDIER



Pour Mésolia

Le Directeur  
Emmanuel PICARD



