



Convention d'utilisation de l'abattement TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville 2025 -2030

Conclue entre :

- D'une part l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse / Uffiziu Pùblicu di l'Alloghju di a Cullettività di Corsica (OPH2C), représenté par son Directeur Général
- D'autre par l'Etat représenté par le Préfet de la Haute-Corse, la Communauté d'Agglomération de Bastia représentée par son Président, la Ville de Bastia représentée par son Maire.

Préambule

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 couverts par un Contrat de ville tel que prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Ainsi cet abattement s'applique aux logements propriété de l'Office public de l'habitat de la Collectivité de Corse situé dans le périmètre du Contrat de ville de Bastia dont l'OPH2C est signataire. Le Contrat de ville, signé le 9 septembre 2024 a pour finalité de permettre le renforcement de la cohésion urbaine et de la solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Il définit un cadre d'intervention pour des moyens complémentaires à ceux du droit commun

La présente convention conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département est annexée au contrat de ville. Ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires, elle s'inscrit dans la continuité de la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité et est relative à l'entretien et à la gestion du parc.

Elle 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 2025 jusqu'en 2030.

I. Cadre réglementaire

- L'article 1388 bis du code général des impôts
- L'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024
- Le cadre national d'utilisation de la TFPB et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'État, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;
- Le contrat de Ville de la communauté d'agglomération de Bastia signé le 9 septembre 2024 par l'ensemble des parties.

Documents réglementaires annexes :

- Circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires
- Le décret n° 2023-1312 du 8 décembre 2023 dressant la liste des quartiers prioritaires
- L'instruction du 4 janvier 2024 relative à la gouvernance des contrats de ville engagements Quartiers 2030

II. Le contrat de ville 2024-2030 de la communauté d'agglomération de Bastia et la convention GUSP

Le contrat de ville 2024-2030 s'articule autour de 6 enjeux :

- Améliorer les conditions de logement et le cadre de vie des habitants
- Favoriser la mixité et la cohésion sociale
- Lutter contre l'éloignement des services publics et le non-recours aux droits
- Favoriser l'émancipation, l'autonomie et le bien-être de tous les habitants
- Faciliter l'accès à l'emploi
- Développer l'attractivité économique des quartiers.

Il entend favoriser une approche transversale propice à favoriser la mise en synergie des acteurs du territoire, habitants compris, et à exploiter le potentiel d'innovation des QPV pour mettre en œuvre des solutions nouvelles, innovantes et adaptées à la diversité des problématiques rencontrées. L'élaboration de diagnostics sur des questions d'actualités ou de sujets peu documentés permettra d'appuyer ses démarches, tout comme les actions permettant de mieux faire connaître les dispositifs, acteurs et projets.

La démarche de GUSP a quant à elle pour finalité d'améliorer le service rendu aux habitants à travers :

- La remédiation avec réactivités et effets durables, de différents dysfonctionnements constatés affectant la vie quotidienne des habitants.
- La pérennisation des investissements réalisés, en particulier dans le cadre des projets de renouvellement urbain
- Le développement d'initiatives concourant au vivre ensemble dans les quartiers.

Sa mise en œuvre et ses objectifs sont déclinés à travers des fiches actions portant tant sur la méthode et l'organisation que sur des interventions opérationnelles.

L'OPH2C étant signataire du contrat de Ville 2024-2030 et de la convention GUSP qui y est associée, le plan d'action défini dans le cadre de la TFPB sera établi en cohérence avec les objectifs visés par ces documents.

III. Identification du patrimoine concerné par l'abattement

QPV	Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
BASTIA MERIDIUNALE QN02B01M	Barbesino	36	36	9597
	Charles Rocchi	60	60	16 885
	Cité des monts	358	358	63 168
	Cité des arbres	334	334	57 094
	Cité des lacs	54	54	10 204
	Cité aurore	320	320	54 665
	Le mantinum	41	41	13 120
	Résidence Sampiero	198	198	37 051
	Ortulana	50	50	13 727
	Terralbore T1	26	26	5 345
	Terralbore T2	40	40	10 083
	Bassanese	127	127	13 727
BASTIA MEZANA QN02B02M	Saint Antoine	174	174	36 322
	TOTAL	1818	1818	340 988

IV. Diagnostic partagé

Selon le recensement INSEE 2020 11 027 habitants sont recensés sur les QPV bastiais soit 8403 habitants pour le QPV Meridionale et 2624 pour le QPV Mezana.

Sur le territoire de l'agglomération de Bastia 19% des ménages ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté. Cette pauvreté est particulièrement prégnante au niveau des QPV où elle atteint les taux respectifs de 37% sur le QPV Mezana et 42 % sur le QPV Meridionale.

La population y est plutôt âgée et féminine : 24,7 % des habitants du QPV Mezana ont 60 ans ou plus et 30,3 % dans le QPV Meridionale. La part des femmes dans les ménages de 60 – 74 ans est de 63.6 % pour le QPV Meridionale et de 62 % pour le QPV Mezana. Ces données passent respectivement à 86,9 % et 66,6 % pour les ménages d'une seule personne de 75 ans et plus.

Ce sont des territoires de mixités culturelles : dans le QPV Mezana la part des étrangers est de 17,5 % et celles des immigrés et de 16,4%, elle est respectivement de 18% et de 16,5 % dans le QPV Meridionale.

La structure familiale y est globalement fragile avec un taux de famille mono parentales de 36,1 % sur le QPV Meridionale et 20,1 % sur le QPV Mezana.

Dans les deux QPV le parc immobilier est daté : sur le QPV Meridionale 36,8 % des résidences ont été achevées entre 1946 et 1970, 55,6 % entre 1971 et 1990. Le QPV Mezana a quant à lui la particularité de cumuler un tissu urbain patrimonial avec 69,1 % de logements antérieurs à 1946.

La suroccupation courante dans les QPV est peu marquée sur Bastia. De nombreux locataires du parc public sont installés dans leur logement depuis plusieurs années. Aussi, les cas de personnes âgées isolées occupant des T4 dont elles peinent à assumer les charges sont fréquents.

Enfin, les difficultés de mobilité sont patentes sur une grande partie du territoire du fait du relief et d'une offre de transports en communs qui se renouvelle mais conserve une amplitude horaire restreinte. On constate que 70 % des habitants possèdent une voiture sur Bastia Meridionale et près de 80 % sur Bastia Mezana, les problématiques liées au stationnement sont donc quotidiennes.

Le parc du bailleur est réparti sur les deux QPV. Il est le plus social avec une population cumulant les difficultés. Il se caractérise sur ces territoires par un bâti ancien dégradé et par des espaces partagés témoignant d'un manque d'entretien sur de longues périodes. Les sites sont en revanche dotés d'atouts certains : résidences à taille humaine, couvert végétal important, vue sur la mer ou la montagne.

Le bailleur a la particularité de disposer d'une régie interne étoffée mais dont les profils restent orientés vers le volet technique. Les agents investis dans une démarche de proximité auprès de locataires restent minoritaires malgré les efforts menés.

Les attentes habitants qui ressortent de la concertation citoyenne menée pour la rédaction du contrat de ville ainsi que dans le cadre GUSP sont diverses :

- Réclamations récurrentes sur la nécessité d'un entretien renforcé des espaces partagés du parc, en extérieur comme en intérieur
- Encombrants et dépôts sauvages donnant une image négative des résidences et nécessitant pédagogie et coercition
- Problématique de stationnement sauvage et de véhicules épaves peu solutionnable du fait notamment d'une fourrière sous dimensionnée.
- Manque de présence de proximité et des retours du bailleur aux demandes des locataires qui parfois tardent à arriver.
- Un manque de lien social de plus en plus marqué et accentué par des soubresauts communautaristes (parler de la politique de répartition)
- Certaines résidences stigmatisées
- Des questions de santé mentales de plus en plus présentes et faces auxquelles peu de solutions opérationnelles à mobiliser.
- Des résidences peu adaptées au vieillissement du public du bailleur.
- Un sentiment d'abandon, particulièrement marqué sur le site du NPRU et sur la résidence Saint-Antoine.

Il est à noter que la sécurité n'est pas un sujet principal sur ce parc et plus généralement sur les QPV Bastiais. Toutefois, les questions relatives à la tranquillité publique y sont nombreuses, notamment en lien avec le délitement du lien social.

V. Orientations stratégiques et programme d'action

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.

L'ensemble de ces axes entre en résonance avec les thèmes abordés en GUSP et en adéquation avec les objectifs du contrat de ville, et des dépenses afférentes pourront être justifiées au titre de l'abattement. Il apparaît en outre que les 4 axes suivant relèvent d'une priorité renforcée :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;

L'ensemble des actions justifiables au titre de l'abattement seront mises en œuvre en complément du droit commun et des obligations réglementaires du bailleur.

VI. Moyens de gestion

L'État s'engage à :

- Mobiliser ses services aux côtés des copilotes, et notamment la direction départementale des territoires, la direction de l'emploi du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP) et la déléguée du préfet ;
- Mobiliser dispositifs et financements de droit commun permettant de contribuer aux axes stratégiques de l'abattement TFPB et notamment les fonds d'investissement ;
- Participer aux instances de pilotage de l'abattement de la TFPB en mobilisant les services de la direction départementale des territoires (DDT), de la direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP) ainsi que la déléguée du préfet ;
- Mobiliser une réunion spécifique en cas d'intention de dénonciation de la convention d'une des parties, afin de mettre en place une médiation ;
- Articuler les financements entre le BOP 147, le NPNRU et l'abattement de la TFPB afin de favoriser la complémentarité des dispositifs.

L'EPCI s'engage à :

- Mobiliser ses services aux côtés des copilotes et notamment la Direction du Développement et de la Cohésion Sociale
- Participer aux instances de pilotage et aux réunions de mise en œuvre de la TFPB
- Mobiliser ses politiques de droit commun et notamment celles relatives à la collecte des déchets, et à la prévention et la citoyenneté
- De par ses compétences en politique de l'habitat et d'actions sociales d'intérêts communautaires, favoriser le lien avec les bailleurs et les habitants

La Ville de Bastia s'engage à :

- Mobiliser ses services aux côtés des copilotes et notamment la Direction du Renouvellement Urbain et de la Cohésion sociale.
- Participer aux instances de pilotage et aux réunions de mise en œuvre de la TFPB
- D'être garant de la bonne articulation entre la TFPB, le contrat de Ville, la GUSP et les programmes de Renouvellement Urbain.
- D'encourager l'expression des attentes des habitants et associations de locataires et leur bonne prise en compte sur le dispositif.

L'OPH2C s'engage à :

- Mobiliser ses services aux côtés des copilotes et notamment la Direction de la Gestion Locative et de la Qualité
- Mobiliser des moyens liés à la mise en œuvre du programme d'actions défini de façon partenariale par les signataires de la convention et à son suivi
- Transmettre des informations sur le programme d'action (prévisionnel et réalisé) à l'aide du logiciel QuartiersPlus
- Solliciter les associations représentatives de locataires en vue d'actions, réunions
- Réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et diffusion aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants
- Participer au comité technique et réunions de mise en œuvre de la TFPB avec les copilotes.

VII. Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

La participation des habitants est un enjeu majeur du Contrat de ville et un avenant au document cadre précisera d'ici la fin de l'année 2024 ou au plus tard courant du 1^{er} semestre 2025 la stratégie qui sera mise en œuvre à cette fin. Il est entendu que les modalités d'association des représentants des locataires et des habitants dans le cadre de la TFPB seront en cohérence avec la stratégie d'implication des habitants dans le cadre du CDV. Ces modalités d'association des locataires seront donc construites et mise en œuvre progressivement, discutées, validées, ajustées lors des points d'étapes.

Toutefois il est d'ores et déjà entendu que le bailleur identifiera les associations de locataires concernées dans chaque quartier et dressera une liste par QPV de représentants qu'il communiquera aux signataires de la convention d'abattement (Etat, EPCI, Commune). Il informera les représentants des enjeux et des modalités de la démarche. Ceux-ci seront impliqués dans le diagnostic, le choix des actions, l'évaluation dont la mesure de la satisfaction.

D'ici là, les bailleurs s'engagent à réunir les représentants pour les informer de la démarche et leur présenter les programmes et priorités d'actions dans les grandes lignes au plus tard dans le courant du 1^{er} semestre 2025. Il leur précisera que des ajustements seront ultérieurement possibles. Un compte rendu de la réunion sera réalisé par le bailleur. Il sera transmis aux représentants des locataires et aux partenaires cosignataires des conventions et servira de référence pour la poursuite des échanges lors du premier point d'étapes et des suivants.

VIII. Modalités de pilotage

La stratégie prévalant à la mise en œuvre de l'abattement de l'abattement TFPB sera définie dans le cadre du comité de pilotage du contrat de ville chargé de l'articulation stratégique et opérationnelle de la politique de la Ville à l'échelle locale. Ce COPIL est composé des différents signataires du contrat de ville et est alimenté par le comité technique restreint du Contrat de ville.

Un comité technique spécifique à la TFPB se réunira au moins deux fois dans l'année pour accompagner la mise en œuvre de cette stratégie à l'échelle du parc de l'OPH2C situé en géographie prioritaire.

Ces réunions auront pour objet de :

- Dresser le bilan des actions réalisées et d'établir le plan d'action pour l'année n+1
- Faire un bilan à mi-parcours de la réalisation des actions programmées et si nécessaire, de réajuster les projets prévus.
- Toute question d'actualité peut faire, à la demande des membres du comité technique TFPB l'objet d'une réunion spécifique.

Ce comité technique TFPB a pour fonction d'alimenter le comité technique restreint du contrat de ville et est composé comme suit :

- Direction du Développement et de la Cohésion Sociale de la communauté d'agglomération de Bastia concernée ;
- Direction du Renouvellement urbain et de la Cohésion sociale la ville de Bastia ;
- Services de l'État concernés (délégué du préfet, DDT et DDETSP)
- De l'OPH2C.

Comme indiqué dans le paragraphe VII, l'implication des habitants étant constitutive du fonctionnement du Contrat de Ville, les modalités d'association des habitants au fonctionnement de la TFPB seront définies dans le cadre d'un avenant au contrat de ville 2024-2030

Ponctuellement et en cas de besoin, d'autres partenaires pourront y être associés.

IX. Suivi et bilan

Le suivi est assuré tel que défini dans le chapitre ci-avant.

Chaque année, l'organisme Hlm transmet à la communauté d'agglomération de Bastia, la ville de Bastia, la préfecture de Haute-Corse et aux représentants des locataires-habitants, avant le 15 janvier un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année n-1.

Le bilan quantitatif, recensant les actions menées et dépenses afférentes doit être complété sur la base de la trame fournie en annexe 1 et actualisée les pilotes du CDV en fonction du plan d'action annuel.

Le bailleur peut proposer des dépenses non prévues dont la validation est soumise au comité technique TFPB

Le bilan qualitatif est structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale à l'appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. Les différents porteurs de projet dont les actions ont été valorisées au titre de l'abattement de la TFPB contribuent à l'élaboration du bilan qualitatif fourni par l'organisme Hlm aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Le bilan quantitatif et qualitatif pourra être complété par des éléments complémentaires fournis ou demandés par les représentants des signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

En complément, a minima tous les deux ans un diagnostic en marchant sera organisé par le bailleur. Il servira à orienter la définition des plans d'actions annuels et à dresser le bilan des années précédentes. Cette opération pourra être construite conjointement sur le parc de plusieurs bailleurs, à leur initiative ou à la demande des copilotes.

X. 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, elle est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024. Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue d'un bilan à mi-parcours ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

XI. Conditions de report de l'abattement

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 approbation par les signataires de la convention en comité technique TFPB et d'une validation en COPIL contrat de Ville

XII. Avenant à la convention TFPB

La présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant sur la base du bilan et du suivi mené sur le dispositif et en cas de modification des priorités, du périmètre et de la durée.

XIII. Conditions de dénonciation

Comme précisé dans l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'État, l'USH et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France : « En cas de désaccord entre les signataires sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un rôle de facilitateur sera assuré par un représentant de l'Etat, désigné par le Préfet de département, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers » ;

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, après la mise en place de la phase de médiation précitée, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de 4 mois avant le 1^{er} janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention ;

Une copie de cet écrit est également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Ville de France, Association des Maires de France, Union sociale pour l'habitat). Les éléments transmis feront l'objet d'une capitalisation au niveau national assuré par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

Bastia le,

Le Préfet de Haute-Corse

La Communauté d'Agglomération de Bastia

La Ville de Bastia

L'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse

ANNEXE 1 : Plan d'action

TFPB: Plan d'actions

Année(s) : Commune : BASTIA

CA de Bastia

Nombre de logements dans le quartier (QPV) :

Organisme :

Quartier prioritaire :	
Nom	Code quartier

Montant prévisionnel de l'abattement annuel :	
Montant prévisionnel de l'abattement sur 3 ans :	
Montant effectif de l'abattement année X :	
Montant effectif de l'abattement année X :	

Axes	N°	Actions		Dépense prévisionnelle par an							Observations	Éléments à fournir en vue du bilan annuel
		Libellé		2025	2026	2027	2028	2029	2030			
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	1											
	a											
	b											
	2											
	a											
Formation/ soutien des personnels de proximité	6											
Sur-entretien Gestion des déchets et encombrants / épaves	7											
	8											
	a											
	b											
Tranquillité résidentielle	c											
	9											
Concertation / sensibilisation des locataires	10											
	a											
	b											
	c											
Animation, lien social, vivre ensemble	d											
	14											
	a											
	c											
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	d											
	15											
	a											
	b											
	c											
	d											
TOTAL ANNUEL CONSOMME A REPORTER SUR ANNEE n+1 TOTAL PREVISIONNEL « UTILISABLE » (année n + report n-1)	e											
	f											