

**CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT  
DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES  
BATIES  
QUARTIER ANNE FRANK  
OZOIR-LA-FERRIERE**

Conclue entre :

La commune d'Ozoir-la-Ferrière, représentée par son maire.....

La Préfecture de Seine-et-Marne, représentée par .....

CDC Habitat, représentée par .....

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 de finances pour 2024 ;

Vu l'article 1388 bis du code général des impôts ;

Vu le cadre national d'utilisation de la TFPB et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'Etat, 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 ;

Vu le contrat de Ville voté par le conseil municipal le 5 avril 2024.

Il est convenu ce qui suit :

• Objet de la convention	3
• Identification du patrimoine concerné	3
• Engagements des parties à la convention	4
• Orientations stratégiques	4
• Modalités de pilotage	5
• Suivi et bilan	5
• Durée de la convention	5
• Conditions de dénonciation de la convention	5
• Annexe : programme d'action	6

## 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 situées 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 I, est signataire au 1<sup>er</sup> 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'Etat 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, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville de 2025 jusqu'en 2030.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'Etat, la commune d'Ozoir-la-Ferrière, CDC Habitat et est une annexe du contrat de ville. 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 en 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, bien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité » de service.

## 2 IDENTIFICATION DU PATRIMOINE CONCERNE

Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
639	639	239 000 €

### 3 ENGAGEMENTS DES PARTIES A LA CONVENTION

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'Etat, la commune d'Ozoir-la-Ferrière et CDC 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 et des politiques publiques de droit commun.

#### Engagement de l'Etat

- Par l'intermédiaire du délégué du Préfet, la préfecture de Seine-et-Marne s'engage à assurer le suivi des actions mises en place dans la présente convention et à participer aux différentes instances de pilotage
- Lorsque l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties ne peut contribuer à la mise en place d'actions particulières, la préfecture s'engage à étudier toute demande de financement sous réserve des crédits disponibles et du dépôt d'un dossier de candidature d'appel à projet dans le calendrier imparti.
- Dans les cas où une partie exprime son intention de dénoncer la présente convention, celle-ci le manifestera au Préfet par courrier 3 mois avant la date d'échéance. Une instance de conciliation sera alors proposée.

#### Engagement de la commune

- Moyens humains liés au suivi de la convention ;
- Mobilisation des politiques de droit commun ;
- Pilotage de la convention ;
- Mobilisation du conseil citoyen ou autres formes de représentants des habitantes et des habitants ;

#### Engagements de CDC Habitat

- Moyens humains en agence, Direction régionale et siège pour le suivi de la convention et la mise en œuvre des actions identifiées;
- Informations sur le programme d'actions prévisionnelles;
- Mobilisation, incitation des associations de locataires ;
- Réalisation du bilan quantitatif et diffusion aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants.

### 4 ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Les priorités d'action en lien avec les orientations du contrat de ville sont :  
Sur la base de ces orientations stratégiques, les signataires de la convention d'utilisation de l'abattement co-définissent un programme d'action prévisionnel annexé à la convention.

## 5 MODALITES DE PILOTAGE

Le comité de pilotage technique de la convention est composé de ;

- Déléguée du Préfet
- Représentant de CDC Habitat
- Représentant du Maire
- Chargé de projet politique de la ville

## 6 SUIVI ET BILAN

Chaque année, CDC Habitat transmet à la commune et à l'Etat 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, est directement accessible dans le logiciel QuartiersPlus aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB. Cet accès aux données par les partenaires est possible dès lors que l'organisme HLM a complété le logiciel et a publié les données.

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 e la TFPB.

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

## 7 DUREE DE LA CONVENTION

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville.

A 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.

## 8 CONDITIONS DE REPORT DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB

Dans certaines situations, l'abattement de la TFPB ne peut 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.

## 9 CONDITIONS DE DENONCIATION DE LA CONVENTION

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 d'un mois avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différents 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 assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

ANNEXE : programme d'action

PROJET

**Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattiment de TFPB  
PREVISIONNEL 2025**

Année : 2025  
Organisme : CDC Habitat social

Ville : OZOIR LA FERRIERE  
N° de la commune : 45130  
639 Igit

Quartier prioritaire : QP 077 018 Résidence Anne Frank  
Montant prévisionnel de l'abattiment annuel : 239 000 €

Axes	Actions	Date d'échéance	Dépenses prévisionnelles	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
1	Renforcement du gardiennage et surveillance	21/12/2025					
	Agents de médiation sociale	21/12/2025					
	Agents de développement social et urbain	21/12/2025	5 000	5 000		5 000	100%
	Coordonnateur lfm de la gestion de proximité	21/12/2025	55 000	55 000		38 500	70%
	Références sécurité	21/12/2025	4 500	4 500		4 500	100%
2	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	21/12/2025	5 000	5 000		5 000	100%
	Séances de coordination inter-acteurs	21/12/2025					
	Disponibilité de soutien	21/12/2025					
	Renforcement nettoyage	21/12/2025	20 000	20 000		20 000	100%
	Entretien de tags et graffiti	21/12/2025	3 000	3 000		3 000	100%
3	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention - portes de hall débrayées	21/12/2025	6 000	6 000		6 000	100%
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)	21/12/2025	7 500	7 500		7 500	100%
	Gestion des encombrants	21/12/2025	35 000	35 000		35 000	100%
	Renforcement ramassage papiers et déchets	21/12/2025	23 000	23 000		11 500	50%
	Enlèvement des épaves	21/12/2025	5 000	5 000		5 000	100%
5	Amélioration de la collecte des déchets	21/12/2025	5 000	5 000		5 000	100%
	Dispositif tranquillisé	21/12/2025	4 000	4 000		4 000	100%
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	21/12/2025	5 000	5 000		5 000	100%
	Surveillance des chantiers	21/12/2025					
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	21/12/2025					
6	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale	21/12/2025	7 500	7 500		7 500	100%
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	21/12/2025	1 500	1 500		1 500	100%
	Dispositifs spécifiques à la zéro-déchet à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	21/12/2025	4 000	4 000		4 000	100%
	Enquêtes de satisfaction territoriales	21/12/2025	1 000	1 000		1 000	100%
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	21/12/2025	15 000	15 000		15 000	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	Actions d'accompagnement social spécifiques (ASQ)	21/12/2025	2 500	2 500		2 500	100%
	Services spécifiques aux locataires (Ex : partage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	21/12/2025	2 500	2 500		2 500	100%
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	21/12/2025	5 000	5 000		5 000	100%
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	21/12/2025	10 000	10 000		10 000	100%
	Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers REP/RL)	21/12/2025	70 000	70 000		28 000	40%
	Surcoûts de remise en état des logements	21/12/2025	10 000	10 000		10 000	100%
	Travaux de sécurisation (location des caves, digicodes, vigils...)	21/12/2025	10 000	10 000		10 000	100%
			312 000	312 000		242 000	

REÇU EN PREFECTURE

le 20/12/2024

Application agréée E-legalite.com