

**Délibération du Conseil Municipal  
Ville de Villiers-le-bel**

**Séance ordinaire du vendredi 9 décembre 2022**

N°14/Politique de la ville

**Autorisation de signature - Avenant n°2 à la convention locale relative à l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville**

Le vendredi 9 décembre 2022, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 1 décembre 2022, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis MARSAC.

**Secrétaire** : Mme Teresa EVERARD

**Présents** : M. Jean-Louis MARSAC, Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Allaoui HALIDI, Mme Rosa MACEIRA, M. Maurice MAQUIN, Mme Mariam CISSE-DOUCOURE, Mme Véronique CHAINIAU, M. Christian BALOSSA, Mme Teresa EVERARD, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, Mme Géraldine MEDDA, M. Gourta KECHIT, Mme Myriam KASSA, M. Faouzi BRIKH, M. Maurice BONNARD, M. William STEPHAN, Mme Efatt TOOR, Mme Marine MACEIRA, M. Sori DEMBELE, M. Jean-Pierre IBORRA, M. Mohamed ANAJJAR, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

**Représentés** : M. Daniel AUGUSTE par M. Léon EDART, Mme Hakima BIDEHADJELA par Mme Véronique CHAINIAU, Mme Sabrina MORENO par Mme Myriam KASSA, M. Pierre LALISSE par M. Jean-Louis MARSAC, Mme Carmen BOGHOSIAN par Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Cédric PLANCHETTE par Mme Géraldine MEDDA, M. Cémil YARAMIS par M. Maurice BONNARD, M. Hervé ZILBER par M. Jean-Pierre IBORRA, Mme Virginie SALIBA par M. Mohamed ANAJJAR, M. Bankaly KABA par M. Sori DEMBELE

**Absente excusée** : Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO

**Absent** :

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal que le Contrat de ville intercommunal signé le 20 mai 2015 est le cadre contractuel de la politique de la ville mis en place par l'Etat en faveur des quartiers en difficulté et que ce contrat courrait initialement sur une période de 6 ans (2015/2020).

Il rappelle également, que le Contrat de ville a été conclu avec la Communauté d'agglomération Val de France (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Communauté d'agglomération Roissy Pays de France) et qu'il comporte un volet spécifiquement dédié à la ville de Villiers-le-Bel, pour les quartiers des Carreaux, du Puits-la-Marlière, de Derrière-les-Murs/La Cerisaie et du Village et des Charmettes nord.

M. le Maire indique que l'Etat a décidé de centrer son action dans les quartiers prioritaires autour de quatre piliers :

- La cohésion sociale,
- Le cadre de vie et la rénovation urbaine,
- L'emploi et le développement économique,
- La citoyenneté et les valeurs de la République.

Il rappelle que les contrats de ville ont été prorogés par la loi de finances pour 2019 jusque fin 2022, en cohérence avec les engagements de la Mobilisation nationale pour les habitants des quartiers qui se déploient sur la durée du quinquennat. Dans ce cadre, un protocole d'engagements renforcés et réciproques 2019-2022 a été signé entre les villes et la communauté d'agglomération Roissy Pays de France.

Il rappelle également que la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 a acté la prorogation d'une année supplémentaire des contrats de ville en cours et des régimes fiscaux zonés dans un contexte de réflexion profonde sur les contours et le contenu de ceux-ci, soit jusqu'au 31 décembre 2023. Par cohérence, les régimes fiscaux zonés qui leurs sont attachés ont également été prorogés d'une année, à l'instar de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (ATFPB) dont les organismes HLM bénéficient au titre de leur parc ancien et dont le cadre national de valorisation a été révisé en septembre 2021.

L'abattement sur la base d'imposition de la Taxe Foncière des Propriétés Bâties (TFPB) sur le patrimoine locatif social des organismes situés dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) permet aux bailleurs sociaux de financer des actions de renforcement de la qualité urbaine ou des dispositifs spécifiques d'amélioration des conditions de vie des locataires des QPV.

Le bénéfice de l'abattement est conditionné à la signature d'un Contrat de Ville, dont fait partie la présente convention, et au dépôt par les bailleurs sociaux d'une demande formelle d'abattement auprès des services des impôts.

La convention locale précitée relative à l'utilisation de l'abattement de la TFPB s'inscrit dans les démarches de gestion urbaine de proximité existantes ou à venir. Elle s'appuie sur un diagnostic des QPV, présente les enjeux et les objectifs stratégiques, organise la gouvernance du dispositif et la participation des habitants et des associations des locataires, définit les actions et les moyens financier et humains mis en place par les organismes d'Habitation à Loyer Modéré (1001 Habitat, CDC Habitat Social, Immobilière 3F, Toit et Joie et Val d'Oise Habitat).

Cette convention couvre les deux QPV suivants :

- Villiers-le-Bel, QP95038, Village, Le Puit la Marlière - Derrière les Murs de Monseigneur,
- Villiers-le-Bel, QP95034, Carreaux-Fauconnière-Marronniers-Pôle Gare.

M. le Maire précise que la convention locale relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville a été signée le 31 mars 2017 et permettait aux bailleurs sociaux (1001 Habitat, CDC Habitat Social, Immobilière 3F, Toit et Joie et Val d'Oise Habitat) de bénéficier de l'abattement TFPB jusqu'en 2020 en contrepartie du financement d'actions d'amélioration du cadre de vie et de condition de vie des locataires.

M. le Maire explique que la prolongation du contrat de ville jusqu'en 2022 (avenant n°1) puis

2023 (avenant n°2, objet de la présente délibération) permet également de prolonger la validité de la convention locale relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville jusqu'en 2023. Cette prolongation permettrait de poursuivre les programmes d'actions des bailleurs sociaux issus de l'abattement TFPB validés et discutés avec le conseil citoyen, les amicales de locataires et la municipalité.

M. le Maire propose au Conseil Municipal d'approuver et de l'autoriser à signer l'avenant n°2 à la convention locale relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville.

M. le Maire entendu,

Le Conseil Municipal en ayant délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général des Impôts (CGI) et notamment l'article 1388 bis confirmant le rattachement de l'abattement de TFPB au contrat de ville,

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

VU la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 actant la prorogation des contrats de ville et des régimes fiscaux zonés jusqu'au 31 décembre 2023,

VU la délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2017 portant approbation et autorisation de signature de la convention locale relative à l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires de Politique de la ville,

VU la convention locale relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville signée le 31 mars 2017,

VU la délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2020 portant approbation et autorisation de signature du protocole d'engagements renforcés et réciproques dans le cadre du Contrat de ville intercommunal (au titre des années 2019-2022),

VU la délibération du Conseil Municipal du 6 février 2021 portant autorisation de signature de l'avenant n°1 à la convention locale relative à l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires de Politique de la ville,

VU l'avis de la Commission Finances du 28 novembre 2022.

CONSIDERANT la nécessité de poursuivre les programmes d'actions issus de l'utilisation de l'abattement TFPB par les bailleurs sociaux,

APPROUVE l'avenant n°2 à la convention locale relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville, annexé à la présente délibération,

AUTORISE M. le Maire à signer l'avenant n°2 à la convention locale relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 28 – Contre : 6 – Abstention : 0 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,  
Mme Teresa EVERARD



Le Maire,  
M. Jean-Louis MARSAC



Publication le : **19 DEC. 2022**  
Transmission en Sous-préfecture le : **19 DEC. 2022**

**Avenant n°2 à la convention locale relative à  
l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but  
d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires  
dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville  
(Article 13388 bis du CGI)**



**M. Le Maire  
Jean-Louis MARSAC**



Conclue entre :

- D'une part, 1001 Vies Habitat (ex Coopération et Famille), représenté par Stéphane BARDIN Directeur Territorial,
- D'une part, CDC Habitat Social (ex EFIDIS et ex OSICA), représenté par Monsieur Eric DUBERTRAND en sa qualité de Directeur interrégional, Direction interrégionale Ile-de-France,
- D'une part, Immobilière 3F, représenté par Madame Marie-Laure LEMOINE, Directrice Départementale,
- D'une part, Toit et Joie, représenté par Madame Michèle ATTAR, Directeur Général,
- D'une part, Val d'Oise Habitat, représenté par Madame Séverine LEPLUS, Directrice Générale ;
  
- D'autre part, la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, représentée par son président Pascal DOLL,
  
- D'autre part, la commune de Villiers-le-Bel, représentée par Monsieur Jean-Louis MARSAC, maire de Villiers-le-Bel
  
- D'autre part, le préfet du département, représenté par Xavier DELARUE, Préfet Délégué pour l'Egalité des Chances

Ci-après respectivement appelées « les Parties »

## **Préambule :**

Le Contrat de ville intercommunal signé le 20 mai 2015 est le nouveau cadre contractuel de la politique de la ville mis en place par l'Etat en faveur des quartiers en difficulté et que ce nouveau contrat court sur une période de 6 ans (2015/2020).

Ce contrat de ville concentre son action dans les quartiers prioritaires autour de quatre piliers :

- La cohésion sociale,
- Le cadre de vie et la rénovation urbaine,
- L'emploi et le développement économique,
- La citoyenneté et les valeurs de la République.

Les contrats de ville ont été prorogés par la loi de finances pour 2019 jusque fin 2022, en cohérence avec les engagements de la Mobilisation nationale pour les habitants des quartiers qui se déploient sur la durée du quinquennat. Dans ce cadre, un protocole d'engagements renforcés et réciproques 2019-2022 a été approuvé par Villiers-le-Bel et les autres communes concernées sur le territoire ainsi que la communauté d'agglomération Roissy Pays de France.

Puis la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 a acté la prorogation d'une année supplémentaire les contrats de ville en cours et les régimes fiscaux zonés dans un contexte de réflexion profonde sur les contours et le contenu de ceux-ci, soit jusqu'au 31 décembre 2023. Par cohérence, les régimes fiscaux zonés qui leurs sont attachés ont également été prorogés d'une année, à l'instar de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (ATFPB) dont les organismes HLM bénéficient au titre de leur parc ancien et dont le cadre national de valorisation a été révisé en septembre 2021.

Les contrats de ville comportent plusieurs annexes et conventions. La convention locale relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville est désormais liée au Contrat de ville signé le 20 mai 2015 par la communauté d'agglomération Val de France (depuis le 1er janvier 2016, Communauté d'agglomération Roissy Pays de France).

L'abattement sur la base d'imposition de la Taxe Foncière des Propriétés Bâties sur le patrimoine locatif social des organismes situés dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) permet aux bailleurs sociaux de financer des actions de renforcement de la qualité urbaine ou des dispositifs spécifiques d'amélioration des conditions de vie des locataires des QPV.

Le bénéfice de l'abattement est conditionné à la signature d'un Contrat de Ville, dont fait partie la présente convention, et au dépôt par les bailleurs sociaux d'une demande formelle d'abattement auprès des services des impôts.

La convention locale précitée relative à l'utilisation de l'abattement de la TFPB s'inscrit dans les démarches de gestion urbaine de proximité existantes ou à venir. Elle s'appuie sur un diagnostic des QPV, présente les enjeux et les objectifs stratégiques, organise la gouvernance du dispositif et la participation des habitants et des associations des locataires, définit les actions et les moyens financier et humains mis en place par les organismes d'Habitation à Loyer Modéré.

Cette convention couvre les deux QPV suivants :

- Villiers-le-Bel, QP95038, Village, Le Puit la Marlière - Derrière les Murs de Monseigneur ;
- Villiers-le-Bel, QP95034, Carreaux-Fauconnière-Marronniers-Pôle Gare.

La convention locale relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville a été signée le 31 mars 2017 et permet aux bailleurs sociaux de bénéficier de l'abattement TFPB jusqu'en 2020 en contre partie du financement d'actions d'amélioration du cadre des conditions de vie des locataires.

La prolongation du contrat de ville jusqu'en 2022 (Avenant N°1) par la signature du protocole d'engagements renforcés, puis jusqu'en 2023 (Présent avenant) permet également de prolonger la validité de la convention locale relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville jusqu'au 31 décembre 2023. Cette prolongation permettrait de poursuivre les programmes d'actions des bailleurs sociaux issus de l'abattement TFPB validés et discutés avec le conseil citoyen, les amicales de locataires et la municipalité de Villiers-le-Bel.



Les parties se sont accordées sur ce qui suit :

#### **Article 1 : Objet de l'avenant**

Le présent avenant a pour objet de prolonger jusqu'au 31 décembre 2023 la validité de la convention locale relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Cette prolongation de la convention permettra de poursuivre les programmes d'actions des bailleurs sociaux visant à améliorer le cadre et les conditions de vie des locataires en contre partie de l'abattement TFPB dont ils bénéficient.

#### **Article 3 : Modification de l'article II.2**

En lieu et place du premier paragraphe de cet article, il convient de lire :

*« Sous réserve du respect des obligations de déclaration annuelle de patrimoine, l'Etat accordera, conformément au II de l'article 1388 bis du CGI, à faire bénéficier l'organisme signataire, d'un abattement de 30% sur la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), entre 2016 et 2023, pour les logements décrits ci-dessous : »*

#### **Article 4 : Entrée en vigueur**

Le présent avenant prendra effet à compter de sa date de signature par toutes les parties.

## **SIGNATURES**

Fait à ....., le .....

En 9 exemplaires originaux.

L'Etat, représenté par Xavier DELARUE, Préfet délégué à l'Egalité des Chances

La communauté d'agglomération Roissy Pays de France, représenté par Pascal DOLL, Président

La commune de Villiers-le-Bel, représenté par Jean-Louis MARSAC, Maire de Villiers-le-Bel

CDC Habitat Social, représenté par Monsieur Eric DUBERTRAND en sa qualité de Directeur interrégional, Direction interrégionale Ile-de-France

Val d'Oise Habitat, représenté par Madame Séverine LEPLUS, Directrice Générale

Immobilière 3F, représenté par Madame Marie-Laure LEMOINE, Directrice Départementale

1001 Vies Habitat, représenté par Stéphane BARDIN Directeur Territorial

Toit et Joie, représenté par Madame Michèle ATTAR, Directeur Général