

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal
Séance du Conseil municipal ordinaire du 7 novembre 2024

Objet : Approbation de la convention pour l'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties 2025-2030 dans le quartier Est d'Orly.

L'an deux mille vingt-quatre, le sept novembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal, légalement convoqué en présentiel le vingt-quatre octobre, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Imène **SOUID**– Maire.

ETAIENT PRESENTS : Madame Imène **SOUID**, Maire

Mesdames, Messieurs les Maire-adjoints

Jean-François CHAZOTTES – Stéphanie BARRÉ-PIERREL – Hamide KERMANI – Nathalie BESNIET – Thierry ATLAN – Karine BETTAYEB – Frank-Éric BAUM – Malikat VERA – Alain GIRARD – Maribel AVILES CORONA –Thierry CHAUDRON

Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux

Roselyne CHARLES ELIE NELSON – Mylène DIBATISTA – Kheira SIONIS – Marilyne HERLIN – Renaud LERUDE – Ramzi HAMZA – Yann GILBERT – Jinny BAGÉ – Houcine TROUKY – Annie RAMARIAVELO – Gilbert LACOM – Philippe BOURIACHI – Brahim MESSACI – Noëline TANFOURI – Kathy GUERCHE – Nicole DURU BERREBI

ETAIENT REPRESENTES

- Monsieur Farid RADJOUH est excusé et représenté par Imène SOUID.
- Madame Sana El AMRANI est excusée et représentée par Jean-François CHAZOTTES.
- Monsieur Seydi BA est excusé et représenté par Malikat VERA.
- Madame Josiane DAUTRY est excusée et représentée par Thierry CHAUDRON.
- Monsieur Christophe DI CICCO est excusé et représenté par Philippe BOURIACHI.
- Monsieur Sylvain CAPLIER est excusé et représenté par Brahim MESSACI.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20241107-DECO2024683-DE
Date de télétransmission : 15/11/2024
Date de réception préfecture : 15/11/2024

- Madame Florence AÏT-SALAH LECERVOISIER est excusée et représentée par Noëline TANFOURI.
- Madame Kathy GUERCHE arrivera en retard sans donner pouvoir. Arrivée de Madame GUERCHE à 19h34 (point n° 3).
- Madame Kheira SIONIS donne son pouvoir à Monsieur Yann GILBERT pour le vote du point 5.9.

1- Désignation d'un secrétaire de séance.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil.

Thierry CHAUDRON ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir cette fonction. Il l'a accepté.

Objet : Approbation de la convention pour l'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties 2025-2030 dans le quartier Est d'Orly.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des impôts et notamment son article 1388 bis ;

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

VU le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains ;

CONSIDÉRANT que le contrat de ville engagements quartiers 2030 porté par l'établissement public territorial Grand-Orly Seine-Bièvre comporte une déclinaison orlysiennne ;

CONSIDÉRANT que la convention pour l'utilisation de l'abattement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties est une annexe du contrat engagements quartiers 2030 ;

CONSIDÉRANT que les organismes HLM bénéficient d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements situés en quartier prioritaire, en contrepartie de la mise en œuvre d'actions contribuant à améliorer la qualité de services aux locataires ;

CONSIDÉRANT que cela concerne 2 319 logements et un montant d'abattement pour 2025 de 673 425 euros ;

CONSIDÉRANT qu'au regard des problématiques posées par le contrat de ville, il est nécessaire de mettre en place un plan d'actions entre le bailleur, Valophis Habitat, seul propriétaire de logements sociaux au sein du quartier prioritaire Est, la ville d'Orly et l'État ;

APRÈS DÉLIBÉRATION

<p>Accusé de réception en préfecture 094-219400546-20241107-DECO2024683-DE Date de télétransmission : 15/11/2024 Date de réception préfecture : 15/11/2024</p>
--

ARTICLE 1 : APPROUVE la convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) dans le quartier Est telle qu'annexée à la présente délibération.

ARTICLE 2 : AUTORISE Madame la Maire à signer la convention et tous les documents y afférents.

ARTICLE 3 : DIT que la présente délibération sera inscrite au registre des délibérations de la collectivité et affichée sur le site internet de la mairie d'Orly.

ARTICLE 4 : DIT qu'ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne,
- Monsieur le Président de Valophis Habitat.
- Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre.

ARTICLE 5 : PRÉCISE que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, devant le Tribunal administratif de Melun ou par voie dématérialisée sur www.telerecours .

Fait et délibéré en séance du 07-11-2024.

**Pour extrait conforme
Imène SOUID
Maire d'Orly**



Composant le Conseil	35
En exercice	35
Présents	28
Représentés	7
Absents	0
Vote pour	26
Vote contre	4
N'a pas pris part au vote	1
Abstention	4

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20241107-DECO2024683-DE
Date de télétransmission : 15/11/2024
Date de réception préfecture : 15/11/2024

CONVENTION-TYPE

CONVENTION POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LE QUARTIER EST D'ORLY

Conclue entre :

- **L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre**, représenté par Monsieur Michel Leprêtre, Président
- Et **la Ville d'ORLY**, représentée par Madame Imène Souid, Maire
- D'autre part, **la Préfecture du Val-de-Marne** représentée par Madame Sophie Thibault, Préfète
- Et d'autre part, **Valophis-Habitat** représenté par Monsieur Métin Yavuz, Président

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 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 ;

Vu le contrat de ville de l'**Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre** voté par le conseil municipal d'Orly le 7 novembre 2024 et par le conseil territorial le 19 novembre 2024.

Il est convenu 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 I, est signataire au 1^{er} 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 2025 jusqu'en 2030 sur le quartier prioritaire de la ville dénommé « quartier Est » portant selon le décret du 28 décembre 2023 sur les secteurs suivants :

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20241107-DECO2024683-DE
Date de télétransmission : 15/11/2024
Date de réception préfecture : 15/11/2024

- Les Aviateurs
- Les Navigateurs
- La voie des Saules
- Les ex LOPOFA
- Fernand Lamaze et Camille Guérin
- Les Tilleuls I et II
- La Pierre au Prêtre

Soit 10 000 habitants correspondant à 40% de la population orlytienne.

La présente convention constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, l'Établissement Public Territorial Grand -Orly Seine Bièvre, la Ville d'Orly, Valophis-Habitat et est une annexe du contrat de ville qui prendra effet le 1^{er} janvier 2025. 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 par secteurs du patrimoine concerné par la TFPB dans le QPV « Quartier Est »

Secteurs	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Aviateurs	1029	820	237 014 €
Navigateurs	214	214	37 069 €
Voie des Saules	306	219	87 759 €
Ex LOPOFA	0	0	0 €
Fernand Lamaze et Camille Guérin	102	56	19 337 €
Tilleuls I et II	209	209	68 084 €
Pierre au Prêtre	920	801	224 162 €
TOTAL	2780	2319	673 425 €

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20241107-DECO2024683-DE
Date de télétransmission : 15/11/2024
Date de réception préfecture : 15/11/2024

Dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU), 70 logements sociaux vont être construits dans le quartier des Navigateurs avec une livraison prévisionnelle pour 2026, et 67 logements sociaux vont être construits dans le quartier Ex LOPOFA avec une livraison prévisionnelle pour 2027. Ces nouveaux logements pourront avoir un impact sur le montant de l'abattement de la TFPB.

3. Résultats du diagnostic partagé

La Ville d'Orly, en lien avec le bailleur Valophis-Habitat, organise deux fois par an des diagnostics en marchant sur les 7 secteurs du quartier politique de la ville « Quartier Est », et ce depuis la mise en œuvre de la Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) à Orly en 2011. Ces diagnostics en marchant sont organisés en présence des associations de locataires et des habitants.

Ces diagnostics identifient :

- Les principaux fonctionnements et dysfonctionnements dans les espaces résidentiels et dans les espaces publics
- Les priorités d'intervention pour chacun des secteurs qui conditionnent le programme d'actions établi en contrepartie de l'abattement de la TFPB

Ces diagnostics en marchant sont complétés par des enquêtes de satisfaction réalisées auprès des locataires par le bailleur Valophis-Habitat. De ces dispositifs partagés, il en ressort des problématiques récurrentes qui font l'objet de réflexions communes à l'ensemble des secteurs :

- Gestion des dépôts sauvages et encombrants,
- Problème de civisme : jet de déchets et de nourriture, dégradation et vandalisme,
- Gestion des chantiers lors des travaux : nuisances, manque d'information et de signalétique, insécurité,
- Stationnement tendu : présence de voitures épaves et de mécanique sauvage sur la voie publique, présence de voitures ventouses, stationnement double fil, places non louées dans les parkings résidentialisés,
- Gestion des espaces verts privés et publics et nécessité de sensibiliser les habitants aux nouvelles pratiques de gestion plus respectueuses de l'environnement.

4. Orientations stratégiques

En lien avec les orientations du contrat de ville et de la convention d'objectifs et de moyens de Valophis-Habitat, et au regard du diagnostic partagé, les orientations stratégiques prioritaires pour le QPV « Quartier Est » sont les suivantes :

- **Orientation n°1 : Adapter les moyens humains, techniques et financiers à l'amélioration continue de la gestion quotidienne du quartier Est**
- **Orientation n°2 : Favoriser la participation des habitants par les dispositifs multiples (rendez-vous urbains, animation de quartier, chantier insertion...)**
- **Orientation n°3 : Traiter les dysfonctionnements par l'information, la sensibilisation :** développement d'outils de communication sur certaines thématiques (gestion des déchets et encombrants, informations chantiers, sensibilisation à la préservation de la biodiversité...)
- **Orientation n°4 : Adapter la gestion des espaces publics et privés à la transition**

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20241107-DECO2024683-DE
Date de télétransmission : 15/11/2024
Date de réception préfecture : 15/11/2024

écologique et énergétique (biodéchets, gestion de l'eau, gestion des espaces verts...)

- **Orientation n°5 : Accompagner les habitants vers l'emploi notamment grâce à des dispositifs d'insertion**

5. Modalités d'association des locataires et des habitants

Les amicales de locataires et les habitants participent aux rendez-vous urbains organisés 2 fois par an par la Ville en lien avec Valophis-Habitat dans les 7 secteurs du « Quartier Est », permettant ainsi d'établir des diagnostics partagés.

Le président et le président adjoint du Conseil de quartier Est et du Conseil de quartier Centre participent au suivi et au bilan de la TFPB lors des comités techniques et des comités de pilotage.

6. Modalités de pilotage

Pour coordonner la programmation du plan d'action TFPB et celle de la politique de la Ville, le suivi s'organise autour de la mise en place d'un comité technique (cotech) et d'un comité de pilotage (copil).

Composition du comité technique :

- Pour l'Etat : la déléguée de la Préfète ou ses représentants, et la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement ;
- Pour la Ville d'Orly : La directrice du Renouvellement urbain, la chargée de mission GUSP, la Directrice Politique de la ville, les services concernés par les thématiques traitées durant le cotech ;
- Pour Valophis-Habitat : un représentant de l'agence Valophis-Habitat d'Orly et le service Développement social et urbain ;
- Pour le Conseil de quartier Est et le Conseil de quartier Centre (englobant le secteur Pierre au Prêtre) : le président et le président adjoint

Le comité technique se réunit a minima une fois par an pour :

- Présenter le bilan du plan d'actions réalisé de l'année N-1
- Présenter le plan d'action prévisionnel de l'année N

Dès que nécessaire, le comité technique organise des groupes de travail dédiés à des thématiques précises (déchets, gestion des espaces verts privés et publics, etc.) avec la participation des acteurs compétents dans ces domaines.

Composition du Comité de pilotage :

- Pour l'Etat : la Préfète ou ses représentants, et la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement ;
- Pour la Ville d'Orly : la Maire ou ses représentants, la directrice du Renouvellement urbain, la chargée de mission GUP, la Directrice Politique de la Ville, les services concernés par les thématiques traitées durant le copil ;
- Pour l'EPT, le Président ou ses représentants ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20241107-DECO2024683-DE
Date de télétransmission : 15/11/2024
Date de réception préfecture : 15/11/2024

- Pour Valophis-Habitat : la Directrice de l'agence d'Orly et le service Développement social et urbain ;
- Pour le Conseil de quartier Est et le Conseil de quartier Centre (englobant le secteur de la Pierre au Prêtre) : le président et le président adjoint.

Le comité de pilotage se réunit a minima une fois par an pour :

- Présenter le bilan du plan d'actions réalisé de l'année N-1 et évaluer l'avancée de ce plan d'actions ainsi que son efficacité concrète sur le terrain. Le copil permet aussi d'évaluer les limites opérationnelles rencontrées et le cas échéant les ajustements rendus nécessaires tant pour l'organisme Hlm que pour l'ensemble des partenaires de la TFPB.
- Présenter et arbitrer le plan d'action prévisionnel de l'année N

Afin de coordonner les plans d'actions abattement TFPB et la politique de la Ville, il est prévu le calendrier suivant :

- Réunion du comité technique TFPB en janvier/février
- Réunion du comité de pilotage TFPB en mars
- Diagnostics en marchant organisés par la Ville en lien avec Valophis-Habitat en mai/juin
- Diagnostics en marchant organisés par la Ville en lien avec Valophis-Habitat en septembre/octobre
- Réunion du comité technique avec les associations concernées par la politique de la ville en octobre
- Conférence annuelle de la politique de la ville organisée par l'EPT en octobre

Chaque année Valophis-Habitat à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la Ville d'Orly, la Préfecture du Val-de-Marne et aux représentants des habitants, avant le comité technique et le comité de pilotage 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 Quartiers Plus 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 de 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. Durée de la convention

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

Elle est conclue pour la durée du contrat de ville 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.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20241107-DECO2024683-DE
Date de télétransmission : 15/11/2024
Date de réception préfecture : 15/11/2024

8. 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.

9. Conditions de dénonciation de la convention

- 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 d'un 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 assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.
- Une copie de cet écrit sera également adressée à la direction départementale des finances publiques (DDFIP).