



Contrat de ville 2025  0

Convention-cadre pluriannuelle 2025 -2030

« Utilisation de l'abattement de la TFPB

par le bailleur social Habitat-Audois ».



Entre les soussignés :

L'État, représenté par M. Rémi RECIO, Sous-Préfet de l'arrondissement de Narbonne,

La Ville de Lézignan-Corbières représentée par son Maire, M. Gérard FORCADA, autorisé par la délibération n° 2025-.... du 20 mars 2025,

dénommée ci-après la Ville de Lézignan-Corbières,

D'une part,

Et

Le bailleur social Habitat-Audois représenté par son directeur, Denis JANAUD, habilité à signer la présente par le Conseil d'Administration

dénommé ci-après Habitat-Audois,

D'autre part,

1- La politique de la ville et le QPV « Centre-ville » de Lézignan-Corbières.

Lézignan-Corbières est entré pour la seconde fois dans la géographie de la nouvelle politique de la ville. La loi n° 2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a redéfini le cadre de la politique de la ville, politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle est depuis lors conduite par l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements dans l'objectif commun d'assurer l'égalité entre les territoires, de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines, mais aussi d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants.

« Favoriser l'émancipation par l'éducation, l'emploi, l'entrepreneuriat, la sécurité, la qualité architecturale et la transition écologique, la lutte contre les discriminations » est l'ambition que porte le président de la République à travers la démarche «Quartiers 2030». Après le lancement du plan Quartiers 2030 par le président de la République à Marseille le 26 juin 2023, le comité interministériel des villes du 27 octobre 2023, puis la circulaire du 31 août 2023 relative à l'élaboration des contrats de ville 2024-2030 dans les départements métropolitains, l'instruction relative à la gouvernance des contrats de ville « Engagements Quartiers 2030 » du 4 janvier 2024 précise les contours de structuration des prochains contrats de ville 2024/2030 :

- Mobilisation de l'ensemble des partenaires intéressés à la politique de la ville.
- Fin des piliers et resserrement sur des priorités locales.
- Mobilisation des acteurs publics mais aussi privés, légitimes à prendre une part active aux actions menées dans les quartiers et à s'engager contractuellement.
- Région, Départements, acteurs de l'éducation et de l'emploi, acteurs de l'action sociale, de l'animation culturelle et sportive sont fortement invités à s'impliquer dans la vie de ce contrat de ville 2024/2030.
- L'impératif d'associer les habitants et les usagers des quartiers à la définition des contrats de ville puis à leur mise en œuvre, avec le développement d'un volet " participation citoyenne".
- Les collectivités sont encouragées à aller chercher les publics les plus éloignés des dispositifs de concertation.

La nouvelle génération des contrats de ville «Engagements quartiers 2030» prévoit en priorité la mobilisation des interventions des institutions dans le cadre de leur droit commun. Les financements spécifiques accordés dans le cadre du présent appel à projets viennent en complément des crédits de droit commun.

La nouvelle géographie prioritaire est établie en référence au décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023, modifiant le décret n° 2014-767 du 3 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains. Le quartier « Centre-Ville » de Lézignan- Corbières est intégré dans cette géographie prioritaire. Selon ce décret, le choix des quartiers est effectué selon un indicateur unique à savoir le seuil de population à bas revenu, soit les ménages dont le revenu par unité de consommation est inférieur à 60% du revenu fiscal médian de référence. Ceci est assorti d'un critère de peuplement qui correspond à une aire urbaine de plus de 10 000 habitants dans lequel le quartier prioritaire doit s'inscrire, ce dernier devant abriter au moins 1000 habitants. La population du quartier «Centre-ville» de Lézignan-Corbières est estimée à 3 059 habitants.

La ville de Lézignan-Corbières, l'Etat, ainsi que les autres partenaires signataires ont mis en œuvre la Politique de la Ville à travers un premier contrat de ville élaboré pour la période 2015-2020.

L'évaluation finale de ce premier contrat de ville a permis de dégager des axes de développement pour les années futures :

- Poursuivre l'ambition de renforcer le mieux-vivre ensemble et la mixité
- Développer de l'aller-vers et impliquer toujours davantage les citoyens dans la vie de la cité et de leur quartier
- Renforcer les partenariats, impliquer les entreprises dans l'accès des jeunes à l'emploi

- Renforcer l'accompagnement à l'accès aux droits
- Impliquer davantage les parents dans la réussite éducative de leurs enfants.

Le lancement du nouveau contrat de ville s'inscrit dans une ambition politique plus globale de la commune pour le quartier du centre-ville et repose sur quatre principales ambitions :

- Education, prévention de la délinquance et insertion de la jeunesse.
- Attractivité commerciale.
- Valorisation et développement des métiers d'art.
- Tranquillité publique du centre-ville.

Conformément à l'article n°1 de la loi Lamy, la politique de la ville est une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle doit assurer l'égalité entre les territoires, réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et améliorer les conditions de vie de leurs habitants. Elle se fixe 10 principaux objectifs :

- Lutter contre les inégalités.
- Garantir aux habitants l'égalité "réelle" d'accès aux droits et aux services publics (éducation, santé, culture...) ou encore à l'emploi.
- Faire du développement économique, améliorer l'habitat.
- Garantir la tranquillité des habitants (politiques de sécurité et de prévention).
- Mieux intégrer les quartiers dans leur unité urbaine (accessibilité en transports en commun).
- Favoriser la mixité fonctionnelle, urbaine et sociale des quartiers.
- Revitaliser et diversifier l'offre commerciale des quartiers.
- Faire du développement durable et lutter contre la précarité énergétique.
- Reconnaître et "valoriser" l'histoire, le patrimoine et la mémoire des quartiers.

En 2024, favoriser l'émancipation par l'éducation, l'emploi, l'entrepreneuriat, la sécurité, la qualité architecturale et la transition écologique, la lutte contre les discriminations participe désormais à la volonté exprimée par le président de la République à travers la démarche «Quartiers 2030». Conformément à l'esprit de la loi Lamy, Lézignan-Corbières déclinerà à nouveau, entre 2024 et 2030, une politique de la ville qui mobilisera et adaptera, en premier lieu, les actions relevant des politiques publiques de droit commun. Ce n'est que lorsque la nature des difficultés le nécessitera qu'elle mettra en œuvre les instruments qui lui sont propres :

- Les crédits spécifiques du BOP 147 avec lesquels le contrat de ville de Lézignan- Corbières finance prioritairement des actions portées par le tissu associatif. 50% des actions feront d'ailleurs l'objet de Conventions Pluriannuelles d'Objectifs.
- Le dispositif d'adultes-relais.
- Les crédits dédiés à la cité éducative.

La politique de la ville sera déclinée en co-construction avec les partenaires institutionnels, les acteurs économiques et les habitants afin de répondre aux besoins des habitants les plus éloignés des dispositifs de droit commun. Le contrat de ville de Lézignan-Corbières utilisera donc le contrat de ville comme levier d'innovation, d'expérimentation et de participation citoyenne. Ses orientations du contrat de ville sont le fruit d'une démarche participative ayant impliqué plusieurs familles d'acteurs et de partenaires :

- Les partenaires institutionnels et financiers qui ont participé aux instances d'évaluation du contrat de ville 2014/2022, à des COTECH (co-construction, consolidation et validation des orientations stratégiques du contrat de ville) et au séminaire partenarial d'élaboration du plan d'actions (Emploi/développement économique, émancipation, lien social / solidarité).
- Le tissu associatif et les acteurs locaux qui ont également participé à l'évaluation du contrat de ville 2014/2022 puis à la préfiguration du présent contrat de ville (séminaire partenarial). Les habitants lors d'un temps de concertation réalisé par le biais d'un questionnaire en ligne.

Le contrat de ville 2024/2030 de Lézignan-Corbières porte une ambition transversale forte, celle de favoriser l'émancipation citoyenne des habitants du quartier prioritaire « Centre-ville ». Ce projet de quartier s'articule autour des trois principales priorités que sont l'emploi et le développement économique, l'émancipation et le lien social et mixité.

A cela s'ajoutent les cinq priorités transversales suivantes : la participation citoyenne, la lutte contre les discriminations, l'égalité femmes / hommes, la mobilisation des entreprises, des chambres consulaires et du secteur privé ainsi que la santé des jeunes.

La ville de Lézignan-Corbières s'engage plus particulièrement à mettre en œuvre les moyens humains dont elle dispose afin de participer à la concrétisation de ce second contrat de ville : un(e) directeur(trice)-général(e) adjoint(e) en charge notamment de la supervision de la politique de la ville et de la cité éducative, un(e) chargé(e) de mission dédié(e) à l'animation de la cité éducative et de la politique de la ville, le service municipal de médiation sociale et scolaire. Il en va de même des moyens matériels afférents : informatique, salles de réunion, bureaux, véhicules de service. La ville de Lézignan-Corbières entend également s'impliquer pleinement dans les domaines suivants :

- Éducation (soutien actif aux actions de la Cité éducative),
- Emploi et développement économique,
- Lutte contre l'insalubrité et pour l'amélioration du logement des habitants du quartier prioritaire (OPAH),
- Renforcement des moyens dédiés à la tranquillité publique (effectifs de policiers municipaux, nombre de caméras de vidéosurveillance, modernisation du CSU, création d'un commissariat de police municipale, collaboration renforcée avec les services du procureur de la République et avec la Gendarmerie Nationale).
- Renforcement de l'offre de santé en collaboration avec la CCRLCM.
- Promotion de l'engagement citoyen et des valeurs de la République et de la laïcité.

2- 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 1er 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, conclut entre l'Etat, la ville de Lézignan-Corbières et Habitat-Audois.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun et fera l'objet annuellement, de la définition d'un programme d'action précis, en lien avec 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.

Un cadre d'actions prioritaires est défini dans la présente convention, il pourra évoluer au regard de la situation des quartiers et des besoins ressentis.

3) Les enjeux pour le QPV « Centre-ville ».

Le quartier prioritaire représente 2 930 des 10 952 habitants de Lézignan-Corbières soit 26,75 % du total de la population communale. Il concentre une part importante du parc des bailleurs sociaux soit les résidences Cassin, La Source I, La Source 2, Peyrusse et Amiral Courbet. Toutes ces résidences sont gérées par Habitat-Audois.

De fait, la commune de Lézignan-Corbières et l'Etat ont travaillé avec Habita-Audois depuis longtemps à la mise en place de conventions, alors annuelles, d'exonération de TFPB. Forte de la réussite des premières actions menées, il est aujourd'hui proposé de relancer cette disposition, sur une durée équivalente à celle du contrat de ville, et sur les enjeux définis par celui-ci. En effet, la loi de finances pour 2024 a prévu la reconduction du dispositif pour les impositions établies au titre des années 2025 à 2030.

4) Orientations stratégiques

Au regard des enjeux du contrat de ville, et avec la volonté affirmée de l'Etat et de la Ville de Lézignan-Corbières que les actions présentées au titre de la présente convention soient complémentaires aux actions de droit de commun et aux missions attendues de la part des bailleurs, le programme d'action s'articulera autour des 8 axes définis nationalement, avec une priorisation sur les actions suivantes :

Axes possibles d'intervention	Actions prioritaires et taux de valorisation
1 - Renforcement de la présence du personnel de proximité	Intervention d'agents de médiation sociale et de CESF de manière spécifique. Taux de valorisation : 20 %
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formation des personnels de proximité (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...) Mise en place d'une coordination interacteurs / interbailleurs ; et accompagnement des actions liées. Mise en place de dispositifs de soutien. Taux de valorisation : 5 %.
3. Sur-entretien	Taux de valorisation : 5 %.
4. Gestion des déchets et des encombrants/épaves	Taux de valorisation 25 %.
5. Tranquillité résidentielle	Taux de valorisation : 5 %.
6. Concertation/ sensibilisation et accompagnement des locataires	Accompagnement de la mobilité résidentielle, notamment vers les publics âgés Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires, en lien avec les thématiques de la politique de la ville. Taux de valorisation : 5 %.

7. Animation, lien social, vivre ensemble	Mise à disposition de locaux aux associations ou services, émergeant au contrat de ville dans le cadre de leurs interventions. Taux de valorisation : 25 %
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Travaux d'amélioration des résidences exemplaires (hors travaux de mise en conformité réglementaire) et accompagnés d'une sensibilisation des habitants. Taux de valorisation : 5 %.

Les actions retenues selon les priorités de la présente convention, feront l'objet d'une programmation territorialisée et d'un chiffrage annuel, validés par les différentes parties.

5) Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la ville de Lézignan-Corbières et Habitat-Audois. 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.

a) Engagements de l'État.

L'Etat s'engage à se mobiliser dans le cadre du suivi de la convention, à mobiliser aussi bien les politiques de droit commun, les enveloppes du contrat de ville que tout autre dispositif à sa disposition pour accompagner les actions.

Le pilotage de la convention sera assuré techniquement par la Déléguée du Préfet, sous la direction du Sous-Préfet.

L'Etat assurera les modalités de médiation à mobiliser en cas d'intention de dénonciation de la convention et sera garante de l'articulation entre le BOP 147 et l'abattement de la TFPB afin d'éviter les doubles financements.

b) Engagements de la commune.

La ville de Lézignan-Corbières, au travers de la direction des services à la population participera également à l'élaboration du plan d'action annuel. Elle mobilisera également ses ressources de droit commun.

c) Engagements du bailleur Habitat-Audois.

Le bailleur s'engage à

- Mettre à disposition l'ingénierie nécessaire à la définition, au suivi et à l'évaluation qualitative et quantitative, du programme d'action défini annuellement, ainsi que celui de la convention-cadre. Le bilan annuel doit être remis avant le 30 juin de l'année suivante.
- Travailler de façon partenariale dans le cadre du contrat de ville, afin de s'assurer que ses actions répondent bien aux enjeux propres à chaque projet.
- Veiller à ce que les actions proposées ne fassent pas l'objet par ailleurs d'un financement spécifique, non cumulable avec l'exonération.
- Fournir les informations nécessaires sur le programme d'action (prévisionnel et réalisé), par exemple à l'aide du logiciel QuartiersPlus.
- Mobiliser des associations de locataires et autres acteurs de terrains.

6) Modalités de pilotage

Une instance technique de suivi de l'exonération de la TFPB est mise en place. Elle associe l'État (La déléguée du Préfet), La Ville de Lézignan-Corbières et le bailleur social Habitat-Audois. Au troisième trimestre chaque année, une réunion sera organisée avec le bailleur pour évoquer

- Le bilan qualitatif et financier de l'année précédente qui est présenté, territorialisé et faisant apparaître les dépenses éligibles. Ce bilan aura été remis avant le 30 juin de l'année en cours
- Un point d'avancement sur la programmation de l'année en cours, avec au besoin une réorientation des actions.
- La programmation de l'année suivante.

A l'issue de cette rencontre, une synthèse de la programmation sera établie par le bailleur et validée par toutes les parties. De manière plus spécifique, un bilan à mi-parcours sera réalisé et présenté dans le cadre du suivi du contrat de ville. A l'issue les actions prioritaires pourront notamment être revues.

7) Durée 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 si besoin est, 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 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'État, 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 trois mois avant le 1er janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention.

Fait à Lézignan-Corbières en 4 exemplaires originaux, le..... :

L'Etat

La ville de Lézignan-Corbières

Rémi RECIO
Sous-Préfet

Gérard FORCADA
Président

Habita -Audois

Denis JANAUD
Directeur