

---

**Convention d'utilisation de l'Abattement de la Taxe Foncière sur  
les Propriétés Bâties (ATFPB) dans les quartiers prioritaires de Résidence-Poste-  
Terroir et Pont de Bois-Hôtel de Ville  
Avenant au Contrat de ville et des Solidarités de la Métropole  
Européenne de Lille**

Commune de Villeneuve d'Ascq  
Bailleurs : VILOGIA SA

---

**Conclue entre :**

D'une part,  
L'Etat, représenté par Monsieur Bertrand GAUME, Préfet du Nord,  
la Métropole Européenne de Lille, représenté par Monsieur Dominique BAERT, Vice-président Politique de la Ville,  
cohésion sociale et solidarités,  
la Commune de VILLENEUVE D'ASCQ, représentée par Monsieur Gérard CAUDRON, Maire,  
Et d'autre part,

VILOGIA SA représenté par Monsieur Philippe REMIGNON, Président du Directoire, ci-après dénommé l'organisme HLM,

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 et des solidarités de la Métropole Européenne de Lille voté par le conseil métropolitain le 19 avril 2024 ;  
Vu l'annexe « Convention Cadre Métropolitaine des démarches GUSP/ATFPB » adossée au contrat de ville et des solidarités de la Métropole Européenne de Lille.

## 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.

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.

Dans le prolongement du Contrat de ville et des solidarités, signé le 07 mai 2024, la convention cadre métropolitaine des démarches GUSP et ATFPB est entrée en vigueur.

Cette annexe au Contrat de ville et des solidarités pose une méthode de travail assurant une articulation de l'abattement de la TFPB avec le Contrat de ville et des Solidarités et de la gestion urbaine et sociale de proximité.

L'efficacité de cette articulation repose :

- d'une part, sur la mise en place d'un outil de gouvernance partagé, harmonisé à l'échelle métropolitaine et incarné par un calendrier de suivi partenarial et d'articulation des démarches GUSP/ATFPB avec le Contrat de ville. Ce calendrier organise l'articulation et la mise en cohérence des programmations GUSP, ATFPB, communales et métropolitaine du Contrat de ville,

- d'autre part, sur le respect des principes de concertation et de partenariat renforcé entre les acteurs impliqués au sein de la convention cadre métropolitaine. Ces principes doivent animer la construction des plans d'actions ATFPB et visent à garantir l'association de chaque acteur à l'élaboration d'une stratégie concertée GUSP.

La présente convention précise 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. Ces dispositions s'inscrivent dans le respect des principes établis au sein du cadre métropolitain.

La Convention d'utilisation poursuit l'objectif de rapprocher l'action de chaque acteur du besoin réel des habitants afin de participer à l'effet levier pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

## 2. Identification du patrimoine concerné dans les QPV de la Ville de Villeneuve d'Ascq

Quartier prioritaire de la politique de la ville	Nombre total de logements sociaux	Nombre de logements du bailleur <b>Vilogia SA</b> bénéficiant de l'abattement de la TFPB
Résidence-Poste-Triolo	2905	1556
Pont de Bois – Hôtel de Ville	3218	55

## 3. Élaboration des programmes d'actions d'ATFPB des ORGANISMES HLM sur les quartiers QPV de la ville de Villeneuve d'Ascq.

### • Objectif de l'abattement de la TFPB

L'abattement de la TFPB est un levier pour agir en faveur de l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers et renforcer la participation des habitants. C'est aussi un moyen pour renforcer la qualité de services et développer des projets à impact social sans que ces surcoûts ne pèsent trop sur les charges locatives des locataires-habitants. Ce dispositif permet à la fois de compenser partiellement les surcoûts de gestion des organismes HLM et d'apporter l'impulsion nécessaire à des projets qui répondent à des besoins identifiés et partagés.

### • Actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB

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 socio-urbain 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, notamment la vidéoprotection ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

#### • **Méthode d'élaboration de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB**

Ainsi que le prévoit la Convention Cadre Métropolitaine des démarches GUSP et ATFPB, la présente Convention d'utilisation d'abattement de TFPB est fondée sur les principes suivants :

- La réalisation d'un diagnostic socio-urbain « participatif » et « partagé » conduit selon la méthode détaillée au sein de la Convention Cadre Métropolitaine ;
- La cohérence de la programmation ATFPB avec les priorités d'actions GUSP identifiées à l'échelle des quartiers de la commune<sup>1</sup> ;
- La co-construction et concertation entre la ville, la MEL, les services de l'État et organismes HLM ;
- Les modalités de suivi définies au sein de l'annexe 2 de la Convention Cadre dressant le calendrier de suivi partenarial et d'articulation des démarches GUSP / ATFPB avec le Contrat de ville et des Solidarités ;
- L'articulation entre la programmation annuelle ATFPB et le programme d'actions du Contrat de ville et des Solidarités garantie par une construction concertée de ces programmations ;
- La consolidation et validation du plan d'actions annuel ATFPB par la commune sur une période concomitante à la validation de la programmation Contrat de ville et effectuée au plus tard le 30 avril de l'année N ;
- La production d'un bilan annuel qualitatif et quantitatif des actions mises en œuvre au titre de l'ATFPB ;
- La validation des bilans N-1 de la programmation d'actions annuelles ATFPB par le Maire de la commune au plus tard le 31 mai de l'année N ;
- L'évaluation tenant compte du cadre national d'utilisation de l'ATFPB, des indicateurs et outils ;
- La fongibilité possible de l'ATFPB entre quartiers prioritaires d'un même territoire ;
- Le report éventuel de dépenses/actions sur l'année N+1 avec l'accord de l'ensemble des partenaires ;
- La signature d'une convention d'utilisation d'ATFPB par commune et par bailleur social disposant d'un patrimoine éligible sur la commune.

#### • **Diagnostic local (OPTION à disposition des collectivités ayant déjà mis en œuvre leur diagnostic socio-urbain/en marchant)**

Les démarches de Gestion Urbaine et Sociale de proximité existent sur le secteur Pont de Bois-Hôtel de Ville depuis 2002 et Résidence-Poste-Triolo depuis 2015. A ce titre 3 à 4 diagnostics socio-urbain par secteur sont réalisés de manière annuelle.

Ces diagnostics se font en présence des personnels des organismes HLM, de représentants de la Ville, de la MEL, de l'Etat, d'associations représentant les locataires, d'habitants relais.

A la suite de ces diagnostics sont élaborés les plans d'actions GUSP/ATFPB.

#### • **Orientations sur le contenu des programmes d'actions**

Les programmes d'action doivent identifier et détailler :

- Les actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun ;
- Les actions spécifiquement mises en œuvre dans le cadre de l'abattement de TFPB ;
- La répartition des dépenses effectuées sur chaque territoire<sup>2</sup> des communes concernées si le quartier prioritaire couvert par l'ATFPB est intercommunal ;

<sup>1</sup>Suivant le III – A-2 de la Convention Cadre métropolitaine des démarches GUSP/ATFPB traitant de la « coordination entre les programmations ATFPB/GUSP et celles relatives au contrat de ville », les priorités d'actions GUSP sont dressées sur la MEL par les communes sous forme de fiches-actions.

<sup>2</sup>Il faut entendre que l'appréciation des dépenses ATFPB sur un quartier prioritaire intercommunal se fera non pas à l'échelle intercommunale mais à l'échelle de la commune. Il convient à ce titre d'identifier la part ATFPB et les dépenses mobilisées sur le territoire de la commune couverte par le quartier prioritaire intercommunal.

- La nature des actions inter-bailleurs en indiquant la part relative à l'engagement financier mobilisé sur le(s) quartier(s) d'une commune.

Conformément aux dispositions de la Convention Cadre et pour toute la durée de la présente Convention le suivi de la programmation se déclinera comme suit :

- Consolidation des programmations ATEPB de l'année N au plus tard le 30 avril de l'année N ;
- Validation des bilans ATEPB de l'année N-1 au plus tard le 31 mai de l'année N ;
- Projet de plans d'actions ATEPB pour N+1 proposé et présenté par le bailleur Groupe Vilogia en instance technique avant le 31 décembre de l'année N.

**Pour l'année 2025**, en lien avec les services de la collectivité, de l'État et de la MEL, l'(es)organisme HLM s'engage(nt) à proposer avant la fin du premier trimestre 2025, un programme d'actions prévisionnel permettant l'utilisation de l'abattement de TFPB dont il(s) bénéficie(nt) pour 2025.

La consolidation des programmes d'actions est annuelle, toutefois tout organisme HLM concerné est en capacité de présenter des actions pluriannuelles inscrites sur la durée de la présente Convention d'utilisation.

#### ● **Priorités engagées par les parties à la Convention sur les QPV de la commune Villeneuve d'Ascq**

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la MEL, Villeneuve d'Ascq et VILOGIA SA.

Chaque signataire s'engage à identifier des objectifs /priorités d'intervention en lien avec les enjeux portés par le Contrat de ville et des solidarités. Ceux-ci sont une base permettant de décliner localement des moyens d'actions visant à rapprocher l'action des partenaires signataires au plus proche des besoins des habitants.

L'élaboration du programme d'actions prévisionnel devra ainsi tenir compte des ambitions portées par le Contrat de ville et des Solidarités au titre desquels figurent notamment le développement économique et l'accès à l'emploi des habitants des QPV, la réussite éducative et scolaire, l'accès aux soins et à la prévention, la construction d'une transition écologique solidaire et la lutte contre l'isolement et la grande précarité.

Pour l'exercice 2025, le détail de la programmation des actions sera établi dans un avenant à la présente Convention suivant les dispositions du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB. Ces actions seront déclinées en prenant en considération les résultats des diagnostics partagés et en articulation avec le Contrat de ville ainsi que la démarche GUSP.

Pour assurer une cohérence avec la mise en œuvre des projets issus de la programmation du contrat de ville, le détail de la programmation de l'abattement de la TFPB sera établi avant la fin du premier trimestre 2025 et fera l'objet d'un avenant qui devra être signé et transmis avant la fin du premier semestre 2025.

#### ● **Priorités stratégiques de la ville de Villeneuve d'Ascq**

Les priorités stratégiques de la commune de Villeneuve d'Ascq ont été identifiées dans le volet communal du Contrat de Ville et des Solidarités auquel il convient de se référer.

#### ● **Priorités stratégiques de VILOGIA SA**

VILOGIA SA est un acteur historique et un partenaire engagé des politiques publiques initiées au titre de la politique de la ville. Cet engagement se traduit tant sur le volet des investissements urbains et patrimoniaux (NPNRU) que sur le volet du fonctionnement quotidien (GUSP).

Sur la période 2024-2030, VILOGIA SA entend apporter sa contribution à l'ensemble des thématiques prioritaires du cadre national. Conformément à celui-ci, son engagement se traduira par la valorisation d'actions de renforcement du droit commun permettant de couvrir au moins partiellement les surcoûts de gestion objectivement observés sur les quartiers prioritaires (sur-entretien, sur-sinistralité) et par la participation au financement d'actions spécifiques et innovantes menées sur les territoires prioritaires, notamment au service de l'animation, de la concertation, du lien social et plus globalement pour améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires.

Aussi, au regard à la fois des objectifs globaux portés par le contrat de ville, de leur connexité avec les missions et enjeux prioritaires du bailleur, et des enjeux spécifiques portés par la ville de VILLENEUVE D'ASCQ, VILOGIA SA mettra tout particulièrement l'accent sur les priorités suivantes :

- Une proximité renouvelée et renforcée au service des enjeux de GUSP ;
- Une stratégie globale de tranquillité résidentielle ;
- Une politique volontariste favorisant l'emploi et l'insertion par l'activité économique pour ses locataires.

A ces thématiques prioritaires, s'ajoutera de façon transversale une méthodologie et des modalités d'intervention faisant de la gestion en QPV un laboratoire de l'innovation sociale et de la gestion transitoire.

#### 4. **Modalités d'associations des représentants des locataires et des habitants**

Le contrat de ville et des solidarités affiche pour ambition de « recréer, d'ici 2030, au moins un collectif habitant par QPV en capacité de faciliter le lien entre les habitants et les institutions sur les sujets, projets qui les concernent et préoccupent. ».

Les démarches GUSP / ATFPB sont le moyen de provoquer la participation des habitants par les sujets qu'elles abordent (propreté urbaine, gestion des déchets, stationnements, entretien des voiries et espaces de vie etc...). Par conséquent, ATFPB /GUSP doivent pouvoir concourir à la montée en compétence des habitants pour atteindre l'ambition visée par le contrat de ville et des solidarités.

La participation citoyenne est garantie via l'organisation des diagnostics socio-urbain dont le cadre et la méthode d'organisation sont définis au sein de l'annexe 3 de la Convention cadre.

Le diagnostic socio-urbain consacre l'expression de l'expertise d'usage des habitants concourant ainsi à la résolution des problèmes identifiés sur leurs quartiers. Les modalités de participations citoyennes ont vocation à être diverses (conseils citoyens, tables de quartiers, maisons de projets etc).

Pour VILOGIA SA, la participation des habitants est un enjeu en soi des politiques menées en matière de gestion urbaine et sociale de proximité. Elle garantit la légitimité des choix politiques opérées et consécutivement des actions initiées, et permet souvent d'enrichir les solutions techniques éprouvées d'un regard neuf et d'une expertise d'usage ou de « bon sens ». Dans la poursuite de cet objectif, VILOGIA SA s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des moyens permettant cette mobilisation des habitants. Ainsi, et à la demande, une présentation des plans d'actions et bilans pourra être opérée auprès des conseils citoyens. De la même façon, et s'agissant de ses propres canaux de concertation avec les habitants, VILOGIA SA s'engage à mobiliser ses instances locales de concertation locative au suivi de ses plans.

Au plan national, VILOGIA SA s'engage à rendre compte de l'ensemble de ses démarches au service de la GUSP auprès de son instance réglementaire de concertation locative, le conseil national de concertation locative.

#### 5. **Modalités de pilotage**

L'ensemble des modalités prévues sont précisées au sein de l'annexe 2, partie relative au « Pilotage et mise en œuvre de la démarche coordonnée GUSP/ATFPB » de la Convention cadre métropolitaine des démarches GUSP et ATFPB.

#### 6. **Suivi et bilan**

Tel que le prévoit la Convention Cadre, chaque année, l'organisme Hlm transmet à la MEL, Villeneuve d'Ascq, l'État (*DP + cabinet PDEC*) et aux représentants des locataires-habitants, avant le *31 mai* 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 mis à jour au fil de l'année par le bailleur Groupe Vilogia et est directement accessible dans le logiciel QuartiersPlus aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Les organismes HLM concernés garantissent l'ouverture de l'accès à la plateforme aux partenaires signataires de la présente Convention et s'engagent à l'alimenter afin de permettre le suivi des actions au niveau local.

Le bilan qualitatif est structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale à l'appui du diagnostic socio-urbain. 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.

## 7. Évaluation et contrôle

Il est attendu de l'organisme HLM de faire état des moyens investis dans les QPV comparativement au reste du parc et de se conformer, pour chaque action engagée, aux principes de calcul des dépenses établis pour chacun des huit axes d'intervention de l'ATFPB par le référentiel national d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV (juin 2024). Dans l'hypothèse où l'engagement d'un bailleur ne serait pas à la hauteur du bénéfice de l'abattement de la TFPB ; les services de l'État se réservent le droit de procéder à la vérification de la réalisation des contreparties mises en œuvre par les bailleurs grâce au bénéfice de cette mesure fiscale. La présente Convention fera l'objet d'une évaluation qualitative et quantitative intermédiaire en 2026. Chaque bailleur s'engagera à communiquer aux signataires de la Convention Cadre Métropolitaine un bilan de l'utilisation de l'ATFPB (2024-2026).

## 8. Engagements des parties à la Convention

L'État et la MEL ont entendu définir leurs engagements respectifs au sein de la Convention Cadre des démarches GUSP/ATFPB adossée au Contrat de ville et des Solidarités à laquelle il convient de renvoyer.

### • Engagements de la ville de Villeneuve d'Ascq

En tant que signataire du Contrat de Ville et des Solidarités auquel a été annexée la Convention Cadre des démarches GUSP/ATFPB, la Ville s'engage à respecter ladite convention et à mettre en œuvre toutes les démarches relatives à la gestion desdites instances.

### • Engagements de l'organisme HLM VILOGIA SA

En tant que signataire du Contrat de Ville et des Solidarités auquel a été annexée la Convention Cadre des démarches GUSP/ATFPB, le bailleur s'engage à respecter les conditions d'utilisation de l'ATFPB en corrélation avec les besoins spécifiques des quartiers prioritaires de la commune de Villeneuve d'Ascq.

A cette fin, la convention sera pilotée conjointement par la Directrice de l'agence de VILLENEUVE D'ASCQ et le Responsable national sûreté de VILOGIA SA.

Le suivi du plan d'action sera assuré par le responsable de secteur en lien, en fonction des thématiques, avec la responsable qualité tranquillité environnement, la responsable médiation, la chargée de développement social et au besoin l'ensemble des services supports ;

Le suivi quantitatif du programme d'action (prévisionnel et réalisé) s'opérera à l'aide du logiciel QuartiersPlus dans une logique d'harmonisation des bilans. A cet effet, VILOGIA SA s'engage à saisir ses plans et bilans dans cet outil partagé ;

VILOGIA SA s'engage enfin à transmettre les bilans conformément aux modalités indiquées ci-avant (cf. supra 6. Modalités de pilotage et de suivi).

## 9. 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, 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.

**Les parties à la présente Convention s'engagent à la compléter, au plus tard, à la fin du premier semestre 2025, d'un avenant comportant un programme d'actions consolidé au premier trimestre de l'année 2025.**

## 10. 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.

## 11. 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 d'une phase de médiation<sup>3</sup>, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de deux mois avant le 1<sup>er</sup> 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.

---

<sup>3</sup> La phase de médiation sera supervisée par un groupe de médiateur désigné et sera composé d'un représentant de l'État, de la MEL, de la ville de Villeneuve d'Ascq et d'un représentant de l'URH.

Monsieur Gérard CAUDRON ,  
Maire de Villeneuve d'Ascq

M/Mme  
Pour la Métropole Européenne de Lille Par  
Délégation  
Monsieur Dominique BAERT  
Vice-Président Politique de la Ville à la MEL

Monsieur Bertrand Gaume,  
Préfet du Nord,  
Pour l'Etat

Monsieur Philippe REMIGNON,  
Président du Directoire,  
Pour le bailleur VILOGIA SA