



# Contrat de ville du Quartier de la Gare à Saint-Louis

## CONVENTION-CADRE 2025-2030 POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB

Conclue entre :

- Saint Louis Agglomération, représentée par M. Jean-Marc DEICHTMANN, Président
- La Ville de Saint-Louis, représentée par Mme Pascale SCHMIDIGER, Maire
- La Préfecture du Haut-Rhin représentée par \_\_\_\_\_ ,

Et,

- Domial ESH représenté par Mme Emmanuelle BUFFENOIR, Directrice d'agence
- Néolia représenté par M. Antoine GERBER, Directeur territorial Alsace
- Saint-Louis Habitat représenté par M. Philippe KNIBIELY, 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 (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) 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 du Quartier de la Gare à Saint-Louis approuvé par le conseil municipal de la Ville de Saint-Louis le 19 septembre 2024 et par le Conseil de Communauté de Saint-Louis Agglomération le 25 septembre 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 (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) 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, 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.

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.

Elle s'inscrit dans le cadre des engagements pris par ses signataires au titre du contrat de ville du Quartier de la Gare à Saint-Louis le 12 novembre 2024.

Cette convention, annexée au contrat de ville, 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 du patrimoine concerné du Quartier de la Gare

Quartier de la Gare	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Domial	85	85	10 142 €
Néolia	254	254	49 245 €
Saint-Louis Habitat	167	167	27 971 €

Le coût total de l'estimation de l'abattement TFPB est de **87 358 €**.

### Patrimoine de Domial :

- 8-10-12-14-16 rue de Vieux Brisach : 51 logements
- 1-3-5-7 rue Théo Bachman : 34 logements.

### Patrimoine de Néolia :

- 5 à 21 place de la Gare : 129 logements
- 2 rue de la Gare : 48 logements
- 79 à 93 rue de Mulhouse : 77 logements.

#### Patrimoine de Saint-Louis Habitat :

- 1-3-7-9 rue Henner : 45 logements
- 2-4-6-8 place de la Gare : 50 logements
- 10-12 place de la Gare : 32 logements
- 2-4-6-8 avenue de la Marne : 40 logements.

### 3. Résultats du diagnostic partagé

Le Contrat de Ville du Quartier de la Gare et les diagnostics transmis par les bailleurs sociaux (notamment les enquêtes de satisfaction) ont mis en avant les constats suivants :

- Un cadre de vie qui a été amélioré lors du contrat de ville 2015-2023 grâce à de nombreuses interventions réalisées par les collectivités et les bailleurs sociaux, notamment sur les espaces publics, la circulation routière et la propreté (containers enterrés, par exemple).
- Le maintien du cadre de vie (niveau d'équipement, vieillissement d'espaces communs) et du niveau de qualité de service dans la durée.
- Une vigilance à maintenir concernant la gestion des espaces publics et privés du fait de l'évolution des usages et de nombreuses mutations sur le peuplement.
- Une demande de renforcement des interventions de proximité (lien entre bailleurs et locataires) exprimée par les locataires.
- Une attention régulière apportée aux encombrants et à la propreté afin de maintenir un bon niveau d'entretien et de propreté dans les parties communes comme aux abords des immeubles.
- Un effort sur le vivre-ensemble via des actions sur le lien social et les usages (non-respect de l'entretien) afin de faciliter les relations et interactions tant sur le plan du voisinage que sur les usages dans les espaces publics ou les communs.
- Une demande en faveur de plus de sécurité et de tranquillité. Plusieurs motifs d'insatisfaction ont été exprimés (par ordre de préoccupations) : les caves ou parkings occupés et non sécurisés, le voisinage, les incivilités, l'occupation dans les halls, les trafics et dégradations.

### 4. Orientations stratégiques

Au titre du contrat de ville 2024-2030, les orientations stratégiques retenues, en lien avec les enjeux de gestion urbaine et de cadre de vie, sont les suivantes :

- **Préserver les acquis des transformations du cadre de vie tout en maintenant le niveau de service et la gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)**
  - ⇒ Créer un « projet de gestion », par la mise en place d'une démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).
  - ⇒ Poursuivre le travail d'identification des dysfonctionnements et besoins, avec les habitants (contribution du conseil citoyen, sollicitations plus larges des habitants, lien avec les associations de locataires, diagnostics en marchant) dans une logique d'optimisation du cadre de vie.

Au titre de cette orientation :

- Domial poursuivra ses actions en termes d'amélioration du cadre de vie, tout en maintenant une qualité de service et d'écoute des clients pour favoriser la cohésion sociale.
  - Néolia souhaite intervenir sur le niveau de service en assurant un traitement rapide et efficace des réclamations et améliorer le cadre de vie des habitants à travers des actions patrimoniales (travaux) et des actions sociales.
  - Saint-Louis Habitat a indiqué vouloir poursuivre les actions visant à améliorer le cadre de vie des locataires et continuer de développer les relations avec les acteurs du quartier.
- **Optimiser l'existant pour disposer d'espaces agréables**
    - ⇒ Aménager des espaces agréables propices à la pratique d'activités extérieures et/ou collectives : installer des bancs, des tables ou des terrains de pétanque...
    - ⇒ Poursuivre l'entretien (propreté) des espaces communs et travailler collectivement dans la perspective de mieux gérer la question des encombrants et des dépôts sauvages.
    - ⇒ Travailler sur le respect et le civisme afin que les espaces restent propres : renforcer les consignes, leur diffusion et les adapter au profil des habitants.
    - ⇒ Créer des îlots de fraîcheur, mettre des fontaines d'eau.

Au titre de cette orientation :

- Domial s'engage à réaliser des actions de sensibilisation sur la consommation d'énergie, la gestion des déchets et encombrants (ateliers).
  - Néolia s'engage sur un renforcement du niveau d'entretien sur le bâti et sur la propreté des parties communes et la réalisation d'actions de sensibilisation sur différentes thématiques (tri sélectif, écogestes...).
  - Saint-Louis Habitat s'engage à poursuivre la lutte contre les dépôts de déchets de toutes sortes, à favoriser le bien vivre-ensemble en partenariat avec les acteurs du quartier (CCAS, Maison de Quartier...) et à améliorer l'image du quartier et des résidences (végétalisation, renforcement du nettoyage...).
- **Sécuriser les espaces publics / espaces communs**
  - **Agir sur les enjeux de respect et de civisme, voire de délinquance**
    - ⇒ Consolider le chaînage des interventions relevant de la tranquillité publique.
    - ⇒ Renforcer / soutenir toutes les formes de médiation et de présence humaine en proximité et sur site.
    - ⇒ Maintenir la présence policière, notamment dans les secteurs qui posent le plus de problèmes.
    - ⇒ Éduquer les enfants – les jeunes / travailler avec les parents pour faire en sorte que les règles d'usage soient connues et respectées.

Au titre de cette orientation :

- Domial mettra en place des interventions du Médiateur Social en fonction des problématiques rencontrées.
- Néolia va assurer une présence humaine (dans une logique de tranquillité/sécurité) contribuant à renforcer le lien social.
- Saint-Louis Habitat souhaite lutter contre les incivilités en mettant notamment en place de la médiation.

Au-delà de ces enjeux, l'Etat, Saint-Louis Agglomération et la Ville de Saint-Louis attendent un renforcement des actions répondant aux enjeux de « **concertation/sensibilisation des locataires** » (axe 6 du cadre de référence national) et « **d'animation, lien social, vivre-ensemble** » (axe 7 du cadre

de référence national) afin de mieux répondre aux attentes des habitants.

L'ensemble de ces orientations tiendra compte **des situations et des particularités du patrimoine de chacun des bailleurs.**

## 5. Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Le lien avec les habitants / locataires est un enjeu majeur à la fois pour permettre de prendre en compte leurs attentes mais aussi pour faciliter la compréhension des actions menées et pour renforcer le lien avec les bailleurs.

Au regard du contexte local et des besoins identifiés, et du fait de l'existence d'un conseil citoyen actif dans le Quartier de la Gare, il est convenu de mobiliser et d'associer les habitants comme suit :

### Renforcer l'information / la communication auprès des habitants

- ⇒ Repenser les modalités de communication et d'information à destination des habitants et des locataires (les penser globalement et au niveau de chacun des bailleurs).
- ⇒ Articuler l'information en lien avec la Maison de Quartier positionnée comme lieu de référence pour les habitants.

### Associer le conseil citoyen et en faire un partenaire dans le cadre de la convention

- ⇒ Continuer à associer les conseillers citoyens aux instances sur les enjeux d'abattement de la TFPB.
- ⇒ Optimiser la prise en compte des avis et réflexions des conseillers citoyens dans une logique d'opérationnalité.
- ⇒ Assurer le lien entre le conseil citoyen et les représentants des associations de locataires.

### Diversifier les démarches de participation citoyenne (en lien avec le conseil citoyen) pour toucher d'autres personnes / habitants

- ⇒ Elargir les modalités de recueil de la parole des habitants en poursuivant les démarches déjà engagées (diagnostic en marchant, questionnaires) et s'appuyer sur des démarches « d'aller vers » (temps d'échanges en pieds d'immeubles).

### Coconstruire des projets avec les habitants

- ⇒ Renforcer les temps d'échanges avec les habitants (organisés collectivement ou individuellement) afin de travailler en commun des projets.

## 6. Gouvernance / Modalités de pilotage

Les instances de pilotage et suivi de la convention sont celles du contrat de ville.

Dans cette logique, **Saint-Louis Agglomération assure le pilotage et le secrétariat** de cette convention et les instances assurent les fonctions suivantes :

- **Comité de pilotage** : bilan annuel de l'utilisation de l'abattement de la TFPB et discussion sur les orientations stratégiques en la matière.
- **Comité inter-acteurs** : échanges entre acteurs dans une logique de partage des informations.

Un **groupe de travail "Gestion Urbaine et Sociale de Proximité" (GUSP)** sera mis en place afin de garantir l'articulation entre les orientations de l'affectation de l'abattement de la TFPB et celles, plus globales, de la gestion urbaine et de la qualité du cadre de vie dans le Quartier de la Gare.

Ce groupe de travail est constitué a minima de représentants des signataires de la présente convention et pourra être élargi à d'autres acteurs impliqués dans la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (syndics de copropriétés, services chargés de l'habitat dans les collectivités, acteurs de proximité...).

## 7. Suivi et bilan

### Procédure

Chaque bailleur social signataire s'engage à transmettre, par voie dématérialisée, à Saint-Louis Agglomération, à la Ville de Saint-Louis et à l'État (DDT du Haut-Rhin et Pôle départemental Politique de la Ville) avant la fin avril de l'année N un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre durant l'année N-1.

Les échanges autour de ces bilans se feront à l'occasion d'une réunion d'équipe projet (composée de techniciens de Saint-Louis Agglomération, de la Ville de Saint-Louis, du Pôle départemental Politique de la Ville et de l'ORIV) élargie aux représentants de la DDT et des bailleurs sociaux. Ils porteront notamment sur le suivi de la convention et de la programmation annuelle.

Après cette étape, les informations de bilan seront transmises :

- aux membres du groupe de travail chargé de la GUSP, d'une part
- et aux représentants des locataires-habitants, entendus comme les associations de locataires et les membres du conseil citoyen, d'autre part.

Après l'envoi de ces informations, une réunion de travail spécifique du groupe de travail GUSP sera organisée. Les associations de locataires et des conseillers citoyens seront conviés.

La réunion donnera lieu à une déambulation urbaine dans le Quartier de la Gare pour visualiser les actions menées au titre de l'abattement TFPB.

A l'issue de ces étapes, le respect des engagements des actions menées par chacun des bailleurs fera l'objet d'une validation, à l'occasion d'une réunion de l'équipe projet, en présence de la DDT du Haut-Rhin.

Ces éléments seront transmis et présentés par ailleurs à l'occasion du comité inter-acteurs et du comité de pilotage du contrat de ville.

### Composition du bilan quantitatif et qualitatif

Dans un souci de lisibilité, le bilan annuel sera structuré sur la base suivante :

- Un bilan quantitatif, recensant les actions menées et les dépenses afférentes. Les signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB pourront y accéder directement via le logiciel QuartiersPlus. Cet accès aux données sera possible dès lors que l'organisme HLM aura complété le logiciel et publié les données.
- Un bilan qualitatif qui sera axé autour des priorités d'action définies de façon partenariale à partir du diagnostic partagé. Ce bilan rendra compte des actions menées et des résultats obtenus sur un plan qualitatif. Les différents porteurs de projet dont les actions auront été valorisées au titre de l'abattement de la TFPB contribueront à l'élaboration du bilan qualitatif fourni par l'organisme HLM.
- Les bilans quantitatif et qualitatif pourront être complétés par d'autres éléments éclairants, fournis par les représentants des signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

## 8. 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, elle est conclue pour les **années 2025 à 2030** tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024.

Elle donne lieu à un **bilan à mi-parcours** (prévu en 2027). Ce bilan est un **rapport triennal**, réalisé sur le modèle de celui qui est rédigé au niveau national. Il comprend une compilation des bilans annuels et une analyse de points de vue d'habitants (sur la base d'entretiens qualitatifs).

Il donne lieu, le cas échéant, à une **modification de la convention sous forme d'un avenant**.

En 2030, la convention donnera lieu à une **évaluation finale**.

## 9. 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, Saint-Louis Agglomération, la Ville de Saint-Louis, d'une part, et Domial, Néolia et Saint-Louis Habitat, d'autre part.

L'ensemble des signataires de la convention **s'engage à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention** en lien avec les orientations du contrat de ville et des politiques publiques de droit commun.

### *Engagements de l'État*

- Moyens humains liés au suivi de la convention : un référent de la DDT du Haut-Rhin et un référent du Pôle départemental Politique de la Ville du Haut-Rhin ;
- Mobilisation des politiques de droit commun ;
- Pilotage de la convention (*cf. article 6*) ;
- Modalités de médiation à mobiliser en cas d'intention de dénonciation de la convention (*cf. article 11*) ;
- Articulation entre le BOP 147 (budget opérationnel de programmation de la politique de la ville) et l'abattement de la TFPB afin d'éviter les doubles financements.

### *Engagements de Saint-Louis Agglomération*

- Moyens humains liés au suivi de la convention : un référent du service Habitat ;
- Mobilisation des politiques de droit commun en lien avec les compétences de la collectivité concernées par les orientations de la présente convention ;
- Pilotage de la convention (*cf. article 6*).

### *Engagements de la Ville de Saint-Louis*

- Moyens humains liés au suivi de la convention : le référent politique de la ville et une personne du service Urbanisme et Transition écologique ;
- Mobilisation des politiques de droit commun (compétences de la collectivité en lien avec les orientations de la convention d'abattement) ;
- Pilotage de la convention (*cf. article 6*) ;
- Mobilisation du conseil citoyen ou d'autres formes de représentation des habitantes et des habitants (*cf. article 5*).

## Engagements des organismes HLM

### DOMIAL

- Moyens humains d'ingénierie pour le suivi de la convention : Direction d'agence et Service de cohésion sociale ;
- Moyens liés à la mise en œuvre du programme d'actions défini de façon partenariale par les signataires de la convention et à son suivi : Responsable de secteur, Adjoint technique ;
- Informations sur le programme d'action (prévisionnel et réalisé) à l'aide du logiciel QuartiersPlus ;
- Pilotage de la convention : Direction d'agence et Service de cohésion sociale ;
- Réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et diffusion aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants : Direction d'agence et Service de cohésion sociale.

### NEOLIA

- Moyens humains d'ingénierie pour le suivi de la convention : Directeur Territorial et Responsable d'Agence ;
- Moyens liés à la mise en œuvre du programme d'actions défini de façon partenariale par les signataires de la convention et à son suivi : engagements financiers et mobilisation des moyens humains du bailleur ;
- Informations sur le programme d'action (prévisionnel et réalisé) à l'aide du logiciel QuartiersPlus ;
- Mobilisation des associations de locataires : renforcement de la participation de la CLCV ;
- Pilotage de la convention : Directeur territorial ;
- Réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et diffusion aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants : Directeur territorial.

### SAINT-LOUIS HABITAT

- Moyens humains d'ingénierie pour le suivi de la convention : Directrice de la gestion locative ;
- Moyens liés à la mise en œuvre du programme d'actions défini de façon partenariale par les signataires de la convention et à son suivi : Directrice de la gestion locative et deux référents métier du secteur ;
- Informations sur le programme d'action (prévisionnel et réalisé) à l'aide du logiciel QuartiersPlus ;
- Mobilisation des associations de locataires : association des représentants de la CNL et de la CLCV à la démarche ;
- Pilotage de la convention : Directrice de la gestion locative ;
- Réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et diffusion aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants : Directrice de la gestion locative.

## 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 doit faire 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'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 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, Villes 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.

Fait à Saint-Louis, le

Saint Louis Agglomération	Ville de Saint-Louis
Jean-Marc DEICHTMANN, Président	Pascale SCHMIDIGER, Maire
Préfecture du Haut-Rhin	Domial
Néolia	Emmanuelle BUFFENOIR, Directrice d'agence Saint-Louis Habitat
Antoine GERBER, Directeur territorial Alsace	Philippe KNIBIELY, Président

**ANNEXE : Orientation du programme d'action 2025-2030 (cf. document excel en pièce jointe)**