



DELIBERATION
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Communauté de Communes du Territoire De Lunéville
A Baccarat

SEANCE DU 19 DECEMBRE 2024

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
79	58	58 + 11 pouvoirs

Date de convocation 12 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf décembre à vingt heures trente, le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Conseil communautaire, qui a eu lieu au Salon des Halles - Place Léopold à Lunéville, sous la présidence de **Bruno MINUTIELLO**, Président.

Présents : **Martial BANNEROT, Yvette COUDRAY, Christian GEX, Sabine TIHA, Bruno MINUTIELLO, Jacques DEWAELE, Michel JACQUOT, Marie-Josèphe GEORGES, Catherine LOY, Fabien KREMER, Jean-Paul FRANCOIS, Florence DUPAYS, Philippe SCHAEFFER, Alain THIERY, Marie-Lucie HENRY, Gérald FRANCOIS, Michel GRAVIER, Gaël THIRION, Bernard GENAY, Murielle GRIFFOUL, Barbara BERTOZZI-BIEVELOT, Michel BOESCH, Frédéric BREGEARD, Ludovic CHAUMET, Pierre-Jean COURBEY, Anne-Marie DI MARINO, Joëlle DI SANGRO, Valérie DIDIER, Christian FLAVENOT, François FRASNIER, Jonathan HAUVILLER, Alexandra HUGO, Pascal L'HUILLIER, Jacques LAMBLIN, Colette MANSUY, Geoffrey MERESSE-VOLLEAUX, Laurie PÉRISSE, Benoît TALLOT, Caroline THOMAS, Thibault VALOIS, Edouard BABEL, Frédéric PRIVET, Jean-Michel TRICOTEAUX, Jean-Luc DEMANGE, Matthieu SIGIEL, Ludivine GEANT, Alain FORTIER, Christine THOMAS, Joël FRANCOIS, Gérard RITZ, Dominique GEORGE, Dominique ROBERT, Dominique ALISON, Francine GARNIER, Ludwig MISCHLER, Pascal MARCHAL, Jacques PISTER, Joël DONATIN.**

Absents : **Rose-Marie FALQUE, Thierry BIET, Hervé BERTRAND, Stéphane DECUGIS, Etienne MAIRE, Christelle VIVOT, Jean-Marie LARDIN, Audrey FINANCE, Jocelyne CAREL, Laurent KUREK, Cédric PERRIN, Bertrand SCHULTHEISS.**

Représentés : **Didier COLIN à Sabine TIHA, Bernard MICLO à Alain THIERY, Christine L'HUILLIER à Jacques DEWAELE, François GENAY à Matthieu SIGIEL, Serge DESCLE à Jacques PISTER, Claude BAILLY à Christian FLAVENOT, Gérald BARDOT à Jonathan HAUVILLER, Virginie GENOT à Jacques LAMBLIN, Catherine LAURAIN à François FRASNIER, Catherine PAILLARD à Frédéric BREGEARD, Marie VIROUX à Alexandra HUGO.**

Monsieur Alain FORTIER a été nommé secrétaire de séance.

Objet : ADMINISTRATION GENERALE - OPH Convention abattement TFPB
Rapporteur : Bruno MINUTIELLO
N° de délibération : 2024_244

Conseillers présents	Suffrages exprimés avec pouvoir	Pour	Contre	Abstention	Non participant
58	11	69	0	0	0

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 et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire 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.

Dans ce contexte et suite aux échanges entre la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat (CCTLB), l'Office Public d'Habitat (OPH) de Lunéville à Baccarat, la ville de Lunéville et les services de l'Etat, un projet de convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB sur les quartiers Niederbronn/Zola et Centre Ancien a été élaboré pour les années 2025 à 2030.

Cette 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 constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'Etat, la CCTLB, la Ville de Lunéville, l'OPH de Lunéville à Baccarat et est une annexe du contrat de ville signé le 26 mars 2024. 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.

Il est donc proposé au Conseil communautaire d'autoriser le Président à signer la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB des quartiers Niederbronn/Zola et Centre Ancien ci-annexée.

Le Conseil communautaire, après avis du Bureau, à l'unanimité,

- Autorise le Président à signer la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville avec l'Etat, la Ville de Lunéville et l'OPH de Lunéville à Baccarat ;
- Autorise le Président à signer tout document relatif à cette affaire.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme
Bruno MINUTIELLO, Président



Bruno MINUTIELLO

Bruno MINUTIELLO
2024.12.23 12:04:28 +0100
Ref:7857735-11794958-1-D
Signature numérique
le Président

CONVENTION

2025 - 2030

Utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV

(taxe foncière sur
les propriétés
bâties)

(quartiers
prioritaires
de la politique de la
ville)

CONVENTION

POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QPV

Conclue entre :

- La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LUNVELLE A BACCARAT**,
représentée par Monsieur Bruno MINUTIELLO, Président
- Et la **VILLE DE LUNEVILLE**,
représentée par Madame Catherine PAILLARD, Maire
- **D'autre part, la PREFECTURE DE MEURTHE & MOSELLE**
représentée par Madame Françoise SOULIMAN, Préfet
- Et **d'autre part, l'OPH DE LUNEVILLE A BACCARAT**
représenté par Monsieur Claude FAIVRE, Directeur Général

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 Lunéville voté par le conseil communautaire le 7 mars 2024.

Il est convenu ce qui suit :

• Objet de la convention	2
• Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires	2
• Engagements des parties à la convention	3
• Résultats du diagnostic partagé	6
• Orientations stratégiques et programme d'action faisant l'objet de l'abattement TPBB	6
• Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants	9
• Modalités de pilotage	9
• Suivi et bilan	9
• Durée de la convention	10
• Conditions de report de l'abattement de la TFPB	10
• Conditions de dénonciation de la convention	10
• Annexes : programme d'action	12-13

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 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.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat, la Ville de Lunéville, l'OPH de Lunéville à Baccarat et est une annexe du contrat de ville signé le 26 mars 2024. 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 du patrimoine concerné dans les QPV commune de Lunéville

Quartiers	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Niederbronn/Zola	484	415	92 000 €
Centre Ancien	309	244	52 000 €

Note :

Les constructions neuves de l'OPH de Lunéville à Baccarat bénéficient d'une exonération de 25 ans de la TFPB dès lors qu'elles ont été agréées.

Niederbronn/Zola : Les programmes de constructions neuves 0119-Lamartine (mis en service : 02/2016 – 38 logements) et 0120-Libération (mise en service : 04/2021 – 31 logements) bénéficient de l'exonération TFPB.

Centre Ancien : le programme de constructions neuves 0082-Les Rives de la Vezouze (mis en service : 01/2013 – 64 logements) bénéficie de l'exonération TPPB.

3- 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 Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat, la Ville de Lunéville et l'OPH de Lunéville à Baccarat. 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.

• Engagements de l'État

Dans le cadre de l'élaboration des contrats de ville 2024-2030, les services de l'État de Meurthe-et-Moselle se sont mobilisés afin de présenter au porteur un porter à connaissance transversal. Les éléments compris dans ce document sont à prendre en compte dans la mise en œuvre de la présente convention.

Les politiques de droit commun seront ainsi mobilisées en appui des crédits de la politique de la ville et de ceux issus à la présente convention, l'insertion et le retour à l'emploi des personnes éloignées résidant en QPV constituant une priorité.

Au sein du référentiel d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV et des 8 axes qui y sont définis, l'État sera donc particulièrement attentif aux actions relevant des axes « animation, lien social, vivre ensemble » et « tranquillité résidentielle » afin de concourir à la réalisation de ces objectifs.

Le suivi de la présente convention sera effectué au nom du Préfet conjointement par les délégués du Préfet, la DDETS et la DDT, plus particulièrement concernant les quartiers bénéficiaires d'une opération de renouvellement urbain pour cette dernière.

• Engagements de la Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat

Dans le cadre de sa compétence « développement économique », la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat s'engage à définir des objectifs de coopération clairs entre la CCTLB et l'Office Public de l'Habitat de Lunéville à Baccarat.

Ces objectifs viseront à créer un écosystème entrepreneurial dynamique et inclusif, favorisant la création et le développement d'entreprises dans les QPV et les zones rurales du territoire de Lunéville à Baccarat.

Les objectifs de coopération

1. La promotion des outils d'accompagnement entrepreneurial :
 - Diffusion du Pass Créa : Collaborer pour promouvoir le Pass Créa (outil de Bpifrance) auprès des résidents des QPV, facilitant ainsi l'accès aux ressources et aux conseils pour les créateurs d'entreprise.
 - Mise en avant de Cap Créa : Intégrer les partenaires régionaux tels qu'Alexis, Cap Entreprendre et les chambres consulaires pour offrir un soutien adapté aux spécificités locales.
2. Déploiement des dispositifs "Entrepreneuriat Quartiers 2030" :
 - Implantation des bus de l'entrepreneuriat : Participer activement au déploiement des bus de l'entrepreneuriat dans les QPV et les zones rurales, en collaboration avec les acteurs régionaux et nationaux.
 - Coordination avec les Carrefours de l'Entrepreneuriat : Assurer une synergie entre les Carrefours de l'Entrepreneuriat et les Pôles Créa pour une animation cohérente des réseaux d'accompagnement sur le territoire.

3. Renforcement des structures d'accompagnement :

- Soutien aux accélérateurs (*Axe 3 - Entrepreneuriat Quartiers 2030*) : Collaborer avec les structures sélectionnées pour mettre en œuvre les accélérateurs, en favorisant une complémentarité entre les QPV et les zones rurales.
- Optimisation des réseaux Initiative et Entreprendre : Encourager la fusion des associations locales pour renforcer leur efficacité et leur visibilité, tout en maintenant une proximité avec les porteurs de projets.

4. Mobilisation des financements :

- Partenariats avec les banques régionales : Faciliter l'accès aux prêts d'honneur à taux zéro en mobilisant les banques régionales, avec une garantie partielle de Bpifrance, pour augmenter les fonds disponibles sans alourdir le budget régional.
- Soutien au fonctionnement des associations : Rediriger les financements vers le soutien opérationnel des associations locales, en collaboration avec les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), pour renforcer leur capacité d'accompagnement.

Dans le cadre de sa compétence « Prévention et gestion des déchets ménagers », la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat s'engage à travailler étroitement avec l'OPH de Lunéville à Baccarat sur la gestion des ordures ménagères au sein des grands collectifs (*mise en place de procédure, atelier pédagogique auprès des agents de l'OPH et des locataires...*).

Dans le cadre de sa compétence « Lecture publique », la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat propose également de poursuivre les animations organisées par l'Orangerie, Médiathèque à Lunéville, au sein des Quartiers Prioritaires de Lunéville : accueil des classes et des centres de loisirs, les étés « Brin de lecture »..... , ainsi que les partenariats avec les associations concernées telle que l'ASAL.

• Engagements de la Ville de Lunéville

La Ville de Lunéville, au regard des compétences qui sont les siennes, participera activement à l'animation et au suivi de cette convention d'abattement de la TFPB. Le Chef de projet du Contrat de Ville sera la personne désignée pour accompagner le bailleur et les porteurs de projets.

Toutes les initiatives soutenues ou engagées par l'OPHLB devront répondre aux 8 thématiques définies dans le Contrat de Ville de Lunéville couvrant la période 2024-2030.

Une attention toute particulière devra être portée aux actions répondant aux thématiques suivantes :

- Sécurité/Tranquillité publique/Prévention
- Loisirs/Culture/Sports
- Cadre de vie/Environnement

Le service politique de la ville veillera à la bonne articulation entre ce dispositif et les actions mises en œuvre dans le cadre l'appel à projet annuel du Contrat de Ville. Une complémentarité dans les actions soutenues et dans leurs financements sera recherchée.

La mobilisation du Conseil Citoyen du Quartier Niederbronn-Zola sera également attendue sur ce dispositif, dans le prolongement de son implication au sujet de l'appel à projet annuel.

• Engagements de l'OPH de Lunéville à Baccarat

La vision de l'OPH de Lunéville à Baccarat à moyen et long terme sur le quartier de **Niederbronn/Zola** s'inscrit totalement dans sa vision globale d'évolution de son parc mais, de par sa spécificité, demande une attention particulière dans sa gestion au quotidien.

La vision à long terme (horizon 2050) s'inscrit à la fois dans la **Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC 2050)** qui fixe des objectifs draconiens de décarbonation mais doit également prendre en compte **l'évolution démographique** et socio-économique de nos locataires et de leurs besoins.

Ainsi, à l'instar de l'ensemble de notre parc, l'OPHLB va décarboner le quartier Niederbronn/Zola et cela dès 2024 puisque le chauffage de l'ensemble des immeubles du quartier est depuis septembre 2024 assuré par un réseau de chaleur urbain 100% bois, donc **totalemment décarboné**. Des réflexions sont en cours sur le quartier pour l'eau chaude sanitaire et l'utilisation des toitures pour du photovoltaïque. Par ailleurs, et comme son nom l'indique, le projet « **Poumon vert** » va également **renaturer le quartier**, car au final ce sera plus d'une centaine d'arbres et arbustes qui seront plantés sur le site du projet.

La prise en compte de l'évolution socio-démographique de nos locataires, essentiellement le vieillissement de nos locataires est également au cœur de notre stratégie d'entreprise. En témoigne, notre **seconde labélisation Quali'hm®** en cours, qui vise l'obtention de la mention « **accompagnement au vieillissement** ».

Cela se traduit par une meilleure écoute et prise en compte des besoins de nos seniors et très concrètement par exemple, par la dévolution d'un budget spécifique et conséquent destiné à l'adaptation des logements pour nos seniors. Nous avons d'ailleurs, pour la réalisation des travaux, lancé en inter-bailleurs par le biais de la société de coordination « **Habitat Lorrain** », un marché de travaux d'adaptation des logements. Cette stratégie sera bien entendu déployée sur le quartier de Niederbronn/Zola.

Enfin, le 3^{ème} axe de notre stratégie d'entreprise est celui de **l'amélioration continue de la qualité de service** à nos locataires. Ainsi, en complément des objectifs de qualité de service de notre seconde labellisation Quali'hm®, nous nous sommes dotés, toujours en inter-organisme par le biais d'Habitat Lorrain, de nouveaux outils informatiques. Ceux-ci sont en cours de déploiement et vont permettre une plus grande efficacité et une meilleure traçabilité des demandes émanant de nos locataires.

Mais bien entendu, même le meilleur progiciel métier qui soit, celui-ci reste un outil, et le maillon central de notre relation avec nos locataires, reste **l'humain**, c'est pourquoi nous organisons régulièrement des formations spécifiques pour nos collaborateurs (nos gardiens en particulier) sur les questions de relations avec nos locataires, de gestion des conflits, ...

Concernant plus précisément **le quartier de Niederbronn/Zola**, l'ensemble des points de notre stratégie d'entreprise y sera déployé et des actions plus spécifiques seront engagées autour de l'amélioration du cadre de vie et de la tranquillité résidentielle. Concernant le cadre de vie, nous serons particulièrement vigilants concernant **la propreté des immeubles** et du quartier, la nature et la **qualité des travaux** avant relocation et la **tranquillité résidentielle** (la vidéosurveillance est déjà en place). Nous souhaitons également renforcer le dialogue et l'échange avec les habitants du quartier pour développer ensemble un cadre de vie agréable et apaisé. Le projet phare qui verra son aboutissement en 2025 après **plus d'un an de concertation exemplaire avec la population**, les associations, les institutionnels est celui du « **Poumon vert** ».

Concernant le **centre ancien**, les objectifs généraux sont bien entendu les mêmes : **décarbonation** / politique en faveur **des personnes âgées / qualité de service** rendu aux locataires.

Les actions stratégiques concernant le QPV du centre ancien sont d'ordre essentiellement patrimoniales : **constructions neuves décarbonées, restructuration lourde** d'immeubles anciens avec adaptation aux **personnes âgées, raccordement au réseau de chaleur**.

Des actions plus spécifiques seront engagées autour de l'amélioration du cadre de vie et de la tranquillité résidentielle. Concernant le cadre de vie, nous serons particulièrement vigilants concernant **la propreté des immeubles** et du quartier ainsi qu'à la nature et la **qualité des travaux** avant relocation.

Un accompagnement particulier des ménages concernés par les projets de restructuration lourde sera mis en place : en fonction de la nature des travaux, il sera possible, soit de maintenir les locataires en place, soit de procéder à des relogement provisoires (logements tiroirs) voire des relogements définitifs.

1-Résultats du diagnostic partagé

Le diagnostic partagé peut s'appuyer sur :

- Les résultats du diagnostic en marchant réalisé lors de la précédente convention et qui sont toujours d'actualité. Ces dysfonctionnements constatés ont permis de fixer 3 enjeux majeurs de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) :
 - La prévention et la tranquillité publique
 - La gestion des déchets
 - L'entretien et la maintenance pour pérenniser les investissements réalisés dans le cadre du PRU
- Les objectifs du contrat de ville 2024-2030 avec une attention particulière pour :
 - Les axes transversaux
 - Les objectifs de la thématique Sécurité – Tranquillité publique – Prévention
 - Les objectifs de la thématique Cadre de vie – Environnement
- Les enquêtes de satisfactions clients du bailleur réalisés par l'association régionale ARELOR, dont sont notamment ressortis des enjeux en matière de :
 - Propreté générale des abords
 - Tranquillité dans le quartier
 - Relations de voisinage

5-Orientations stratégiques et programme d'action faisant l'objet de l'abattement TFPB

• Orientations stratégiques :

Pour chaque QPV, le domaine d'action de l'OPH de Lunéville à Baccarat est en lien avec les orientations du nouveau contrat de ville et les axes prévus dans la convention type :

- Axe 1 Renforcement de la présence de proximité
- Axe 2 Formation, soutien des personnels de proximité
- Axe 3 Sur-entretien,
- Axe 4 Gestion des déchets, encombrants, épaves
- Axe 5 Tranquillité résidentielle
- Axe 6 Concertation, sensibilisation des locataires
- Axe 7 Animation, lien social, vivre ensemble,
- Axe 8 Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

A ce titre, l'OPH de Lunéville à Baccarat assurera un dialogue avec la Ville de Lunéville, la

Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat et l'Etat afin que les programmes d'action annuels correspondent aux objectifs définis pour les quartiers. Les activités valorisées devront s'inscrire en articulation et complémentarité des politiques de droit commun, notamment pour les sujets qui ne relèvent pas de la compétence des bailleurs.

Une part d'actions pluriannuelles pourra être proposée par le bailleur pour chaque QPV, sous réserve de la validation des autres signataires de la convention en comité de pilotage et en conservant une marge pour des actions nouvelles ou des problématiques émergentes sur la durée de la convention.

• **QPV Niederbronn/Zola :**

- **Axe 1 : Renforcement de la présence de proximité :**

Présence renforcée du personnel de proximité maintenue

L'OPH de Lunéville à Baccarat met à disposition 1 gardien pour 230 logements alors que sur ce quartier prioritaire l'OPH de Lunéville à Baccarat compte 1 gardien pour environ 120 logements. La pérennisation du renforcement de ce poste est prévue pour toute la durée de la convention.

- **Axe 2 Formation, soutien des personnels de proximité**

L'OPH de Lunéville à Baccarat s'inscrit dans un plan de formation continue de son personnel et plus particulièrement auprès de nos gardiens situés sur les QPV. Dès 2025, l'OPH de Lunéville à Baccarat va mettre en place un **nouvel outil de gestion pour les gardiens** afin de prendre en charge immédiatement la sollicitation des clients et les éventuels problèmes liés au patrimoine. L'outil sera déployé dans un 1^{er} temps dans les QPV et sera ensuite généralisé.

- **Axe 3 Sur-entretien**

L'entretien ménager complémentaire mis en place depuis 2022 sera reconduit pour toute la durée de la convention.

Le projet du « **Poumon Vert** » engagé depuis 2023 dans le cadre du contrat de ville, se poursuivra jusqu'à fin 2025 avec une participation citoyenne. Ce nouvel espace vert « citoyen » nécessitera la mise en place d'un **programme particulier d'entretien des espaces verts** plus qualitatif que le reste du parc.

- **Axe 4 Gestion des déchets, encombrants, épaves**

Le traitement des déchets et encombrants étant totalement insatisfaisant, majoritairement sur les grands collectifs, et particulièrement en QPV, une réflexion est à mener très rapidement avec la Collectivité locale en charge du traitement des déchets. Cette réflexion devra aboutir à la mise en place de solutions effectives d'ici fin 2025 et susceptibles d'être améliorées tout au long de la convention.

- **Axe 5 Tranquillité résidentielle**

Pérennisation du système vidéo mis en place lors de la 1^{ère} convention.

En co-construction avec les partenaires du Contrat de ville et les habitants, des projets de sensibilisation, de prévention et d'accompagnement pourront être mis en place pour répondre aux besoins du quartier et de ses habitants.

- **Axe 6 Concertation, sensibilisation des locataires**

- L'OPH de Lunéville à Baccarat réunit le conseil de concertation locative (représentants des locataires) à minima 3 fois par an et autant de fois que nécessaire. La concertation locative s'organise autour de sujets généraux qui relèvent de la gestion locative, du patrimoine et du « bien vivre ensemble ».
- Dans un souci d'amélioration permanente de la qualité de nos prestations et de nos services, l'OPHLB poursuit les enquêtes triennales en lien avec l'association régionale ARELOR.
- Depuis 2020, l'OPH de Lunéville à Baccarat est labellisé QUALI'HLM. Afin de valoriser le travail réalisé par le personnel de l'office, une mention spéciale sur

« l'Accompagnement du vieillissement » a été déposé fin 2023.

- Actions à mener en lien avec la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat et l'association Eco Appart sur :
 - la sensibilisation aux écogestes
 - la maîtrise des charges
 - la sensibilisation au tri sélectif

- Axe 7 Animation, lien social, vivre ensemble

Depuis l'origine de la politique de la Ville, l'OPH de Lunéville à Baccarat a initié, soutenu de nombreuses actions destinées à favoriser le « vivre ensemble » en lien avec les associations du quartier et le conseil citoyen.

Ses actions se poursuivront pendant toute la durée de la convention, en coordination avec les autres signataires du Contrat de Ville.

- Axe 8 Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

De façon à valoriser le quartier afin d'attirer de nouveaux habitants et favoriser la mixité sociale, l'OPH de Lunéville à Baccarat poursuivra l'investissement dans la remise en état des logements, la sécurité et la tranquillité résidentielle.

• **QPV Centre Ancien :**

- Axe 1 : Renforcement de la présence de proximité :

Pérennisation du poste de gardien spécifiquement affecté au Centre Ancien.

- Axe 2 Formation, soutien des personnels de proximité

L'OPH de Lunéville à Baccarat s'inscrit dans un plan de formation continue de son personnel et plus particulièrement auprès de nos gardiens situés sur les QPV. Dès 2025, l'OPH de Lunéville à Baccarat va mettre en place un nouvel outil de gestion pour les gardiens afin de prendre en charge immédiatement la sollicitation des clients et les éventuels problèmes liés au patrimoine. L'outil sera déployé dans un 1^{er} temps dans les QPV et sera ensuite généralisé.

- Axe 3 Sur-entretien,

L'entretien ménager complémentaire sera réalisé en fonction des besoins pour toute la durée de la convention.

- Axe 4 Gestion des déchets, encombrants, épaves

En fonction des besoins identifiés lors de la réflexion avec la Collectivité locale en charge du traitement des déchets, les mesures mises en place se poursuivront, seront renforcées ou modifiées.

- Axe 5 Tranquillité résidentielle

En co-construction avec les partenaires du Contrat de ville et les habitants, des projets de sensibilisation, de prévention et d'accompagnement pourront être mis en place pour répondre aux besoins du quartier et de ses habitants.

- Axe 6 Concertation, sensibilisation des locataires

- L'OPH de Lunéville à Baccarat réunit le conseil de concertation locative (représentants des locataires) à minima 3 fois par an et autant de fois que nécessaire. La concertation locative s'organise autour de sujets généraux qui relèvent de la gestion locative, du patrimoine et du « bien vivre ensemble ».
- Dans un souci d'amélioration permanente de la qualité de nos prestations et de nos services, l'OPHLB poursuit les enquêtes triennales en lien avec l'association régionale ARELOR.
- Depuis 2020, l'OPH de Lunéville à Baccarat est labelisé QUAL'HLM. Afin de valoriser le travail réalisé par le personnel de l'office, une mention spéciale sur « l'Accompagnement du vieillissement » a été déposé fin 2023.

- Actions à mener en lien avec la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat et l'association Eco Appart sur :

- la sensibilisation aux écogestes
- la maîtrise des charges
- la sensibilisation au tri sélectif
-

- Axe 7 Animation, lien social, vivre ensemble,

Depuis l'origine de la politique de la Ville, l'OPH de Lunéville à Baccarat a initié, soutenu de nombreuses actions destinées à favoriser le « vivre ensemble » en lien avec les associations du quartier.

Ses actions se poursuivront pendant toute la durée de la convention, en coordination avec les autres signataires du Contrat de Ville.

- Axe 8 Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

De façon à valoriser le quartier afin d'attirer de nouveaux habitants et favoriser la mixité sociale, l'OPH de Lunéville à Baccarat poursuivra l'investissement dans la remise en état des logements, la sécurité et la tranquillité résidentielle.

6- Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Sur les 2 quartiers prioritaires de la Ville de Lunéville, une seule association de locataires est présente, il s'agit de la CNL (Confédération Nationale du Logement).

L'association est membre active du Conseil de Concertation Locative. Les actions liées à la convention d'utilisation de d'abattement TFPB sont présentés en conseil et les membres prennent part aux décisions de l'OPH de Lunéville à Baccarat.

L'association et le conseil citoyen de Niederbronn/Zola participent également à la restitution du bilan la convention.

7- Modalités de pilotage

Le comité de Pilotage est composé de :

- Madame le Préfet de Meurthe et Moselle ou son représentant,
- Madame le Maire de Lunéville ou son représentant,
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat ou son représentant,
- Monsieur le Directeur Général ou son représentant.

8- Suivi et bilan

Chaque année, l'OPH de Lunéville à Baccarat transmet à la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat, la Ville de Lunéville, l'État et aux représentants des locataires-habitants, lors du 1^{er} semestre un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année n-1 et les projections de l'année N.

Le bilan quantitatif, recensant les actions menées et dépenses afférentes, est directement accessible dans le logiciel QuartiersPlus aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

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.

L'OPH de Lunéville à Baccarat et la Ville de Lunéville organiseront un comité de pilotage à mi-parcours annuellement pour étudier avec les représentants, les dépôts de contrat de ville des associations de quartiers de ces 2 quartiers prioritaires.

Le comité de pilotage pourra se réunir autant de fois que nécessaire, selon les besoins.

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 à l'issue d'un bilan à mi-parcours ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

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 de la phase de médiation précitée, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de 6 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.

Fait en quatre (4) exemplaires

A Lunéville, le

Madame le Préfet
de Meurthe & Moselle

Madame le Maire
de la Ville de Lunéville

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du
Territoire de Lunéville à Baccarat

Monsieur le Directeur Général
de l'OPH de Lunéville à Baccarat

PROJETÉ

ANNEXES : programme d'action

Modèle fiche programme

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPFB	Taux de valorisation
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance						
	Agents de médiation sociale						
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité						
	Référents sécurité						
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)						
	Sessions de coordination interacteurs						
	Dispositifs de soutien						
3. Sur-entretien	Renforcement nettoyage						
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)						
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détrit						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						

ANNEXES : programme d'action

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPFB	Taux de valorisation
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale						
	Participation/implication/ formation des locataires et association des locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.						
	Enquête de satisfaction territorialisées						
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »						
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)						
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)						
	Surcoûts de remise en état des logements						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						