



Ville de Fleury-les-Aubrais

Envoyé en préfecture le 27/11/2024

Reçu en préfecture le 27/11/2024

Publié le

ID : 045-214501470-20241125-DEL2024_116-DE

S²LO

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 NOVEMBRE 2024

Délibération n°2024_116

11) Conventions d'utilisation de l'abattement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties sur les quartiers prioritaires de Fleury-les-Aubrais avec les bailleurs sociaux 3F Centre Val de Loire, Logemloiret, les Résidences de l'Orléanais et ICF Atlantique

L'an deux mille vingt quatre, le vingt cinq novembre, à 18h30, le Conseil municipal de la commune de Fleury-les-Aubrais, convoqué le 18 novembre 2024, s'est légalement réuni, dans la salle du conseil en Mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Carole CANETTE, Maire.

Présent·e·s :

Mme Carole CANETTE, M. Bruno LACROIX, Mme Mélanie MONSION, M. Grégoire CHAPUIS, Mme Marilyne COULON, M. Johann FOURMONT, M. Bernard MARTIN, Mme Guylène BORGNE, M. Hervé DUNOU, Mme Christelle BRUN-ROMELARD, M. Benjamin DELAPORTE, M. Michel BOITIER, Mme Evelyne PIVERT, M. Alain LEFAUCHEUX, M. Thierry METAIS, Mme Tetiana GOUESLAIN, M. Patrice AUBRY, Mme Isabelle GUYARD, M. Edoukou BOSSON, M. Sébastien VARAGNE, M. Zouhir MEDDAH, Mme Barbara NUGOU, M. Philippe RICHARD, Mme Isabelle MULLER, M. Rémi SILLY, Mme Sandra DINIZ SALGADO, M. Nicolas LE BEUZE, M. Eric BLANCHET, M. Stéphane KUZBYT, Mme Christine BOUR

Absent·e·s avec procuration :

Mme Martine ROUET-DAVID (donne pouvoir à Mme Carole CANETTE), M. Maxime VITEUR (donne pouvoir à M. Rémi SILLY)

Absent·e·s :

Mme Karine PERCHERON, Mme Sandra SPINACCIA, M. Bienvenu François NIOMBA DAMINA

M. Sébastien VARAGNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Nombre de conseillers municipaux : 35
Nombre de présents : 30
Nombre de conseillers votants : 32

SOLIDARITES

11) Conventions d'utilisation de l'abattement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties sur les quartiers prioritaires de Fleury-les-Aubrais avec les bailleurs sociaux 3F Centre Val de Loire, Logemloiret, les Résidences de l'Orléanais et ICF Atlantique

Mme Guylène BORGNE, Adjointe, expose

Le nouveau contrat de ville « Engagements quartiers 2030 » adopté lors du Conseil municipal du 27 mai 2024 constitue le document cadre de référence pour l'organisation et la mobilisation des différents partenaires signataires intervenant au bénéfice des quartiers prioritaires.

La Ville de Fleury-les-Aubrais compte 3 quartiers prioritaires : Lignerolles-Hartière, Andrillons-Ormes du Mail et Clos de la Grande Salle.

Quatre bailleurs sociaux sont présents dans ces quartiers prioritaires : 3F Centre – Val de Loire, LogemLoiret, ICF atlantique et les Résidences de l'Orléanais.

L'article 1388 bis du code général des impôts dispose que les logements locatifs sociaux des organismes HLM bénéficient d'un abattement de la taxe foncière sur le patrimoine bâti (TFPB) de 30 % s'ils sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

En contrepartie de cet abattement, les bailleurs sociaux s'engagent à atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste de leur parc et à renforcer leur intervention en faveur de la tranquillité publique, de l'entretien et de la maintenance du patrimoine, de l'amélioration du cadre de vie et de la participation des locataires.

Les actions à mettre en œuvre par les bailleurs peuvent porter sur les axes suivants :

- renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- formation spécifique et soutien du personnel de proximité ;
- sur-entretien ;
- gestion des déchets et encombrants ;
- concertation et sensibilisation des locataires ;
- animation, lien social et vivre ensemble ;
- petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

La définition des axes par quartier a été travaillée dans le cadre fixé par Orléans Métropole et l'État en cohérence avec les bailleurs avec pour objectif de privilégier le travail partenarial et les dynamiques de projet partagé.

Ces contreparties sont formalisées par la signature d'une convention entre chaque bailleur social, la Ville, Orléans Métropole et l'État.

Les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB sont ainsi la déclinaison de la démarche de gestion urbaine sociale de proximité (GUSP) pilotée par la Ville depuis 2022. Les priorités d'action ont été définies sur la base des diagnostics partagés, des portraits de quartier et des nouvelles orientations du Contrat de Ville.

L'introduction de montants planchers, définis comme des montants minimums à octroyer pour chaque axe, permet d'orienter précisément les financements des bailleurs. Les montants planchers ont été négociés avec chaque bailleur, en cohérence avec les orientations générales fixées par les services de l'État. Ils peuvent être adaptés progressivement sur la durée de la convention.

Les priorités par bailleur et par quartier sont les suivantes :

3F Centre Val de Loire**Quartier Andrillons – Ormes du Mail (371 logements)**

- Priorité 1 : Tranquillité résidentielle.
- Priorité 2 : gestion des déchets, des encombrants et sensibilisation des habitants à cette problématique.
- Priorité 3 : Les actions de développement social permettant de développer la concertation et le « vivre ensemble ».
- Priorité 4 petits travaux d'amélioration de la qualité de service : sécurisations des parties communes, aménagements extérieurs...
- Priorité 5 : sur-entretien à prévoir dans ces immeubles : adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter afin de maintenir l'attractivité du patrimoine.

Quartier Clos de la Grande Salle (16 logements)

- Priorité 1 : gestion des déchets, des encombrants et sensibilisation des habitants à cette problématique.
- Priorité 2 : sur-entretien à prévoir dans ces immeubles : adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter afin de maintenir l'attractivité du patrimoine.
- Priorité 3 : Les actions de développement social permettant de développer la concertation et le « vivre ensemble ».
- Priorité 4 : Tranquillité résidentielle.
- Priorité 5 : petits travaux d'amélioration de la qualité de service : sécurisations des parties communes, aménagements extérieurs...

Quartier Lignerolles-Hartière (18 logements)

- Priorité 1 : gestion des déchets, des encombrants et sensibilisation des habitants à cette problématique.
- Priorité 2 : Les actions de développement social permettant de développer la concertation et le « vivre ensemble ».
- Priorité 3 : sur-entretien dans ces immeubles : adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter afin de maintenir l'attractivité du patrimoine.
- Priorité 4 : petits travaux d'amélioration de la qualité de service : sécurisations des parties communes, aménagements extérieurs (local poubelle) ...

Estimation du montant de l'abattement de la TFPB pour l'année 2024 : 146 270 €

Montants planchers :

- Axe 1 – Renforcement de la présence de personnel de proximité : **5000 €**
- Axe 2 – Formation soutien au personnel de proximité : **500 €**
- Axe 5 – Dispositifs et actions contribuant à la tranquillité résidentielle : **500 €**
- Axe 6 – Concertation/Sensibilisation des locataires : **3000 €**
- Axe 7 - Développement social : **8000 €**

LogemLoiret**Quartier Andrillons – Ormes du Mail (346 logements)**

- Priorité 1 : Tranquillité résidentielle.
- Priorité 2 : Gestion des déchets, des encombrants et sensibilisation des habitants à cette problématique.
- Priorité 3 : Les actions de développement social permettant de développer la concertation et le « vivre ensemble ».
- Priorité 4 petits travaux d'amélioration de la qualité de service : sécurisations des parties communes, aménagements extérieurs...
- Priorité 5 : sur-entretien à prévoir dans ces immeubles : adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter afin de maintenir l'attractivité du patrimoine.

Quartier Lignerolles-Hartière (313 logements)

- Priorité 1 : gestion des déchets, des encombrants (local poubelle) et sensibilisation des habitants à cette problématique.
- Priorité 2 : petits travaux d'amélioration de la qualité de service : sécurisations des parties communes, aménagements extérieurs (locaux vélos) ...
- Priorité 3 : Les actions de développement social permettant de développer la concertation et le « vivre ensemble ».
- Priorité 4 : sur-entretien dans ces immeubles : adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter afin de maintenir l'attractivité du patrimoine.

Estimation du montant de l'abattement de la TFPB pour l'année 2024 :259 425 €

Montants planchers :

- Axe 1 – Renforcement de la présence de personnel de proximité : **13580 €**
- Axe 2 – Formation soutien au personnel de proximité : **2500 €**
- Axe 5 – Dispositifs et actions contribuant à la tranquillité résidentielle : **10000 €**
- Axe 6 – Concertation/Sensibilisation des locataires : **2500 €**
- Axe 7 - Développement social : **10000 €**

Résidences de l'Orléanais**Quartiers Clos de la Grande Salle (173 logements) et Lignerolles (12 logements, mis en vente)**

- Priorité 1 : maintenir les prestations permettant la gestion des encombrants et des différents déchets, tout en développant des actions de sensibilisation auprès des locataires en favorisant le "aller vers".
- Priorité 2 : maintenir une qualité de service optimale afin d'assurer une image attractive du patrimoine, via la poursuite de travaux de sur-entretien, de petits travaux de sécurisation ou d'amélioration du patrimoine.

- Priorité 3 : dans une dynamique de soutien aux initiatives locales favorisant les actions d'«aller vers» les locataires/habitants, co-construction d'actions visant à accompagner les locataires aux grands défis de demain, en lien avec les différentes structures territoriales.
- Priorité 4 : soutien aux actions mises en place autour de la tranquillité résidentielle (lien entre la Police Municipale entre autre) afin de faciliter la présence de personnels de proximité formés aux problématiques de territoire.

Estimation du montant de l'abattement de la TFPB pour l'année 2024 : 66 500 €

Montants planchers :

- Axe 1 – Renforcement de la présence de personnel de proximité : 8000 €
- Axe 2 – Formation soutien au personnel de proximité : 500 €
- Axe 5 – Dispositifs et actions contribuant à la tranquillité résidentielle : 1000 €
- Axe 6 – Concertation/Sensibilisation des locataires : 1000 €
- Axe 7 - Développement social : 6000 €

ICF Atlantique

Quartier Clos de la Grande Salle (396 logements)

- Priorité 1 : maintenir les prestations permettant l'évacuation des encombrants et déchets, tout en développant des actions de sensibilisation auprès des locataires et en favorisant les « aller vers »
- Priorité 2 : soutien aux actions mises en place afin de faciliter la tranquillité résidentielle
- Priorité 3 : A la suite de la réhabilitation d'une partie des résidences propriété d'ICF HABITAT ATLANTIQUE sur le quartier QPV Clos de la Salle, maintenir une qualité de service en poursuivant notamment des actions de sur-entretien des parties communes pour maintenir un état de propreté indispensable à assurer une image attractive du patrimoine, ainsi qu'une proposition de petits travaux de sécurisation ou d'amélioration du patrimoine, afin de conserver une qualité de service la plus optimale possible
- Priorité 4 : dans une dynamique de soutien aux initiatives locales favorisant les actions « d'aller vers » les locataires/habitants, co-construire avec la collectivité et les associations partenaires, des actions visant à accompagner les locataires aux grands défis de demain.

Estimation du montant de l'abattement de la TFPB pour l'année 2024 : 109 638 €

Montants planchers :

- Axe 2 – Formation soutien au personnel de proximité : 500 €
- Axe 3 – Sur-entretien : 5000 €
- Axe 4 _ Gestion des déchets et encombrants/épaves : 9300 €
- Axe 5 : Tranquillité résidentielle : 30000 €
- Axe 6 : Concertation/sensibilisation des locataires : 500 €
- Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble : 5500 €
- Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service : 7000 €

Les bailleurs sociaux concernés transmettront annuellement aux signataires du Contrat de ville les documents justifiant de leurs actions. Les programmes d'actions établis pour chaque quartier ont vocation à être actualisés au regard de ces bilans.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L 2121-29, L 2122-21,

Vu le Code général des impôts, et notamment l'article 1388 bis,

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 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 d'Orléans Métropole « Engagements Quartier 2030 » signé le 4 septembre 2024,

Vu l'avis de la commission 2 (solidarités – santé – handicap – sécurité – démocratie – état civil – logement – copropriétés – lien intergénérationnel) du 5 novembre 2024,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal :

- approuve les termes des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB sur les trois quartiers prioritaires de Fleury-les-Aubrais avec les bailleurs sociaux : 3F Centre-Val de Loire, Logemloiret, les Résidences de l'Orléanais et ICF Atlantique,

- précise que les dites conventions définissent les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement TFPB sur toute la durée du contrat de ville « Engagements 2030 » à compter du 1er janvier 2025,

- précise que les dites conventions sont une annexe du contrat de ville, conclue pour les années 2025 à 2030, tel que prévu par l'article 73 de la loi de finances 2024. Elles pourront donner lieu à modification par un avenant à l'issue d'un bilan mi-parcours pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

Dans le cas où le contrat de ville et les mesures fiscales associées venaient à être prolongés au-delà du 31 décembre 2030, la validité des conventions d'utilisation de la TFPB dans les quartiers prioritaires de la ville de Fleury-les-Aubrais le seraient également.

- autorise Madame la Maire à signer les dites conventions avec les différents partenaires associés, ainsi que les éventuels avenants de prolongation de ces conventions.

Adopté à la majorité par 27 voix pour et

5 abstention(s) : Mme MULLER, M. SILLY, Mme DINIZ SALGADO, M. VITEUR, M. LE BEUZE

Pour extrait certifié conforme.

Fleury-les-Aubrais, le 26 novembre 2024

Pour la Maire
La Directrice générale des services
Florence FRESNAULT



Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture le : 27/11/2024

Publié le : 27/11/2024

Le Tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département pour contrôle de légalité ;
- Date de sa publication.

- Saisine possible par l'application informatique « télérecours citoyens » sur le site internet

<https://www.telerecours.fr>

Envoyé en préfecture le 27/11/2024

Reçu en préfecture le 27/11/2024

Publié le



ID : 045-214501470-20241125-DEL2024_116-DE

