



agence nationale  
de la cohésion  
des territoires



Conclue entre :

D'une part, M. Jean-Benoît Albertini, Préfet de Seine-Maritime,

D'autre part, M. Nicolas Mayer-Rossignol, président de la Métropole Rouen Normandie et maire de la ville de Rouen,

Et d'autre part, Monsieur Cédric Lefebvre, Directeur Général de 3F Normandie,

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 Engagements Quartiers 2030 de la Métropole Rouen Normandie voté par le conseil communautaire du 15 avril 2024.

Il est convenu ce qui suit :

---

## **Convention d'utilisation par Normanvie 3F de l'abattement de TFPB dans le(s) quartier(s) prioritaires de la politique de la ville**

---

### **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, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 jusqu'en 2030.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, la Métropole Rouen Normandie, la Ville de Rouen, Normanvie 3F et est une annexe du contrat de ville signé le 28 juin 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 de l'intercommunalité ou par commune ou par quartier

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB (1)
Grammont-Saint Sever-Orléans	174	166	71 925.85€
LES HAUTS DE ROUEN	733	733	85 467€

## 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 métropole Rouen Normandie, la ville de Rouen et 3F Normandie. 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

Les services de l'État contribuent à la mise en œuvre de la convention d'abattement TFPB.

Le préfet, représenté par le sous-préfet en charge de la politique de la ville, veille à la tenue régulière des instances conformément au calendrier fixé dans la présente convention.

Le sous-préfet participe, aux côtés des collectivités et des bailleurs, à la définition et la réactualisation des objectifs stratégiques.

Il participe aux comités de pilotage et veille à la coordination et la complémentarité des actions mises en œuvre dans les quartiers telles que définies dans le contrat de ville et la convention d'abattement.

Les délégués du préfet participent aux comités techniques et aux diagnostics en marchant. Ils participent, à la coordination des actions de droit commun et de la politique de la ville en faveur des habitants.

La DDETS et la DDTM apportent, en tant que de besoin, leur expertise en fonction de leurs champs de compétence respectifs.

### Engagements de la métropole Rouen Normandie

La Métropole s'engage :

- à participer à la démarche de « Gestion Urbaine et Sociale de Proximité » en particulier aux « diagnostics en marchant » via ses pôles de proximités en mobilisant ses politiques de droit commun (voirie, collectes des déchets, encombrants, éclairage public...)

- à participer dans la mesure des ressources disponibles aux réunions de pilotage, suivi et d'évaluation du dispositif TFPB initiées par la commune.

## **Engagements de la ville de Rouen**

- Le Responsable du service Politique de la Ville et le chargé de mission de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité sont en charges du suivi de la convention en lien avec les différents services la direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, la direction des Espaces Publics et Naturels, la direction de la Solidarité et de la Cohésion Sociale, la Direction de la Tranquillité Publique, la direction de la Transition, la direction du Patrimoine Bâti, la direction de l'Economie Locale et de l'Evènementiel.
- La commune organise de manière annuelle avec le bailleur et les adjoints de secteurs, un comité d'évaluation pour faire le bilan de l'année et apporter si nécessaire des mesures correctives sur le plan d'action de l'année suivante. A l'issue de ces comités d'évaluation, M. le Maire (ou Mme la 1<sup>ère</sup> adjointe) préside une réunion de bilan interbailleurs.
- La commune anime et coordonne la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité sur les secteurs en QPV ainsi que les éventuels groupes de travail en lien avec les problématiques des quartiers (déchets, encombrants, nuisibles, tranquillité publique, lien social, accès aux droits...). Elle réalise de manière annuelle un bilan de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité par secteur pour les comités d'évaluation afin de lier le programme d'actions TFPB et les problématiques repérées sur les secteurs.
- La commune accompagne les bailleurs dans la mise en œuvre des chantiers d'insertion et la recherche du public en insertion ainsi que dans la mise en œuvre d'actions d'accompagnement social collectif ou d'animations de quartier.
- De manière transversale à ces dispositifs, la commune favorise la participation citoyenne et des actions « d'aller vers » en s'appuyant sur les associations ou des représentants d'habitants.

## **Engagements de 3F Normandie**

Afin de répondre aux enjeux et besoins identifiés sur les 2 quartiers prioritaires de Rouen, 3F Normandie a fait le choix de désigner 1 interlocuteur de terrain pour chacun des QPV, afin d'assurer la bonne mise en œuvre des actions, le suivi des engagements pris par une connaissance fine des enjeux et des interlocuteurs du territoire. Il s'agit en outre du Responsable Clientèle de Proximité en charge des Hauts-de-Rouen et du Responsable Clientèle de proximité en charge de Rouen Rive Gauche.

Par ailleurs, chacune de nos gérantes au sein de 3 F NORMANVIE, aura notamment en charge d'assurer le pilotage global de la convention et d'assurer l'interface avec les différents partenaires, et notamment le lien et la concertation des associations de locataires. Les gérantes assureront également la transmission des bilans quantitatif et qualitatif ainsi que leur diffusion aux signataires de la convention dans le cadre des instances de pilotage. Enfin et sous réserve du bon fonctionnement du logiciel « Quartier+ », cette transmission se fera par le biais de cet outil.

Par ailleurs 3F Normandie a fait le choix d'une organisation où le personnel de proximité, au sens large (gardiens, gestionnaires d'immeubles, Responsable clientèle de proximité,...), a été renforcé. Ainsi, 3F Normandie dispose de référents par site dédiés. Ils garantissent à la fois la qualité de service attendue par les habitants mais également le déploiement, dans les quartiers prioritaires de la ville, de toutes les actions en lien avec les engagements pris. Ils assurent un lien de proximité avec les habitants, nos locataires.

Ce maillage resserré permet la réactivité nécessaire pour traiter dès que possible les problématiques d'entretien, de gestion urbaine de proximité, d'encombrants ou de médiations.

Enfin, 3F Normandie a également déployé des fonctions support au sein de la société pour outiller au mieux nos collaborateurs dans l'accompagnement parfois spécifique des locataires ou/et mettre tout en œuvre pour garantir la tranquillité résidentielle des sites.

#### **4. Résultats du diagnostic partagé**

La Ville de Rouen, avec les principaux bailleurs de la commune dont 3F Normandie, sont investis depuis plus de 20 ans dans le domaine de la Gestion Urbaine de Proximité. La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité est présente sur l'ensemble des quartiers prioritaires de la Ville :

- Quartier « Hauts de Rouen » avec 3 secteurs Les Sapins, Chatelet Lombardie et La grand Mare
- Quartier « Grammont/Saint Sever/Orléans » avec 3 secteurs Grammont, Saint Sever et Orléans

Les conventions GUSP incorporent l'ensemble des problématiques recensées sur ce secteur, afin d'assurer la réussite de ces nouvelles interventions de manière pérenne :

- Poursuivre l'amélioration de la qualité de service rendu aux habitants,
- Améliorer le cadre de vie,
- Sensibiliser et prendre en compte les problématiques de développement durable et de respect de l'environnement,
- Contribuer au maintien d'une ambiance sereine dans le quartier,
- Impliquer les habitants,
- Réunir les acteurs susceptibles d'intervenir dans le cadre de l'accompagnement social individuel.

Ces objectifs sont repris dans la convention d'utilisation de l'abattement TFPB.

#### **5. Orientations stratégiques**

##### **Pour l'ensemble des Quartiers Politique de la Ville**

- Poursuivre les actions (pédagogiques et curatives) en vue d'améliorer la propreté du quartier (problématique des encombrants, et jets de détritus par les fenêtres) dans le cadre de la gestion des déchets avec la Ville et la Métropole.
- Veiller aux phénomènes de regroupements et de trafics en liaison avec les services de police et en coordination avec les dispositifs du CLSPD.
- Poursuivre la clarification des statuts public/privé des espaces extérieurs des différents secteurs en collaboration avec les bailleurs, la Ville et la Métropole.
- Poursuivre la lutte contre les nuisibles (rats, pigeons, cafards et punaises de lits) en coordination avec les bailleurs les services de la Ville et de la métropole.
- Renover de manière qualitative les espaces autour des immeubles et poursuivre avec la ville les réflexions sur les espaces de convivialités et/ou d'activités sportives et culturelles.
- Renforcer le lien social, « l'aller vers » et soutenir les associations existantes.

### **Quartier Grammont / Saint Sever/Orléans**

- Veiller aux phénomènes de regroupements et de trafics en liaison avec les services de police et en coordination avec les dispositifs du CLSPD.
- Renforcer le lien social sur le quartier en collaboration notamment avec les Centres Sociaux Simone Veil, Rouen Cité Jeunes (MJC ST SEVER), les institutions et les associations du territoire (animations culturelles et sportives, actions « d'aller vers »...)
- Poursuivre les actions en vue d'améliorer la propreté du quartier (problématique des encombrants) dans le cadre de la gestion des déchets avec la Ville et la Métropole.

### **Quartier Hauts de Rouen**

- Tenter de limiter les phénomènes de regroupements de trafics et d'incivilités (tags, dégradations halls d'immeubles ) en liaison avec les services de police et en coordination avec les dispositifs du CLSPD.
- Améliorer la tranquillité résidentielle des habitants (vidéo protection, présence humaine..),
- Renforcer le lien social sur le quartier en collaboration notamment avec les Centres Sociaux Diana Armengol-Markarian, Jean Texcier et André Malraux, les institutions et les associations du territoire (animations culturelles et sportives, actions d'aller vers...)
- Poursuivre les actions (pédagogiques et curatives) en vue d'améliorer la propreté du quartier (problématique des encombrants, et jets de détritus par les fenêtres) dans le cadre de la gestion des déchets avec la Ville et la Métropole.

### **Programmes d'actions**

Les programmes d'actions dont les axes principaux sont annexés à la présente convention (annexe : tableaux prévisionnels par quartier).

L'abattement étant annuel, un rendu annuel de l'état d'avancement de chaque action sera produit. Pour les actions non achevées, pluriannuelles ou reportées pour tout ou partie, leurs engagements financiers seront appréciés sur l'ensemble de la durée de la convention.

## **6. Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants**

Les habitants participent, à titre consultatif, à la vie de la convention d'abattement de la TFPB au travers de leur présence aux diagnostics en marchant.

3F Normandie pourra associer son conseil de concertation locative si besoin mais s'engage surtout à informer ou associer par tous moyens ses habitants sur tous projets menés au bénéfice des habitants des résidences concernées. Cela pourra prendre différentes formes : de réunions de concertations, mises en place d'ateliers collaboratifs ou identification « d'habitants relais », chaque projet sera en forte collaboration et sollicitation des habitants concernés.

Par ailleurs, 3F Normandie convient chaque semestre les associations de locataires élues sur son territoire de gestion. Au-delà du lien créé par ces échanges réguliers, l'objectif de ces réunions est d'établir un état du fonctionnement des résidences et mettre en place les éventuelles actions améliorant le fonctionnement et le confort de nos locataires.

## **7. Modalités de pilotage**

Le pilotage de la convention TFPB s'effectuera dans le cadre des comités d'évaluation TFPB. Normanvie 3F présentera autant que de besoin l'état d'avancement de ses actions. Il sera recherché la mise en place d'actions coordonnées entre les partenaires locaux ou d'actions interbailleurs entre opérateurs présents sur le QPV.

La mise en œuvre de la convention de l'abattement de TFPB est suivie par un comité de pilotage (COPIL).

Le COPIL rassemble les partenaires au niveau décisionnaire.

Il se réunit au minimum une fois par an pour réaliser le bilan de l'année écoulée, réactualiser si besoin les objectifs stratégiques, valider le programme définitif et définir le programme d'actions de l'année suivante.

Il est composé :

- du maire ou son représentant ;
- du Président de la métropole ou son représentant ;
- du Préfet ou son représentant ;
- du délégué du Préfet dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- de la DDETS et de la direction départementale des territoires et de la mer en tant que de besoin ;
- du bailleur social ;
- des associations de locataires ;

Le COPIL est réuni à l'initiative de la commune.

## **8. Suivi et bilan**

- Chaque année, un bilan des actions engagées doit être réalisé et restitué aux acteurs de la GUSP. Il est destiné à faire évoluer et à enrichir le contenu de la convention afin de définir les objectifs et les actions cohérentes pour l'année suivante.

A ce titre, plusieurs outils seront à mobiliser :

- La réalisation d'un point d'étape une fois par an afin de constater les évolutions au regard de l'année précédente ;
- Normanvie 3F s'engage à mettre à jour une fois par an un tableau de bord des actions menées dans le cadre de l'abattement TFPB.

## **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 3 mois avant le 1er janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention ;
- 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 à Rouen le :

Sur 8 pages et 2 annexes

Le représentant de l'Etat, M. Jean Benoit Albertini, Préfet de Seine Maritime

Le représentant de la Ville de Rouen et de la Métropole Rouen Normandie, M. Nicolas Mayer Rossignol, Maire et Président

Le représentant de Normandie 3F, Monsieur Cédric Lefebvre, Directeur Général de 3F Normandie.