

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

**DU GRAND GUERET**

**Extrait**

**du registre des délibérations**

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-quatre novembre à quatorze heures, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'Aire des Monts de Guéret, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Etaient présents : Mme Mireille FAYARD, M. Guy ROUCHON, Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, MM. Thierry DUBOSCLARD, Michel PASTY, Mmes Marie-France DALOT, Sabine ADRIEN, M. Thierry BAILLIET, Mme Olivia BOULANGER, MM. Eric CORREIA, Erwan GARGADENNEC, Mme Mary-Line GEOFFRE-COINDAT, M. Henri LECLERE, Mmes Claire MORY, Françoise OTT, Corinne TONDUF, MM. François VALLES, Guillaume VIENNOIS, Jean-Pierre LECRIVAIN, Mme Joëlle BIARD suppléante de M. Dominique VALLIERE, Mme Ludivine CHATENET, MM. Jacques VELGHE, Alain CLEDIERE, Michel SAUVAGE, Patrick ROUGEOT, Mme Michèle ELIE, MM. Eric BODEAU, Patrick GUERIDE, Philippe BAYOL, Xavier BIDAN, Pierre AUGER, Jean-Luc MARTIAL, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD

Etaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote : M. Christophe LAVAUD à Mme Lucette CHENIER, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS à Mme Françoise OTT, Mme Marie-Françoise FOURNIER à M. Guillaume VIENNOIS, M. Benoit LASCOUX à Mme Claire MORY, M. Christophe MOUTAUD à Mme Sabine ADRIEN, M. Ludovic PINGAUD à M. Erwan GARGADENNEC, Mme Véronique VADIC à M. Henri LECLERE, M. Jean-Paul BRIGNOLI à M. Philippe PONSARD, M. François BARNAUD à M. Patrick ROUGEOT, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD à M. Patrick GUERIDE, Mme Patricia GODARD à M. Jean-Luc MARTIAL

Etaient excusés : Mme Sylvie BOURDIER, M. Gilles BRUNATI, Mmes Célia BOIRON, Corinne COMMERNAT, M. Jean-Luc BARBAIRE, Mme Armelle MARTIN

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 38

Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote : 11

Nombre de membres excusés : 6

Nombre de membres absents : 0

Nombre de membres votants : 49

Secrétaire de séance : M. Alain CLEDIERE

**APPROBATION DE LA NOUVELLE CONVENTION D'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES POUR L'ANNEE 2023**

Rapporteur : Mme Annie ZAPATA

L'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties est un dispositif de la loi de finances pour 2015 qui maintient, de 2016 à 2020, l'abattement de 30 % de la TFPB pour les 1 500 Quartiers Politique de la Ville (QPV).

Le cadre d'utilisation de cet abattement est formalisé au travers d'une convention entre Creusalis, l'État, la Communauté d'Agglomération, la Ville de Guéret et le Département de la Creuse (cf. projet convention ci-annexé).

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20221124-278\_22-DE  
Date de télétransmission : 25/11/2022  
Date de réception préfecture : 25/11/2022

L'abattement de la TFPB sur les patrimoines situés dans les QPV permet à Creusalis de financer, en contrepartie, des actions de renforcement de la qualité urbaine ou des dispositifs spécifiques au quartier, au bénéfice des locataires.

Cette convention détaille les principales orientations retenues pour l'utilisation de cet abattement par Creusalis, à savoir des investissements sur :

- Le renforcement de la présence du personnel de proximité
- La formation et le soutien des personnels de proximité
- Le sur-entretien des sites, propriété du bailleur
- La gestion des déchets encombrants et des épaves
- La tranquillité résidentielle
- La concertation et la sensibilisation des locataires
- L'animation, le lien social et le vivre ensemble

A ce titre, Creusalis bénéficie d'un abattement de 170 000 € annuel. Cette somme doit être réinvestie en totalité sur le Quartier Albatros, selon les orientations ci-dessus.

La loi de finances pour 2022 a acté la prolongation des contrats de ville jusqu'au 31 décembre 2023 et des régimes fiscaux zonés. Par cohérence, les régimes fiscaux zonés qui leur sont attachés ont également été prolongés d'une année, à l'instar de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (ATFPB), dont Creusalis bénéficie au titre de son parc ancien.

Considérant :

- Qu'en application de la loi du 21 février 2014, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et ses partenaires ont signé un contrat de ville.
- Qu'en application de l'article 1388 bis du Code Général des Impôts (CGI), modifié par la loi de finances pour 2015, l'abattement de TFPB est rattaché aux contrats de ville.
- Que l'article 1388 bis du Code Général des Impôts (CGI), modifié par la loi de finances pour 2015, confirme le rattachement de l'abattement de TFPB aux contrats de ville.
- Qu'en application de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, la durée du contrat de ville de la Communauté d'Agglomération et des régimes fiscaux zonés à l'instar de l'abattement de taxe foncière pour le bâti (ATFPB) est prolongée jusqu'en décembre 2023.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité, décident :

- d'approuver la Convention TFPB du Quartier prioritaire politique de la Ville « Albatros » pour l'année 2023,
- d'autoriser M. le Président à solliciter les autres signataires de la Convention TFPB pour co-signature de cette convention,
- d'autoriser M. le Président à signer cette convention et tout document concourant au bon déroulé de cette action.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Et ont signé les Membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président

Eric CORREIA

Le secrétaire de séance

Alain CLEDIERE

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20221124-278\_22-DE  
Date de télétransmission : 25/11/2022  
Date de réception préfecture : 25/11/2022

**Convention d'utilisation de l'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés  
Bâties (TFPB) dans le quartier prioritaire de la politique de la ville de la  
Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, communément appelé  
*Quartier de l'Albatros*  
*Creusalis***

**Vu** Le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** la loi N°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

**Vu** L'article 1388 bis du Code général des impôts (CGI), modifié par la loi de finances pour 2015,

**Vu** le contrat de ville du Grand Guéret signé le vendredi 03 Juillet 2015,

**Vu** la loi de finances 2015 qui instaure un abattement de 30% sur la base d'imposition de la TFPB pour les logements sociaux situés en quartiers prioritaires, afin de permettre aux bailleurs sociaux de compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des quartiers,

**Vu** le cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, du 29 avril 2015,

**Vu** L'article 181 de la loi 2018-1317 du 28 décembre 2018, portant loi des finances pour 2019,

**Vu** La loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, la durée du contrat de ville de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et des régimes fiscaux zonés à l'instar de l'abattement de taxe foncière pour le bâti (ATFPB) est prorogée jusqu'au 31 décembre 2023,

**Considérant** les réponses apportées par les habitants du quartier au questionnaire qui leur avait été adressé, ainsi que les diagnostics en marchant qui ont été réalisés, et la réunion de restitution qui a été organisée le 26 mars 2015, dans le cadre du diagnostic du contrat de ville.

**Il est convenu ce qui suit entre :**

- D'une part, Madame Virginie DARPHEUILLE, Préfète de la Creuse,
- D'autre part, Creusalis, l'OPH de la Creuse, ci-après dénommé Creusalis, représentée par son Directeur Général, Monsieur Frédéric SUCHET,

Et

- La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, ci-après dénommée la CAGG, représentée par son Président, Monsieur Eric CORREIA,
  - La commune de Guéret, représentée par son Maire, Madame Marie-Françoise FOURNIER,
- Ainsi que
- Le Conseil Départemental, représenté par sa Présidente, Madame Valérie SIMONNET,

**Préambule :**

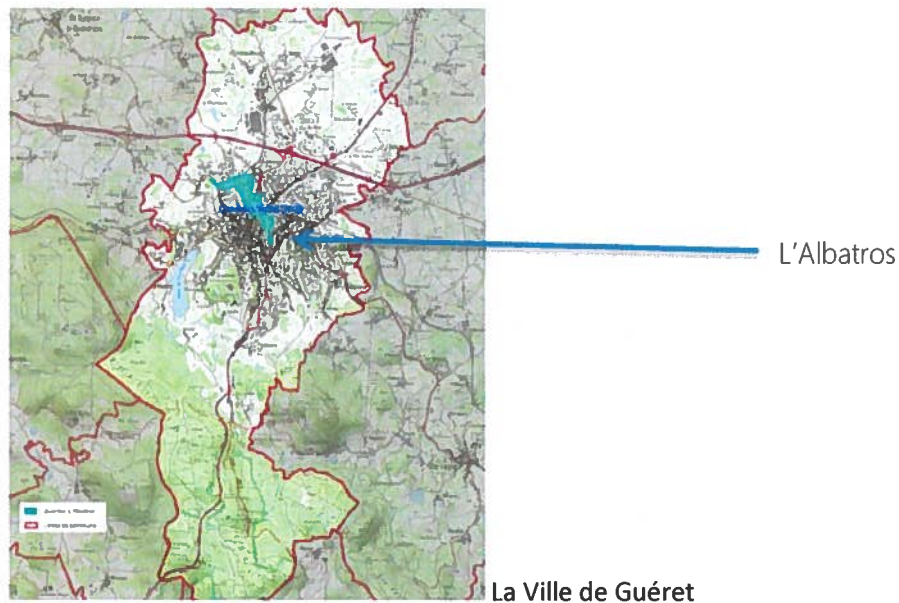
L'abattement de la TFPB sur les patrimoines situés dans les QPV permet aux organismes HLM de financer, en contrepartie, des actions de renforcement de la qualité urbaine aux locataires ou des dispositifs spécifiques au quartier. Cet abattement est temporaire; il est prolongé jusqu'en 2023 par la loi sus-visée et doit spécifiquement financer les actions mises en place par les organismes HLM au service des locataires des QPV.

L'utilisation de l'abattement de TFPB s'inscrit dans les démarches de gestion urbaine de proximité existantes.

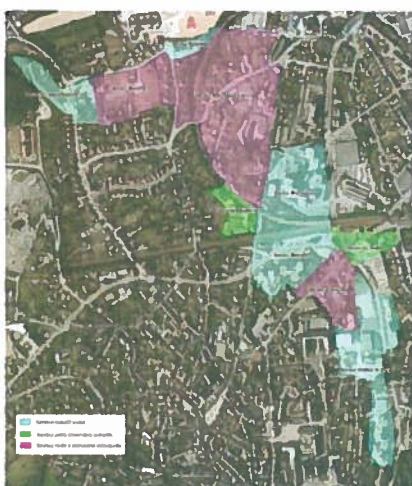
La présente convention d'utilisation d'abattement de TFPB est liée au contrat de Ville du Grand Guéret qui comprend un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : *le Quartier de l'Albatros*.

La présente convention est établie pour l'année 2023 et prendra fin au 31 décembre 2023.

Le Territoire :



Zoom sur le quartier de l'Albatros :



La carte ci-contre permet de situer les différentes zones d'habitat :

En bleu : Logement social,

En rose : Zones d'habitat plutôt individuel,

En vert : Zones mixtes.

Celle-ci permet de mieux visualiser la mixité des types d'habitat au sein du quartier prioritaire.

### Identification du patrimoine de Creusalis dans le Quartier de l'Albatros :

Résidence	Nombre de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement	Estimation du montant de l'abattement de TFPB
Madeleine Chapelle	48	48	
Sylvain Blanchet	83	83	
Beauregard	40	40	
Olivier de Pierrebourg	310	310	
Docteur Brésard	184	184	
ILM Charles De Gaulle	36	36	
Charles De Gaulle	180	180	
Total Quartier de l'Albatros	881	881	170 000,00 €

#### I – Les diagnostics en marchant

##### **I.1 – Résultats synthétiques des « diagnostics en marchant » pointant les principaux dysfonctionnements**

Les thématiques abordées lors de ces diagnostics portaient sur le confort acoustique et climatique des logements (avec l'idée que-pour réduire les dépenses énergétiques des ménages de plus en plus précaires, il est nécessaire de réduire la dépense énergétique), sur l'aspect extérieur et l'intégration des immeubles dans l'espace urbain (pour revaloriser une image dégradée de ces résidences), sur l'amélioration de l'accessibilité (notamment pour prendre en compte le vieillissement des équipements et des populations) et sur l'expertise d'usage des habitants en matière de mobilité pédestre et transport public (aggl'o'bus) entre les quartiers et les lieux de vie (école, commerce...).

Très rapidement et de manière consensuelle, les principales demandes ont porté sur les locaux communs, les pieds d'immeubles, et l'état des aires de jeux, des trottoirs et la sécurisation des cheminements piétonniers, ainsi que sur l'amélioration de la desserte en bus (horaires notamment). Concernant les logements, la mesure du niveau de satisfaction des habitants du quartier (194 enquêtés) révèle une appréciation plutôt positive de l'état général de leur immeuble ou habitation, puisque 77% d'entre eux se sont déclarés plutôt satisfaits (satisfaits ou assez satisfaits).

Les motifs d'insatisfaction évoqués par 23% des sondés concernent les dégradations (13%), la saleté et les odeurs (13%), la vétusté, l'humidité et l'isolation (8%). Il est toutefois à noter que cette satisfaction globale est plus relative sur Brésard (32% d'insatisfaits) et Pierrebourg (42% d'insatisfaits).

Les logements collectifs les plus anciens sont aujourd'hui dévalorisés. Ces immeubles se paupérisent, la vacance s'y installe (Blanchet). Certains îlots plus récents connaissent aussi des problèmes d'incivilité et de voisinage (Brésard). Sur Blanchet et Madeleine Chapelle, l'existence de problèmes de sécurité et de voisinage, une mauvaise image de ce quartier, une absence de mixité sociale rendent de plus en plus difficile les attributions. Selon Creusalis cette notion d'image de quartier est toutefois à relativiser, la perception sociale d'un immeuble ou d'un quartier peut évoluer de façon importante à l'occasion du départ ou de l'arrivée de quelques nouveaux locataires.

Pour la grande majorité des personnes interrogées, le cadre de vie du quartier est « plutôt satisfaisant » ou « satisfaisant ». Pour les personnes qui le jugent « plutôt insatisfaisant » ou « insatisfaisant », les raisons invoquées sont les suivantes : la dégradation de la voirie et des trottoirs, cités par 37% des habitants, le manque de stationnement, cité par 34% des habitants et les aires de jeux, pour 20% des habitants. Seul l'éclairage public peut être considéré comme satisfaisant car il n'est cité que par 7% des habitants.

Toutefois, ces attentes varient sensiblement d'un îlot à l'autre. Ainsi, les priorités pour les habitants de Charles de Gaulle sont le stationnement et les espaces verts. Pour les habitants de Brésard, il faudrait privilégier la voirie et les trottoirs, le tri et le traitement des ordures dans un second temps et pour finir, les aires de jeux. Concernant Pierrebourg, la priorité va au stationnement, aux locaux collectifs partagés et aux aires de jeux. A Sylvain Blanchet et Maindigour, la priorité va incontestablement à la voirie et aux trottoirs, tandis qu'à Madeleine Chapelle, la demande en aire de jeux et en travaux sur le parking sont les plus fortes.

Les diagnostics en marchant réalisés îlot par îlot avec les habitants, l'analyse menée par l'association « Ville au carré » et le simple regard de citoyens concourent à conforter les attentes exprimées par les riverains du quartier. Secteur par secteur les priorités divergent, **mais l'amélioration du cadre de vie par la reprise des abords, des espaces verts et de la voirie, avec un réel besoin de sécurisation sur certains secteurs s'imposent comme des priorités pour redonner de l'attractivité au quartier prioritaire.**

## **I.II – Les principales orientations retenues pour le quartier de l'Albatros**

A partir des problématiques mises en évidence au sein des trois piliers du contrat de ville du Grand Guéret, et à la lumière de l'analyse des diagnostics en marchant, le comité stratégique a validé 4 enjeux pour lesquels les orientations, les objectifs et les actions devront concourir à la réduction des inégalités et de la pauvreté. Ces 4 enjeux sont :

### **1. Renforcer la présence du personnel de proximité :**

1. Renforcement du gardiennage et surveillance
2. Agents de médiation locale
3. Agents de développement social et urbain
4. Coordinateur HLM de la gestion de proximité
5. Référent sécurité
6. Autres actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun
7. Autres actions spécifiques au quartier

### **2. Formation / soutien des personnels de proximité :**

1. Formations spécifiques (relations clients, gestion de conflits, compréhension du fonctionnement social)
2. Sessions de coordination interacteurs
3. Dispositifs de soutien,
4. Autres actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun
5. Autres actions spécifiques au quartier

### **3. Sur-entretien :**

1. Renforcement du nettoyage
2. Enlèvement des tags et graffitis
3. Renforcement de la maintenance des équipements et amélioration des délais d'intervention
4. Réparation des équipements vandalisés
5. Autres actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun
6. Autres actions spécifiques au quartier

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20221124-278\_22-DE  
Date de télétransmission : 25/11/2022  
Date de réception préfecture : 25/11/2022



#### **4. Gestion des déchets et encombrants / épaves**

1. Gestion des encombrants
2. Renforcement ramassage papiers et détritrus
3. Enlèvement des épaves
4. Amélioration de la collecte de déchets
5. Autres actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun
6. Autres actions spécifiques au quartier

#### **5. Tranquillité résidentielle**

1. Dispositif tranquillité
2. Vidéosurveillance (fonctionnement
3. surveillance des chantiers
4. Analyse des besoins en vidéosurveillance
5. Autres actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun
6. Autres actions spécifiques au quartier

#### **6. Concertation / sensibilisation des locataires :**

1. Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires
2. Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens, etc.
3. Enquêtes de satisfactions territorialisées
4. Autres actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun
5. Autres actions spécifiques au quartier

#### **7. Animation, lien social, vivre ensemble :**

1. Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »
2. Actions d'accompagnements social spécifiques
3. Services spécifiques aux locataires
4. Actions d'insertion,
5. Mise à disposition de locaux associatifs ou de services,
6. Autres actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun
7. Autres actions spécifiques au quartier

#### **8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de services :**

1. Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage sécurisation, résidentialisation, signalétique, etc.)
2. Surcoût de remise en état des logements,
3. Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik, etc.)
4. Autres actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun
5. Autres actions spécifiques au quartier

### **II – Identification des moyens de gestion de droit commun**

Creusalis fait état des moyens de gestion de droit commun qu'il investit dans le QPV de l'Albatros comparativement au reste de son parc (Cf annexe 1)

### **III – Programme d’actions faisant l’objet de l’abattement de TFPB**

C’est dans ce contexte qu’a été défini le programme d’actions prévisionnelles.

Ce programme prévisionnel est établi annuellement par Creusalis et validé avec les partenaires du comité de pilotage de suivi de l’abattement de la TFPB.

### **IV – Modalités d’association des représentants des locataires**

En l’absence d’association de locataires représentant plus de 10% de la population du quartier, les signataires se mettent d’accord pour associer un membre du Conseil de Concertation Locative de Creusalis aux travaux de l’instance dédiée.

### **V – Modalités de pilotage**

Le pilotage du dispositif s’appuiera sur une instance composée de la façon suivante :

- Pour l’État : le Préfet ou son représentant,
- Pour Creusalis : le Directeur Général ou son représentant,
- Pour la CAGG : le Président ou son représentant
- Pour la Ville de Guéret : le Maire de Guéret ou son représentant,
- Pour le Conseil Départemental, la Présidente ou son représentant,
- Pour le Conseil Citoyen : un référent issu du Collège Habitant, un référent issu du Collège Association
- Pour les représentants des locataires : 1 membre du CCL de Creusalis,
- Pour les conseils de quartier : un représentant de *Maindigour* et du *Centre-Ville habitant l’Albatros*,
- Pour les acteurs locaux :
  - o L’Adulte-relais en charge de la participation des habitants,
  - o Un représentant du Centre d’Animation de la Vie Locale CAVL.

### **Rôle de l’instance :**

- L’instance partenariale évaluera l’avancée du programme d’actions, son efficacité concrète sur le terrain, les limites opérationnelles rencontrées et déterminera le cas échéant les ajustements rendus nécessaires, tant pour Creusalis que pour l’ensemble des partenaires de la GUP.

### **Rythme de tenue de l’instance dédiée**

L’instance dédiée se réunira a minima deux fois par an pour :

- Établir un point d’étape à partir de tableaux de bord de suivi des actions (annexe 3 du cadre national).
- Présenter le bilan annuel du programme d’actions.

### **VI – Évaluation**

Chaque année, Creusalis transmettra à la Commune, à la Communauté d’Agglomération, ainsi qu’aux services de l’État, un bilan quantitatif et qualitatif de chaque programme d’actions mis en œuvre.

Ce bilan sera renseigné dans le tableau de bord prévu à cet usage dans le cadre national d'abattement de la TFPB.

Les résultats des actions présentées par l'organisme HLM seront validés par l'État, l'EPCI et la commune.

L'État désignera en son sein, le représentant chargé de consolider le bilan annuel. Cette consolidation annuelle sera transmise aux signataires du contrat de ville, au comité de pilotage du contrat de ville et le cas échéant au comité de pilotage de la démarche GUP.

Conformément au cadre national d'utilisation de la TFPB, des enquêtes de satisfaction seront menées par les organismes HLM auprès de leurs locataires en QPV. Ces enquêtes pourront s'inscrire dans le cadre des enquêtes triennales menées par les organismes HLM.

Le programme d'actions pourra être ajusté annuellement au regard du bilan annuel, de sorte que les crédits qui n'auraient pas été utilisés au cours de l'année précédente seront reportés sur l'exercice suivant.

Fait en cinq exemplaires, à Guéret, le

**L'État**

**Creusalis**

**Mme Virginie DARPHEUILLE**  
Préfète de la Creuse

**M. Frédéric SUCHET**  
Directeur général

**La Ville de Guéret**

**Le Conseil Départemental**

**La Communauté d'Agglomération  
du Grand Guéret,**

**Mme Marie-Françoise FOURNIER**  
Maire

**Mme Valérie SIMONNET,**  
Présidente

**Eric CORREIA,**  
Président

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20221124-278\_22-DE  
Date de télétransmission : 25/11/2022  
Date de réception préfecture : 25/11/2022