



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**
Sous la présidence de Fabian JORDAN
Président

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION**
Séance du 9 décembre 2024

80 élus présents (104 en exercice, 16 procurations)

M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.

**CONTRAT DE VILLE – ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIÈRE DES
PROPRIÉTÉS BÂTIES POUR LES BAILLEURS SOCIAUX (535/8.5/2601C)**

La loi de finances pour 2024 prévoit la reconduction du dispositif d'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en faveur des bailleurs sociaux sur la durée du Contrat de Ville 2024-2030. Les bailleurs sociaux peuvent bénéficier d'un abattement de 30% sur leur patrimoine situé en quartier prioritaire aux conditions suivantes :

- Signature du Contrat de Ville 2024-2030 porté par Mulhouse Alsace Agglomération
- Déclaration du patrimoine du bailleur aux services fiscaux
- Signature d'une convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Cet abattement est codifié par l'article 1388 bis du Code Général des Impôts. Il est remboursé à 40% par l'Etat aux communes et agglomérations signataires de la convention, soit une perte nette de 18 % des montants théoriques d'imposition. Pour Mulhouse Alsace Agglomération, ce renoncement de recettes est estimé à 240 000 € par an.

En échange de cet abattement, les bailleurs sociaux doivent réaliser des dépenses améliorant le cadre de vie dans les 7 Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) définis par la nouvelle géographie prioritaire 2024-2030 (Bourtzwiller, Brustlein, Drouot-Jonquilles, Fonderie-Péricentre, Les Coteaux, Markstein-La Forêt, Péricentre).

Cette convention a pour but d'articuler les objectifs du Contrat de Ville, du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour les quartiers concernés et de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité portée de manière différenciée dans chaque quartier selon 8 axes définis par un référentiel national :

- Axe 1 : Renforcement de la présence de personnel de proximité
- Axe 2 : Formation/ soutien au personnel de proximité
- Axe 3 : Sur-entretien
- Axe 4 : Gestion des déchets, encombrants et 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

Le suivi de la convention pour la période 2015-2023 fait apparaître que l'essentiel des dépenses valorisées par les bailleurs sociaux concerne l'axe 8 « Petits travaux d'amélioration de la qualité de services », soit un tiers à la moitié des dépenses valorisées.

Afin de repenser la gouvernance du suivi de cet abattement et mieux associer les acteurs mettant en œuvre cette politique, la contractualisation de l'abattement TFPB est réalisée sur deux phases :

- La convention-cadre en annexe rassemblant l'ensemble des acteurs concernés (Mulhouse Alsace Agglomération, Villes d'Illzach, Mulhouse, Wittenheim, État, bailleurs sociaux) faisant un diagnostic global des QPV de l'agglomération, déterminant la gouvernance de cette politique d'abattement, les équipes mobilisés par l'ensemble des acteurs ainsi que des grands objectifs par QPV.
- Au cours du premier semestre 2025, la validation par quartier prioritaire d'un programme d'action annexé à la présente convention selon un diagnostic spécifique au quartier défini avec les communes.

Les orientations stratégiques en matière de Politique de la Ville découlent essentiellement de l'enjeu « Assurer un vivre ensemble apaisé et solidaire » du Contrat de Ville 2024-2030 décliné selon un enjeu majeur par quartier prioritaire :

- **Bourtzwiller** : Développer des parcours d'insertion auprès des jeunes du quartier
- **Brustlein** : Développer le lien social et accompagner à la transition (bien manger ; réemploi)
- **Drouot-Jonquilles** : Poursuivre les transformations urbaines pour un quartier apaisé, sécurisé et convivial
- **Fonderie-Péricentre** : Accompagner la transformation du quartier et du cadre de vie
- **Markstein-La Forêt** : Consolider le cadre de vie des habitants en investissant dans l'aménagement et l'animation des espaces publics et des aires de loisirs tout en favorisant l'inter-quartier (lien entre les sous-ensembles du QPV).
- **Les Coteaux** : Accompagner la transformation du quartier fortement

- bouleversé par le programme de renouvellement urbain
- **Péricentre** : Accompagner la transformation de l'espace public et de nouveaux usages

La gouvernance de cette politique d'abattement est réalisée notamment sous la forme d'un comité de pilotage faisant une restitution annuelle des bilans des bailleurs conduit par les vice-présidents responsables des politiques d'Habitat et de la Politique de la Ville.

Le suivi global des objectifs de la convention est assuré par le service Habitat et Renouvellement Urbain assisté du service Politique de la Ville. Les services communautaires travailleront en étroite collaboration avec les services analogues des villes d'Illzach, Mulhouse et Wittenheim, ces derniers assurant l'application fine des actions des bailleurs.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération :

- approuve le projet de convention-cadre d'utilisation de l'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties 2025-2030 ;
- donne Mandat au Président ou aux Vice-Présidents délégués pour négocier et signer les conventions d'application d'utilisation de la TFPB ainsi que les documents relatifs à leur mise en œuvre ;

PJ : Projet de Convention-cadre pour l'utilisation de l'abattement de TFPB

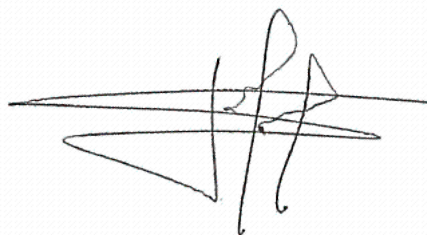
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance



Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président



Fabian JORDAN

CONVENTION-TYPE

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

Conclue entre :

- Mulhouse Alsace Agglomération (m2A), représenté par Fabian JORDAN, Président
- la commune d'Illzach, représentée par Jean-Luc SCHILDKNECHT, Maire
- la commune de Mulhouse, représentée par Michèle LUTZ, Maire
- et la commune de Wittenheim, représentée par Antoine HOME, Maire

D'autre part, la Préfecture du Haut-Rhin représentée par Thierry QUEFFELEC, Préfet

Et d'autre part, les organismes Hlm suivants :

- Adoma, représenté par Emmanuel BALLU, Directeur Général
- Aleos, représenté par Loïc RICHARD, Directeur Général
- Batigère Habitat, représenté par Sébastien TILIGNAC, Directeur Général
- CDC Habitat Social, représenté par Philippe BLECH, Directeur interrégional Nord-Est
- Habitats de Haute-Alsace, représenté par Guillaume COUTURIER, Directeur Général
- 3F Grand Est, représenté par Myriam CHALMETON, Directrice Générale
- m2A Habitat, représenté par Éric PETER, Directeur Général
- Néolia, représenté par Jacques FERRAND, Directeur Général
- Somco, représenté par André GIRONA, 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 m2A voté par le conseil communautaire le 15 avril 2024.

Il est convenu ce qui suit :

- | | |
|---|---|
| • Résultats du diagnostic partagé | 5 |
| • Objet de la convention | 5 |
| • Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires | 5 |
| • Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants | 5 |
| • Engagements des parties à la convention | 4 |

Recommandations

L'échelle intercommunale est la première échelle d'appréhension de l'abattement de la TFPB (le patrimoine Hlm dans les QPV du contrat de ville).

Elle s'appréhende également par organisme Hlm, dans la mesure où chaque organisme devra mettre en œuvre un programme d'action.

La convention d'utilisation est pluriannuelle et est une annexe du contrat de ville. Sont signataires le représentant de l'État dans le département, de l'EPCI, de la commune et de l'organisme Hlm.

Elle peut ainsi se situer à différents niveaux :

- Une convention pour tous les bailleurs et par contrat de ville, qui déclinera un programme d'action par bailleur et par quartier.
- Au moins une convention par bailleur et par contrat de ville, qui déclinera un programme d'action par quartier.
- Une convention par bailleur et par commune, qui déclinera un programme d'action par quartier.

| | |
|---|---|
| • Modalités de pilotage | 6 |
| • Suivi et bilan | 6 |
| • Durée de la convention | 7 |
| • Conditions de report de l'abattement de la TFPB | 7 |
| • Conditions de dénonciation de la convention | 7 |
| • Annexe : programme d'action | 9 |

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 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, Mulhouse Alsace Agglomération, les communes d'Illzach, Mulhouse et Wittenheim, les organismes Hlm (Adoma, Aleos, Batigère Nord Est, Cdc Habitat Social, Habitat de Haute-Alsace, 3F Grand Est, m2A Habitat, Néolia, Somco) et est une annexe du contrat de ville signé le 27 septembre 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

| Bailleur social | Quartier | Nombre total de logements | Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB | Estimation du montant de l'abattement de la TFPB |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------|--|--|
| M2A Habitat | Bourzwiller | 874 | 694 | 124 938 € |
| M2A Habitat | Coteaux | 1559 | 1556 | 374 911 € |
| M2A Habitat | Drouot | 1005 | 984 | 158 214 € |
| M2A Habitat | Péricentre | 2996 | 2269 | 459 862 € |
| M2A Habitat | Brustlein | 54 | 54 | 8 013 € |
| Habitats de Haute-Alsace | Markstein-La Forêt | 113 | 113 | 16 795 € |
| Habitats de Haute-Alsace | Péricentre | 12 | 12 | 1 751 € |
| Habitats de Haute-Alsace | Drouot-Jonquilles | 78 | 0 | |
| Batigere | Fonderie - Péricentre | 140 | 140 | 12 379 € |
| Batigere | Péricentre | 440 | 440 | 38 640 € |
| Batigere | Les Coteaux | 61 | 61 | 5 394 € |
| CDC Habitat | Péricentre | 203 | 137 | 31 400 € |
| CDC Habitat | Fonderie - Péricentre | 101 | 100 | 36 421 € |
| 3F Grand Est | Les Coteaux | 593 | 593 | 203 531 € |
| 3F Grand Est | Bourzwiller | 88 | 88 | 18 168 € |
| Aleos | Fonderie - Péricentre | 114 | 114 | 4 672 € |
| Aleos | Bourzwiller | 227 | 227 | 9 442 € |
| Aleos | Péricentre | 193 | 193 | 9 448 € |
| Somco | Markstein-La Forêt | 43 | 43 | 7 000 € |
| Somco | Péricentre | 567 | 505 | 91 000 € |
| Somco | Brustlein | 167 | 167 | 35 000 € |
| Somco | Bourzwiller | 204 | 0 | 0 € |
| Somco | Drouot-Jonquilles | 113 | 110 | 12 000 € |
| Neolia | Markstein-La Forêt | 120 | 120 | 20 647 € |
| Neolia | Bourzwiller | 226 | 146 | 29 922 € |
| Neolia | Péricentre | 287 | 123 | 20 297 € |
| Neolia | Les Coteaux | 270 | 270 | 58 968 € |
| Neolia | Fonderie - Péricentre | 73 | 44 | 1 281 € |
| Neolia | Brustlein | 74 | 74 | 14 687 € |
| Neolia | Drouot-Jonquilles | 197 | 197 | 36 012 € |
| TOTAL | | 11496 | 9798 | 1 840 793 € |

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, Mulhouse Alsace Agglomération, les communes d'Illzach, Mulhouse et Wittenheim, les organismes Hlm (Adoma, Aleos, Batigère Nord Est, Cdc Habitat Social, Habitat de Haute-Alsace, 3F Grand Est, m2A Habitat, Néolia, Somco) 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 la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Haut-Rhin :

- sont associés au pilotage du dispositif d'abattement TFPB par les services de l'EPCI
- participent aux réunions techniques consacrées au suivi des plans d'actions prévus par les conventions d'abattement de la TFPB en appui de l'EPCI dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du contrat de ville
- recueillent l'avis de l'EPCI sur les résultats obtenus au sein des QPV à réception des bilans annuels transmis par les bailleurs, en vue d'inciter les partenaires à ajuster les plans d'actions si nécessaire, conformément aux axes stratégiques du contrat de ville

Le pôle départemental politique de la ville, situé à la sous-préfecture de Mulhouse :

- est associé aux réunions de travail consacrées au dispositif et apporte son expertise aux services de la DDT pour l'animation des réunions et aux bailleurs sociaux pour l'élaboration de leurs projets notamment relevant des axes 6 et 7,
- favorise le développement des actions en mobilisant éventuellement les crédits du BOP 147 en complément des financements apportés par les bailleurs sociaux. La mobilisation de ces crédits fait l'objet d'une consultation des services des collectivités concernées et de la DDT du Haut-Rhin.

Engagements de l'EPCI Mulhouse Alsace Agglomération

La rédaction de la convention (et de ses avenants) est assurée par le service Habitat et Renouvellement urbain, dont le chef de service est le référent. Il est appuyé par la chargée de mission Politique de la Ville en tant que réalisant le suivi du Contrat de Ville. Ces deux services assistent à l'ensemble des réunions techniques communautaires et aux réunions des communes autant que de besoin.

Le pilotage est assuré par les vice-présidents à l'Habitat, au Renouvellement Urbain et à la Politique de la Ville conduisant les instances de pilotage global.

Engagements de la commune d'Illzach

L' élu référent pour le suivi du dossier sera l'adjoint au maire délégué à la politique de la ville.

Le « Comité de suivi de l'abattement de la TFPB » sera constitué par (liste non exhaustive) : le maire, l'adjoint délégué à la politique de la ville, l'adjoint délégué aux finances, 1 ou plusieurs représentants désignés par les bailleurs (Néolia et Somco), le directeur du pôle administratif et financier (en charge de la politique de la ville), les responsables de la police Municipale et de la propreté urbaine et espaces verts d'Illzach (partie droit commun de la convention), 2 à 3 conseillers citoyens, des représentants des habitants des immeubles concernés.

Ce comité se réunira au minimum une fois par an.

Engagements de la commune de Mulhouse

La Ville de Mulhouse mettra en place un comité de pilotage qui se réunira 1 fois par an afin d'assurer le suivi politique de la mise en œuvre des engagements de la convention TFPB, de valider les bilans des actions menées et les perspectives d'actions prévisionnelles en articulation avec des démarches de gestion urbaine et sociale de proximité et de démarche de projet de gestion dans le cadre du NPNRU. Ce Copil est composé des élus en charge de l'Habitat, du Renouvellement Urbain et de la Politique de la Ville, des bailleurs sociaux signataires de la convention, des représentants de l'Etat et de représentants d'habitants des conseils d'habitants et des associations de locataires.

Le suivi opérationnel des objectifs de la convention est réalisé par un chef de projet de la Direction Habitat et Renouvellement Urbain, s'appuyant sur les services de ladite direction ainsi que du chef de service Politique de la Ville en lien avec les chefs de projet Politique de la Ville.

L'animation dans les quartiers est réalisée par les chefs de projets Renouvellement Urbain et Politique de la Ville à travers l'association des bailleurs aux instances existants selon les sujets et projets stratégiques (coordinations territoriales, conseils d'habitants, groupe de liaison habitants) et fera le lien avec les services concernés (le service proximité, les médiateurs travaux et tranquillité publique, le service des espaces verts...).

Engagements de la commune de Wittenheim

Parallèlement à l'engagement des bailleurs, la Ville de Wittenheim poursuivra ses investissements en faveur de l'amélioration du cadre de vie des habitants du quartier Markstein-La Forêt (gestion des espaces publics, entretien des aires de jeux, apaisement de voirie...etc)

L'élue référente pour le suivi du dossier sera l'adjointe au Maire Déléguée au Développement économique, à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine. Le service Politique de la Ville et les bailleurs sociaux (représentant Habitats de Haute-Alsace, Néolia et SOMCO) seront chargés du suivi du dossier.

L'ensemble de ces acteurs composeront le « Comité de pilotage TFPB – QPV Markstein-La Forêt », qui se réunira a minima 1 à 2 fois par an, et plus en fonction de l'actualité et des projets menés dans le quartier. D'autres instances pourront être conviées pour des expertises d'usage, comme la police, les pompiers, les habitants... Les membres du Comité de pilotage tiendront compte des avis formulés par les conseillers citoyens, rapportés en amont de chaque Comité de pilotage.

Engagements de l'organisme Adoma

Engagements de l'organisme Aleos

Le suivi des objectifs de la convention est réalisé par le Directeur du Pôle Patrimoine et Sécurité. Il s'appuie sur une équipe composée pour la partie ingénierie d'un dirigeant du secteur Intervention Sociale et du chef de service Logement accompagné.

Pour la partie mise en œuvre sur le terrain, l'équipe est composée d'assistantes sociales, d'un animateur, d'un régisseur d'immeubles, d'un gestionnaire et d'un adjoint de résidence. Elle associe les locataires via les conseils de concertation prévus réglementairement dans chaque résidence sociale.

La remontée des informations pour suivi du programme d'action est réalisée via le rapport AGLS de manière annuelle.

Engagements de l'organisme Batigere

Le suivi des objectifs de la convention est réalisé par un chargé de mission spécifique, qui réalise notamment l'ensemble des opérations d'ingénierie. Il s'appuie sur une équipe spécifique disposant de son propre budget pour la mise en œuvre sur le terrain.

Le bailleur associe les locataires via son conseil de concertation locative territorial Meurthe et Moselle Nord se réunissant une fois par an en présence de la CNL, la CLV, l'UFC, l'UNLI, la CSF et l'AFOC.

La remontée des informations pour suivi du programme d'action est réalisée actuellement par tableau de manière annuelle, mais sera intégrée à Quartiers Plus dès que le logiciel sera opérationnel afin de pouvoir partager les informations à l'ensemble des partenaires.

Engagements de l'organisme CDC Habitat Social

Le suivi des objectifs de la convention est réalisé par le Directeur d'Agence. Il s'appuie sur Responsable Politiques Sociales et Qualité de Service effectuant le soutien aux équipes de l'agence en matière d'actualité de l'ATFPB, de production des bilans annuels, etc.

Il s'appuie également sur le Responsable de Secteur qui assure les actions techniques et d'entretien sur la résidence ainsi que la coordination des associations sur la thématique des actions sociales.

Le bailleur s'engage à associer les associations de locataires, et les habitants des QPV afin d'identifier au mieux les besoins des résidences en matière d'amélioration du cadre de vie et de répondre au mieux à leurs besoins.

La remontée des informations pour suivi du programme d'action est réalisée sera réalisée de manière annuelle via l'outil Quartiers Plus, doté d'accès en nombre suffisants.

Engagements de l'organisme Habitats de Haute-Alsace

Le suivi des objectifs de la convention est réalisé par le Responsable de l'Innovation Social et le responsable d'agence. Il s'appuie sur une équipe composée d'une conseillère sociale, d'un gardien d'agence et d'un correspondant de site. Ils associent les locataires via les conseils de concertation locative, associant notamment la CLCV et la CNL.

La remontée des informations pour suivi du programme d'action est réalisée à l'aide des tableaux de bords, notamment via PowerBI pour les données quantitatives ainsi que les compte-rendus des instances propres au bailleur. L'outil Quartier Plus pourra également être mobilisé.

Un bilan qualitatif semestriel est réalisé et transmis à la commune, accompagné d'un Comité de Pilotage interne trimestriel.

Engagements de l'organisme 3F Grand Est

Le suivi des objectifs de la convention est réalisé par le Responsable d'Antenne du département, qui réalise également les missions d'ingénierie. Il s'appuie sur une équipe composée de deux personnels d'accompagnement, cinq agents de proximité et un accompagnateur social. Ils s'appuient pour associer les locataires avec le Conseil de Concertation Locatif et le CLCV Sud Alsace.

La remontée des informations pour suivi du programme d'action est réalisée via l'outil Quartiers Plus de manière annuelle.

Engagements de l'organisme m2A Habitat

Le suivi des objectifs de la convention est réalisé par la Direction Communication. Il s'appuie sur une équipe composée pour la partie ingénierie de quatre employés issues de la Direction de la Proximité.

Pour la partie mise en œuvre sur le terrain, l'équipe est composée d'une dizaine d'agents de nettoyage, de 28 gardiens, 4 agents de patrimoine, 11 de contrôle technique, 3 médiateurs, 1 agent de sécurité vidéo et 5 chargées de communication.

La remontée des informations pour suivi du programme d'action est réalisée via des supports Excel et PIH propres.

Engagements de l'organisme Neolia

Le suivi des objectifs de la convention est réalisé par le Directeur Territorial appuyé du Responsable d'Agence. Il s'appuie sur une équipe composée de personnels mis à disposition par le personnel administratif de l'agence clientèle (5 personnes), des équipes de proximité (12 personnes) et sont accompagnés par les services supports du siège.

Pour la partie mise en œuvre sur le terrain, l'équipe est composée d'assistantes sociales, d'un animateur, d'un régisseur d'immeubles, d'un gestionnaire et d'un adjoint de résidence. Elle associe la CLCV afin d'assurer la concertation avec les locataires.

La remontée des informations pour suivi du programme d'action est réalisée via des supports Excel de manière annuelle et est présentée en Comité de Pilotage

Engagements de l'organisme SOMCO

Le suivi des objectifs de la convention est réalisé par le Directeur Administratif et Financier ainsi que par une animatrice Mieux Vivre Ensemble. Ils s'appuient notamment sur les responsables Proximité et Médiation et au quotidien sur les personnels techniques assurant l'entretien des bâtiments.

Un effort conséquent de concertation auprès des habitants des quartiers est réalisé et associe les partenaires suivants :

- Jonquilles : Centre socio-culturel le Fil d'Ariane, Conseil citoyen des Jonquilles, Association des Habitants du quartier des Jonquilles d'Illzach (AHQI)
- Markstein-La Forêt : Centre socio-Culturel COREAL, Conseil Citoyen
- Péricentre : Centres socio-culturel Papin, Wagner et Porte du Miroir, Conseil des habitants Véranda (Neppert), coordination territoriale Briand/Brustlein/Franklin/Fridolin
- Brustlein : Centre Socio Culturel Lavoisier Brustlein, Conseil de quartier Manufactures
- Bourtzwiller : Centre Socio-culturel Pax, coordination territoriale

La remontée des informations pour suivi du programme d'action est réalisée via des supports Word et Excel de manière annuelle. Ce bilan est également présenté de manière annuel aux Conseils de Concertations Locatifs où sont représentés la CLCV et la CNL.

4. Résultats du diagnostic partagé

Éléments de diagnostics issus du Contrat de ville 2024-2030 de Mulhouse Alsace Agglomération

Les travaux d'évaluation et de concertation menés pour l'élaboration du contrat de ville ont permis de déterminer un certain nombre de constats.

Les transformations de l'habitat et des espaces publics (dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ou au titre des opérations menées par les bailleurs sociaux en lien avec les collectivités) ont indéniablement amélioré le cadre de vie dans la plupart des quartiers prioritaires.

Malgré ces évolutions appréciées par les habitants, un double défi demeure. Il s'agit d'une part de maintenir les acquis dans la durée par une action sur la gestion des logements, des équipements et des espaces publics, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et énergétiques. Il s'agit également d'agir pour des usages respectueux, garantir la tranquillité publique et vivre en sécurité (présence de comportements délictueux).

Le vivre ensemble est d'autant plus difficile dans un contexte où les quartiers connaissent une diversité de population de plus en plus importante qu'elle soit d'ordre culturel (avec l'arrivée de populations étrangères avec des parcours chaotiques), de typologie de familles (personnes isolées, familles monoparentales) et de catégories d'âges (présence élevée de jeunes, mais aussi vieillissement d'une part de la population). La conciliation des modes de vie et des rythmes rend complexe la cohabitation. Les habitants reconnaissent que cette diversité est aussi porteuse de solidarité. Elle repose sur des espaces de convivialité qu'ils ne trouvent pas toujours adaptés ou suffisants.

L'enjeu est donc de garantir un environnement valorisant, sécurisé avec des espaces de rencontre, favorisant les rencontres et le « vivre ensemble ».

C'est dans ce souci que m2A s'est appuyée sur l'expérience et l'expertise des acteurs du contrat de ville pour co-construire un projet de qualité qui réponde aux préoccupations des habitants, et qui soit en mesure d'apporter des solutions concrètes à leurs problématiques et difficultés du quotidien.

Éléments de diagnostics issus du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain porté par Mulhouse Alsace Agglomération

L'agglomération mulhousienne présente un profil social très contrasté : le niveau de revenu moyen des habitants est jusqu'à 2,5 fois plus bas dans la ville-centre que celui dans d'autres communes de l'agglomération. Alors qu'en France métropolitaine et sur le territoire de m2A en 2013, le niveau de vie médian de la population s'élève à 20 000 euros annuels, il n'atteint à Mulhouse que 15 500 euros annuels, avec en corollaire des taux de pauvreté qui sont respectivement de 8%, 18,3% et 32% aux trois échelons précités.

L'industrialisation forte qui a marqué la région s'est accompagnée d'une répartition singulière de la population : ouvriers et employés à Mulhouse et dans certaines communes du nord (dont Wittenheim), cadres et catégories socioprofessionnelles supérieures dans certains quartiers périphériques et dans les communes périphériques, notamment du sud.

La spécialisation de nombreux quartiers, déjà marquée au début du XXe siècle, a été confortée par les nombreuses opérations de construction de logements sociaux du socialisme municipal de l'Entre-Deux-Guerres (cités jardins Wolf, Drouot etc.) et même accentuée après-guerre avec la construction d'ensembles sociaux encore plus vastes (Nouveau Drouot, "les 420" à Bourtzwiller, Les Coteaux) en réponse à la crise du logement.

Les sites industriels, autour desquels les quartiers se sont développés au siècle précédent, reconvertis pour la plupart ont libéré un foncier important en plein cœur des quartiers. Ce sont de nouvelles résidences, au standing généralement plus élevé, qui ont éclos au sein des quartiers anciens (Porte Jeune, quartier Pierrefontaine, rue de Zillisheim etc.).

Cette dévalorisation n'a fait que s'accroître dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle avec la livraison de quartiers entiers (le Bel Air, les Coteaux, Bourzwiller) mais aussi la montée en charge du développement de nombreux lotissements en périphérie, rendant accessible à une part de plus en plus large de la population à la propriété.

La population la moins mobile et la plus pauvre, n'ayant pas les moyens de l'accession à la propriété en périphérie est restée fixée dans l'habitat ancien, qui, dans une dynamique de paupérisation de plus en plus affirmée, a vu son parc de logements se dégrader rapidement.

Rattrapés par la faible qualité du bâti, et plus forcément en phase avec les aspirations du moment, les grands ensembles sociaux ou privés, symboles un temps de modernité, ont entamé à leur tour une spirale de dépréciation, suivis deux décennies plus tard par les résidences dites de standing, qui bien que de meilleure facture se sont vues elles aussi délaissées par la partie la plus favorisée de population, en contraste fort avec une périphérie attractive.

C'est ainsi qu'une partie importante du tissu urbain mulhousien - et encore plus particulièrement le secteur Péricentre - souffre d'un déficit d'image qui se traduit par une dépréciation de son bâti, avec des prix de vente au m² parmi les moins onéreux sur le plan national pour une ville de la taille de Mulhouse.

5. Orientations stratégiques

Le contrat de ville a permis de définir des enjeux stratégiques parmi lesquels : « Assurer un vivre ensemble, apaisé et solidaire »

Concernant cet enjeu, le contrat de ville doit permettre de :

- Garantir des espaces publics et un cadre de vie agréable (végétalisation, accès à des commerces)
- Favoriser les rencontres et les relations interpersonnelles (disposer d'espaces, les animer...)
- Prévenir les nuisances, la délinquance et assurer la tranquillité
- Faciliter la mobilité et l'accès aux services / à l'ensemble de la ville

Au-delà de ces quatre axes (déclinés en objectifs opérationnels lors d'ateliers participatifs), il s'agira de mobiliser en premier lieu les dispositifs suivants notamment :

- Les opérations de renouvellement urbain
- L'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)
- La stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance (STSPD)...

Ainsi, en lien avec les orientations du Contrat de Ville et du programme de Renouvellement Urbain, un enjeu majeur est identifié par quartier prioritaire :

- **Bourtzwiller** : Développer des parcours d'insertion auprès des jeunes du quartier
- **Brustlein** : Développer le lien social et accompagner à la transition (bien manger ; réemploi)
- **Coteaux** : Accompagner la transformation du quartier (redressement des copropriétés, suppression de l'habitat obsolète ou dangereux) par le renforcement des aménités existantes
- **Drouot-Jonquilles** : Poursuivre les transformations urbaines pour un quartier apaisé et convivial par la réduction du nombre de logements sociaux et la réduction de la délinquance
- **Fonderie-Péricentre** : Accompagner la transformation du quartier et du cadre de vie en montant en gamme l'ensemble de l'offre d'habitat, requalifiant les espaces publics et en favorisant le développement économique du quartier
- **Markstein-La Forêt** : Consolider le cadre de vie des habitants en investissant dans l'aménagement et l'animation des espaces publics et des aires de loisirs afin de « gommer la frontière » avec le reste de la commune
- **Péricentre** : Accompagner la transformation de l'espace public et de nouveaux usages en traitant les poches d'habitat dégradé, améliorant le patrimoine social et en favorisant le développement économique de l'axe Briand-Franklin

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

Pour Illzach :

2 à 3 représentants du conseil citoyen et 1 représentant des locataires par cage d'escalier (si volontaires) participeront aux réunions organisées par les bailleurs et au « Comité de suivi de l'abattement de la TFPB » se réunissant à minima une fois par an.

Par ailleurs, les bilans annuels des bailleurs sur des actions réalisées au profit des résidents grâce à l'abattement de la TFPB seront transmis aux représentants d'habitants et de locataires.

Pour Mulhouse :

Un représentant de chaque association de locataires et de chaque conseil d'habitants (Bourzwiller, Manufactures, Véranda, West, Drouot et Mulhouse Grand Centre) pourront participer, à titre consultatif, aux instances de suivi de la convention d'ATFPB. Ils pourront être associés notamment aux bilans d'ATFPB de chaque année. Ils pourront échanger sur les éventuelles difficultés rencontrées et proposer des solutions permettant de répondre aux problématiques rencontrées (diagnostic en marchant, etc.).

Pour Wittenheim :

Les représentants de chaque association de locataires, les locataires habitants et les conseillers citoyens pourront participer, à titre consultatif, aux instances de suivi de la convention d'ATFPB. Ils pourront être associés notamment aux bilans d'ATFPB de chaque année. Ils pourront échanger sur les éventuelles difficultés rencontrées et proposer des solutions permettant de répondre aux problématiques rencontrées (diagnostic en marchant, etc.).

De plus, les conseillers citoyens, en lien avec la Ville et le Centre Socioculturel CoRéal seront mobilisés pour contribuer à l'animation des espaces publics. Le rythme des rencontres proposé est de 2 à 3 fois par an.

7. Modalités de pilotage

Un comité de pilotage est réalisé de manière annuelle permettant une restitution des bailleurs à l'échelle de l'agglomération. Il est co-présidé par le Sous-Préfet de Mulhouse et le vice-président à l'Habitat et au Renouveau Urbain. Il réunit l'ensemble des représentants des bailleurs, les élus à l'Habitat, au Renouveau Urbain et à la Politique de la Ville des collectivités ainsi que les services de l'Etat chargés du suivi de la convention et des associations des habitants et locataires à déterminer à l'échelle de chaque quartier prioritaire.

Un comité technique composé des services impliqués dans le pilotage pourra se tenir en tant que de besoin. Les réunions inter-bailleurs tenues de manière semestrielle et présidées par le vice-président à l'Habitat pourront également permettre de réaliser des points d'étape sur les actions menées par les bailleurs dans le cadre de cet abatement.

Le suivi à l'échelle du quartier prioritaire est réalisé par les services Politique de la Ville, Habitat et Renouveau Urbain des communes d'Illzach, Mulhouse et Wittenheim. Les instances de pilotage à cette échelle sont réalisées selon les engagements des communes stipulés à l'article 3 de la présente convention. Ces instances s'accompagnent d'un suivi de terrain quasi-quotidien dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité et des projets de territoire en QPV, qui mettent en lien les chefs de projet Renouveau urbain, Politique de la ville avec les bailleurs concernés.

8. Suivi et bilan

Chaque année, les organismes Hlm concernés transmettent à Mulhouse Alsace Agglomération, aux communes d'Illzach, Mulhouse et Wittenheim, aux services de l'Etat dans le Haut-Rhin et aux représentants des locataires-habitants, avant le 30 juin, un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année n-1.

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. Cet accès aux données par les partenaires est possible dès lors que l'organisme Hlm a complété le logiciel et a publié les données.

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.

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 six 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.

| | |
|--|--|
| <p>Pour Mulhouse Alsace Agglomération,</p> <p>Le Président, Fabian JORDAN</p> | <p>Pour la commune d'Illzach,</p> <p>Le Maire, Jean-Luc SCHILDKNECHT</p> |
| <p>Pour la commune de Mulhouse,</p> <p>Le Maire, Michèle LUTZ</p> | <p>Pour la commune de Wittenheim,</p> <p>Le Maire, Antoine HOMÉ</p> |
| <p>Pour la Préfecture du Haut-Rhin,</p> <p>Le Préfet, Thierry QUEFFELEC</p> | <p>Pour ADOMA,</p> <p>Le Directeur Général, Emmanuel BALLU</p> |
| <p>Pour Aléos,</p> <p>Le Directeur Général, Loïc RICHARD</p> | <p>Pour Batigère Habitat,</p> <p>Le Directeur Général, Sébastien TILIGNAC</p> |
| <p>Pour CDC Habitat Social,</p> <p>Le Directeur Interrégional Nord-Est, Philippe BLECH</p> | <p>Pour Habitats de Haute-Alsace,</p> <p>Le Directeur Général, Guillaume COUTURIER</p> |
| <p>Pour 3F Grand Est,</p> <p>La Directrice Générale, Myriam CHALMETON</p> | <p>Pour m2A Habitat,</p> <p>Le Directeur Général, Éric PETER</p> |
| <p>Pour Néolia,</p> <p>Le Directeur Général, Jacques FERRAND</p> | <p>Pour la SOMCO,</p> <p>Le Directeur Général, André GIRONA</p> |