

**Avenant n°4 à la convention d'utilisation de
l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique
de la ville de Niort, annexé au contrat de ville signé le 06 juillet 2015**

Reconduction du programme d'actions jusqu'au 31 décembre 2024

Entre :

- Deux-Sèvres Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Fabrice OUVRARD,
- La communauté d'agglomération du Niortais (CAN), représentée par son Vice-Président Délégué, Monsieur Thierry DEVAUTOUR,
- L'État, représenté par la Préfète des Deux-Sèvres, Madame Emmanuelle DUBEE,
- La Ville de Niort, représentée par son maire, Monsieur Jérôme BALOGE.

Le dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'État. Cet abattement vise à compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques, dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes ZUS), au moyen notamment d'actions contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie, à la participation des locataires. Dans le cadre de la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la loi de finances 2015 et étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en France. Cet abattement fait l'objet de conventions annexées au contrat de ville, qui sont co-pilotées par l'État, la communauté d'agglomération du Niortais, la ville de Niort et les bailleurs sociaux. Le contrat de ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB, pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en QPV s'articulent dans ce cadre, qui comprend également la démarche de gestion urbaine de proximité (GUP), pilotée par la commune.

Conformément aux dispositions de la circulaire n° 6057/SG du Premier ministre du 22 janvier 2019, pour la mise en œuvre de la mobilisation nationale pour les habitants des quartiers, la durée des contrats de ville a été prolongée par la loi de finances du 28 décembre 2018 pour 2019. Cette prolongation a permis le maintien de la géographie prioritaire et des mesures fiscales associées indiquées précédemment, jusqu'au 31 décembre 2022.

Conformément aux modifications apportées par l'article 68 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances 2022, les contrats de ville en vigueur sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2023, ainsi que les dispositions fiscales du code général des impôts liées.

Conformément aux modifications apportées par l'article 7 du projet de loi de finances n°1680 pour 2024, les logements à usage locatif dont la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties établie au titre de l'année 2023 a été réduite de 30 % en application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du code général des impôts, bénéficient de ce même abattement pour les impositions établies au titre de l'année 2024.

Article 1 : Objet de la convention

L'article 1388 bis du code général des impôts instaurant un abattement de 30 % sur la taxe foncière a été modifié par l'article 68 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances 2022. Cet article s'applique aux impositions établies au titre des années fiscales 2016 à 2023 et se voit prolonger au titre sur l'année fiscale de 2024.

La convention d'utilisation de cet abattement par Deux-Sèvres Habitat est annexée au contrat de ville quinquennal signé le 06 juillet 2015, prorogé jusqu'à fin 2023.

La convention décline un diagnostic et des programmes d'actions triennaux, reconductibles en cohérence avec les objectifs de la gestion urbaine de proximité, pilotée sous délégation de la communauté d'agglomération du Niortais par la Ville de Niort.

En contrepartie de l'abattement de TFPB sur ses patrimoines situés dans les QPV, Clou Bouchet, Tour Chabot – Gavacherie et Pontreau – Colline Saint-André, Deux-Sèvres Habitat finance des actions bénéficiant directement aux locataires.

Ainsi, ces conventions précisent pour chaque patrimoine de logements sociaux des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville les éléments suivants :

- Les moyens de gestion de droit commun et les moyens spécifiques qu'il investit sur les quartiers du Clou Bouchet, Tour Chabot/Gavacherie et du Pontreau – Colline Saint André,
- Les champs d'utilisation de l'abattement pour améliorer la qualité de vie urbaine,
- Le renforcement des moyens de gestion de droit commun et actions spécifiques aux quartiers pour atteindre le même niveau de qualité de service que sur l'ensemble du parc d'habitat social,
- Le suivi et l'évaluation.

Article 2 : Objet de l'avenant n°4

Le présent avenant a pour objet de prolonger la convention, en cohérence avec la prorogation du contrat de ville, et de reconduire à l'identique le programme d'actions sur la base duquel est justifié l'abattement de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties de Deux-Sèvres Habitat situées en quartiers prioritaires de la politique de la ville **jusqu'au 31 décembre 2024.**

Le programme d'actions est annexé en pièce jointe.

Fait à Niort, le

Madame la Préfète des Deux Sèvres

**Monsieur le Vice-Président Délégué de la
communauté d'agglomération du
Niortais**

**Monsieur le Directeur Général de
Deux-Sèvres Habitat**

Monsieur le Maire de la Ville de Niort

Année(s) : 2024
Organisme : Deux-Sèvres HABITAT

Ville : NIORT
Nombre de logements dans le quartier : 1 436

Quartier prioritaire : LE CLOU BOUCHET (QPV079001)
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 305 000 €

Axes	Objectifs de la G.U.P.	Actions de renforcement ou spécifiques	Actions	Calendrier (NV = actions non valorisées)	Dépense prévisionnelle	Autre financement	Taux de valorisation TFPB	
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcer la présence de personnel de proximité	Renforcement	Renforcement du gardiennage et surveillance					
			Maintien de 3 postes de gardiens d'immeubles sur le quartier du Clou Bouchet (tâches de sur-entretien, de surveillance, de médiation avec astreinte tournante 24h/24)	2024	120 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Agents de médiation sociale	NV				
		Renforcement	Agents de développement social et urbain	NV				
			Coordonnateur hlm de la gestion de proximité					
Spécifique	Bilan post emménagement d'un point de vue social (ouverture des droits etc., et d'un point de vue technique (bon fonctionnement du matériel).	2024	Inclus dans les tâches des gardiens	0,00 €	100 %			
	Référents sécurité							
Formation/soutien des personnels de proximité	Renforcer la présence de personnel de proximité	Spécifique	Enquête de premier niveau suite à réclamation de locataires, soutien et accompagnement de la médiation sociale.	2024	0,00 €	0,00 €	100 %	
			Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)					
			Formation des gardiens et agents d'entretien à leur spécificité métier	2024	1 500,00 €	0,00 €	100 %	
			Sessions de coordination inter-acteurs	NV				
Dispositifs de soutien	NV							
Sur-entretien	Gérer et entretenir les espaces communs	Spécifique	Renforcement nettoyage					
			Gestion et entretien des espaces résidentiels par DSH	2024	6 500,00 €	0,00 €	100 %	
		Renforcement	Sur entretien/Décapage par entreprise prestataire de parties communes d'immeubles	2024	5 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Enlèvement de tags et graffitis	NV				
		Spécifique	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention					
			Maintenance des portails automatiques	2024	400,00 €	0,00 €	100 %	
		Renforcement	Expérimentation Solution digitale déclarations d'incidents techniques	2024	1 500,00 €	0,00 €	100 %	
			Démarche de labellisation en faveur de l'amélioration continue de la Qualité de Service	2024	350,00 €	0,00 €	100 %	
			Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)					
			Interventions sur vandalisme	2024	2 000,00 €	0,00 €	100 %	
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gérer et entretenir les espaces communs	Spécifique	Gestion des encombrants					
			Evacuation directe des encombrants (appareils ménagers, cycles, meubles, gravas et objets divers ...) situés dans les immeubles ou à la périphérie immédiate par le personnel de proximité du bailleur.	2024	25 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Renforcement ramassage papiers et détritiques	NV				
	Gérer les déchets	Renforcement	Enlèvement des épaves	NV				
			Amélioration de la collecte des déchets					
			Création de locaux de tri dans le cadre des réhabilitations et de la suppression des colonnes vide ordures.	2024	0,00 €	0,00 €	100 %	
Suppression progressive des colonnes vide ordures dans les immeubles	2024	0,00 €	0,00 €	100 %				
Tranquillité résidentielle	Assurer la tranquillité publique et lutter contre les incivilités	Spécifique	Dispositif tranquillité					
			Développement de partenariats locaux pour renforcer la médiation sociale (collectivités Ville de Niort et CAN, UDAF, CCAS, police municipale et nationale) - groupe de travail cadre GUP sur propreté et incivilités - Médiation pré contentieuse, établissement de fiches de doléances, enquêtes diverses.	2024	1 000,00 €	0,00 €	100 %	
	Renforcer la présence de personnel de proximité	Spécifique	Procédures judiciaires volontaristes après échec des médiations individuelles auprès des auteurs de troubles.	2024	8 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Continuité de service sur patrimoine en QPV en cas d'événements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme.	2024	8 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Vidéosurveillance (fonctionnement)	NV				
	Spécifique	Surveillance des chantiers	NV					
		Neutralisation de logements dans le cadre de la lutte contre le trafic de stupéfiants	2024	38 000,00 €	0,00 €	100 %		
Analyse des besoins en vidéosurveillance	NV							
Concertation / sensibilisation des locataires	Favoriser la citoyenneté	Renforcement	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires					
			Participations versées aux associations de locataires	2024	3 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	NV				
	Spécifique	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
		Enquêtes de satisfaction triennales sectorisées	2024	600,00 €	0,00 €	100 %		
Enquêtes de satisfaction post-emménagement dans le cadre de la certification QualiHlm	2024	200,00 €	0,00 €	100 %				
Animation, lien social, vivre ensemble	Impliquer les habitants	Spécifique	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »					
			Participation aux fêtes et action de quartier	2024	2 500,00 €	0,00 €	100 %	
			Rappel de l'existence des chartes sur les sites ou elles sont déjà en vigueur et adhésion des locataires entrants.	2024	150,00 €	0,00 €	100 %	
			Point d'activité périscolaire pour présenter les métiers de la proximité	2024	0,00 €	0,00 €	100 %	
	Favoriser la citoyenneté	Renforcement	Actions d'accompagnement social spécifiques					
			Surcoût engendré par la mise en place d'un suivi spécifique des locataires en difficulté de paiement. Ce suivi est destiné à améliorer la situation des locataires qui nécessitent un accompagnement en matière de gestion de leur budget (Mission des CESF)	2024	25 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	NV				
			Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)					
	Favoriser l'insertion professionnelle des habitants	Spécifique	Suite à vandalisme et pour être réactif, remise en peinture des parties communes d'immeubles sur la base de chantiers d'insertion	NV		0,00 €	100 %	
			"Chantiers Jeunesse" sur initiative du CSC "de part et d'autres" Fresques murales	2024	500,00 €		100 %	
Spécifique	Encadrement de stagiaires en insertion	2024						
	Prêt de Main d'Œuvre Temporaire dans le cadre de la continuité du service d'entretien des parties communes des immeubles en QPV	2024	30 000,00 €	0,00 €	100 %			
Mise à disposition de locaux associatifs ou de services								

	Impliquer les habitants	Spécifique	Location au plus juste prix, voire mise à disposition gracieuse de locaux à des associations liées à l'emploi, à l'insertion, à la culture pour une redynamisation des quartiers.	2024	140 000,00 €	0,00 €	100 %
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)			Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	NV			
	Gérer et entretenir les espaces communs	Spécifique	Surcoûts de remise en état des logements				
			Surcoûts de remise en état des logements suite à EDL	2024	100 000,00 €	0,00 €	100 %
			Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	NV			
TOTAL					519 200,00 €	0,00 €	

Année(s) : 2024
Organisme : Deux-Sèvres HABITATVille : NIORT
Nombre de logements dans le quartier : 713Quartier prioritaire: LA TOUR CABOT/GAVACHERIE (QP079002)
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 123 000 €

Axes	Objectifs de la G.U.P.	Actions de renforcement ou spécifiques	Actions	Calendrier (NV = actions non valorisées)	Dépense prévisionnelle	Autre financement	Taux de valorisation TFPB	
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcer la présence de personnel de proximité	Spécifique	Renforcement du gardiennage et surveillance					
			Création d'un poste de gardien d'immeubles sur le quartier de la Tour Chabot Gavacherie (tâches de sur-entretien, de surveillance et de médiation mais missions différentes de celles attribuées sur le CBM)	2024	40 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Agents de médiation sociale	NV				
			Agents de développement social et urbain	NV				
Formation/soutien des personnels de proximité			Renforcement sécurité					
			Enquête de premier niveau suite à réclamation de locataires, soutien et accompagnement de la médiation sociale.	2024	0,00 €	0,00 €	100 %	
			Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	NV				
			Formation des gardiens et agents d'entretien à leur spécificité métier	2024	400,00 €	0,00 €	100 %	
Sur-entretien	Gérer et entretenir les espaces communs	Spécifique	Renforcement nettoyage					
			Gestion et entretien des espaces résidentialisés par DSH	2024	20 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Sur-entretien/Décapage par entreprise prestataire de parties communes d'immeubles	2024	5 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Enlèvement de tags et graffitis	NV				
			Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention					
			Maintenance des portails automatiques	2024	400,00 €	0,00 €	100 %	
			Travaux de rénovation maintenance Ascenseurs & services spécifiques aux locataires (ex: Portage de courses)	2024	15 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Expérimentation Solution digitale déclarations d'incidents techniques	2024	1 500,00 €	0,00 €	100 %	
			Démarche de labellisation en faveur de l'amélioration continue de la Qualité de Service	2024	350,00 €	0,00 €	100 %	
			Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)					
			Intervention sur vandalisme	2024	1 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gérer et entretenir les espaces communs	Spécifique	Gestion des encombrants		
Evacuation directe des encombrants (appareils ménagers, cycles, meubles, gravas et objets divers...) situés dans les immeubles ou à la périphérie immédiate par le personnel de proximité du bailleur.	2024	8 500,00 €				0,00 €	100 %	
Renforcement ramassage papiers et détritiques	NV							
Enlèvement des épaves	NV							
Gérer les déchets	Renforcement	Spécifique	Amélioration de la collecte des déchets					
			Création de locaux de tri dans le cadre des réhabilitations et de la suppression des colonnes vide ordure.	2024	0,00 €	0,00 €	100 %	
Gérer les déchets	Renforcement	Spécifique	Suppression progressive des colonnes vide ordures dans les immeubles					
			Suppression progressive des colonnes vide ordures dans les immeubles	2024	0,00 €	0,00 €	100 %	
Tranquillité résidentielle	Assurer la tranquillité publique et lutter contre les incivilités	Spécifique	Dispositif tranquillité					
			Développement de partenariats locaux pour renforcer la médiation sociale (collectivités Ville de Niort et CAN, UDAF, CCAS, police municipale et nationale) - groupe de travail cadre GUP sur propreté et incivilités - Médiation pré contentieuse, établissement de fiches de doléances, enquêtes diverses.	2024	400,00 €	0,00 €	100 %	
			Procédures judiciaires volontaristes après échec des médiations individuelles auprès des auteurs de troubles.	2024	3 500,00 €	0,00 €	100 %	
	Renforcer la présence de personnel de proximité	Spécifique	Spécifique	Continuité de service sur patrimoine en QPV en cas d'événements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme.	2024	3 500,00 €	0,00 €	100 %
				Vidéosurveillance (fonctionnement)	NV			
				Surveillance des chantiers	NV			
				Analyse des besoins en vidéosurveillance	NV			
Concertation / sensibilisation des locataires	Favoriser la citoyenneté	Renforcement	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires					
			Participations versées aux associations de locataires	2024	1 400,00 €	0,00 €	100 %	
			Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	NV				
			Enquêtes de satisfaction territorialisées					
Favoriser la citoyenneté	Spécifique	Spécifique	Enquêtes de satisfaction triennales sectorisées	2024	850,00 €	0,00 €	100 %	
			Enquêtes de satisfaction post-emménagement dans le cadre de la certification QualiHlm	2024	200,00 €	0,00 €	100 %	
			Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »					
			Participation aux fêtes et actions de quartier	2024	2 000,00 €	0,00 €	100 %	
Animation, lien social, vivre ensemble	Impliquer les habitants	Spécifique	Rappel de l'existence des chartes sur les sites où elles sont déjà en vigueur et adhésion des locataires entrants.	2024	200,00 €	0,00 €	100 %	
			Point d'activité périscolaire pour présenter les métiers de la proximité	2024	Selon sollicitations			
			Actions d'accompagnement social spécifiques					
			Surcoût engendré par la mise en place d'un suivi spécifique des locataires en difficulté de paiement. Ce suivi est destiné à améliorer la situation des locataires qui nécessitent un accompagnement en matière de gestion de leur budget (Mission des CESF)	2024	15 000,00 €	0,00 €	100 %	
	Favoriser la citoyenneté	Spécifique	Spécifique	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	NV			
				Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)				
				Suite à vandalisme et pour être réactif, remise en peinture des parties communes d'immeubles sur la base de chantiers d'insertion	NV	0,00 €	0,00 €	100 %
				Encadrement de stagiaires en insertion	2024			
Favoriser l'insertion professionnelle des habitants	Spécifique	Spécifique	Prêt de Main d'Œuvre Temporaire par le biais d'Association Intermédiaire dans le cadre de la continuité du service d'entretien des parties communes des immeubles en QPV	2024	10 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Mise à disposition de locaux associatifs ou de services					
Impliquer les habitants	Spécifique	Spécifique	Location au plus juste prix, voire mise à disposition gracieuse de locaux à des associations liées à l'emploi, à l'insertion, à la culture pour une redynamisation des quartiers.	2024	0,00 €	0,00 €	100 %	
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Gérer et entretenir les espaces communs	Spécifique	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	NV				
			Surcoûts de remise en état des logements					
			Surcoûts de remise en état des logements suite à EDL	2024	15 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	NV				
TOTAL					144 200,00 €	0,00 €		

ANNEXE 1-3

Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels annuels dans le cadre de l'abattement de TFPB

Année(s) : 2024

Organisme : Deux-Sèvres HABITAT

Ville : NIORT

Nombre de logements dans le quartier : 255

Quartier prioritaire : PONTREAU / COLLINE ST ANDRE (QPV079003)

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 54 000 €

Axes	Objectifs de la G.U.P.	Actions de renforcement ou spécifiques	Actions	Calendrier (NV = actions non valorisées)	Dépense prévisionnelle 2024	Autre financement	Taux de valorisation TFPB	
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcer la présence de personnel de proximité	Renforcement	Renforcement du gardiennage et surveillance					
			Maintien d'un poste de gardien d'immeubles sur le quartier du Pontreau (tâches de sur-entretien, de surveillance et de médiation)	2024	40 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Agents de médiation sociale	NV				
		Renforcement	Agents de développement social et urbain	NV				
			Coordonnateur hlm de la gestion de proximité					
Bilan post emménagement d'un point de vue social (ouverture des droits etc., et d'un point de vue technique (bon fonctionnement du matériel).	2024		Inclus dans les tâches des gardiens	0,00 €	100 %			
Spécifique	Enquête de premier niveau suite à réclamation de locataires, soutien et accompagnement de la médiation sociale.	2024	0,00 €	0,00 €	100 %			
Formation/soutien des personnels de proximité			Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	NV				
			Formation des gardiens et agents d'entretien à leur spécificité métier	2024	400,00 €	0,00 €	100 %	
			Sessions de coordination inter-acteurs	NV				
			Dispositifs de soutien	NV				
	Sur-entretien	Gérer et entretenir les espaces communs	Renforcement	Renforcement nettoyage				
				Intervention de personnel en renfort ponctuel (Entreprise)	2024	1 500,00	0,00 €	100 %
				Enlèvement de tags et graffitis	NV			
				Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	NV			
				Expérimentation Solution digitale déclarations d'incidents techniques	2024	600,00	0,00 €	100 %
				Démarche de labellisation en faveur de l'amélioration continue de la Qualité de Service	2024	150,00	0,00 €	100 %
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gérer et entretenir les espaces communs	Spécifique	Gestion des encombrants					
			Evacuation directe des encombrants (appareils ménagers, cycles, meubles, gravas et objets divers ...) situés dans les immeubles ou à la périphérie immédiate par le personnel de proximité du bailleur.	2024	6 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Renforcement ramassage papiers et détritus	NV				
			Enlèvement des épaves	NV				
Tranquillité résidentielle	Assurer la tranquillité publique et lutter contre les incivilités	Spécifique	Amélioration de la collecte des déchets					
			Suppression des colonnes vide-ordures dans les immeubles réhabilités	2024				
			Dispositif tranquillité					
			Développement de partenariats locaux pour renforcer la médiation sociale (collectivités Ville de Niort et CAN, UDAF, CCAS, police municipale et nationale) - groupe de travail cadre GUP sur propreté et incivilités - Médiation pré contentieuse, établissement de fiches de doléances, enquêtes diverses.	2024	800,00 €	0,00 €	100 %	
			Procédures judiciaires volontaristes après échec des médiations individuelles auprès des auteurs de troubles.	2024	2 500,00 €	0,00 €	100 %	
Concertation / sensibilisation des locataires	Favoriser la citoyenneté	Renforcement	Continuité de service sur patrimoine en QPV en cas d'évènements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme.	2024	1 400,00 €	0,00 €	100 %	
			Vidéosurveillance (fonctionnement)					
			Surveillance des chantiers					
			Analyse des besoins en vidéosurveillance					
			Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires					
Animation, lien social, vivre ensemble	Favoriser la citoyenneté	Renforcement	Participations versées aux associations de locataires	2024	550,00 €	0,00 €	100 %	
			Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	NV				
			Enquêtes de satisfaction territorialisées					
			Enquêtes de satisfaction triennales sectorisées	2024	450,00 €	0,00 €	100 %	
			Enquêtes de satisfaction post-emménagement dans le cadre de la certification QualiHlm	2024	200,00 €	0,00 €	100 %	
			Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »					
			Participation aux fêtes et action de quartier	2024	1 400,00 €	0,00 €	100 %	
			Signature de chartes de voisinage en QPV engageant les locataires, les partenaires locaux et l'Etat à l'occasion des inaugurations de résidentialisations ou en tant que de besoins.	2024	0,00 €	0,00 €	100 %	
			Objectif : responsabilisation des habitants au respect des équipements collectifs, parties communes et cadre de vie.					
			Point d'activité périscolaire pour présenter les métiers de la proximité	2024	Selon sollicitations	0,00 €	100 %	
Favoriser l'insertion professionnelle des habitants	Spécifique	Renforcement	Actions d'accompagnement social spécifiques					
			Surcoût engendré par la mise en place d'un suivi spécifique des locataires en difficulté de paiement. Ce suivi est destiné à améliorer la situation des locataires qui nécessitent un accompagnement en matière de gestion de leur budget (Mission des CESF)	2024	10 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	NV				
			Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)					
			Suite à vandalisme et pour être réactif, remise en peinture des parties communes d'immeubles sur la base de chantiers d'insertion	2024				
			Prêt de main d'œuvre temporaire par le biais d'association Intermédiaire dans le cadre de la continuité de service d'entretien des parties communes d'immeubles en QPV	2024	600,00 €	0,00 €	100 %	
Impliquer les habitants	Spécifique	Spécifique	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services					
			Location au plus juste prix, voire mise à disposition gracieuse de locaux à des associations liées à l'emploi, à l'insertion, à la culture pour une redynamisation des quartiers.	2024	19 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)					
Gérer et entretenir les espaces communs	Spécifique	Spécifique	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	NV				
			Surcoûts de remise en état des logements					
			Surcoûts de remise en état des logements suite à EDL	2024	15 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	NV				

TOTAL

102 050,00 €

0,00 €

Avenant n°4 à la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de Niort, annexé au contrat de ville signé le 06 juillet 2015

Reconduction du programme d'actions jusqu'au 31 décembre 2024

Entre :

- Immobilière Atlantic Aménagement, représenté par son Directeur Général, Monsieur Thierry SURE -
- La communauté d'agglomération du Niortais (CAN), représentée par son Vice-Président Délégué, Monsieur Thierry DEVAUTOUR,
- L'État, représenté par La Préfète des Deux-Sèvres, Madame Emmanuelle DUBEE,
- La Ville de Niort, représentée par

Le dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'État. Cet abattement vise à compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques, dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes ZUS), au moyen notamment d'actions contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie, à la participation des locataires. Dans le cadre de la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la loi de finances 2015 et étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en France. Cet abattement fait l'objet de conventions annexées au contrat de ville, qui sont co-pilotées par l'État, la communauté d'agglomération du Niortais, la ville de Niort et les bailleurs sociaux. Le contrat de ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB, pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en QPV s'articulent dans ce cadre, qui comprend également la démarche de gestion urbaine de proximité (GUP), pilotée par la commune.

Conformément aux dispositions de la circulaire n° 6057/SG du Premier ministre du 22 janvier 2019, pour la mise en œuvre de la mobilisation nationale pour les habitants des quartiers, la durée des contrats de ville a été prolongée par la loi de finances du 28 décembre 2018 pour 2019. Cette prolongation a permis le maintien de la géographie prioritaire et des mesures fiscales associées indiquées précédemment, jusqu'au 31 décembre 2022.

Conformément aux modifications apportées par l'article 68 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances 2022, les contrats de ville en vigueur sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2023, ainsi que les dispositions fiscales du code général des impôts liées.

Conformément aux modifications apportées par l'article 7 du projet de loi de finances n°1680 pour 2024, les logements à usage locatif dont la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties établie au titre de l'année 2023 a été réduite de 30 % en application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du code général des impôts bénéficient de ce même abattement pour les impositions établies au titre de l'année 2024.

Article 1 : Objet de la convention

L'article 1388 bis du code général des impôts instaurant un abattement de 30 % sur la taxe foncière a été modifié par l'article 68 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances 2022. Cet article s'applique aux impositions établies au titre des années fiscales 2016 à 2023.

La convention d'utilisation de cet abattement par Immobilière Atlantic Aménagement est annexée au contrat de ville quinquennal signé le 06 juillet 2015, prorogé jusqu'à fin 2023.

La convention décline un diagnostic et un programme d'actions triennal, reconductible en cohérence avec les objectifs de la gestion urbaine de proximité, pilotée sous délégation de la communauté d'agglomération du Niortais par la Ville de Niort.

En contrepartie de l'abattement de TFPB sur ses patrimoines situés dans le QPV du Pontreau – Colline Saint-André, Immobilière Atlantic Aménagement finance des actions bénéficiant directement aux locataires.

Ainsi, cette convention précise pour chaque patrimoine de logements sociaux les éléments suivants :

- Les moyens de gestion de droit commun et les moyens spécifiques qu'il investit sur le quartier du Pontreau – Colline Saint André,
- Les champs d'utilisation de l'abattement pour améliorer la qualité de vie urbaine,
- Le renforcement des moyens de gestion de droit commun et actions spécifiques aux quartiers pour atteindre le même niveau de qualité de service que sur l'ensemble du parc d'habitat social,
- Le suivi et l'évaluation.

Article 2 : Objet de l'avenant n°4

Le présent avenant a pour objet de prolonger la convention, en cohérence avec la prorogation du contrat de ville, et de reconduire à l'identique le programme d'actions sur la base duquel est justifié l'abattement de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties d'Immobilière Atlantic Aménagement situées en quartier prioritaire de la politique de la ville **jusqu'au 31 décembre 2024.**

Le programme d'actions est annexé en pièce jointe.

Fait à Niort, le

Madame la Préfète des Deux Sèvres

**Monsieur le Vice-Président Délégué de la
communauté d'agglomération du Niortais**

**Monsieur le Directeur Général de Immobilière
Atlantic Aménagement**

**Monsieur
la Ville de Niort**

**Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
PREVISIONNEL 2024**

Année(s) : 2024

Ville : Niort

Quartier prioritaire : Pontreau Colline Saint André

Organisme : Immobilière Atlantic Aménagement

Nombre de logements concernés dans le quartier : 114

Montant prévisionnel de l'abattement 27000 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance	2024	45000	100%		6000	11%
	Agents de médiation sociale	2024	70000	100%		4500	8%
	Agents de développement social et urbain	2024	45000	100%		2000	4%
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité						
	Référents sécurité						
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)						
	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
Sur-entretien	Renforcement nettoyage						
	Enlèvement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)	2024	7000	100%		3000	6%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants	2024	15000	100%		1500	3%
	Renforcement ramassage papiers et détritux						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						0%
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...						
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »						
	Actions d'accompagnement social spécifiques	2024	10000	100%		6500	12%
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)						
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	2024	30000	100%		5000	9%
	Surcoûts de remise en état des logements						0%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						0%