



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 13 DÉCEMBRE 2022

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 07/12/2022

Publication :
le 16/12/2022

Délibération n° D-2022-499

Politique de la Ville - Abattement taxe foncière sur les
propriétés bâties (TFPB) - Avenant n°3

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur David MICHAUT, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAULT.

Secrétaire de séance : Florence VILLES

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Yvonne VACKER, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Véronique BONNET-LECLERC, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT

Excusés :

Monsieur Guillaume JUIN.

**Pôle Cadre de Vie et Aménagement
Urbain**

**Politique de la Ville - Abattement taxe foncière sur les
propriétés bâties (TFPB) - Avenant n°3**

Monsieur Philippe TERRASSIN, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 relative à la Programmation pour la Ville et la Cohésion sociale ;

Vu l'article 1388 bis du Code général des impôts qui prévoit que les logements locatifs sociaux des organismes HLM bénéficient d'un abattement de TFPB de 30 % s'ils sont situés dans un quartier prioritaire de la Politique de la Ville au titre des années 2016 à 2023 ;

Vu la délibération du 29 juin 2015 approuvant la signature du Contrat de Ville 2015-2020 de la Communauté d'Agglomération du Niortais ;

Vu la délibération du 20 juin 2016 approuvant les conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties des bailleurs sociaux présents sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la période 2016-2018 ;

Vu la circulaire ministérielle du 22 janvier 2019 relative à la « mise en œuvre de la mobilisation nationale pour les habitants » actant la prorogation des Contrats de Ville et les mesures fiscales associées jusqu'au 31 décembre 2022 ;

Vu la délibération du 11 mars 2019 approuvant l'avenant n°1 relatif à la reconduction des programmes d'actions des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties des bailleurs sociaux présents sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville jusqu'en 2020 ;

Vu la délibération du 17 décembre 2019 prorogeant le Contrat de Ville jusqu'au 31 décembre 2022 ;

En application de la Loi de Finances 2022, la Communauté d'Agglomération du Niortais, pilote de la Politique de la Ville sur les trois quartiers prioritaires Politique de la Ville, a prolongé le Contrat de Ville jusqu'au 31 décembre 2023.

Parmi les annexes du Contrat de Ville, figurent les conventions d'utilisation de l'abattement sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) des bailleurs sociaux présents sur les quartiers prioritaires du Clou-Bouchet, de la Tour Chabot / Gavacherie et du Pontreau / Colline Saint André.

Au travers de ces conventions, les bailleurs sociaux s'engagent, en contrepartie d'un abattement de 30 % sur la TFPB, à mettre en œuvre des programmes d'actions renforçant leurs interventions au moyen notamment d'actions de Gestion Urbaine de Proximité (GUP), contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie et à la participation des locataires.

Le bilan des programmes d'actions 2016-2021 a révélé, en appui de la démarche de Gestion Urbaine de Proximité (GUP), l'efficacité du dispositif mis en œuvre.

Aussi, il est proposé aux partenaires, de renouveler et de proroger les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB et les programmes d'actions des bailleurs qui y sont adossés jusqu'au 31 décembre 2023, en conformité avec l'échéance du Contrat de Ville du territoire niortais.

Les programmes d'actions 2021-2022 restent inchangés pour l'année 2023 et le montant prévisionnel annuel de l'abattement de la TFPB est fixé à un total de 510 500 €.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la prorogation jusqu'au 31 décembre 2023 des conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB, sur les 3 quartiers Politique de la Ville, à annexer au Contrat de ville 2015-2023 ;
- prolonger les programmes d'actions 2021-2022 des bailleurs sur les 3 quartiers prioritaires de la Politique de Ville sur l'année 2023 tels qu'annexés aux conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer les avenants n°3 aux conventions d'utilisation d'abattement de la TFPB avec les 2 bailleurs sociaux concernés (Deux-Sèvres Habitat et Immobilière Atlantic Aménagement), la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'Etat, ci-annexés.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Le Maire de Niort

Signé

Jérôme BALOGE

**Avenant n°3 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 2023

Entre :

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

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 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.

La durée d'application du programme d'actions annexé à la convention a été prolongée, par avenant n°2 signé le 31 mars 2020, jusqu'à l'échéance du dispositif d'abattement de la TFPB prévu par la loi de finances de 2019 suscité, à savoir le 31 décembre 2022.

Article 2 : Objet de l'avenant n°3

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 2023.**

Le programme d'actions est annexé en pièce jointe.

Fait à Niort, le

Madame la Préfète des Deux Sèvres

**Monsieur le Président 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) : 2023
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 4 postes de gardiens d'immeubles sur le quartier du Clou Bouchet (tâches de sur-entretien, de surveillance, de médiation avec astreinte tournante 24h/24)	2023	130 000,00 €	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).	2023	Inclus dans les tâches des gardiens	0,00 €	0,00 €	100 %		
			Référents sécurité					
			Enquête de premier niveau suite à réclamation de locataires, soutien et accompagnement de la médiation sociale.	2023	0,00 €	0,00 €	100 %	
Formation/soutien des personnels de proximité	Renforcer la présence de personnel de proximité	Spécifique	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)					
			Formation des gardiens et agents d'entretien à leur spécificité métier	2023	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 HSDS	2023	6 500,00 €	0,00 €	100 %	
		Renforcement	Enlèvement de tags et graffitis	NV				
			Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention					
		Spécifique	Maintenance des portails automatiques	2023	400,00 €	0,00 €	100 %	
			Expérimentation Solution digitale déclarations d'incidents techniques	2023	1 500,00 €	0,00 €	100 %	
			Démarche de labellisation en faveur de l'amélioration continue de la Qualité de Service	2023	350,00 €	0,00 €	100 %	
			Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)					
		Renforcement	Interventions sur vandalisme	2023	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.	2023	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.	2023	Selon date des Travaux (2023/2024)	0,00 €	100 %	
	Suppression progressive des colonnes vide ordures dans les immeubles	2023	Selon date des Travaux (2023/2024)	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.	2023	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.	2023	8 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Continuité de service sur patrimoine en QPV en cas d'évènements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme.	2023	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	2023	38 000,00 €	0,00 €	100 %		
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	NV						
Concertation / sensibilisation des locataires		Renforcement	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires					
			Participations versées aux associations de locataires	2023	3 000,00 €	0,00 €	100 %	
	Favoriser la citoyenneté	Spécifique	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 biennales sectorisées	2023	600,00 €	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	2023	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.	2023	150,00 €	0,00 €	100 %	
	Favoriser la citoyenneté	Renforcement	Point d'activité périscolaire pour présenter les métiers de la proximité	2023	Selon sollicitations	0,00 €	100 %	
			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)	2023	25 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	NV				
Favoriser l'insertion professionnelle des habitants	Spécifique	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 €	100 %		

		Spécifique	Encadrement de stagiaires en insertion	2023			
		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	2023	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.	2023	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			
			Surcoûts de remise en état des logements				
	Gérer et entretenir les espaces communs	Spécifique	Surcoûts de remise en état des logements suite à EDL	2023	115 000,00 €	0,00 €	100 %
			Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	NV			

TOTAL

538 500,00 €

0,00 €

ANNEXE 1-2

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

Année(s) : 2023
Organisme : Deux-Sèvres HABITATVille : NIORT
Nombre de logements dans le quartier : 713Quartier prioritaire: LA TOUR CABOT/GAVACHERIE (QPV079002)
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)	2023	40 000,00 €	0,00 €	100 %
			Agents de médiation sociale	NV			
			Agents de développement social et urbain	NV			
			Coordonnateur Hlm de la gestion de proximité	NV			
			Référents sécurité				
			Enquête de premier niveau suite à réclamation de locataires, soutien et accompagnement de la médiation sociale.	2023	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	2023	400,00 €	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 résidentialisés par HSDS	2023	20 000,00 €	0,00 €	100 %
			Enlèvement de tags et graffitis	NV			
			Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention				
			Maintenance des portails automatiques	2023	400,00 €	0,00	100 %
			Travaux de rénovation maintenance Ascenseurs & services spécifiques aux locataires (ex: Portage de courses)		15 000,00 €	0,00	100 %
			Expérimentation Solution digitale déclarations d'incidents techniques	2023	1 500,00 €	0,00	100 %
			Démarche de labellisation en faveur de l'amélioration continue de la Qualité de Service		350,00 €	0,00	100 %
			Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)				
			Intervention sur vandalisme	2023	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.	2023	8 500,00 €				0,00 €	100 %
Renforcement ramassage papiers et débris	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 ordure.		2023	0,00 €	0,00 €	100 %
			Suppression progressive des colonnes vide ordures dans les immeubles	2023	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.	2023	400,00 €	0,00 €	100 %
	Renforcer la présence de personnel de proximité	Spécifique	Procédures judiciaires volontaristes après échec des médiations individuelles auprès des auteurs de troubles.	2023	3 500,00 €	0,00 €	100 %
			Continuité de service sur patrimoine en QPV en cas d'événements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme.	2023	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	2023	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				
			Enquêtes de satisfaction biennales sectorisées	2023	850,00 €	0,00 €	100 %
Animation, lien social, vivre ensemble	Impliquer les habitants	Spécifique	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »				
			Participation aux fêtes et actions de quartier	2023	2 000,00 €	0,00 €	100 %
			Rappel de l'existence des chartes sur les sites où elles sont déjà en vigueur et adhésion des locataires entrants.	2023	200,00 €	0,00 €	100 %
			Point d'activité périscolaire pour présenter les métiers de la proximité	2023			
	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)	2023	15 000,00 €	0,00 €	100 %
			Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	NV			
	Favoriser l'insertion professionnelle des habitants	Spécifique	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	2023			
Impliquer les habitants	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	2023	10 000,00 €	0,00 €	100 %	
		Mise à disposition de locaux associatifs ou de services					
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	2023	15 000,00 €	0,00 €	100 %
			Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	NV			

TOTAL

139 000,00 € 0,00 €

ANNEXE 1-3

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

Année(s) : 2023

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 2023	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)	2023	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).	2023	Inclus dans les tâches des gardiens	0,00 €	100 %	
Spécifique		Référents sécurité							
			Enquête de premier niveau suite à réclamation de locataires, soutien et accompagnement de la médiation sociale.	2023	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	2023	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)	2023	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	2023	600,00 €	0,00 €	100 %	
				Démarche de labellisation en faveur de l'amélioration continue de la Qualité de Service	2023	150,00 €	0,00 €	100 %	
			Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)						
			Intervention sur vandalisme	2023	1 500,00 €	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.	2023	4 500,00 €	0,00 €	100 %		
			Renforcement ramassage papiers et détrit	NV					
			Enlèvement des épaves	NV					
			Amélioration de la collecte des déchets						
	Gérer les déchets	Renforcement	Suppression des colonnes vide-ordures dans les immeubles réhabilités	2023					
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.	2023	800,00 €	0,00 €	100 %		
			Procédures judiciaires volontaristes après échec des médiations individuelles auprès des auteurs de troubles.	2023	2 500,00 €	0,00 €	100 %		
	Renforcer la présence de personnel de proximité	Spécifique		Continuité de service sur patrimoine en QPV en cas d'événements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme.	2023	1 400,00 €	0,00 €	100 %	
				Vidéosurveillance (fonctionnement)					
				Surveillance des chantiers					
			Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concertation / sensibilisation des locataires	Favoriser la citoyenneté	Renforcement	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires						
			Participations versées aux associations de locataires	2023	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						
		Spécifique	Enquêtes de satisfaction biennales sectorisées	2023	450,00 €	0,00 €	100 %		
Animation, lien social, vivre ensemble	Impliquer les habitants	Renforcement	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »						
			Participation aux fêtes et action de quartier	2023	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.	2023	0,00 €	0,00 €	100 %		
	Favoriser la citoyenneté			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	2023	Selon sollicitations	0,00 €	100 %	
				Actions d'accompagnement social spécifiques					
	Favoriser l'insertion professionnelle des habitants		Renforcement	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)	2023	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	2023				
Impliquer les habitants		Spécifique	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	2023	600,00 €	0,00 €	100 %		
			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.	2023	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	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	2023	15 000,00 €	0,00 €	100 %		
			Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	NV					
TOTAL					100 350,00 €	0,00 €			

Avenant n°3 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 2023

Entre :

- Immobilière Atlantic Aménagement, représenté par son Directeur Général, M. Jean-Baptiste DESANTIS,
- La communauté d'agglomération du Niortais (CAN), représentée par son Président, M. Jérôme BALOGE,
- L'État, représenté par La Préfète des Deux-Sèvres, Mme Emmanuelle DUBEE,
- La Ville de Niort, représentée par son maire, M. 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.

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.

La durée d'application du programme d'actions annexé à la convention a été prolongée par avenant n° 2 signé le 17 août 2020 jusqu'à l'échéance du dispositif d'abattement de la TFPB prévu par la loi de finances de 2019 suscitée, à savoir le 31 décembre 2022.

Article 2 : Objet de l'avenant n°3

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 2023.**

Le programme d'actions est annexé en pièce jointe.

Fait à Niort, le

Madame la Préfète des Deux Sèvres

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

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

Monsieur le Maire de la Ville de Niort

**Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
PREVISIONNEL 2023**

Année(s) : 2023

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 27 000 €

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	2023	45000	100%		6000	11%
	Agents de médiation sociale	2023	70000	100%		4500	8%
	Agents de développement social et urbain	2023	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...)	2023	7000	100%		3000	6%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants	2023	15000	100%		1500	3%
	Renforcement ramassage papiers et détritres						
	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	2023	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...)	2023	30000	100%		5000	9%
	Surcoûts de remise en état des logements						0%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						0%