DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES

VILLE DE NIORT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 9 NOVEMBRE 2026

Délibération n° D-2026-479

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 03/11/2026

Publication :
le 13/11/2026

Politique de la Ville - Contrat de Ville 2024-2030 - "Engagement quartiers 2030" - Approbation des nouvelles conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (T.F.P.B) 2027 avec les bailleurs sociaux présents sur les quartiers prioritaires de la politique de la Ville

Président :
MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Véronique ROUILLE-SURAULT, Monsieur Jean-Claude SIRON, Madame Annie-Laurence FOUREL, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Hocine TELALI, Madame Catherine ROUSSILLON, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Gilles NORMAND, Madame Katia PONCELET, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Anne-Sophie GODART-CUAZ, Madame Marie-Pascaline CHOLLET, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Jyan MOHAMMED, Madame Chloé BANLIER, Monsieur Maximilien SAINT-CAST, Madame Patricia ROCHER, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Julie SIAUDEAU, Monsieur Sébastien MATHIEU, Monsieur Baptiste PEYRAUD, Monsieur Laurent LACOURARIE, Madame Céline BONNET-DERISBOURG.

Secrétaire de séance : Madame ZANATTA Lydia

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Ségolène BARDET, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN

Excusés :

Monsieur Michel PAILLEY.

CONSEIL MUNICIPAL DU 9 novembre 2026

Délibération n° D-2026-479

Pôle Ingénierie Technique

Politique de la Ville - Contrat de Ville 2024-2030 - "Engagement quartiers 2030" - Approbation des nouvelles conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (T.F.P.B) 2027 avec les bailleurs sociaux présents sur les quartiers prioritaires de la politique de la Ville

Monsieur Philippe TERRASSIN, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Dans le cadre de la Politique de la Ville, le dispositif d'utilisation d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) en lien étroit avec le nouveau Contrat de Ville 2024-2030 et la Convention de Gestion Urbaine de Proximité (GUP), est un levier pour agir en faveur de l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers et favoriser le lien avec les habitants. C'est aussi un moyen pour renforcer la qualité de service et développer des projets à impact social sans que ces surcoûts ne pèsent trop sur les charges locatives des locataires-habitants.

Par un abattement de 30 % sur la TFPB des bailleurs, octroyé par les collectivités et compensé à hauteur de 40 % par l'Etat, ce dispositif fiscal permet de partager les surcoûts de gestion des organismes HLM sur les quartiers prioritaires et d'apporter l'impulsion nécessaire à des projets qui répondent aux besoins identifiés et partagés par l'Etat, les collectivités, les bailleurs et les habitants.

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 d'actions définies dans le cadre national et s'organisant autour de 8 axes :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- la formation / soutien des personnels de proximité ;
- le sur-entretien ;
- la gestion des déchets et encombrants / épaves ;
- la tranquillité résidentielle ;
- la concertation / sensibilisation des locataires ;
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble ;
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

Conformément aux engagements pris dans le cadre d'une gouvernance renforcée et partagée permettant un lien plus étroit entre les 4 partenaires (Etat, Collectivités, Bailleurs, Habitants), il convient d'approuver les conventions d'utilisation de l'abattement sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour l'année 2027 ; ces conventions étant à signer avant le 31 décembre 2026.
Pour la période 2027, les programmes d'actions annuels développés par les 2 bailleurs autour de 8 axes d'intervention concernent 2 340 logements sociaux sur les 3 Quartiers prioritaires et prévoient un total des dépenses annuelles de 985 375 € pour un montant prévisionnel annuel d'abattement de la TFPB de 564 954 €.

	Clou-Bouchet		Tour-Chabot / Gavacherie		Pontreau / Colline St André	
DSH	1 310 logts	655 875 €	655 logts	151 650 €	254 logts	102 800 €
IAA	/	/	/	/	121 logts	75 050 €
TOTAL dépenses annuelles	**1 310 logts**	655 875 €	**655 logts**	151 650 €	**375 logts**	177 850 €
TOTAL abattement prévisionnel annuel sur la TFPB	**1 310 logts**	348 298 €	**655 logts**	126 068 €	**375 logts**	90 588 €

Aussi, il est proposé à la signature des partenaires, les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB pour l'exercice 2027 et les programmes d'actions des bailleurs qui y sont adossés (cf. annexes), en conformité avec les engagements réciproques du nouveau Contrat de ville du territoire niortais « Engagement Quartiers 2030 ».

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB à annexer au Contrat de Ville 2024-2030 pour l'exercice 2027 ;

- approuver les programmes d'actions 2027 des bailleurs sur les 3 quartiers prioritaires de la Politique de Ville tels que annexés aux conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB et engager l'enrichissement des actions prévues ;

- autoriser la signature des conventions d'utilisation d'abattement de la TFPB avec les 2 bailleurs sociaux concernés (Deux-Sèvres Habitat et Immobilière Atlantic Aménagement), la Ville de Niort et l'Etat.

LE CONSEIL
ADOPTE

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

Le Secrétaire de séance — Le Président de séance

Lydia ZANATTA — **Jérôme BALOGE**

Mention des voies et délais de recours :
« Un recours contentieux peut être déposé devant le Tribunal administratif de Poitiers sis 15 rue de Blossac - 86000 POITIERS, dans les deux mois à compter de la date de publication de la présente délibération.
Ce recours contentieux peut être déposé par courrier ou directement auprès de l'accueil du tribunal ; il peut être également saisi par l'application « Télérecours citoyen » accessible sur le site www.telerecours.fr ».

Convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de Niort 2027

La Communauté d'Agglomération du Niortais, représentée par son Vice-Président, Monsieur Romain DU-PEYROU,

Et **la Ville de Niort**, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme BALOGE,

D'autre part, **la Préfecture des Deux-Sèvres** représentée par Madame Valérie MICHEL-MOREAUX,

Et d'autre part, **Deux-Sèvres Habitat** représenté par sa Directrice Générale en exercice, Madame Audrey BIOT-TEAU,

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 Quartiers 2030 de Niort, voté par le conseil communautaire le 9 avril 2024 ; du 8 février 2024 et signé par l'ensemble des partenaires le 9 avril 2024 ;

Il est convenu ce qui suit :

1. Objet de la convention

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit un abattement de 30% sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

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

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'utilisation de l'abattement de la TFPB sur l'année 2027 dans le cadre du Contrat de Ville.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, la communauté d'agglomération du Niortais, la ville de Niort, Deux-Sèvres Habitat et est une annexe du contrat de ville signé le 9 avril 2024. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville Quartiers 2030 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 vue d'obtenir une même qualité et un même cadre de vie, en et hors Quartiers Prioritaires. 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 quartiers politiques de la ville de Niort

Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels dans le cadre de l'abattement TFPB 2027

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Montant des dépenses annuelles prévisionnelles	Estimation du montant annuel de l'abattement de la TFPB
Clou-Bouchet	1 310	1 310	655 875 €	348 298 €
Tour-Chabot / Gavacherie	655	655	151 650 €	126 068 €
Pontreau-Colline Saint-André	254	254	102 800 €	61 464 €
Total	**2 219**	**2 219**	**910 325 €**	**535 830 €**

3. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort et Deux-Sèvres Habitat. 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 Quartiers 2030 et des politiques publiques de droit commun.

Engagements de l'État :

- Moyens humains liés au pilotage et suivi de la convention

Le suivi de la convention est assuré au sein de la Direction Départementale des Territoires (DDT) par le chef du service Prospective, Planification et Habitat, le responsable de l'unité parc public et le chargé de la politique de la ville.
La DDT participe à :

- La préparation et la rédaction de la convention et des avenants
- L'analyse des bilans annuels quantitatifs et qualitatifs
- L'organisation de l'évaluation à mi-parcours de la convention
- La transmission d'éléments et aux échanges avec les services de la DDFIP au besoin.

Au sein de la Préfecture, la Déléguée de la Préfète dans les quartiers prioritaires est associée pour participer aux réunions préparatoires et aux différentes instances de suivi.

En cas d'intention de dénonciation de la convention exprimée par une des parties selon les modalités *infra*, un rôle de médiateur 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.

- Mobilisation des politiques de droit commun :

- Logement - habitat
- Transition et planification écologique
- Sécurité et prévention de la délinquance

Engagements de la Communauté d'Agglomération du Niortais

Dans le cadre de l'abattement de TFPB, la CAN s'engage à favoriser le dialogue amont entre les parties prenantes et la mise en œuvre du dispositif à travers les différents niveaux d'animation de la gouvernance du Contrat de ville-Engagements 2030 (pilotage, décisionnel et technique).

Au niveau technique, c'est au sein de l'instance de Pôle Urbain que ces sujets seront traités. Cette instance est composée de représentants désignés par leur institution, réunissant à l'initiative de la CAN, les services de la Ville de Niort, les bailleurs et les services de l'Etat (DDT et DDETSPP). Plus largement, cette instance partage et suit, au sein des quartiers prioritaires :

- Les projets urbains dont la Convention ANRU,
- Les projets relatifs aux aménagements, espaces publics et équipements,
- Les projets relatifs aux logements publics et privés sur les quartiers prioritaires,
- Les liens avec la Gestion Urbaine de Proximité,
- Les enjeux de peuplement.

A ces sujets, s'ajoutent le dialogue technique en amont de l'abattement TFPB et le suivi des engagements des bailleurs dans le cadre du Contrat de ville, en lien avec la Direction Cohésion Sociale et Insertion de la CAN.

- Moyens humains liés au suivi de la convention :
  - Au sein de la Direction des Coopérations et Stratégies Territoriales de la CAN, est mobilisée, au niveau technique et sur le volet urbain, la Chargée des études et projets urbains.
  - Au sein de la Direction de l'Aménagement du Territoire et Habitat Durables de la CAN, est mobilisé, au niveau technique, le Chargé de mission du Programme Local de l'Habitat.

- Conformément aux engagements pris dans le cadre du contrat Quartiers 2030, mobilisation des politiques de droit commun des directions suivantes :
  - Coopérations et stratégies territoriales : enjeux d'aménagement et de cadre de vie, suivi des opérations urbaines sur les QPV
  - Aménagement et habitat durable : enjeux de mixité sociale et d'habitat social (PLH)
  - Prévention, valorisation des déchets et économie circulaire : optimisation des points d'apports volontaires, amélioration de la gestion de la collecte des volumineux, sensibilisation sur la réduction des déchets, déploiement des sites de compostage collectifs
  - Cohésion sociale Insertion : soutien aux initiatives et projets, soutien à la participation citoyenne, soutien à l'animation de la gestion urbaine de proximité

Engagements de la Ville de Niort :

- Moyens humains liés au suivi de la convention : sont mobilisés, au niveau technique, la Chargée de mission Fiscalité et Dotations, le Directeur de l'Espace Public, la Cheffe de service en charge de la Proximité et Relations aux Citoyens et la Coordinatrice de la Gestion Urbaine de Proximité.

- Conformément aux engagements pris dans le cadre du contrat Quartiers 2030, mobilisation des politiques de droit commun des directions suivantes :
  - Direction de l'Espace Public : visites de sites, entretien espaces verts, opération de maintenance des aires de jeux, enlèvement des dépôts sauvages,
  - Police Municipale : présence et dialogue avec les acteurs de proximité et habitants dans les QPV, veille et coordination des interventions, accompagnement des victimes à faire valoir leurs droits, partage d'indicateurs et des informations relatives aux enjeux d'insécurité et d'incivilités dans les QPV ; déploiement de la vidéoprotection dans les QPV.
  - Service Proximité et Relations aux Citoyens : mise en œuvre et animation de la convention de Gestion Urbaine de Proximité, animation et accompagnement des instances vie de quartier / conseils citoyens

Engagements de Deux-Sèvres Habitat :

- Moyens humains liés au suivi de la convention :
  - 0.5 Equivalent Temps Plein, lissé sur l'année, dédié au suivi et à la mesure des actions.

- Moyens liés à la mise en œuvre du programme d'actions défini de façon partenariale par les signataires de la convention et à son suivi :
  - Des tableaux précisant les actions réalisées et prévisionnelles ainsi que les moyens mis en œuvre, conformes aux axes de mobilisation de l'Abattement de T.F.P.B., sont communiqués annuellement aux partenaires

- Informations et dialogue avec la Ville de Niort sur le programme d'action (prévisionnel et réalisé) à l'aide du logiciel QuartierPlus

- Mobilisation des associations de locataires :
  - Une réunion bimestrielle, hors période estivale, avec les élus du Conseil de Concertation Locative, représentants les associations de locataires.

- Réunion avec les Conseils Citoyens en tant que de besoin et à l'initiative de l'une ou l'autre des parties en fonction des événements.

- Pilotage de la convention :
  - Deux référents désignés dans le cadre du « Contrat de Ville - Engagements 2030 » pour la mise en œuvre et le suivi des actions.

- Réalisation du bilan quantitatif et qualitatif, diffusion aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants de l'avancement des programmes d'action par l'intermédiaire de l'outil « Quartiers Plus » :
  - Transmission aux signataires de la convention du bilan de l'année N-1 au format de l'outil nationale « Quartiers Plus ».
  - Réunion annuelle avec les instances partenaires au Contrat de Ville pour présenter un bilan de l'année N-1 et le prévisionnel pour l'année N+1
  - A minima une réunion / an avec la Ville de Niort pour faire un bilan intermédiaire des actions et travailler à leur enrichissement.

- Conformément aux engagements pris dans le cadre du contrat Quartiers 2030, Deux-Sèvres Habitat s'engage à :
  - Réaliser des travaux d'isolation énergétique et les travaux nécessaires pour rendre les logements résilients aux changements climatiques,
  - Conforter la présence humaine par le biais des gardiens d'immeubles,
  - Faciliter les animations en proximité et le dynamisme économique des quartiers (soutien d'actions dans les quartiers, chantier jeunesse, loyers attractifs ou mises à disposition de locaux en pied d'immeubles)
  - Maintenir les actions en faveur du respect des règles de voisinage et du bien vivre ensemble,
  - Communiquer sur les nouvelles modalités de collecte des volumineux auprès des locataires,
  - Accompagner à la détection des situations d'isolement ou de vulnérabilité et poursuive l'accompagnement social des locataires en partenariat avec différents acteurs
  - Faciliter l'accueil des nouveaux arrivants via les visites post-emménagement et la diffusion d'informations sur les ressources du quartier
  - Travailler avec les partenaires et accompagner toute action concourant à la sécurité et au bien-vivre des habitants au sein des QPV.

4. Résultats du diagnostic partagé

Le diagnostic partagé s'appuie sur :

- Les éléments recensés dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité via notamment les diagnostics en marchant organisés chaque année sur chaque quartier prioritaire, les rencontres avec les partenaires et acteurs des quartiers, l'outil des signalements des demandes de proximité
- Les projets d'aménagement urbains en cours sur les 3 quartiers (convention NPNRU au Pontreau Colline Saint-André, opération Niort-Ribray, recomposition du secteur est du Clou Bouchet en lien avec les démolitions des secteurs Langevin, Thimmonier, Viète)
- Le bilan qualitatif et quantitatif réalisé annuellement par le bailleur de l'utilisation de l'abattement TFPB
- La mobilisation des habitants (Conseils Citoyens et retour des réunions organisées par le bailleur avec les représentants des locataires)
- Toute analyse ou étude portant sur les axes du cadre national (enquête de satisfaction triennale nationale, engagement du bailleur dans le cadre d'une démarche d'amélioration de la Qualité de Service

(Labellisation Quali'Hlm), analyse des besoins sociaux des communes, données socio- démographiques des locataires du parc social, plan stratégique du patrimoine de l'organisme Hlm, etc.).

5. Orientations stratégiques

Les priorités d'action retenues sont :

- Le renforcement de la présence du personnel de proximité par le maintien de 3 postes de gardiens d'immeubles au Clou Bouchet, 1 à la Tour Chabot, 1 au Pontreau Colline St André
- Le sur-entretien : renforcement du nettoyage, renforcement de la maintenance des équipements et amélioration des délais d'intervention ;
- La gestion des déchets et en particulier des encombrants ;
- Les dispositifs de tranquillité résidentielle et les actions participants à la prévention de la délinquance ;
- L'animation, lien social, vivre ensemble : participation aux actions des 3 quartiers impliquant les habitants pour favoriser le lien social (ex : fêtes de quartier), mise à disposition de locaux pour des associations, et la poursuite des mesures d'accompagnement social spécifiques.
- Les petits travaux d'amélioration de la qualité de service : surcoûts liés à la remise en l'état de certains logements, travaux de sécurisation au Clou Bouchet.

Ces priorités d'action s'articulent avec les politiques suivantes : prévention et valorisation des déchets, prévention de la délinquance dans le cadre du Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance – CLSPD, politique de la ville et cohésion sociale, politiques de l'emploi (insertion), environnement et gestion des espaces publics

Sur la base de ces orientations stratégiques, les signataires participent à la co-définition des **programmes d'actions prévisionnels** pour chaque quartier du Clou Bouchet, de la Tour Chabot Gavacherie et du Pontreau Colline Saint-André qui sont annexés à la présente convention sur l'année 2027.

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

- Sont associés à cette démarche, les représentants élus des associations de locataires et représentants des Conseils Citoyens.
- Les représentants des locataires-habitants participent, à titre consultatif, à la vie de la convention d'abattement de la TFPB par leur participation aux diagnostics en marchant et aux réunions préparatoires avant toute opération de réhabilitation des immeubles.
- Information sur la vie des quartiers dans le cadre des réunions du « Pôle Social », du « comité de coordination de Gestion Urbaine de Proximité », des réunions des conseils citoyens

7. Modalités de pilotage

- L'utilisation de l'abattement TFPB et sa bonne articulation avec le contrat de ville fait l'objet d'un suivi au fil de l'eau dans le cadre du pôle urbain et du comité de coordination GUP.
- Elle fait l'objet d'une réunion annuelle ou bisannuelle du groupe de travail TFPB qui associe les services des collectivités, de l'État et des bailleurs. Le groupe de travail TFPB prépare la réunion du comité TFPB.
- Le comité TFPB de niveau direction générale des services des collectivités, des bailleurs et des services de l'État examine le bilan qualitatif et quantitatif de l'utilisation de l'abattement, et propose les évolutions du programme d'action et de la convention. Ces actions pourront être enrichies dans le courant de l'année 2027 pour répondre en particulier aux préoccupations de sécurité et tranquillité des QPV.

- Calendrier :
  Mars – Avril : Diagnostic en marchant au printemps et rencontre avec les habitants et conseil citoyen ainsi que les associations des locataires ;
  Mai : transmission du bilan quantitatif et qualitatif d'utilisation de l'abattement TFPB par le bailleur avant le 15 mai aux signataires de la convention, dans un calendrier compatible avec le calendrier de clôture des comptes des organismes Hlm.
  Juillet : réunion du groupe de travail TFPB.
  Septembre : réunion du comité TFPB.
  Septembre / décembre : présentation dans les instances du contrat de ville.

8. Suivi et bilan

Le bilan quantitatif, recensant les actions menées et dépenses afférentes, est directement accessible dans le logiciel Quartiers Plus 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.

- Modalités de validation du bilan : la DDT vérifie la conformité de l'utilisation de l'abattement TFPB au regard du cadre fixé par la présente convention, du programme d'action annexé et des attentes de la Ville de Niort et de la CAN.

- Modalités de transmission de la consolidation annuelle des programmes d'action aux signataires du contrat de ville : le bailleur présente les éléments (bilan synthétique de l'utilisation de l'abattement TFPB et programme d'action prévisionnel) à l'occasion du comité de pilotage annuel du contrat de ville Engagements Quartiers 2030. Cette consolidation des données d'un organisme Hlm à une échelle territoriale est possible *via* Quartiers Plus.

9. Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville.
Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue d'un bilan intermédiaire ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire. Elle est conclue dans un premier temps pour l'année 2027 par dérogation de l'article de la Loi de finances pour 2026.

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 ou éventuellement être reporté d'un quartier prioritaire sur un autre en fonction de besoins avérés sur l'année N. 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, avec un délai de préavis minimum de 6 mois avant le 1er janvier de l'année N+1.
  Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention ;
- Une copie de cet écrit est également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Ville de France, Association des Maires de France, Union sociale pour l'habitat). Les éléments transmis feront l'objet d'une capitalisation au niveau national assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

Fait à Niort, en 4 exemplaires, le ……..

Madame la Préfète des Deux-Sèvres	Monsieur le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais
Madame la Directrice générale de Deux-Sèvres Habitat	Monsieur le Maire de Niort

ANNEXE **Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels dans le cadre de l'abattement de TFPB 2027**

Organisme : DEUX-SEVRES HABITAT | **Ville : NIORT** | **Nbre de logements dans le quartier : 1310** | **Quartier prioritaire : CLOU BOUCHET** | **Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 354 398 €**

QPV 1 CLOU BOUCHET **QPV 1 CLOU BOUCHET**

Axes	Objectif de la GUP	Actions	Détail de l'action du bailleur	Action dite de "Renforcement ou Spécifique"	Prévisionnel 2027	Observations
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	**Renforcer la présence de personnel de proximité**	1.1 Renforcement du gardiennage et de la surveillance	Maintien de 3 postes de gardiens d'immeubles sur le quartier du Clou Bouchet (tâches de sur-entretien, de surveillance, de médiation, astreinte tournante 24 h/24, bilan post emménagement avec les locataires d'un point de vue social et technique)	Spécifique	100 000,00	*Renforcer la présence humaine au sein des quartiers et conforter les compétences notamment en matière de détection des situations d'isolement ou de vulnérabilité des locataires et de prévention des incivilités.* *Faire connaitre les différents services disponibles et l'ensemble des ressources du quartier* *Favoriser les bonnes relations de voisinage et gérer les conflits de premier niveau*
		1.5 Référents sécurité	Enquête de premier niveau suite à réclamation de locataires, soutien et accompagnement de la médiation sociale	Spécifique	4 500,00	
2. Formation/Soutien des personnels de proximité	**Renforcer la présence de personnel de proximité**	2.1 Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	Formation des personnels de proximité à leur spécificité métier et sensibilisation relation avec les locataires, médiation, dialogue…	Spécifique	1 500,00	*Postures professionnelles / adaptation aux comportements des locataires*
3. Sur-entretien	**Gérer et entretenir les espaces communs**	3.1 Renforcement nettoyage	Gestion et entretien des espaces résidentialisés	Renforcement	5 500,00	*Résidences Chasles, Broglie, Bonnevay (non récupérable)*
		3.1 Renforcement nettoyage	Sur entretien/Décapage par entreprise prestataire des halls de parties communes d'immeubles	Spécifique	5 000,00	*Dans le cadre de la démarche Qualité de service spécifique aux situations complexes de non qualité*
		3.1Renforcement nettoyage	Prêt de main d'œuvre temporaire spécifique à la continuité du service d'entretien des parties communes des immeubles qui doit être renforcé dans un QPV.	Renforcement	36 000,00	*En QPV, Valorisation du coût des remplacements à hauteur de 50 %, du personnel de proximité de DSH lors d'absence (Marché intérim).* *Hors QPV, les remplacements sont assurés en interne à hauteur de 30% par les régies de DSH en fonction de la disponibilité du personnel*
		3.3 Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	Maintenance des portails automatiques	Renforcement	550,00	
		3.3 Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	Travaux de rénovation maintenance ascenseur et services spécifiques aux locataires (portage de courses...)	Renforcement	3 000,00	*Dégradations volontaires*
		3.4 Réparations des équipements vandalisés (ascenceurs...)	Réparations des équipements vandalisés	Renforcement	3 000,00	*Vandalisme contrôles d'accès portiers 27 000 € ??*
4. Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gérer et entretenir les espaces communs**	4.1 Gestion des encombrants	Evacuation directe des encombrants (appareils ménagers, cycles, meubles, gravats et objets divers...) situés dans les immeubles ou à la périphérie immédiate par le personnel de proximité de Deux-Sèvres Habitat	Renforcement	40 000,00	*Temps supplémentaire consacré par le personnel de DSH à l'évacuation des encombrants et à sa gestion, ainsi que les coûts de traitement*
		4.1 Gestion des encombrants	Mise en œuvre de nouvelles modalités de collecte des volumineux avec les services de l'Agglo de Niort	Spécifique	800,00	*Assurer la communication de cette information auprès des locataires, notamment : informations dans les halls d'immeubles, rappels systématiques au moment des arrivées et des départs. Selon évolution dispositif collecte CAN. 2027 : plan de communication spécifiques sur les incivilités et information en amont des déménagements.*
		4.3 Enlèvement des épaves	Participation au signalement et recherche des propriétaires	Spécifique	375,00	*Mise en place convention de partenariat avec la ville de Niort permettant* ***l'enlèvement des véhicules épaves et ventouses***
	Gérer les déchets	4.4 Améliorations de la collecte des déchets	Création de locaux de collecte, de tri dans le cadre des réhabilitations et de colonnes enterrées sur le quartier.	Renforcement	20 000,00 €	***Cofinancement projets colonnes entérrées*** *ordures ménagères selon programmation des travaux / projets CAN service déchets / VDN et DSH*
5. Tranquillité résidentielle	**Renforcer la présence de personnel de proximité**	5.1 Dispositif tranquillité	Continuité de service sur le patrimoine en QPV en cas d'événements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme.	Spécifique	10 000,00	*Astreinte DSH 24h/24*
	Assurer la tranquillité publique et lutter contre les incivilités	5.1 Dispositif tranquillité	Développement de partenariats locaux pour renforcer la médiation sociale (collectivités, UDAF, CCAS, police municipale et nationale) - groupes de travail de type GUP - Médiation pré-contentieuse, établissement de fiches de doléances, enquêtes diverses…	Spécifique	3 000,00	*Poursuivre l'activation du partenariat avec les différents acteurs (CCAS, CAF, CD79, conseillers citoyens).*
		5.1 Dispositif tranquillité	Procédures judiciaires volontaristes après échec des médiations individuelles auprès des fauteurs de troubles.	Spécifique	5 000,00	
		5.1 Dispositif tranquillité	Neutralisation de logements dans le cadre de la lutte contre le trafic de stupéfiant	Spécifique	80 000,00	*43/45 Bonnevay - et sollicitations forces de l'ordre*
		5.3 Surveillance des chantiers	Surveillance de chantiers de travaux	Spécifique	0,00	*En fonction des besoins / localisation des chantiers*
6. Concertation / Sensibilisation des locataires	**Favoriser la citoyenneté**	6.2 Participation, implication, formation des locataires et associations de locataires	Réunions tous les deux mois (hors période estivale) avec les représentants des associations de locataires - Rencontres avec les conseils citoyens	Renforcement	500,00	
		6.3 Communication, informations aux locataires	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens, etc	Renforcement	300,00	*Ateliers de travail spécifiques avec élus locataires et résidents*
		6.4 Enquêtes de satisfaction territorialisées	Enquêtes de satisfaction sectorisées	Spécifique	0,00	*Aucun Zoom spécifique enquête triennnale en 2027 sur QPV*
		6.4 Enquêtes de satisfaction territorialisées	Enquêtes de satisfaction post-emménagement	Spécifique	1 000,00	*Exclusif en QPV*
7. Animation, lien social, vivre ensemble	**Impliquer les habitants**	7.1 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Participation aux fêtes et actions de quartier	Spécifique	3 800,00	*Faciliter les animations en proximité : soutien d'actions mises en oeuvre dans les quartiers, chantiers jeunesses…*
		7.1 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Point d'activité périscolaire pour présenter les métiers de proximité de DSH.	Spécifique	100,00	*En fonction de la demande*
		7.1 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Rappel de l'existence des chartes de voisinage sur les sites où elles sont déjà en vigueur et adhésion des locataires entrants.	Spécifique	150,00	*Affichages halls d'entrées*
		7.1 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Signature de chartes de voisinage en QPV engageant les locataires, bailleur et les partenaires locaux en tant que de besoin.	Spécifique	300,00	*Objectif : responsabilisation des habitants au respect des salariés et de leur travail, des équipements collectifs, parties communes et cadre de vie. A réactiver par cages d'escaliers en fonction des incivilités constatées.*
		7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Surcoût engendré par la mise en place d'un suivi spécifique des locataires en situation de difficulté de paiement. Ce suivi est destiné à améliorer la situation des locataires qui nécessite un accompagnement en matière de gestion de leur budget	Renforcement	5 000,00	
	Favoriser la citoyenneté	7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Mission prévention jeunesse "éducateurs de rue"	Spécifique	30 000,00	*Réflexion participation au financement des actions et missions prévention jeunesse - ASEA- (outre la mise à disposition d'un local de 128 m² au centre du quartier 10 bis rue Jules Siegfried) - chantiers éducatifs*
		7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Accompagnement au vieillissement des populations dans les QPV	Spécifique	0,00	*Selon partenariats et évolution du dispositif - Dans ce quartier prioritaire de la ville, 20 % des locataires titulaires de baux sont âgés de 65 ans ou plus (difficulté d'accès aux soins, aux services, perte d'autonomie …)*
	Entretien/gestion des espaces communs	7.3 Services spécifiques aux locataires	Portage de courses en cas d'immobilisation prolongée d'ascenseurs	Spécifique	0,00	*Non chiffré - selon besoin*
	Favoriser l'insertion professionnel	7.4 Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	"Chantiers Jeunesse" sur initiative du CSC "de part et d'autres" Fresques murales	Spécifique	1 500,00	*Faciliter les animations en proximité : soutien d'actions mises en oeuvre dans les quartiers, chantiers jeunesses…* *Dont projet fresque murale en 2026 sur les futurs supports servant de condamntion au passage traversant sis 43/45 Bonnevay.*
	Impliquer les habitants	7.5 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.	Spécifique	200 000,00	*Faciliter les mises à disposition de locaux en pied d'immeubles, qui participent à l'animation des quartiers et favorisent le dynamisme économique des quartiers, aux collectivités ainsi qu'aux acteurs locaux associatifs*
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	**Gérer et entretenir les espaces communs**	8.1 Petits travaux d'amélioration du cadre de vie	Réfection halls d'immeubles, cages d'escaliers, éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique…	Renforcement	5 000,00	
		8.2 Surcoûts de remise en état des logements	Surcoûts de remise en état des logements suite à état des lieux sortant	Spécifique	80 000,00	*Chiffre variable d'une année sur l'autre selon le taux de rotation*
		8.3 Travaux de sécurisation	Travaux d'adaptation du patrimoine afin de prévenir certains troubles à l'ordre public	Spécifique	0,00	*Selon besoins non chiffré*
		8.3 Travaux de sécurisation	Travaux de fermeture/condamnation de passages traversants sous les immeubles afin de sécuriser les cheminements et prévenir certains troubles à l'ordre public	Spécifique	10 000,00	*Condamnation de passages traversants sous immeubles en fonction de diagnostics sécuritaires dont 43/45 rue L. Bonnevay*

Prévisionnel 2027		
Total valorisé		**655 875,00 €**
Montant prévisionel de l'abattement 2027	**348 298,00 €**	

ANNEXE **Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels dans le cadre de l'abattement de TFPB 2027**

Organisme : DEUX-SEVRES HABITAT

Ville : NIORT

Nbre de logements dans le quartier : 655

Quartier prioritaire : TOUR CHABOT GAVACHERIE

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 127 199 €

QPV 2 TOUR CHABOT GAVACHERIE

Axes	Objectif de la GUP	Actions	Détail de l'action du bailleur	Action dite de "Renforcement ou Spécifique"	Prévisionnel 2027	Observations
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	**Renforcer la présence de personnel de proximité**	1.1 Renforcement du gardiennage et surveillance	Maintien d'un poste de gardien d'immeubles sur le quartier de la Tour Chabot Gavacherie (tâches de sur-entretien, de surveillance et de médiation avec les locataires, avec des missions différentes de celles attribuées sur le Clou Bouchet)	Spécifique	35 000,00	*Renforcer la présence humaine au sein des quartiers et conforter les compétences notamment en matière de détection des situations d'isolement ou de vulnérabilité des locataires et de prévention des incivilités.* *Faire connaitre les différents services disponibles et l'ensemble des ressources du quartier* *Favoriser les bonnes relations de voisinage et gérer les conflits de premier niveau*
		1.5 Référents sécurité	Enquête de premier niveau suite à réclamation de locataires, soutien et accompagnement de la médiation sociale	Spécifique	4 000,00	
2. Formation/Soutien des personnels de proximité	**Renforcer la présence de personnel de proximité**	2.1 Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	Formation des personnels de proximité à leur spécificité métier et sensibilisation relation avec les locataires, médiation, dialogue...	Spécifique	1 000,00	*Postures professionnelles / adaptation aux comportements des locataires*
3. Sur-entretien	**Gérer et entretenir les espaces communs**	3.1 Renforcement nettoyage	Gestion et entretien des espaces résidentialisés	Renforcement	16 000,00	*Résidences 1-7 Mélies, 2-16 Mélies / Suffren / 20 Mélies* *Espaces Jouvet*
		3.1 Renforcement nettoyage	Sur entretien/Décapage par entreprise prestataire des halls de parties communes d'immeubles	Spécifique	1 000,00	*Dans le cadre de la démarche Qualité de service spécifique aux situations complexes de non qualité*
		3.1 Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	Prêt de main d'œuvre temporaire spécifique à la continuité du service d'entretien des parties communes des immeubles qui doit être renforcé dans un QPV.	Spécifique	15 000,00	*En QPV, Valorisation du coût des remplacements à hauteur de 50 %, du personnel de proximité de DSH lors d'absence (Marché intérim).* *Hors QPV, les remplacements sont assurés en interne à hauteur de 30% par les régies de DSH en fonction de la disponibilité du personnel*
		3.3 Renforcement maintenance équipements et amélioration des	Maintenance des portails automatiques	Renforcement	450,00	
		3.3 Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	Travaux de rénovation maintenance ascenseur et services spécifiques aux locataires (portage de courses...)	Renforcement	2 000,00	*Dégradations volontaires*
		3.4 Réparations des équipements vandalisés (ascenceurs...)	Réparations des équipements vandalisés	Renforcement	3 000,00	*Portiers dont contrôle d'accès (15036 € ?)*
4. Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gérer et entretenir les espaces communs**	4.1 Gestion des encombrants	Evacuation directe des encombrants (appareils ménagers, cycles, meubles, gravats et objets divers...) situés dans les immeubles ou à la périphérie immédiate par le personnel de proximité de Deux-Sèvres Habitat	Renforcement	16 000,00	*Temps supplémentaire consacré par le personnel de DSH à l'évacuation des encombrants et à sa gestion, ainsi que les coûts de traitement*
		4.1 Gestion des encombrants	Mise en œuvre de nouvelles modalités de collecte des volumineux avec les services de l'Agglo de Niort	Spécifique	500,00	*Assurer la communication de cette information auprès des locataires, notamment : informations dans les halls d'immeubles, rappels systématiques au moment des arrivées et des départs. Selon évolution dispositif collecte CAN. 2027 : plan de communication spécifiques sur les incivilités et* ***information en amont des déménagements.***
		4.3 Enlèvement des épaves	Participation au signalement et recherche des propriétaires	Spécifique	250,00	*Mise en place convention de partenariat avec la ville de Niort permettant l'* ***enlèvement des véhicules épaves et ventouses***
	Gérer les déchets	4.4 Améliorations de la collecte des déchets	Création de locaux de collecte, de tri dans le cadre des réhabilitations, et de colonnes enterrées sur le quartier.	Renforcement	20 000,00 €	***Cofinancement projets colonnes entérrées*** *ordures ménagères selon programmation des travaux / projets CAN service déchets / VDN et DSH*
5. Tranquillité résidentielle	**Renforcer la présence de personnel de proximité**	5.1 Dispositif tranquillité	Continuité de service sur le patrimoine en QPV en cas d'événements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme.	Spécifique	5 000,00	
	Assurer la tranquillité publique et lutter contre les incivilités	5.1 Dispositif tranquillité	Développement de partenariats locaux pour renforcer la médiation sociale (collectivités, UDAF, CCAS, police municipale et nationale) - groupes de travail de type GUP - Médiation pré-contentieurse, établissement de fiches de doléances, enquêtes diverses...	Spécifique	1 000,00	*Poursuivre l'activation du partenariat avec les différents acteurs (CCAS, CAF, CD79, conseillers citoyens).*
		5.1 Dispositif tranquillité	Procédures judiciaires volontaristes après échec des médiations individuelles auprès des fauteurs de troubles.	Spécifique	3 000,00	
		5.1 Dispositif tranquillité	Neutralisation de logements dans le cadre de la lutte contre le trafic de stupéfiant	Spécifique	0,00	*En fonction des besoins / localisation chantiers*
6. Concertation / Sensibilisation des locataires	**Favoriser la citoyenneté**	6.2 Participation, implication, formation des locataires et associations de locataires	Réunions tous les deux mois (hors période estivale) avec les représentants des associations de locataires - Rencontres avec les conseils citoyens	Renforcement	300,00	
		6.3 Communication, informations aux locataires	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens, etc	Renforcement	300,00	*Ateliers de travail spécifiques avec élus locataires et résidents*
		6.4 Enquêtes de satisfaction territorialisées	Enquêtes de satisfaction sectorisées	Spécifique	0,00	*Aucun Zoom spécifique enquête triennnale en 2027 sur QPV*
		6.4 Enquêtes de satisfaction territorialisées	Enquêtes de satisfaction post-emménagement	Spécifique	500,00	*Exclusif en QPV*
7. Animation, lien social, vivre ensemble	**Impliquer les habitants**	7.1 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Participation aux fêtes et actions de quartier	Spécifique	2 000,00	*Faciliter les animations en proximité : soutien d'actions mises en oeuvre dans les quartiers, chantiers jeunesses...*
		7.1 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Point d'activité périscolaire pour présenter les métiers de proximité de DSH.	Spécifique	0,00	*Selon sollicitations des groupes scolaires*
		7.1 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Rappel de l'existence de chartes de voisinage sur les sites où elles sont déjà en vigueur et adhésion des locataires entrants.	Spécifique	100,00	*Affichages halls d'entrées*
		7.1 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Signature de chartes de voisinage en QPV engageant les locataires, bailleur et les partenaires locaux en tant que de besoin.	Spécifique	250,00	*Objectif : responsabilisation des habitants au respect des salariés et de leur travail, des équipements collectifs, parties communes et cadre de vie. A réactiver par cages d'escaliers en fonction des incivilités constatées.*
		7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Surcoût engendré par la mise en place d'un suivi spécifique des locataires en situation de difficulté de paiement. Ce suivi est destiné à améliorer la situation des locataires qui nécessite un accompagnement en matière de gestion de leur budget	Renforcement	5 000,00	
	Favoriser la citoyenneté	7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Mission prévention jeunesse "éducateurs de rue"	Spécifique	0,00	*Réflexion participation au financement des actions et missions prévention jeunesse - ASEA - chantiers éducatifs*
		7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Accompagnement au vieillissement des populations dans les QPV	Spécifique	0,00	*Selon partenariats et évolution du dispositif - Dans ce quartier prioritaire de la ville, 22 % des locataires titulaires de baux sont âgés de 65 ans ou plus (difficulté d'accès aux soins, aux services, perte d'autonomie ...)*
	Entretien/gestion des espaces communs	7.3 Services spécifiques aux locataires	Portage de courses en cas d'immobilisation prolongée d'ascenseurs	Spécifique	0,00	*Non chiffré - selon besoin*
	Impliquer les habitants	7.5 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.	Spécifique	0,00	*Aucune mise à disposition sur le quartier de la Tour Chabot Gavacherie*
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	**Gérer et entretenir les espaces communs**	8.1 Petits travaux d'amélioration du cadre de vie	Réfection halls d'immeubles, cages d'escaliers, éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...	Renforcement	5 000,00	
		8.2 Surcoûts de remise en état des logements	Surcoûts de remise en état des logements suite à état des lieux sortant	Spécifique	15 000,00	*Chiffre variable d'une année sur l'autre selon le taux de rotation et de dégradation des logements*
		8.3 Travaux de sécurisation	Travaux d'adaptation du patrimoine afin de prévenir certains troubles à l'ordre public	Spécifique	0,00	*Selon besoins*

Prévisionnel 2027		
Total valorisé		**151 650,00 €**
Montant prévisionnel de l'abattement 2027	**126 068 €**	

ANNEXE **Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels dans le cadre de l'abattement de TFPB 2027**

Organisme : DEUX-SEVRES HABITAT

Ville : NIORT

Nbre de logements dans le quartier : 254

Quartier prioritaire :PONTREAU COLLINE SAINT ANDRE

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 61 399 €

QPV 3 PONTREAU COLLINE ST ANDRE

Axe	Objectif de la GUP	Action	Détail de l'action du bailleur	Action dite de "Renforcement ou Spécifique"	Prévisionnel 2027	Observations
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	**Renforcer la présence de personnel de proximité**	1.1 Renforcement du gardiennage et surveillance	Maintien d'un poste de gardien d'immeubles (tâches de sur-entretien, de surveillance et de médiation, astreinte, bilan post emménagement).	Renforcement	30 000,00	*Renforcer la présence humaine au sein des quartiers et conforter les compétences notamment en matière de détection des situations d'isolement ou de vulnérabilité des locataires et de prévention des incivilités. Faire connaitre les différents services disponibles et l'ensemble des ressources du quartier Favoriser les bonnes relations de voisinage et gérer les conflits de premier niveau*
		1.5 Référents sécurité	Enquête de premier niveau suite à réclamation de locataires, soutien et accompagnement de la médiation sociale	Spécifique	2 000,00	
2. Formation/Soutien des personnels de proximité	**Renforcer la présence de personnel de proximité**	2.1 Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	Formation des personnels de proximité à leur spécificité métier et sensibilisation relation avec les locataires, médiation, dialogue…	Spécifique	500,00	*Postures professionnelles / adaptation aux comportements des locataires*
3. Sur-entretien	**Gérer et entretenir les espaces communs**	3.1 Renforcement nettoyage	Intervention de personnel en renfort ponctuel / Intervention entreprise prestataire pour décapage	Spécifique	1 500,00	*Dans le cadre de la démarche Qualité de service spécifique aux situations complexes de non qualité*
		3.1 Renforcement nettoyage	Prêt de main d'œuvre temporaire spécifique à la continuité du service d'entretien des parties communes des immeubles qui doit être renforcé dans un QPV.	Spécifique	6 000,00	*En QPV, Valorisation du coût des remplacements à hauteur de 50 %, du personnel de proximité de DSH lors d'absence (Marché intérim). Hors QPV, les remplacements sont assurés en interne à hauteur de 30% par les régies de DSH en fonction de la disponibilité du personnel*
		3.3 Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	Travaux de rénovation maintenance ascenseur et services spécifiques aux locataires (portage de courses...)	Renforcement	2 000,00	*Dégradations volontaires - Dégradations fréquentes sur les 6 immeubles (soit 12 ascenseurs)*
		3.4 Réparations des équipements vandalisés (ascenceurs...)	Réparations des équipements vandalisés	Renforcement	3 000,00	*Vandalisme portiers dont contrôle d'accès (5578 €)*
4. Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gérer et entretenir les espaces communs**	4.1 Gestion des encombrants	Evacuation directe des encombrants (appareils ménagers, cycles, meubles, gravats et objets divers...) situés dans les immeubles ou à la périphérie immédiate par le personnel de proximité de Deux-Sèvres Habitat	Renforcement	10 000,00	*Temps supplémentaire consacré par le personnel de DSH à l'évacuation des encombrants et à sa gestion, ainsi que les coûts de traitement*
		4.1 Gestion des encombrants	Mise en œuvre de nouvelles modalités de collecte des volumineux avec les services de l'Agglo de Niort	Spécifique	300,00	*Assurer la communication de cette information auprès des locataires, notamment : informations dans les halls d'immeubles, rappels systématiques au moment des arrivées et des départs. Selon évolution dispositif collecte CAN. 2027 : plan de communication spécifiques sur les incivilités et* ***information en amont des déménagements.***
		4.3 Enlèvement des épaves	Participation au signalement et recherche des propriétaires	Spécifique	200,00	*Mise en place convention de partenariat avec la ville de Niort permettant* ***l'enlèvement des véhicules épaves et ventouses***
		4.4 Améliorations de la collecte des déchets	Création de locaux de collecte, de tri dans le cadre des réhabilitations, et de **colonnes enterrées sur le quartier.**	Renforcement	0,00 €	***Selon étude si besoins - non chiffré*** - ***Cofinancement projets colonnes entérrées*** *ordures ménagères selon programmation des travaux CAN service déchets / VDN et DSH*
5. Tranquillité résidentielle	**Renforcer la présence de personnel de proximité**	5.1 Dispositif tranquillité	Continuité de service sur le patrimoine en QPV en cas d'événements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme.	Spécifique	2 000,00	
	Assurer la tranquillité publique et lutter contre les incivilités	5.1 Dispositif tranquillité	Développement de partenariats locaux pour renforcer la médiation sociale (collectivités, UDAF, CCAS, police municipale et nationale) - groupes de travail de type GUP - Médiation pré-contentieuse, établissement de fiches de doléances, enquêtes diverses…	Spécifique	1 000,00	*Poursuivre l'activation du partenariat avec les différents acteurs (CCAS, CAF, CD79, conseillers citoyens).*
		5.1 Dispositif tranquillité	Procédures judiciaires volontaristes après échec des médiations individuelles auprès des fauteurs de troubles.	Spécifique	800,00	
		5.1 Dispositif tranquillité	Neutralisation de logements dans le cadre de la lutte contre le trafic de stupéfiant	Spécifique	0,00	*Non chiffré selon contexte et besoins sur le site*
6. Concertation / Sensibilisation des locataires	**Favoriser la citoyenneté**	6.2 Participation, implication, formation des locataires et associations de locataires	Réunions tous les deux mois (hors période estivale) avec les représentants des associations de locataires - Rencontres avec les conseils citoyens	Renforcement	100,00	
		6.3 Communication, informations aux locataires	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens, etc	Renforcement	300,00	*Ateliers de travail spécifiques avec élus locataires et résidents*
		6.4 Enquêtes de satisfaction territorialisées	Enquêtes de satisfaction sectorisées	Spécifique	0,00	*Aucun Zoom spécifique enquête triennnale en 2027 sur QPV*
		6.4 Enquêtes de satisfaction territorialisées	Enquêtes de satisfaction post-emménagement	Spécifique	300,00	*Exclusif en QPV*
7. Animation, lien social, vivre ensemble	**Impliquer les habitants**	7.1 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Participation aux fêtes et actions de quartier	Spécifique	2 300,00	*Faciliter les animations en proximité : soutien d'actions mises en oeuvre dans les quartiers, chantiers jeunesses… Projet 2026 : action du Conseil Citoyen "La Grande Récré du Pontreau" en lien avec CSC.*
		7.1 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Point d'activité périscolaire pour présenter les métiers de proximité de DSH.	Spécifique	100,00	*Selon sollicitations des groupes scolaires*
		7.1 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Rappel de l'existence de chartes de voisinage sur les sites où elles sont déjà en vigueur et adhésion des locataires entrants.	Spécifique	150,00	*Affichages halls d'entrées - concertation avec le conseil citoyen*
		7.1 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Signature de chartes de voisinage en QPV engageant les locataires, bailleur et les partenaires locaux en tant que de besoin.	Spécifique	250,00	*Objectif : responsabilisation des habitants au respect des salariés et de leur travail, des équipements collectifs, parties communes et cadre de vie. A réactiver par cages d'escaliers en fonction des incivilités constatées.*
		7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Surcoût engendré par la mise en place d'un suivi spécifique des locataires en situation de difficulté de paiement. Ce suivi est destiné à améliorer la situation des locataires qui nécessite un accompagnement en matière de gestion de leur budget	Renforcement	3 000,00	
	Favoriser la citoyenneté	7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Mission prévention jeunesse "éducateurs de rue"	Spécifique	0,00	*Réflexion participation au financement des actions et missions prévention jeunesse - ASEA - chantiers éducatifs*
		7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Accompagnement au vieillissement des populations dans les QPV	Spécifique	0,00	*Selon partenariats et évolution du dispositif - Dans ce quartier prioritaire de la ville, 20 % des locataires titulaires de baux sont âgés de 65 ans ou plus (difficulté d'accès aux soins, aux services, perte d'autonomie …)*
	Entretien/gestion des espaces communs	7.3 Services spécifiques aux locataires	Portage de courses en cas d'immobilisation prolongée d'ascenseurs	Spécifique	0,00	*Non chiffré selon besoins*
	Impliquer les habitants	7.5 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.	Spécifique	13 000,00	*Faciliter les mises à disposition de locaux en pied d'immeubles, qui participent à l'animation des quartiers et favorisent le dynamisme économique des quartiers, aux collectivités ainsi qu'aux acteurs locaux associatifs*
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	**Gérer et entretenir les espaces communs**	8.1 Petits travaux d'amélioration du cadre de vie	Réfection halls d'immeubles, cages d'escaliers, éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique…	Renforcement	4 000,00	*dont portiers dégradés volontairement / peinture*
		8.2 Surcoûts de remise en état des logements	Surcoûts de remise en état des logements suite à état des lieux sortant	Spécifique	20 000,00	*Chiffre variable d'une année sur l'autre selon le taux de rotation*
		8.3 Travaux de sécurisation	Travaux d'adaptation du patrimoine afin de prévenir certains troubles à l'ordre public	Spécifique	0,00	*En fonction du contexte et des besoins*

Prévisionnel 2027		
Total valorisé		**102 800,00 €**
Montant prévisionnel de l'abattement 2027	**61 464 €**	

Convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de Niort 2027

La Communauté d'Agglomération du Niortais, représentée par son Vice-Président, Monsieur Romain DUPEYROU,

Et **la Ville de Niort**, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme BALOGE,

D'autre part, **la Préfecture des Deux-Sèvres** représentée par Madame Valérie MICHEL-MOREAUX,

Et d'autre part, **Immobilière Atlantic Aménagement** représenté par son Directeur général, Monsieur Romain MIGNOT,

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 Quartiers 2030 de Niort, voté par le conseil communautaire du 8 février 2024 et signé par l'ensemble des partenaires le 9 avril 2024 ;

Il est convenu ce qui suit :

1. Objet de la convention

L'article 1388 bis du Code général des impôts prévoit un abattement de 30% sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

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

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur l'année 2027 dans le cadre du Contrat de Ville.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, la communauté d'agglomération du Niortais, la ville de Niort, Immobilière Atlantic Aménagement et est une annexe du contrat de ville signé le 9 avril 2024. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville Quartiers 2030 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 quartiers politiques de la ville de Niort

Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels dans le cadre de l'abattement TFPB 2027

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Montant des dépenses annuelles prévisionnelles	Estimation du montant annuel de l'abattement de la TFPB
Pontreau-Colline Saint-André	121	121	**75 050 €**	**29 124 €**

3. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la communauté d'agglomération du Niortais, la ville de Niort et Immobilière Atlantic Aménagement. 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 Quartiers 2030 et des politiques publiques de droit commun.

Engagements de l'État :

- Moyens humains liés au pilotage et suivi de la convention

Le suivi de la convention est assuré au sein de la Direction Départementale des Territoires (DDT) par le chef du service Prospective, Planification et Habitat, le responsable de l'unité parc public et le chargé de la politique de la ville.
La DDT participe à :

- La préparation et la rédaction de la convention et des avenants
- L'analyse des bilans annuels quantitatifs et qualitatifs
- L'organisation de l'évaluation à mi-parcours de la convention
- La transmission d'éléments et aux échanges avec les services de la DDFIP au besoin.

Au sein de la Préfecture, la Déléguée du Préfet dans les quartiers prioritaires est associée pour participer aux réunions préparatoires et aux différentes instances de suivi.

En cas d'intention de dénonciation de la convention exprimée par une des parties selon les modalités *infra*, un rôle de médiateur 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.

- Mobilisation des politiques de droit commun :
- Logement - habitat
- Transition et planification écologique
- Sécurité et prévention de la délinquance

Engagements de la Communauté d'Agglomération du Niortais :

Dans le cadre de l'abattement de TFPB, la CAN s'engage à favoriser le dialogue amont entre les parties prenantes et la mise en œuvre du dispositif à travers les différents niveaux d'animation de la gouvernance du Contrat de ville-Engagements 2030 (pilotage, décisionnel et technique).

Au niveau technique, c'est au sein de l'instance de Pôle Urbain que ces sujets seront traités. Cette instance est composée de représentants désignés par leur institution, réunissant à l'initiative de la CAN, les services de la Ville de Niort, les bailleurs et les services de l'Etat (DDT et DDETSPP). Plus largement, cette instance partage et suit, au sein des quartiers prioritaires :

- Les projets urbains dont la Convention ANRU,
- Les projets relatifs aux aménagements, espaces publics et équipements,
- Les projets relatifs aux logements publics et privés sur les quartiers prioritaires,
- Les liens avec la Gestion Urbaine de Proximité,
- Les enjeux de peuplement.

A ces sujets, s'ajoutent le dialogue technique en amont de l'abattement TFPB et le suivi des engagements des bailleurs dans le cadre du Contrat de ville, en lien avec la Direction Cohésion Sociale et Insertion de la CAN.

- Moyens humains liés au suivi de la convention :
- Au sein de la Direction des Coopérations et Stratégies Territoriales de la CAN, est mobilisée, au niveau technique et sur le volet urbain, la Chargée des études et projets urbains.
- Au sein de la Direction de l'Aménagement du Territoire et Habitat Durables de la CAN, est mobilisé, au niveau technique, le Chargé de mission du Programme Local de l'Habitat.

- Conformément aux engagements pris dans le cadre du contrat Quartiers 2030, mobilisation des politiques de droit commun des directions suivantes :
- Coopérations et stratégies territoriales : enjeux d'aménagement et de cadre de vie, suivi des opérations urbaines sur les QPV
- Aménagement et habitat durable : enjeux de mixité sociale et d'habitat social (PLH)
- Prévention, valorisation des déchets et économie circulaire : optimisation des points d'apports volontaires, amélioration de la gestion de la collecte des volumineux, sensibilisation sur la réduction des déchets, déploiement des sites de compostage collectifs
- Cohésion sociale Insertion : soutien aux initiatives et projets, soutien à la participation citoyenne, soutien à l'animation de la gestion urbaine de proximité

Engagements de la Ville de Niort :

- Moyens humains liés au suivi de la convention : sont mobilisés, au niveau technique, la Chargée de mission Fiscalité et Dotations, le Directeur de l'Espace Public, la Cheffe de service en charge de la Proximité et Relations aux Citoyens et la Coordinatrice de la Gestion Urbaine de Proximité.

- Conformément aux engagements pris dans le cadre du contrat Quartiers 2030, mobilisation des politiques de droit commun des directions suivantes :
- Direction de l'Espace Public : visites de sites, entretien espaces verts, opération de maintenance des aires de jeux, enlèvement des dépôts sauvages,
- Police Municipale : présence et dialogue avec les acteurs de proximité et habitants dans les QPV, veille et coordination des interventions, accompagnement des victimes à faire valoir leurs droits, partage d'indicateurs et des informations relatives aux enjeux d'insécurité et d'incivilités dans les QPV ; déploiement de la vidéoprotection dans les QPV.
- Service Proximité et Relations aux Citoyens : mise en œuvre et animation de la convention de Gestion Urbaine de Proximité, animation et accompagnement des instances vie de quartier / conseils citoyens

Engagements de Immobilière Atlantic Aménagement

- Moyens humains liés au suivi de la convention : le Directeur Territorial et la Responsable du Pôle Médiation / GUP + Désignation d'un collaborateur pour le suivi des actions

- Transmission aux partenaires de tableaux informant des actions réalisées et des moyens mis en œuvre

- Information et dialogue avec la Ville de Niort sur le programme d'action via le logiciel « QuartierPlus »

- Organisation d'une réunion annuelle avec les membres du Conseil de concertation Locative

- Nomination d'un référent IAA pour le pilotage de la mise en œuvre et du suivi des actions « Engagements Quartiers 2030 »

- Transmission du bilan de l'année N-1

- Animation d'une réunion annuelle afin de présenter le bilan de l'année N-1 ainsi que le prévisionnel pour l'année N+1

- A minima une réunion par an avec la Ville de Niort pour faire un bilan intermédiaire des actions et travailler à leur enrichissement

- Conformément aux engagements pris dans le cadre du contrat Quartiers 2030, Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à :

- Réaliser des travaux d'isolation énergétique et les travaux nécessaires pour rendre les logements résilients aux changements climatiques,
- Conforter la présence humaine par le biais de gardiens d'immeubles,
- Faciliter les animations en proximité et le dynamisme économique des quartiers (soutien d'actions dans les quartiers, chantier jeunesse, loyers attractifs ou mises à disposition de locaux en pied d'immeubles)
- Maintenir les actions en faveur du respect des règles de voisinage et du bien vivre ensemble,
- Communiquer sur les nouvelles modalités de collecte des volumineux auprès des locataires,
- Accompagner à la détection des situations d'isolement ou de vulnérabilité et poursuive l'accompagnement social des locataires en partenariat avec différents acteurs
- Faciliter l'accueil des nouveaux arrivants via les visites post-emménagement et la diffusion d'informations sur les ressources du quartier
- Travailler avec les partenaires et accompagner toute action concourant à la sécurité et au bien-vivre des habitants au sein des QPV.

4. Résultats du diagnostic partagé

Le diagnostic partagé s'appuie sur :

- Les éléments recensés dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité via notamment le diagnostic en marchant organisé chaque année sur le quartier Pontreau Colline Saint-André, les rencontres avec les partenaires et acteurs des quartiers, l'outil des signalements des demandes de proximité
- Le projet d'aménagement urbain en cours sur le quartier Pontreau Colline Saint-André (Convention NPNRU)
- Le bilan qualitatif et quantitatif réalisé annuellement par le bailleur de l'utilisation de l'abattement TFPB
- La mobilisation des habitants (Conseils Citoyens et retour des réunions organisées par le bailleur avec les représentants des locataires)
- Toute analyse ou étude portant sur les axes du cadre national (enquête de satisfaction triennale nationale, engagement du bailleur dans le cadre d'une démarche d'amélioration de la Qualité de Service (Labellisation Quali'Hlm), analyse des besoins sociaux des communes, données socio-démographiques des locataires du parc social, plan stratégique du patrimoine de l'organisme Hlm, etc.).

5. Orientations stratégiques

Les priorités d'action retenues sont :

- Le renforcement de la présence du personnel de proximité : présence gardien, médiation sociale lors de conflits de voisinage, accompagnement des locataires pour la gestion de leur budget
- Le sur-entretien : renforcement du nettoyage, réparation des équipements vandalisés
- La gestion des déchets et en particulier des encombrants ;
- Les dispositifs de tranquillité résidentielle (vidéo surveillance…) et les actions participant à la prévention de la délinquance ;
- L'animation, lien social, vivre ensemble : participation aux actions du quartier impliquant les habitants pour favoriser le lien social (ex : fête de quartier), actions d'insertion
- Les petits travaux d'amélioration de la qualité de service : surcoûts liés à la remise en l'état de certains logements, travaux de sécurisation en fonction des besoins.

Ces priorités d'action s'articulent avec les politiques suivantes : prévention et valorisation des déchets, prévention de la délinquance dans le cadre du Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance – CLSPD, politique de la ville et cohésion sociale, politiques de l'emploi (insertion), environnement et gestion des espaces publics.

Sur la base de ces orientations stratégiques, les signataires participent à la co-définition du **programme d'actions prévisionnelles** pour le quartier Pontreau Colline Saint-André qui est annexé à la présente convention sur l'année 2027.

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

- Sont associés à cette démarche, les représentants élus des associations de locataires et représentants des Conseils Citoyens.
- Les représentants des locataires-habitants participent, à titre consultatif, à la vie de la convention d'abattement de la TFPB par leur participation aux diagnostics en marchant et aux réunions préparatoires avant toute opération de réhabilitation des immeubles.
- Information sur la vie des quartiers dans le cadre des réunions du « Pôle Social », du « comité de coordination de Gestion Urbaine de Proximité », des réunions des conseils citoyens

7. Modalités de pilotage

- L'utilisation de l'abattement TFPB et sa bonne articulation avec le contrat de ville fait l'objet d'un suivi au fil de l'eau dans le cadre du pôle urbain et du comité de coordination GUP.
- Elle fait l'objet d'une réunion annuelle ou bisannuelle du groupe de travail TFPB qui associe les services des collectivités, de l'État et des bailleurs. Le groupe de travail TFPB prépare la réunion du comité TFPB.
- Le comité TFPB de niveau direction générale des services des collectivités, des bailleurs et des services de l'État examine le bilan qualitatif et quantitatif de l'utilisation de l'abattement, et propose les évolutions du programme d'action et de la convention. Ces actions pourront être enrichies dans le courant de l'année 2027 pour répondre en particulier aux préoccupations de sécurité et de tranquillité des QPV.
- Calendrier :
  Mars – Avril : Diagnostic en marchant au printemps et rencontre avec les habitants et conseil citoyen ainsi que les associations des locataires ;
  Mai : transmission du bilan quantitatif et qualitatif d'utilisation de l'abattement TFPB par le bailleur avant le 15 mai aux signataires de la convention, dans un calendrier compatible avec le calendrier de clôture des comptes des organismes Hlm.
  Juillet : réunion du groupe de travail TFPB.
  Septembre : réunion du comité TFPB.
  Septembre / décembre : présentation dans les instances du contrat de ville.

8. Suivi et bilan

Le bilan quantitatif, recensant les actions menées et dépenses afférentes, est directement accessible dans le logiciel Quartiers Plus 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.

- Modalités de validation du bilan : la DDT vérifie la conformité de l'utilisation de l'abattement TFPB au regard du cadre fixé par la présente convention, du programme d'action annexé et des attentes de la Ville de Niort et de la CAN.

- Modalités de transmission de la consolidation annuelle des programmes d'action aux signataires du contrat de ville : le bailleur présente les éléments (bilan synthétique de l'utilisation de l'abattement TFPB et programme d'action prévisionnel) à l'occasion du comité de pilotage annuel du contrat de ville Engagements Quartiers 2030. Cette consolidation des données d'un organisme Hlm à une échelle territoriale est possible *via* Quartiers Plus.

9. Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du Contrat de ville.
Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue d'un bilan intermédiaire ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire. Elle est conclue dans un premier temps pour l'année 2027 par dérogation à l'article 73 de la Loi de finances pour 2026.

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 préavis minimum de 6 mois avant le 1er janvier de l'année N+1.
  Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention ;
- Une copie de cet écrit est également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Ville de France, Association des Maires de France, Union sociale pour l'habitat). Les éléments transmis feront l'objet d'une capitalisation au niveau national assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

Fait à Niort, en 4 exemplaires, le ……..

Madame la Préfète des Deux-Sèvres	Monsieur le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais
Monsieur le Directeur Général d'Immobilière Atlantic Aménagement	Monsieur le Maire de Niort

ANNEXE **Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels dans le cadre de l'abattement de TFPB 2027**

AMENAGEMENT

Ville : NIORT
Nbre de logements dans le quartier : 121

Quartier prioritaire :PONTREAU COLLINE SAINT ANDRE
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 29124€

Axe	Objectif de la GUP	Action	Détail de l'action du bailleur	Action dite de "Renforcement ou Spécifique"	*Prévisionnel 2027*	Observations
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	**Renforcer la présence de personnel de proximité**	1.1 Renforcement du gardiennage et surveillance	passage chaque jour d'un gardien en plus de la présence d'un employé d'immeuble.	Renforcement	*5 900,00*	*Renforcer la présence humaine sur cette résidence afin de tenter de limiter les dégradations*
		1.2 Agent de médiation sociale	traitement des conflits de voisinage et sensibilisation aux dégradations	renforcement	*2 050,00*	*Favoriser les bonnes relations de voisinage et gérer les conflits de voisinage ; faire de la prévention régulièrement*
		1.3 Agent de développement social et urbain	accompagnement des locataires	renforcement	*4 500,00*	*assurer l'accompagnement des locataires fragiles dès leur entrée dans le logement ou mettre en place un accompagnement spécifique à la détection de problématiques*
		1.4 Coordonnateur HLM de la gestion de proximité	Supervision des réclamations techniques sur le patrimoine en QPV en lien avec les autres services (recouvrement, social, médiation)	Renforcement	*2 800,00*	
3. Sur-entretien	**Gérer et entretenir les espaces communs**	3.1 Renforcement nettoyage	Intervention de personnel en renfort ponctuel / Intervention entreprise prestataire pour décapage	Spécifique	*1 500,00*	
		3.3 Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	Travaux de rénovation maintenance ascenseur et services spécifiques aux locataires (portage de courses...)	Renforcement	*1 500,00*	
		3.4 Réparations des équipements vandalisés (ascenceurs...)	Réparations des équipements vandalisés	Renforcement	*500,00*	*pas de vandalisme en 2025, faible probabilité de dégradations à venir*
4. Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gérer et entretenir les espaces communs**	4.1 Gestion des encombrants	Evacuation des encombrants par un prestataire dans l'espace privatif mais aussi en pied d'immeuble sur le domaine public	Renforcement	*500,00*	*Les actions préventives étant amenées à perdurer, il est à penser que leur effet également*
5. Tranquillité résidentielle	**Renforcer la présence de personnel de proximité**	5.1 Dispositif tranquillité	Continuité de service sur le patrimoine en QPV en cas d'événements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme.	renforcement	*1 400,00*	
	Assurer la tranquillité publique et lutter contre les incivilités	5.2 Vidéo surveillance (fonctionnement)	entretien et visionage des caméras	Spécifique	*5 000,00*	*remplacement de la vidéosurveillance*
6. Concertation / Sensibilisation des locataires	**Favoriser la citoyenneté**	6.4 Enquêtes de satisfaction territorialisées	Enquêtes de satisfaction sectorisées	renforcement	*0,00*	*non prévue*
			distribution de la charte de bon voisinage	spécifique	*0,00*	
7. Animation, lien social, vivre ensemble	**Impliquer les habitants**	7.1 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Participation aux fêtes et actions de quartier	Spécifique	*1 500,00*	*Renouvellement de la participation financière aux animations d'été*
		7.2 Action d'accompagnement social spécifiques	ateliers à destination des ainés dans un local mis à disposition par IAA	Spécifique	*4 500,00*	*Continuité d'animations à destination des séniors*
	Favoriser l'insertion professionnel	7.4 Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)			*400,00*	*Roulement entre plusieurs résidences, probabilité forte de désignation du QPV pour 2027*
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	**Gérer et entretenir les espaces communs**	8.2 Surcoûts de remise en état des logements	Surcoûts de remise en état des logements suite à état des lieux sortant	Spécifique	*40 000,00*	*Tendance à la hausse sur les dernières années*
		8.3 Travaux de sécurisation	Travaux d'adaptation du patrimoine afin de prévenir certains troubles à l'ordre public	Spécifique	*3 000,00*	*Aménagement de la cour intérieure afin de favoriser la résidentialisation et ainsi limiter les troubles à l'ordre public*

2027		***Prévisionnel 2027***
Total des dépenses		***75 050,00 €***
Montant réél de l'abattement 2027	**29 124 €**	