

**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  
2026**

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

Et **la Ville de Niort**, représentée par l'Adjoint au Maire, Monsieur Philippe TERRASSIN,

D'autre part, **la Préfecture des Deux-Sèvres** représentée par Monsieur Simon FETET, Préfet,

Et d'autre part, **Deux-Sèvres Habitat** représenté par son Président, Monsieur Jacques BILLY,

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 1<sup>er</sup> 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 2026 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 2026**

| Quartier                     | Nombre total de logements | Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB | Montant des dépenses prévisionnelles pour 2026 | Estimation du montant annuel de l'abattement de la TFPB |
|------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Clou-Bouchet                 | 1 310                     | 1 310                                                      | 609 700 €                                      | 354 398 €                                               |
| Tour-Chabot / Gavacherie     | 655                       | 655                                                        | 159 550 €                                      | 127 199 €                                               |
| Pontreau-Colline Saint-André | 254                       | 254                                                        | 120 900 €                                      | 61 399 €                                                |

| Quartier     | Nombre total de logements | Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB | Montant des dépenses prévisionnelles pour 2026 | Estimation du montant annuel de l'abattement de la TFPB |
|--------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Total</b> | <b>2 219</b>              | <b>2 219</b>                                               | <b>890 150 €</b>                               | <b>542 996 €</b>                                        |

### 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 poursuivre 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 2026.

## 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 2026 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 2026 par dérogation de l'article de la Loi de finances pour 2025.

## **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 1<sup>er</sup> 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 .....

|                                              |                                                                         |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres           | Monsieur le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais |
| Monsieur le Président de Deux-Sèvres Habitat | Monsieur l'Adjoint au Maire de Niort                                    |

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



QPV 1 CLOU BOUCHET

| Objectif de la GUP                                                | Actions                                                                                                       | Détail de l'action du bailleur                                                                                                                                                                                                                                 | Action dite de "Renforcement ou Spécifique" | Prévisionnel 2026 | Observations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                  | 95 000,00         | 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 connaître 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          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                   | 3.1Renforcement 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                                | 40 000,00         | 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                                                                                                                         |
|                                                                   | 3.1 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                   | 3.3 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                                | 0,00              | Non chiffré selon nécessités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                   | 3.4 Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)                                                    | Réparations des équipements vandalisés                                                                                                                                                                                                                         | Renforcement                                | 2 000,00          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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. 2026 : plan de communication spécifiques sur les incivilités et information en amont des déménagements.                                                                                                      |
| Gérer les déchets                                                 | 4.3 Enlèvement des épaves                                                                                     | Participation au signalement et recherche des propriétaires                                                                                                                                                                                                    | Spécifique                                  | 2 000,00          | 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                                | 20 000,00 €       | Cofinancement projets colonnes enterrées ordures ménagères selon programmation des travaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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                                  | 8 000,00          | 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                                  | 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                                  | 8 000,00          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                   | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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                                | 1 500,00          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                   | 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                                | 500,00            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                   | 6.4 Enquêtes de satisfaction territorialisées                                                                 | Enquêtes de satisfaction sectorisées                                                                                                                                                                                                                           | Spécifique                                  | 600,00            | Zoom spécifiques enquête triennnale 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                   | 6.4 Enquêtes de satisfaction territorialisées                                                                 | Enquêtes de satisfaction post-emménagement -                                                                                                                                                                                                                   | Spécifique                                  | 200,00            | Exclusif en QPV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Impliquer les habitants                                           | 7.1 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"                                                        | Participation aux fêtes et actions de quartier                                                                                                                                                                                                                 | Spécifique                                  | 4 000,00          | 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                                  | 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.                                                                                                                                                                     |
| Favoriser la citoyenneté                                          | 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                                | 30 000,00         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                   | 7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques                                                               | Mission prévention jeunesse "éducateurs de rue"                                                                                                                                                                                                                | Spécifique                                  | décision          | 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)                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                   | 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              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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                                  | 140 000,00        | 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                                                                                                                                                                         |
| 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                                  | 100 000,00        | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                   | 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                                  | 12 000,00         | Condamnation de passages traversants sous immeubles en fonction de diagnostics sécuritaires dont 43/45 rue L. Bonnevay                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Prévisionnel 2026                 |              |
| Total valorisé                    | 609 700,00 € |
| Montant réel de l'abattement 2024 | 354 398,00 € |

QPV 2 TOUR CHABOT GAVACHERIE

| Axes                                                      | Objectif de la GUP                                                | Actions                                                                                                       | Détail de l'action du bailleur                                                                                                                                                                                                                                 | Action dite de "Renforcement ou Spécifique" | Prévisionnel 2026 | 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                                  | 42 000,00         | 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.<br>Faire connaître les différents services disponibles et l'ensemble des ressources du quartierFavoriser les bonnes relations de voisinage et gérer les conflits de premier niveau |
|                                                           |                                                                   | 1.5 Référénts sécurité                                                                                        | Enquête de premier niveau suite à réclamation de locataires, soutien et accompagnement de la médiation sociale                                                                                                                                                 | Spécifique                                  | 3 000,00          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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                                  | 400,00            | 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<br>Espaces Juvet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                           |                                                                   | 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                                  | 7 500,00          | En QPV, Valorisation du coût des remplacements à hauteur de 50 %, du personnel de proximité de DSH lors d'absence (Marché intérim).<br>Hors QPV, les remplacements sont assurés en interne à hauteur de 30% par les régies de DSH en fonction de la disponibilité du personnel                                                                                                                        |
|                                                           |                                                                   | 3.1 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                           |                                                                   | 3.3 Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention                            | 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                                | 0,00              | Non chiffré selon nécessités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                           |                                                                   | 3.4 Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)                                                    | Réparations des équipements vandalisés                                                                                                                                                                                                                         | Renforcement                                | 1 000,00          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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                                | 18 000,00         | 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. 2026 : 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                                  | 2 500,00          | 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 enterrées ordures ménagères selon programmation des travaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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                                  | 3 500,00          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                           | 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                                  | 4 000,00          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                           |                                                                   | 5.1 Dispositif tranquillité                                                                                   | Neutralisation de logements dans le cadre de la lutte contre le trafic de stupéifiant                                                                                                                                                                          | Spécifique                                  | 0,00              | En fonction des besoins                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                           |                                                                   | 6.4 Enquêtes de satisfaction territorialisées                                                                 | Enquêtes de satisfaction sectorisées                                                                                                                                                                                                                           | Spécifique                                  | 300,00            | Zoom spécifiques enquête triennnale 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                           |                                                                   | 6.4 Enquêtes de satisfaction territorialisées                                                                 | Enquêtes de satisfaction post-emménagement                                                                                                                                                                                                                     | Spécifique                                  | 200,00            | 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 jeuneses...                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                           |                                                                   | 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                                  | 150,00            | Affichages halls d'entrées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                           | Favoriser la citoyenneté                                          | 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                                | 15 000,00         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                           |                                                                   | 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              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                           | 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              | 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                                  | 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 2026                 |              |
| Total valorisé                    | 159 550,00 € |
| Montant réel de l'abattement 2024 | 127 199 €    |

| QPV 3 PONTREAU COLLINE ST ANDRE                           |                                                                   | QPV 2 COLLINE ST ANDRE PONTREAU                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                             |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe                                                       | Objectif de la GUP                                                | Action                                                                                                        | Détail de l'action du bailleur                                                                                                                                                                                                                                 | Action dite de "Renforcement ou Spécifique" | Prévisionner 2026 | 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                                | 40 000,00         | 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 connaître 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                                  | 1 800,00          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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                                  | 5 000,00          | 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                                | 0,00              | Non chiffré selon nécessités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                           |                                                                   | 3.4 Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)                                                    | Réparations des équipements vandalisés                                                                                                                                                                                                                         | Renforcement                                | 2 500,00          | Dégradations fréquentes sur les 6 immeubles (soit 12 ascenseurs)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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                                | 8 000,00          | 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. 2026 : 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                                  | 800,00            | 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 - Cofinancement projets colonnes enterrées ordures ménagères selon programmation des travaux                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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                                  | 1 400,00          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                           | 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                                  | 800,00            | 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                                  | 2 000,00          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                           |                                                                   | 5.1 Dispositif tranquillité                                                                                   | Neutralisation de logements dans le cadre de la lutte contre le trafic de stupéfiant                                                                                                                                                                           | Spécifique                                  | 0,00              | Selon contexte et besoins                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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                                | 250,00            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                           |                                                                   | 6.4 Enquêtes de satisfaction territorialisées                                                                 | Enquêtes de satisfaction sectorisées                                                                                                                                                                                                                           | Spécifique                                  | 150,00            | Zoom spécifiques enquête triennnale 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                           |                                                                   | 6.4 Enquêtes de satisfaction territorialisées                                                                 | Enquêtes de satisfaction post-emménagement -                                                                                                                                                                                                                   | Spécifique                                  | 200,00            | 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                                  | 1 500,00          | Faciliter les animations en proximité : soutien d'actions mises en oeuvre dans les quartiers, chantiers jeunesse... 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                                  | 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                                  | 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.                                                                                                                                                                      |
|                                                           | Favoriser la citoyenneté                                          | 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                                | 7 500,00          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                           |                                                                   | 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              | 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                                  | 19 000,00         | 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                                | 12 000,00         | 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                                  | 15 000,00         | 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 2026                 |              |
| Total valorisé                    | 120 900,00 € |
| Montant réel de l'abattement 2024 | 61 399 €     |