

**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 FÉTET, Préfet,

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

Vu l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale ;

Vu l'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;

Vu l'article 1388 bis du Code général des impôts ;

Vu le cadre national d'utilisation de la TFPB et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'État, l'Union Sociale pour l'habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;

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

Il est convenu ce qui suit :

1. Objet de la convention

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

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

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur 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, Immobilière Atlantic Aménagement et est une annexe du contrat de ville signé le 9 avril 2024. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville Quartiers 2030 et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm ainsi que l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

2. Identification du patrimoine concerné dans les quartiers politiques de la ville de Niort

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
Pontreau-Colline Saint-André	121	121	34 300 €	27 727 €

3. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la communauté d'agglomération du Niortais, la ville de Niort et Immobilière Atlantic Aménagement. L'ensemble des signataires de la convention s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la convention en lien avec les orientations du contrat de ville Quartiers 2030 et des politiques publiques de droit commun.

Engagements de l'État :

- Pilotage et suivi de la convention – moyens humains

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

Engagements de la Ville de Niort :

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

Engagements de Immobilière Atlantic Aménagement

- Moyens humains liés au suivi de la convention : le Directeur Territorial et la Responsable du Pôle Médiation / GUP + Désignation d'un collaborateur pour le suivi des actions
- Transmission aux partenaires de tableaux informant des actions réalisées et des moyens mis en œuvre
- Information et dialogue avec la Ville de Niort sur le programme d'action via le logiciel « QuartierPlus »
- Organisation d'une réunion annuelle avec les membres du Conseil de concertation Locative
- Nomination d'un référent IAA pour le pilotage de la mise en œuvre et du suivi des actions « Engagements Quartiers 2030 »
- Transmission du bilan de l'année N-1
- Animation d'une réunion annuelle afin de présenter le bilan de l'année N-1 ainsi que le prévisionnel pour l'année N+1
- A minima une réunion par an avec la Ville de Niort pour faire un bilan intermédiaire des actions et

travailler à leur enrichissement

- Conformément aux engagements pris dans le cadre du contrat Quartiers 2030, l'immobilière Atlantique Aménagement s'engage à :
 - Réaliser des travaux d'isolation énergétique et les travaux nécessaires pour rendre les logements résilients aux changements climatiques,
 - Conforter la présence humaine par le biais de gardiens d'immeubles,
 - Faciliter les animations en proximité et le dynamisme économique des quartiers (soutien d'actions dans les quartiers, chantier jeunesse, loyers attractifs ou mises à disposition de locaux en pied d'immeubles)
 - Maintenir les actions en faveur du respect des règles de voisinage et du bien vivre ensemble,
 - Communiquer sur les nouvelles modalités de collecte des volumineux auprès des locataires,
 - Accompagner à la détection des situations d'isolement ou de vulnérabilité et 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 le diagnostic en marchant organisé chaque année sur le quartier Pontreau Colline Saint-André, les rencontres avec les partenaires et acteurs des quartiers, l'outil des signalements des demandes de proximité
- Le projet d'aménagement urbain en cours sur le quartier Pontreau Colline Saint-André (Convention NPNRU)
- Le bilan qualitatif et quantitatif réalisé annuellement par le bailleur de l'utilisation de l'abattement TFPB
- La mobilisation des habitants (Conseils Citoyens et retour des réunions organisées par le bailleur avec les représentants des locataires)
- Toute analyse ou étude portant sur les axes du cadre national (enquête de satisfaction triennale nationale, engagement du bailleur dans le cadre d'une démarche d'amélioration de la Qualité de Service (Labellisation Quali'Hlm), analyse des besoins sociaux des communes, données socio-démographiques des locataires du parc social, plan stratégique du patrimoine de l'organisme Hlm, etc.).

5. Orientations stratégiques

Les priorités d'action retenues sont :

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

Ces priorités d'action s'articulent avec les politiques suivantes : prévention et valorisation des déchets,

prévention de la délinquance dans le cadre du Conseil Local de Sécurité et de
 – CLSPD, politique de la ville et cohésion sociale, politiques de l'emploi (insertion)
 des espaces publics.

Sur la base de ces orientations stratégiques, les signataires participent à la co-définition du **programme d'actions prévisionnelles** pour le quartier Pontreau Colline Saint-André qui est annexé à la présente convention sur l'année 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 de tranquillité des QPV.
- Calendrier :
 Mars – Avril : Diagnostic en marchant au printemps et rencontre avec les habitants et conseil citoyen ainsi que les associations des locataires ;
 Mai : transmission du bilan quantitatif et qualitatif d'utilisation de l'abattement TFPB par le bailleur avant le 15 mai aux signataires de la convention, dans un calendrier compatible avec le calendrier de clôture des comptes des organismes Hlm.
 Juillet : réunion du groupe de travail TFPB.
 Septembre : réunion du comité TFPB.
 Septembre / décembre : présentation dans les instances du contrat de ville.

8. Suivi et bilan

Le bilan quantitatif, recensant les actions menées et dépenses afférentes, est directement accessible dans le logiciel Quartiers Plus aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB. Cet accès aux données par les partenaires est possible dès lors que l'organisme Hlm a complété le logiciel et a publié les données.

Le bilan qualitatif est structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale à l'appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. Les différents porteurs de projet dont les actions ont été valorisées au titre de l'abattement de la TFPB contribuent à l'élaboration du bilan qualitatif

fourni par l'organisme Hlm aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.
 Le bilan quantitatif et qualitatif pourra être complété par des éléments 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 à l'article 73 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. Ce report fait l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'un comité de pilotage.

11. Conditions de dénonciation de la convention

- Comme précisé dans l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'État, l'USH et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France : «En cas de désaccord entre les signataires sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un rôle de facilitateur sera assuré par un représentant de l'Etat, désigné par le Préfet de département, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers» ;
- En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements prévus à la convention par l'une des parties, la convention peut être dénoncée, après la mise en place de la phase de médiation précitée, par l'une des parties dans un délai préavis minimum de 6 mois avant le 1er janvier de l'année N+1.
 Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention ;
- Une copie de cet écrit est également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Ville de France, Association des Maires de France, Union sociale pour l'habitat). Les éléments transmis feront l'objet d'une capitalisation au niveau national assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

Fait à Niort, en 4 exemplaires, le

Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres	Monsieur le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais
Monsieur le Directeur Général d'Immobilier Atlantic Aménagement	Monsieur l'Adjoint au Maire de Niort

ANNEXE

Tableau de présentation des programmes d’actions prévisionnels dans le cadre de l’abattement de TFPB 2026

Organisme : IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT

Ville : NIORT
Nbre de logements dans le quartier : 121

Quartier prioritaire :PONTREAU COLLINE SAINT ANDRE
Montant prévisionnel de l’abattement annuel : 27 757€

Axe (obligatoire)	Objectif de la GUP	Action (obligatoire)	Détail de l'action du bailleur	Action dite de "Renforcement ou Spécifique"	Prévisionnel 2025	Observations
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcer la présence de personnel de proximité	1.1 Renforcement du gardiennage et surveillance	passage chaque jour d'un gardien en plus de la présence d'un employé d'immeuble.	Renforcement	6 000,00	Renforcer la présence humaine au sein du quartier Faire connaître les différents services disponibles et l'ensemble des ressources du quartier
		1.2 Agent de médiation sociale	traitement des conflits de voisinage	renforcement	4 000,00	Favoriser les bonnes relations de voisinage et gérer les conflits de voisinage
		1.3 Agent de développementsocial et urbain	accompagnement des locataires	renforcement	2 500,00	assurer l'accompagnement des locataires pour la gestion du budget et l'entretien de leur logement.
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	1 000,00	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	Travaux de rénovation maintenance ascenseur et services spécifiques aux locataires (portage de courses...)	Renforcement	N.V.	Selon besoins
		3.4 Réparations des équipements vandalisés (ascenceurs...)	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 des encombrants par un prestataire dans l'espace privatif mais aussi en pied d'immeuble sur le domaine public	Renforcement	2 500,00	cout de l'enlèvement et du traitement qui est en augmentation permanente
5. Tranquillité résidentielle	Renforcer la présence de personnel de proximité	5.1 Dispositif tranquillité	Continuité de service sur le patrimoine en QPV en cas d'événements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme.	renforcement	400,00	
	Assurer la tranquillité publique et lutter contre les incivilités	5.2 Vidéo surveillance (fonctionnement)	entretien et visionage des caméras	Spécifique	1 400,00	
6. Concertation / Sensibilisation des locataires	Favoriser la citoyenneté	6.4 Enquêtes de satisfaction territorialisées	Enquêtes de satisfaction sectorisées	renforcement	400,00	développement via notre outil Easy contact de questionnaires de satisfaction chaque semestre
			distribution de la charte de bon voisinage	spécifique	200,00	rappeler les règles et le respect du voisinage
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 le quartier
		7.2 Action d'accompagnement social spécifiques	ateliers à destination des aînés dans un local mis à disposition par IAA	Spécifique	5 500,00	ateliers réalisés par des intervenant extérieurs et nos conseillères HSS.
			mise à disposition d'une salle au centre d'animation	spécifique	2 400,00	demande faire en 2025 avec signature d'un convention
	Favoriser l'insertion professionnel	7.4 Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	chantier réalisés durant les vacances scolaire par des collégiens. Travaux spécifiques demandés à l'AIN (nettoyage des abords par une personne en insertion)	Spécifique	3 000,00	les chantiers jeunes sont réalisés deux fois par an sur ce quartiers.
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Gérer et entretenir les espaces communs	8.2 Surcoûts de remise en état des logements	Surcoûts de remise en état des logements suite à état des lieux sortant	Spécifique	8 000,00	Chiffre variable d'une année sur l'autre selon le taux de rotation (2023 : Mère Dieu)
		8.3 Travaux de sécurisation	Travaux d'adaptation du patrimoine afin de prévenir certains troubles à l'ordre public	Spécifique	N.V.	En fonction du contexte et des besoins

2025	Prévisionnel 2025
Total	34 300,00 €
Montant réel de l'abattement 2023	27 727 €