

Avenant n°1

Convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de la Métropole Tourangelle

2025-2030

SOMMAIRE

Préambule

1 - Objet de l'avenant

2 - Modification de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB de la métropole tourangelle

2.1 – Modification de l'article 2 de la convention « Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires »

2.2 - Modification de l'article 3 de la convention « Engagements des parties à la convention »

2.3 – Modification de l'article 5 de la convention « Orientations stratégiques et codéfinition des programmes d'action »

3- Date d'effet

Signataires

Il est convenu entre :

- L'État, représenté par le Préfet d'Indre et Loire ;
- L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Tours Métropole Val de Loire, représenté par son Président ;
- La Ville de Tours, représentée par son Maire ;
- La Ville de Joué-lès-Tours, représentée par son Maire ;
- La Ville de Saint Pierre des Corps, représentée par son Maire ;
- La Ville de La Riche, représentée par son Maire ;
- Le bailleur social Tours Métropole Habitat, représenté par son Directeur Général ;
- Le bailleur social Val Touraine Habitat, représenté par son Directeur Général ;
- Le bailleur social Touraine Logement, représenté par sa Directrice Générale ;
- Le bailleur social Ligeris, représenté par son Directeur Général ;
- Le bailleur social Scalis, représenté par son Directeur Général ;
- Le bailleur social CDC Habitat, représenté par son Directeur Interrégional ;
- Le bailleur social ICF Habitat Atlantique, représenté par sa Directrice d'agence Centre Val de Loire ;

Préambule

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

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 l'abattement 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 les associations Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;

Vu le Contrat de Ville 2024-2030 de la Métropole Tourangelle signé le 11 juillet 2024 ;

Article 1 - Objet de l'avenant

La Convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des quartiers prioritaires de la métropole tourangelle a été signée le 23/12/2024. Elle permet aux bailleurs sociaux de bénéficier des dispositions de l'article 1388 bis du code général des impôts, qui prévoit d'accorder un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Cette mesure est applicable pendant la durée d'application de ladite convention et du Contrat de Ville 2024-2030 de la métropole tourangelle, jusqu'au 31/12/2030, pour les 13 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) de la métropole.

L'objet du présent avenant vise à prendre en compte les modifications suivantes :

- Ajout du bailleur social ICF Habitat Atlantique comme signataire de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB de la métropole tourangelle ;
- Prise en compte du patrimoine d'ICF Habitat Atlantique éligible à l'abattement de TFPB ;
- Valorisation des moyens et engagements dédiés par ICF Habitat Atlantique en contrepartie du bénéfice de l'abattement de TFPB pour le patrimoine éligible.

Article 2 – Modification de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB de la métropole tourangelle

La convention mentionnée à l'article 1 du présent avenant est modifiée dans les conditions suivantes (en bleu) :

Article 2.1 – Modification de l'article 2 de la convention « Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires »

Depuis 2024, la Métropole de Tours compte 13 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), répartis dans 4 communes :

- Tours : 8 QPV (Europe, Tourettes, Bords de Loire, Maryse Bastié, Sanitas, Rives du Cher, Rochepinard et Fontaines)
- Joué-lès-Tours : 2 QPV (Rabière et Morier)
- Saint Pierre des Corps : 2 QPV (Rabaterie et Galboisière)
- La Riche : 1 QPV (Niqueux-Bruère - Marcel Pagnol)

Au total, l'ensemble de ces QPV regroupe près de 39 000 habitants (soit 13 % de la population totale de la Métropole), dont 76 % sont locataires d'un logement locatif social.

Au sein de ces 13 QPV, 6 bailleurs sociaux sont concernés par l'application de l'abattement sur la TFPB. Le bénéfice de l'abattement s'établit à partir de la déclaration de patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1.

Soit, par territoire :

Ville de Tours

QPV	Organisme HLM	Nombre de logements retenus	Estimation du montant d'abattement TFPB / an
BORDS DE LOIRE	Ligeris	175	57 113 €
	Tours Métropole Habitat	902	167 998 €
Sous-total BORDS DE LOIRE		1 077	225 111 €
EUROPE	Tours Métropole Habitat	1 356	317 631 €
FONTAINES	Ligeris	313	85 849 €
	Tours Métropole Habitat	1 675	396 618 €
Sous-total FONTAINES		1 988	482 467 €
MARYSE BASTIÉ	Ligeris	356	60 705 €
	Touraine Logement	45	14 000 €
	Tours Métropole Habitat	374	67 379 €
Sous-total MARYSE BASTIÉ		775	142 084 €
RIVES DU CHER	Tours Métropole Habitat	594	157 897 €
ROCHEPINARD	Tours Métropole Habitat	640	155 012 €
SANITAS	Tours Métropole Habitat	3 594	693 283 €
TOURETTES	Tours Métropole Habitat	312	76 624 €
	Val Touraine Habitat	506	108 000 €
Sous-total TOURETTES		818	184 624 €
Total TOURS		**10 842**	**2 358 109 €**

Ville de Joué-lès-Tours

QPV	Organisme HLM	Nombre de logements retenus	Estimation du montant d'abattement TFPB / an
MORIER	Val Touraine Habitat	534	87 000 €
RABIERE	CDC Habitat	124	18 670 €
	Ligeris	201	38 855 €
	Scalis	137	22 840 €
	Val Touraine Habitat	1 360	257 500 €
Sous-total RABIERE		1 822	337 865 €
Total JOUÉ-LÈS-TOURS		**2 356**	**424 865 €**

Ville de Saint-Pierre des Corps

QPV	Organisme HLM	Nombre de logements retenus	Estimation du montant d'abattement TFPB / an
GALBOISIÈRE	Val Touraine Habitat	333	77 500 €
	ICF Habitat Atlantique	104	29 000 €
Sous-total GALBOISIERE		437	106 500 €
RABATERIE	Touraine Logement	471	106 000 €
	Val Touraine Habitat	1 184	328 500 €
Sous-total RABATERIE		1 655	434 500 €
Total SAINT-PIERRE DES CORPS		**2 092**	**541 000 €**

Ville de La Riche

QPV	Organisme HLM	Nombre de logements retenus	Estimation du montant d'abattement TFPB / an
NIQUEUX BRUÈRE / MARCEL PAGNOL	Touraine Logement	312	59 800 €
	Val Touraine Habitat	469	105 400 €
Total LA RICHE		**781**	**165 200 €**

Synthèse pour les communes de la Métropole

Territoire	Nombre de logements retenus	Estimation du montant d'abattement TFPB / an
TOURS	10 842	2 358 109 €
JOUÉ-LÈS-TOURS	2 356	424 865 €
SAINT-PIERRE DES CORPS	2 092	541 000 €
LA RICHE	781	165 200 €
TMVL	16 071	3 489 174 €

Article 2.2 - Modification de l'article 3 de la convention « 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 ;
- Tours Métropole Val de Loire ;
- Les communes de Tours, Joué-lès-Tours, Saint-Pierre-des Corps et La Riche, qui comptent toutes au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville dans leur territoire ;
- Les bailleurs sociaux Tours Métropole Habitat, Val Touraine Habitat, Ligeris, Touraine Logement, Scalis, CDC Habitat et ICF Habitat Atlantique, qui disposent d'un patrimoine HLM au sein d'un ou plusieurs QPV de la métropole.

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 et des politiques publiques de droit commun.

[...]

Engagements d'ICF Habitat Atlantique

ICF Habitat Atlantique s'engage, dans le cadre de cette convention, dans le quartier prioritaire de la ville (QPV) de la Galboisière à Saint-Pierre-des-Corps. L'interlocutrice principale sera la Directrice de l'agence, qui sera responsable de l'élaboration des programmes d'actions et de l'établissement du bilan quantitatif et qualitatif des activités réalisées.

Moyens humains :

- **Le gestionnaire d'immeubles** : il transmet les besoins en matière de proximité, veille à la sécurité des bâtiments et assure la tranquillité résidentielle.
- **La responsable de site** : elle met en œuvre les actions sur le terrain avec son équipe et participe aux visites GUSP (Gestion Urbaine et Sociale de Proximité) sur le patrimoine.
- **La conseillère sociale** : elle coordonne les actions liées à l'animation sociale et développe des partenariats avec les associations locales.

Parmi les dispositions s'imposant aux organismes HLM, l'article 1388 bis du code général des impôts précise que les « *organismes transmettent annuellement aux signataires des contrats de ville, les*

documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement » et prévoit également *« la transmission au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1er janvier de l'année suivant celle de signature du contrat de ville, d'une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens et accompagnée d'une copie du contrat de ville »*.

Les engagements des signataires seront complétés d'ici le 30/06/2025 en intégrant les programmes d'actions mis en œuvre par les bailleurs sociaux dans les QPV de chaque commune.

2.3 – Modification de l'article 5 de la convention « Orientations stratégiques et codéfinition des programmes d'action »

Le Contrat de Ville 2024-2030 définit des axes d'intervention qui se traduiront dans la mise en œuvre de la convention d'application de l'abattement TFPB et de façon opérationnelle dans les programmes d'actions.

En plus d'être définis dans le respect des priorités identifiées dans le Contrat de Ville et en lien avec les conventions GUSP et NPNRU, les programmes d'actions seront définis en tenant compte :

- Des analyses ou études (de l'existant ou de projections) portant sur les axes du cadre national (enquête de satisfaction de l'organisme HLM, analyse des besoins sociaux des communes, données sociodémographiques des locataires du parc social, plan stratégique du patrimoine de l'organisme HLM)

- Des démarches, outils et actions à mobiliser, dont les diagnostics en marchant, des marches exploratoires de femmes, des déambulations à hauteur d'enfants, des cafés des habitants, ainsi que les instances de participation citoyenne.

Les orientations stratégiques et programmes d'actions seront précisés et territorialisés à l'échelle de chaque commune, définissant des priorités d'action déclinées pour chaque QPV et par bailleur social, au regard du diagnostic partagé, des domaines d'activités des organismes HLM et en lien avec les orientations du Contrat de Ville. Les actions retenues devront également s'inscrire dans les limites du référentiel national de l'abattement TFPB, défini conjointement par l'USH (Union Sociale pour l'Habitat), l'ANCT (Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires) et les associations d'élus locaux.

Les programmes d'actions par commune seront élaborés par les bailleurs sociaux de façon prévisionnelle et codéfinis par les signataires de la présente convention. Ils feront l'objet de discussions entre les partenaires dans le cadre des instances de gouvernance déclinées à l'article 7 et pourront être réajustés afin de tenir compte de l'évolution des réalités locales et des besoins du territoire.

Les signataires veilleront à ce que chaque organisme HLM mobilise au moins autant de moyens sur les actions de gestion de base (droit commun) dans les QPV que dans le parc situé hors QPV. L'écart entre les moyens de gestion de droit commun mobilisés dans et hors QPV sera apprécié sur la base du référentiel national.

Les signataires veilleront également à ne pas concentrer exclusivement les actions valorisées sur un seul axe ou champ d'intervention.

Ils seront élaborés en veillant à l'articulation et la complémentarité avec les politiques de droit commun et les autres dispositifs sectoriels notamment pour les sujets ne relevant pas directement de la compétence des organismes HLM tels que la gestion des déchets ménagers, les mobilités, l'emploi ou la sécurité (NPNRU, CLSPD, plan de mobilité, plan alimentaire territorial, Cités de l'emploi et politiques de l'emploi, ...)

Ils veilleront également à la bonne articulation entre le programme d'actions élaboré au titre de l'abattement TFPB et les financements accordés par l'État dans le cadre du BOP 147 (politique de la ville).

Les programmes d'actions seront présentés sous forme de tableau conformément au cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB de juin 2024. Ils seront intégrés en annexe à la présente convention d'ici le 30/06/2025, dans le cadre d'une démarche coordonnée par Tours Métropole Val de Loire.

Leur mise à jour annuelle devra être définie, autant que possible, dans un calendrier compatible avec le calendrier budgétaire des bailleurs sociaux et le calendrier des appels à projet ou autres modalités de financements d'actions dans les QPV, définies dans le Contrat de Ville.

Article 3 – Date d'effet

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par la dernière partie prenante signataire.

Les dispositions de la convention non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables selon les conditions prévues.

Une version actualisée de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB de la métropole tourangelle consolide les modifications apportées par le présent avenant.

Signataires

Fait à Tours, le 09 septembre 2025

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale

Florence GOUACHE

Préfecture d'Indre et Loire
M. Thomas CAMPEAUX
Préfet d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Tours Métropole Val de Loire
M. Olivier CONTE
Vice-Président

VILLE DE TOURS

Ville de Tours
M. Emmanuel DENIS
Maire

Ville de Joué-lès-Tours

Ville de Joué-lès-Tours
M. Frédéric AUGIS
Maire

St PIERRE des CORPS

Ville de Saint-Pierre des Corps
M. Olivier CONTE
Maire

Ville de LA RICHE

Ville de La Riche
M. Sébastien CLÉMENT
Maire

Tmh Tours métropole habitat

Tours Métropole Habitat
M. Grégoire SIMON
Directeur Général

Val Touraine Habitat

Val Touraine Habitat
M. Jean Luc TRIOLLET
Directeur Général

LIGERIS
BIEN VIVRE À TOURS

Ligeris
M. Pierre ROCHERY
Directeur Général

Touraine Logement
Mme Nathalie BERTIN
Directrice Générale

Scalis
M. Cédric LORET
Directeur Général

CDC Habitat
M. Camille BONIN
Directeur Interrégional

ICF Habitat Atlantique
Mme Hélène VIOUX
Directrice Centre Val de Loire