

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

1 - Objet de la convention

2 - Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires

3 - Engagements des parties à la convention

4 - Diagnostic partagé

5 - Orientations stratégiques et codéfinition des programmes d'actions

6 - Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

7 - Modalités de gouvernance et de pilotage

8 - Suivi et bilan

9 - Durée de la convention

10 - Conditions de report de l'abattement de la TFPB

11 - Conditions de dénonciation de la convention

Annexes

Annexe 1 – Cadre national du programme d'actions

Annexe 2 – Instances de gouvernance du Contrat de Ville 2024-2030

Annexe 3 – Programmes d'actions par commune

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 sa Directrice Générale ;
- Le bailleur social CDC Habitat, représenté par son Directeur Interrégional,

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

Article 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 (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

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

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 et jusqu'en 2030.
Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires et constitue une convention d'application du Contrat de Ville 2024-2030 de la Métropole de Tours. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le Contrat de Ville et dans la convention de gestion urbaine et sociale de proximité 2023-2025 de Tours Métropole Val de Loire.

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, au-delà du service de base qui leur est dû. 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.

Article 2 - 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

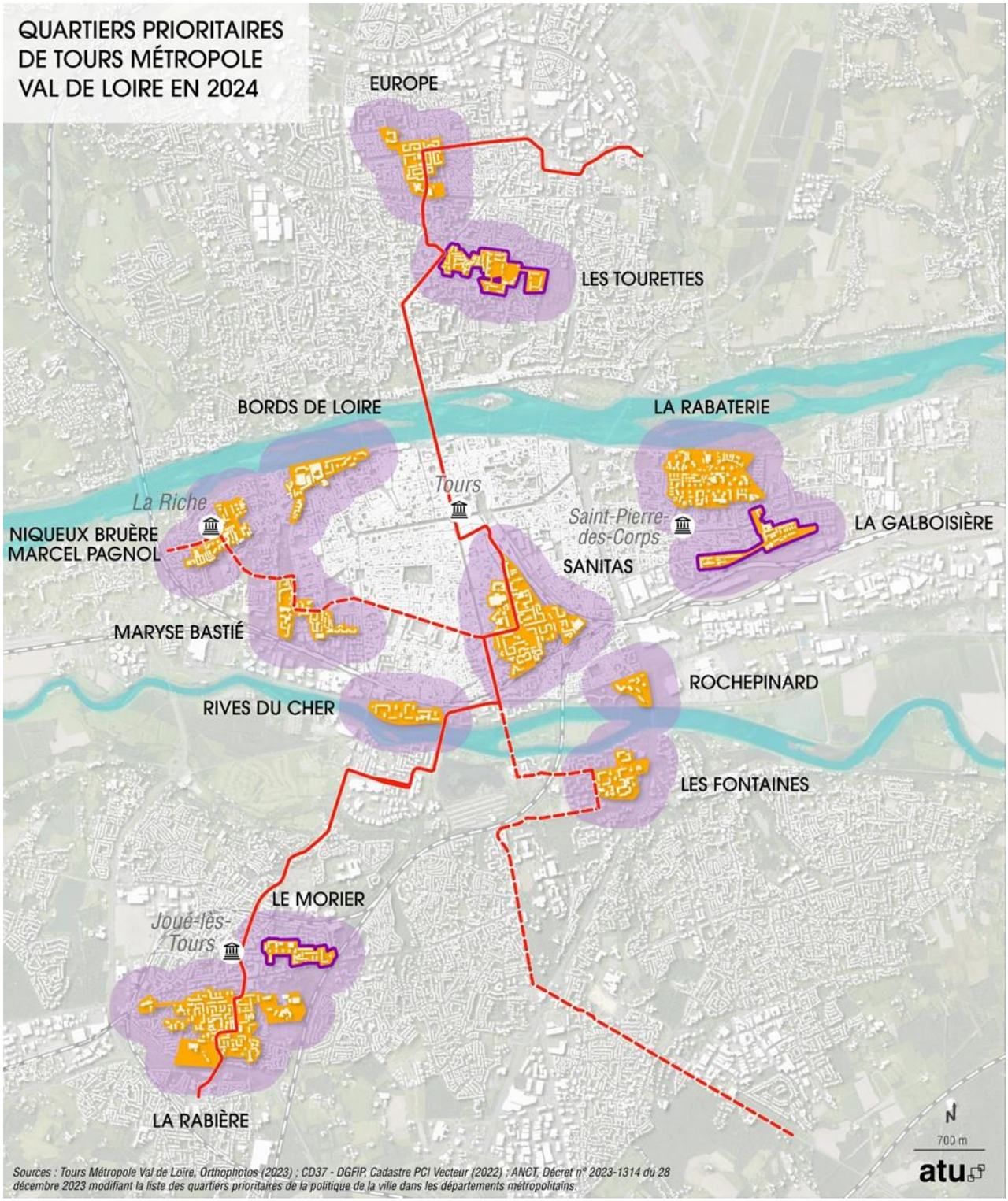
QPV	Organisme HLM	Nombre de logements retenus	Estimation du montant d'abattement TFPB / an
GALBOISIÈRE	Val Touraine Habitat	333	77 500 €
RABATERIE	Touraine Logement	471	106 000 €
	Val Touraine Habitat	1 184	328 500 €
Sous-total RABATERIE		1 655	434 500 €
Total SAINT-PIERRE DES CORPS		**1 988**	**512 000 €**

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	**1 988**	**512 000 €**
LA RICHE	**781**	**165 200 €**
TMVL	**15 967**	**3 460 174 €**



Territoire de la politique de la ville
- Quartier prioritaire
- Périmètre de TVA réduite
- Nouveau quartier prioritaire en 2024

Réseau de tramway
- Ligne 1
- Ligne 2 (en projet)
- Mairie

Article 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 ;
- 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 et CDC Habitat, 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 de l'État

Le Préfet d'Indre-et-Loire, ou son représentant, assure le co-pilotage stratégique du dispositif, dans le cadre du Comité de Pilotage intercommunal de l'abattement TFPB, en lien avec le Comité de Pilotage du Contrat de Ville. Les déléguées du Préfet, en lien avec la Direction Départementale des Territoires, assurent son co-pilotage technique, dans le cadre notamment des comités techniques TFPB.

Les services de l'État assurent la préparation de ces instances par l'analyse des bilans du programme d'actions transmis par les bailleurs et, au regard de ces éléments, participent à la définition du programme d'actions de l'année à venir.

L'État s'engage à assurer l'articulation des besoins identifiés par les instances de coproduction de la sécurité, notamment les groupes de partenariat opérationnels (GPO), avec le programme d'actions de l'abattement de TFPB.

Engagements de Tours Métropole Val de Loire

En tant que pilote du Contrat de Ville, tel que le prévoit la loi du 21 février 2014, Tours Métropole Val de Loire (TMVL) est également en charge de l'élaboration et du co-pilotage intercommunal de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB.

Ainsi, elle est chargée de coordonner la dynamique de mise en œuvre de la convention dans les communes et QPV de la Métropole, en relation étroite avec les services de l'Etat, les communes et les bailleurs sociaux.

En complément, TMVL pilote également la convention de gestion urbaine et sociale de proximité 2023-2025 de Tours Métropole Val de Loire dont les actions et thématiques traitées sont directement connectées avec la présente convention.

Le responsable du service Politique de la Ville de la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville (DHPV) est chargé du suivi de ces dossiers et sera l'interlocuteur principal de TMVL.

Engagements de la Ville de Tours

La Ville de Tours comprend 8 quartiers prioritaires : Sanitas, Rives du Cher, Fontaines, Rochepinard, Maryse Bastié, Europe, Tourettes et Bords de Loire, ce qui représente plus de 23 000 habitants, soit environ 60 % de la population en QPV du territoire métropolitain.

La Ville de Tours s'engage à mobiliser principalement sa Direction de la Cohésion Sociale (DCS), pilote de l'application de la convention sur le territoire communal. Il s'agit notamment de son Service d'accompagnement des quartiers prioritaires (SAQP). Il est composé de 5 référents, dont 4 suivent les quartiers prioritaires et un est chargé de suivi de la GUSP et du NPNRU. Par ailleurs, le Service Logement (même direction) sera également mobilisé sur le suivi de la relation avec les bailleurs sociaux.

En matière de mobilisation du droit commun, la Ville met en place un comité de suivi inter-directions animé par la DCS, chargé de coordonner les nombreuses interventions et dispositifs municipaux. En effet, la ville comprend 64 équipements situés dans les QPV (29 écoles et ALSH, 7 crèches, 6 bibliothèques et équipements culturels, 22 équipements sportifs et deux postes de police municipale). La Ville consacre environ 12 millions d'euros par an à ses actions de droit commun dans les QPV et y mobilise 300 agents. Par ailleurs, elle veille à favoriser l'accès des habitants des QPV aux actions de droit commun dans d'autres quartiers, comme par exemple les accueils de loisirs (4 919 enfants des QPV accueillis en ALSH en 2023).

Les outils de démocratie locale et de participation citoyenne déployés dans les QPV serviront aussi à mobiliser les habitants des quartiers dans les projets développés. Les modalités de concertation et d'association des habitants pourront être précisées dans le prochain avenant à la convention, en les adaptant au contexte de chaque quartier.

Engagements de la Ville de Joué-lès-Tours

La Responsable du service Politique de la Ville sera la référente de la Ville de Joué-lès-Tours pour le suivi et l'application de la présente convention.

En complément, plusieurs directions et services internes pourront être mobilisés le cas échéant :

- Le Pôle Cadre de vie et Aménagement (services techniques), y compris les services développement durable et hygiène et environnement.
- La Direction de la Proximité (Joué Proximité)
- L'équipe de médiateurs de rue

Ils seront mobilisés pour contribuer aux instances techniques locales (diagnostics en marchant pour observer et analyser les territoires et construire des actions collectives).

L'élue référente, chargée de siéger dans les instances de pilotage, sera l'adjointe déléguée à la Politique de la Ville.

Les habitants des quartiers de la Rabière et du Morier seront associés au travers des conseils de quartier Rabière et Morier, animés par la Ville ou par l'intermédiaire du réseau associatif local (ex : tables de quartier).

Engagements de la Ville de Saint Pierre des Corps

La Direction des Solidarités et de la Citoyenneté étant en charge de la politique de la ville, elle interviendra également sur le suivi et l'animation de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB dans les quartiers de la Rabaterie et la Galboisière.

En complément, la Direction du pôle technique et la Police Municipale seront aussi mobilisées.

Monsieur le Maire et l'adjoint en charge de la Politique de la Ville seront les élus impliqués pour la validation des orientations stratégiques.

En tant qu'instance propre au Contrat de Ville, le Conseil Citoyen sera associé au instances techniques communales : diagnostics en marchant, réunions de GUSP et TFPB.

Engagements de la Ville de La Riche

Le suivi de la convention sera réalisé par l'intermédiaire de la Direction Vie Locale, qui est notamment en charge de la politique de la ville. D'autres directions de la commune seront mobilisées au titre de leurs interventions de droit commun : Police Municipale, Directions des Services Techniques, Direction des Grands Projets, Direction Famille / Solidarités, notamment sur le volet jeunesse.

Les élus impliqués au titre du pilotage de la convention seront : M. Le Maire ou l'Adjointe en charge du Vivre-Ensemble, à l'Enfance, à la Jeunesse et au lien Intergénérationnel.

La représentation des habitants sera garantie par le conseil de citoyens, qui se réunit une fois par mois à Equinoxe. Ce conseil propose entre autre des cafés dans les quartiers, repas…

Engagements de Tours Métropole Habitat

Les services de Tours Métropole Habitat seront principalement mobilisés par l'intermédiaire du service Développement Social Urbain (DSU), qui interviendra pour la mise en œuvre du programme d'actions et la production des éléments de bilan quantitatifs et qualitatifs. La Secrétaire Générale sera associée pour validation de la répartition financière des crédits mobilisés au titre de l'abattement TFPB, sous la supervision du Directeur Général. Elle sera aussi chargée de faire le lien avec les instances de pilotage de la convention et du Contrat de Ville, ainsi que le conseil de concertation locative.

Tours Métropole Habitat associera son conseil de concertation locative pour présenter les bilans et perspectives de réalisation des programmes d'actions annuels.

Engagements de Val Touraine Habitat

Val Touraine Habitat s'engage dans le cadre de cette convention sur les 6 quartiers prioritaires de la politique de la ville qui accueillent du patrimoine Val Touraine Habitat. Afin d'assurer le suivi de la convention, un groupe de pilotage interne est constitué composé de :

- La Directrice générale adjointe gestion locative et proximité
- La chargée de développement social
- Les responsables d'agence comptant au moins un QPV sur leur territoire d'intervention
- La directrice générale adjointe des affaires générales et/ou son représentant.

La chargée de développement social et les responsables d'agence sont en charge de la mise en œuvre et du suivi du programme d'action. Ensemble, ils assurent la représentation de Val Touraine Habitat lors des groupes de travail thématiques et les instances locales. Ils animent les relations partenariales avec les acteurs de terrain et les associations.
Le responsable d'agence ou son représentant participent aux déambulations et diagnostics en marchant, accompagnés le cas échéant d'autres membres du personnel de proximité et de la chargée de développement social.

La chargée de développement social assure le suivi global de la convention, à l'échelle métropolitaine, la coordination des actions d'animation sociale et leur valorisation en interne et en externe. Elle est l'interlocutrice privilégiée concernant la mise en oeuvre de la convention.

La directrice générale adjointe gestion locative et proximité assure le pilotage de la convention, en lien étroit avec la direction générale adjointe affaires générales. Elle peut déléguer sa participation aux instances à la chargée de développement social et/ou aux responsables des agences concernées.

Les associations de locataires sont mobilisées à travers le conseil de concertation locative (CCL). Le dispositif des locataires référents permet d'associer les locataires à des démarches participatives. Par ailleurs, Val Touraine Habitat porte un projet de déploiement d'un dispositif spécifique de concertation, en lien avec son agence mobile. Si le projet abouti, l'outil pourra être étendu dans les quartiers prioritaires en lien avec les démarches de GUSP et de vivre ensemble.

Le bilan qualitatif et quantitatif est établi annuellement par la chargée de développement social, en lien avec les agences concernées et la direction financière. Il est diffusé aux instances du Contrat de Ville et présenté au CCL par la direction générale adjointe gestion locative et proximité.

Engagements de Ligeris

Avec la signature du nouveau Contrat de Ville 2024-2030 et les différents enjeux et orientations stratégiques qui en découlent, LIGERIS s'engage pleinement à travers son programme d'actions dans les QPV Maryse Bastié, Fontaines, Bords de Loire (Tours) et Rabière (Joué-lès-Tours).

Notre Direction de la Proximité est mobilisée tant dans le pilotage de cette convention que dans son suivi et sa mise en œuvre : participation aux différentes instances partenariales, présence aux diagnostics en marchant et déambulations GUSP, suivi des engagements et prévisionnels d'actions.

Nous veillerons à articuler les enjeux du Contrat de Ville et les axes définis dans le cadre national pour l'abattement de la TFPB afin de :

- Renforcer notre présence dans les QPV en proposant des actions spécifiques de sensibilisation, en accompagnant nos locataires les plus fragiles avec nos équipes de lien social et spécialisées en économie sociale et familiale et en continuant de former nos équipes de terrain

- Renforcer l'entretien et l'embellissement de notre patrimoine dans ces quartiers prioritaires

- Veiller à la tranquillité résidentielle et à l'amélioration du cadre de vie de nos habitants

- Répondre aux problématiques GUSP en renforçant nos actions de prévention et d'accompagnement

- Permettre la présence et les actions des différents acteurs sociaux et partenaires dans nos quartiers en poursuivant notre politique de mise à disposition de locaux et en finançant les projets à destination de nos locataires

Engagements de Touraine Logement

Touraine Logement s'engage dans le cadre de cette convention pour les 3 QPV dans lesquels elle dispose de patrimoine locatif (Rabaterie à Saint-Pierre des Corps, Maryse Bastié à Tours, Niqueux-Bruère / Marcel Pagnol à La Riche).

L'interlocuteur principal pour le suivi de cette convention est la Directrice de la Vie locative. Dans ce cadre, elle coordonne l'élaboration des programmes d'actions, leur suivi et la réalisation des bilans quantitatifs et qualitatifs.
Sur le plan opérationnel :

- La Directrice de la Vie locative et le Chargé d'animation sociale et innovation sont en charge de la mise en œuvre des actions relevant de la concertation, de l'animation sociale, de la tranquillité résidentielle et des partenariats avec les associations ;
- Le Directeur du Patrimoine locatif coordonne les actions relatives à l'entretien courant des résidences et à l'intervention des équipes de proximité.

La Directrice de la Vie locative et le Directeur du Patrimoine locatif participent aux réunions et diagnostics en marchant relevant de la GUSP.

Engagements de Scalis

Scalis dispose uniquement d'un programme de logements sociaux dans le quartier de la Rabière (Joué-lès-Tours), concerné par l'application de l'abattement TFPB.

Moyens humains mobilisés pour le suivi de la convention :

- Le gardien d'immeuble fait remonter les besoins en terme de proximité. Il coordonne les actions d'animation sociale, et veille à la sécurité des bâtiments et à la tranquillité résidentielle
- La Responsable de territoire coordonne les actions, anime la proximité et participe aux bilans et à la préparation des actions dans le cadre de la convention. Elle participe aux instances et représente Scalis aux réunions GUSP et toutes réunions en lien avec la convention, en assurant la coordination au sein des différents services de Scalis.

L'association de locataires de la résidence sera mobilisée pour les réunions techniques organisées par les partenaires de la convention.

La Responsable de territoire sera également chargée de la réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et de sa diffusion aux signataires de la convention, ainsi qu'aux instances représentatives des locataires et habitants.

Engagements de CDC Habitat

Dans le cadre du suivi de la convention, CDC Habitat mobilisera les moyens humains suivants :

- Responsable clientèle de la direction interrégionale : appuie l'agence sur le suivi et la production des bilans et programmes d'action d'abattement TFPB
- Responsable animation sociale et innovation : coordonne les actions et les valorise en interne et en externe.
- Directrice d'agence : fait le lien avec la Direction interrégionale de CDC Habitat, participe aux instances et coordonne localement les actions et le suivi de la convention.
- Responsable de secteur : met en œuvre les actions avec son équipe de terrain et participe aux visites GUSP sur le patrimoine.

- Gardien d'immeuble : coordonne les actions d'animation sociale, et veille à la tranquillité résidentielle et à l'entretien des résidences.

CDC Habitat est concerné par un seul programme de logements : un collectif de locataire existe au sein de cette résidence. Il participe au côté du bailleur aux actions menées et fait remonter les informations sur la vie de la résidence en lien avec le gardien d'immeuble.

Parmi les dispositions s'imposant aux organismes HLM, l'article 1388 bis du code 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 ».

Ces engagements des signataires seront complétés et développés dans le cadre d'avenants à la présente convention, dont le premier sera finalisé d'ici le 30/06/2025 pour détailler les programmes d'actions mis en œuvre par les bailleurs sociaux dans les QPV de chaque commune.

Article 4 - Diagnostic partagé

La démarche d'élaboration de la présente convention s'applique aux 13 QPV de la Métropole, en lien avec d'autres conventions d'application du Contrat de Ville 2024-2030 :

- La Convention de gestion urbaine et sociale de proximité 2023-2025 de Tours Métropole Val de Loire
- La Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain 2020-2030 de Tours Métropole Val de Loire

Ces deux documents contractuels s'appliquent uniquement pour les 4 QPV suivants : Sanitas et Maryse Bastié (Tours), Rabière (Joué-lès-Tours), Rabaterie (Saint-Pierre des Corps). Ces documents, ainsi que la convention d'utilisation de l'abattement TFPB, s'inscrivent dans la mise en œuvre du Contrat de Ville 2024-2030 de la Métropole Tourangelle.

Le diagnostic territorialisé pour chaque QPV sera précisé avec les programmes d'actions détaillés en annexe. Il s'appuie en particulier sur les diagnostics en marchant réalisés chaque année, qui permettent d'établir les constats sur l'environnement urbain et le cadre de vie des quartiers dans toutes leurs dimensions (espaces publics et résidentiels, circulations, espaces verts, aire de jeux et mobilier urbain, propreté urbaine, …), en pointant les enjeux d'amélioration et de fonctionnement des quartiers.

Ils sont réalisés selon un itinéraire élaboré à l'avance qui doit permettre et d'identifier les points forts, les dysfonctionnements et potentiels des espaces selon plusieurs niveaux d'analyse :

- La conception : formes urbaines (espaces urbains, limites bâti, circulations, …), espaces verts, aménagements, équipements, … ;
- La gestion urbaine et sociale : propreté, entretien, maintenance, tenue, odeurs, signalétique, présence d'acteurs ;

- Les usages : signes visibles d'appropriation, de dysfonctionnement, de conflits d'usages, de respect ou de dégradation.

Les diagnostics en marchant sont organisés par les communes au moins une fois par an. Ils associent les associations (dont associations et collectifs de locataires), bailleurs sociaux, habitants, services municipaux et métropolitains (voirie, circulation, propreté urbaine, espaces verts, police municipale…) et les services de l'État.

Ils font l'objet d'un compte rendu transmis à Tours Métropole Val de Loire et aux services de l'État qui assurent un suivi global à l'échelle intercommunale.

Article 5 - Orientations stratégiques et codéfinition des programmes d'actions

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.

Chaque année, les programmes d'actions par commune seront élaborés par les organismes HLM de façon prévisionnelle et codéfinis par les signataires de la présente convention. Ils feront l'objet de discussions entre les partenaires et pourront être réajustés dans le cadre des instances de gouvernance afin de correspondre de plus près à l'évolution des réalités locales et aux 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 à la présente convention par voie d'avenant. Ce travail sera conduit à l'initiative de Tours Métropole Val de Loire et finalisé d'ici le 30/06/2025.

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 6 - Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Des représentants de locataires, les conseils citoyens et habitants des QPV seront mobilisés pour participer aux instances de suivi et groupes de travail mis en place. L'identification de ces représentants pourra en particulier s'appuyer sur les Conseils de concertation locative (CCL) des bailleurs sociaux.

Les outils de démocratie locale et de participation citoyenne déployés dans les QPV serviront aussi à mobiliser les habitants des quartiers dans les projets développés. Les modalités de concertation et d'association des habitants pourront être précisées dans le prochain avenant à la convention, en les adaptant au contexte de chaque territoire.

Les enquêtes de satisfaction conduites tous les 3 ans auprès des locataires par les bailleurs sociaux (sur la base d'un questionnaire régional de l'USH) pourront donner lieu à une analyse des réponses QPV / hors QPV. Les résultats seront présentés aux instances représentatives des locataires, aux conseils citoyens et aux autres collectifs d'habitants, ainsi que dans le cadre des coordinations locales du Contrat de Ville (échelles Ville ou QPV). Ils seront pris en compte dans les instances de gouvernance et de pilotage : présentation de la démarche au COPIL communal avant sa tenue.

Article 7 - Modalités de gouvernance et de pilotage

Le pilotage de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB doit permettre de donner de la lisibilité partagée sur la mise en œuvre de cette ressource par les organismes HLM.

Le présent document fait partie des conventions d'application du Contrat de Ville 2024-2030 de la Métropole de Tours. A ce titre, les instances de pilotage du Contrat de Ville (voir annexe 2) et en particulier le Comité de Pilotage du Contrat de Ville, seront informées de la définition et de l'état d'avancement des programmes d'actions.

En complément, la gouvernance et le pilotage du suivi du dispositif d'abattement TFPB, s'appuieront sur les instances suivantes, qui se déclineront à différentes échelles territoriales:

Comité de Pilotage intercommunal GUSP / TFPB :
Compte tenu des interactions entre les sujets de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) et ceux de l'application des actions liées à l'abattement TFPB, un comité de pilotage commun sera réuni à l'échelle intercommunale pour partager les sujets traités dans les 13 QPV de la Métropole.

Il aura notamment pour objet de faire un retour synthétique des bilans annuels par commune et de la mise en œuvre des programmes d'actions.

Animation : TMVL + État
Fréquence : 1 fois / an
Composition :

- État : Préfecture / DDT / DDFIP / DDETS
- TMVL
- Villes de Tours, Joué-lès-Tours, Saint-Pierre des Corps et La Riche
- Bailleurs sociaux : Tours Métropole Habitat, Val Touraine Habitat, Ligeris, Touraine Logement, Scalis et CDC Habitat

Comité de Pilotage par commune :
Il a pour objet de partager le bilan et l'avancée de la réalisation des programmes d'actions déclinés par les bailleurs sociaux et discuter les orientations et perspectives de l'année suivante. Il contribue à préparer le Comité de Pilotage intercommunal.

Animation : Ville
Fréquence : 1 fois / an
Composition :

- État : Préfecture / DDT
- TMVL
- Ville
- Bailleurs sociaux concernés par l'abattement TFPB sur le territoire de la commune
- Représentants des locataires et habitants

Comité technique par commune :
Le Comité Technique communal réunit les référents techniques de chaque signataire, notamment pour :

- Présenter les bilans quantitatifs et qualitatifs par les organismes HLM
- Assurer le suivi des actions,
- Juger de leur pertinence et plus-value pour le quartier
- Partager les limites opérationnelles le cas échéant et les ajustements à mettre en œuvre
- Évaluer l'atteinte des objectifs sur le plan qualitatif et financier.

Il aura aussi vocation à préparer les échanges du Comité de pilotage communal

Animation : Ville
Fréquence : 1 à 2 fois / an
Composition :

- État : Préfecture
- TMVL
- Ville
- Bailleurs sociaux concernés par l'abattement TFPB sur le territoire de la commune
- Représentants des locataires et habitants

Groupes de travail (par QPV)
Des groupes de travail seront réunis, au niveau des QPV, pour traiter conjointement les sujets portant sur la GUSP et l'abattement TFPB. La formalisation de ces groupes de travail pourra varier, à l'initiative des Villes, selon les territoires et les modalités d'animation locales.
Ils mobiliseront tous les acteurs utiles à la conduite de ces dispositifs, dont les représentants des signataires de la présente convention.

Animation : Villes
Fréquence : 1 à 2 fois / an
Composition :

- État : Préfecture / DDT
- TMVL
- Ville
- Bailleurs sociaux concernés par l'abattement TFPB sur le territoire de la commune
- Associations
- Représentant d'habitants et locataires

Article 8 - Suivi et bilan

Chaque année, les bailleurs sociaux devront transmettre aux membres du Comité de Pilotage intercommunal, avant le 30 avril, un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année n-1.

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 le bailleur aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Le bilan quantitatif et qualitatif pourra être complété par des éléments tels que :

- Les tableaux de suivi proposés dans le cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB ;
- Les interventions réalisées suite aux observations des diagnostics en marchant réalisés au titre de la présente convention ou des démarches de GUSP ;
- Les enquêtes de satisfaction réalisées par les bailleurs

Ainsi :

- Le bilan de l'année N-1 devra faire l'objet d'une présentation au Comité Technique, puis au Comité de Pilotage communal au cours du 2e trimestre de l'année N.

- La mise à jour et les perspectives de mise en œuvre des programmes d'action de l'année N+1 devront être partagées en Comité Technique au cours du dernier trimestre de l'année N.

Les modalités de suivi et de bilan propres à chaque action du programme annuel seront définies conjointement par les signataires de la présente convention, en précisant le contenu de l'action, les acteurs impliqués ainsi que les moyens alloués et en veillant à faire apparaître le droit commun.

La consolidation annuelle de l'ensemble des programmes d'action réalisés par les bailleurs sociaux sera présentée lors du Comité de Pilotage intercommunal. Une synthèse des bilans et des mises à jour annuelles des programmes d'actions, seront présentées pour information en Comité de Pilotage du Contrat de Ville.

En cas de non-respect des obligations en matière de production de bilan, les conditions stipulées à l'article 11 de la présente convention pourront être appliquées.

Un point d'étape de la mise en œuvre de l'application de la convention sera mis en œuvre en 2026 et fera l'objet d'une présentation au Comité de Pilotage intercommunal. Cette étape contribuera également à l'évaluation intermédiaire du Contrat de Ville, qui aura lieu en 2027.

L'évaluation finale sera effectuée six mois avant la fin de l'application de la convention afin d 'examiner la mise en œuvre de celle-ci au regard des objectifs initialement assignés, aux moyens financiers et en cherchant à identifier les axes de progrès.

Article 9 - Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une convention d'application du Contrat de ville 2024-2030.

A ce titre, elle est conclue pour les années 2025 à 2030, tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024. Elle sera complétée et actualisée par voie d'avenant à l'issue du point d'étape intermédiaire et pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

Article 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 intercommunal.

Article 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 de préavis minimum de 3 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.

Signataires

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

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

Ville de Tours
M. Emmanuel DENIS
Maire

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

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

Ville de La Riche
M. Sébastien CLÉMENT
Maire

Tours Métropole Habitat
M. Grégoire SIMON
Directeur Général

Val Touraine Habitat
M. Jean Luc TRIOLLET
Directeur Général

Ligeris
M. Pierre ROCHERY
Directeur Général

Touraine Logement
Mme Nathalie BERTIN
Directrice Générale

Scalis
Mme Virginie CORBERAND
Directrice Générale

CDC Habitat
M. Camille BONIN
Directeur Interrégional

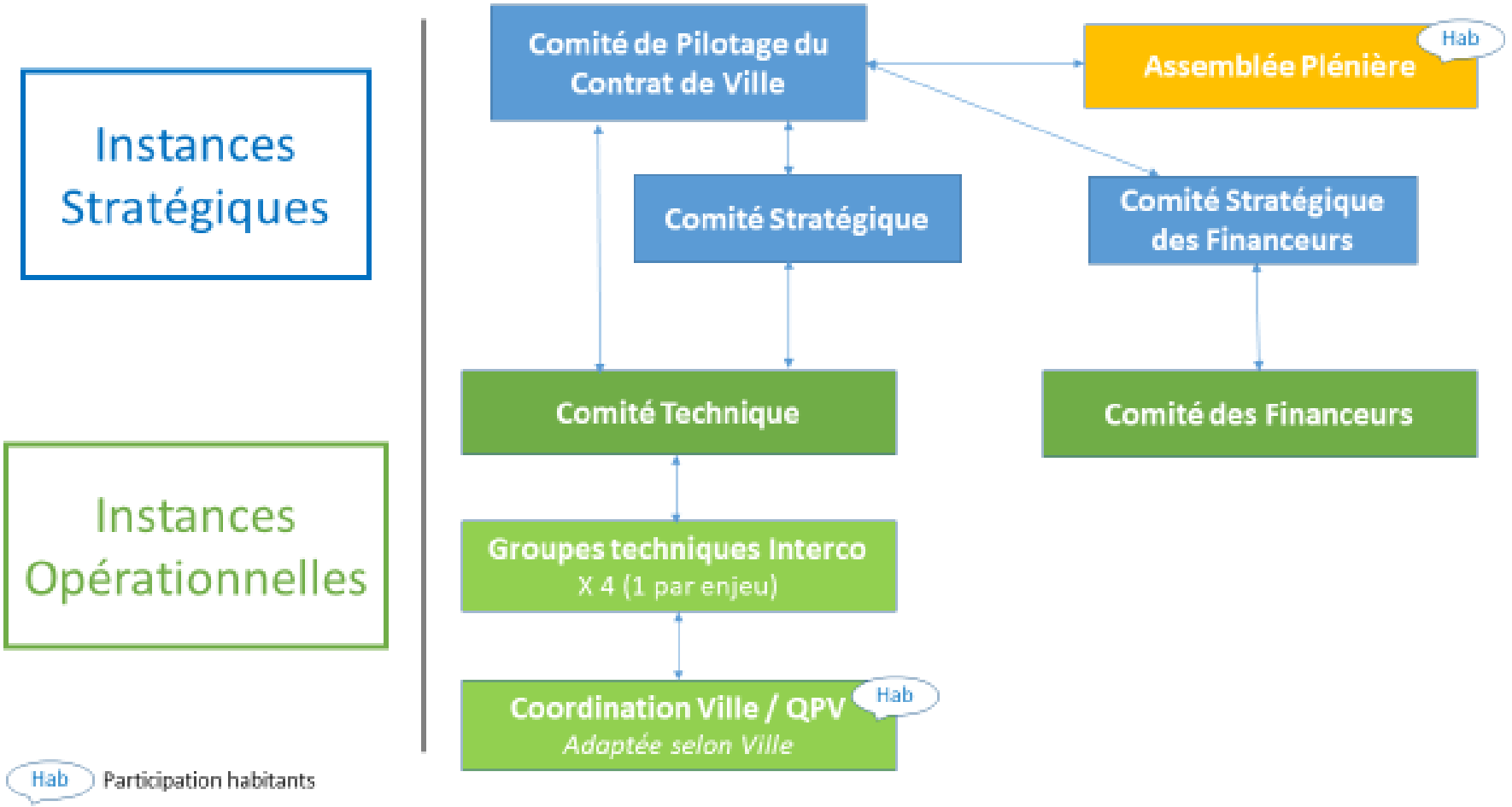
Annexes

Annexe 1 – Cadre national du programme d'actions

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre finance-ment	Dépense valorisée ATFPB	Taux de valorisation
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance						
	Agents de médiation sociale						
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité						
	Référents sécurité						
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)						
	Sessions de coordination interacteurs						
	Dispositifs de soutien						
3. Sur-entretien	Renforcement nettoyage						
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparation des équipements vandalisé (ascenseurs ...)						
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritus						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre finance-ment	Dépense valorisée ATFPB	Taux de valorisation
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale						
	Participation/implication/ formation des locataires et association des locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.						
	Enquête de satisfaction territorialisées						
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »						
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)						
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)						
	Surcoûts de remise en état des logements						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)						

Annexe 2 – Instances de gouvernance du Contrat de Ville 2024-2030



Annexe 3 – Programmes d’actions par commune

Annexe 3.1 : Programme d’actions de la commune de Tours
Annexe 3.2 : Programme d’actions de la commune de Joué-lès-Tours
Annexe 3.3 : Programme d’actions de la commune de Saint-Pierre des Corps
Annexe 3.4 : Programme d’actions de la commune de La Riche

Les annexes 3 seront intégrées par voie d’avenant au cours de l’année 2025.