



Ville de
Cosne-Cours-sur-Loire



PRÉFÈTE
DE LA NIÈVRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Habellis 

Groupe ActionLogement

**Convention d'utilisation de l'abattement de
la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
dans le quartier prioritaire de la
politique de la ville « Saint-Laurent »
à Cosne-Cours-sur-Loire
2025-2030**

**Annexée au contrat de ville
« Engagements Quartiers 2030 »**

quartiers2030

Convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dans le quartier prioritaire de la politique de la ville « Saint-Laurent » à Cosne-Cours-sur-Loire - 2025-2030

Conclue entre :

L'Etat, représenté par Madame la Préfète de la Nièvre, Madame Fabienne DECOTTIGNIES

La Ville de Cosne-Cours-sur-Loire, représentée par son Maire, Monsieur Daniel GILLONNIER,

La Communauté de Communes Cœur de Loire, représentée par son Président, Monsieur Sylvain COINTAT,

Le bailleur social Habellis, représenté par sa Directrice générale, Madame Béatrice GAULARD.

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 Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'Etat, l'Union sociale pour l'habitat 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 de Cosne-Cours-sur-Loire « Engagements Quartiers 2030 » voté par le Conseil municipal le 27 juin 2024 et signé le 31 juillet 2024,

Il est convenu ce qui suit :

I.	Objet de la convention	p 2
II.	Identification du patrimoine concerné	p 2
dans le quartier prioritaire « Saint-Laurent »		
III.	Engagements des parties à la convention	p 3
IV.	Résultats du diagnostic partagé	p 5
V.	Orientations stratégiques	p 6
VI.	Modalités d'association des représentants	p 7
des locataires et des habitants		
VII.	Modalités de suivi et de pilotage	p 7
VIII.	Bilan et évaluation	p 8
IX.	Durée de la convention	p 8
X.	Conditions de report	p 9
de l'abattement de la TFPB		
XI.	Conditions de dénonciation de la convention	p 9
Page de signatures		p 10
Annexe : programme d'actions prévisionnel		

I. 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. L'Etat compense les communes à hauteur de 40 % de l'abattement de la TFPB.

Cette mesure fiscale est un des outils de la politique de la ville, fondée sur le constat que les coûts de gestion du patrimoine des bailleurs sont plus importants dans les quartiers prioritaires que dans le reste du parc des organismes « habitation à loyer modéré ».

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire 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'Etat 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 jusqu'en 2030.

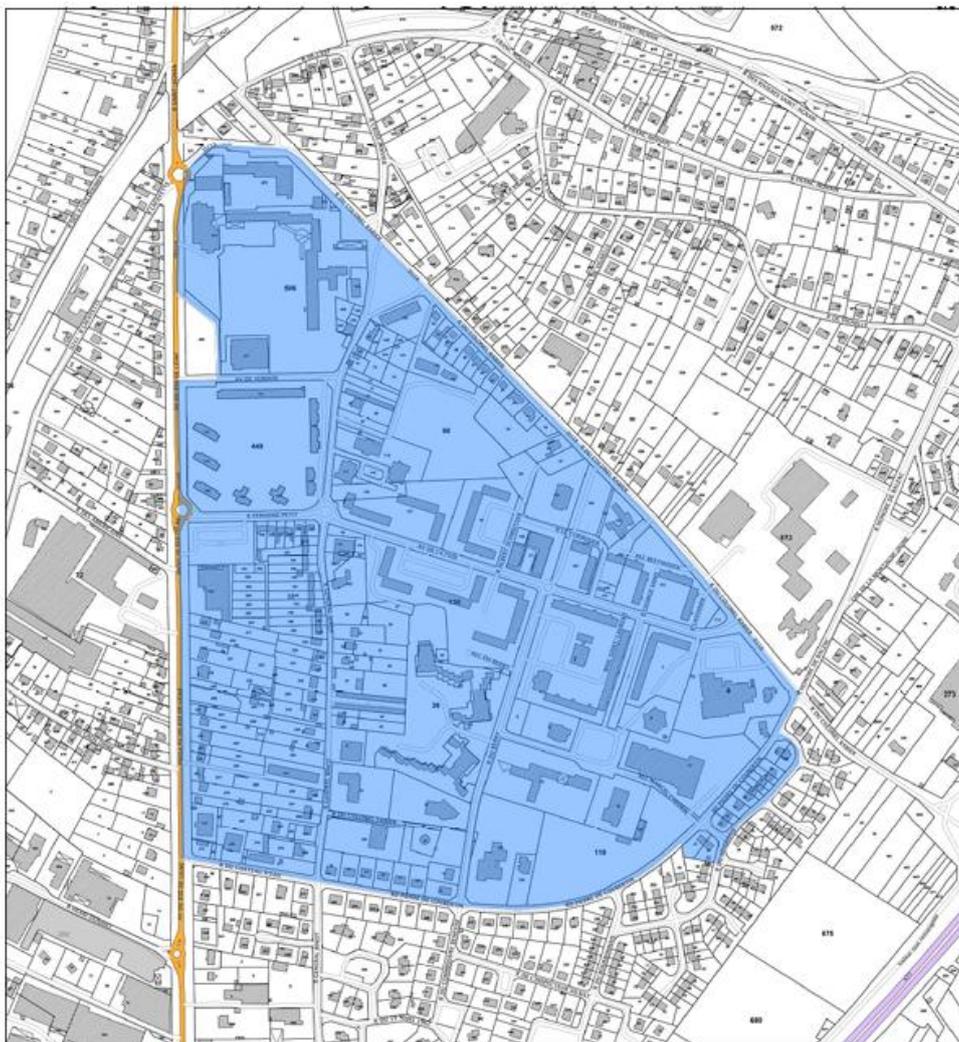
Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'Etat, la Ville de Cosne-Cours-sur-Loire, la Communauté de Communes Cœur de Loire et le bailleur social Habellis et est une annexe du contrat de ville « Engagements Quartiers 2030 » signé le 31 juillet 2024. Cette convention doit par conséquent s'articuler avec le projet de territoire du contrat de ville.

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.

II. Identification du patrimoine concerné dans le quartier prioritaire « Saint-Laurent »

Le quartier Saint-Laurent a été maintenu dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville actualisée par un décret du 28 décembre 2023 ; avec un même périmètre (liste des rues concernées détaillées dans le contrat de ville) :



Concernant le patrimoine du bailleur Habellis dans le quartier prioritaire, on comptabilise **85 logements** bénéficiant de l'abattement de la TFPB, soit une estimation du montant de l'abattement de **23 171 euros par an** (base année 2024).

III. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'Etat, la Ville de Cosne-Cours-sur-Loire, la Communauté de Communes Cœur de Loire et le bailleur social Habellis.

L'ensemble des signataires de la convention s'engage à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la convention en lien avec les orientations du contrat de ville 2024-2030 et les politiques publiques de droit commun.

Engagements de l'Etat

L'Etat s'engage à :

- proposer l'appui de la déléguée de la Préfète à la politique de la ville qui travaillera en coopération avec le référent contrat de ville de la collectivité,

- veiller à la coordination globale de la convention,
- participer au comité de pilotage,
- la mise en œuvre des moyens mobilisables dans le cadre d'une médiation avant dénonciation de la convention. Les revues de projets annuels permettront d'anticiper tout glissement de non conformité,
- être vigilant à l'articulation entre le BOP 147 et les projets menés dans le cadre de l'abattement de la TFPB.

Engagements de la Ville de Cosne-Cours-sur-Loire

La Ville de Cosne-Cours-sur-Loire s'engage à mettre à disposition le référent contrat de ville de la collectivité afin d'effectuer le suivi technique de la présente convention, en lien avec la déléguée de la Préfète à la politique de la ville.

Le pilotage décisionnel sera réalisé par M. le Maire et les élus, secondés de la direction générale.

A l'instar du contrat de ville, la collectivité s'engage à rechercher une mobilisation des politiques de droit commun, en complémentarité des financements qui seront alloués dans le cadre de l'abattement de la TFPB.

De même, la commune s'assurera que les actions qui seront mises en œuvre grâce à l'abattement de la TFPB, le soient en coordination des actions relevant notamment des appels à projets du contrat de ville.

Conformément aux engagements pris dans le contrat de ville, la Ville de Cosne-Cours-sur-Loire poursuivra la dynamique de participation citoyenne portée ces dernières années, afin de mobiliser les habitants du quartier.

Engagements de la Communauté de Communes Cœur de Loire

La Communauté de Communes est signataire du contrat de ville « Engagements Quartiers 2030 ». Ses compétences s'inscrivent en effet dans l'ensemble des axes stratégiques du contrat de ville : accès au sport et à la culture, service petite enfance, éducation à l'environnement, prévention des déchets, plan de mobilité simplifié et unité de production culinaire.

Au titre de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB, la collectivité s'engage à :

- mobiliser les moyens humains liés au suivi de la convention, en déployant selon les axes d'interventions un agent de la Communauté de Communes,
- participer au comité de pilotage de la convention et participer à son évaluation, par la présence du responsable du pôle services à la population ou d'un agent de la Communauté de Communes.

Engagements d'Habellis

Le bailleur social Habellis s'engage à :

- mobiliser son personnel afin de répondre aux sollicitations des locataires avec réactivité, notamment par la présence du responsable de secteur lors des permanences, qui permet de fluidifier les échanges,
- assurer une permanence ouverte aux locataires tenue par le responsable de secteur/conseiller clientèle, au minimum une fois par semaine (le lundi). Ce dernier est en étroite collaboration avec le responsable de secteur/conseiller clientèle qui a la charge de la partie administrative de la gestion clientèle,
- intervenir auprès des locataires victimes de troubles de voisinage par le biais de la chargée de tranquillité résidentielle/conseillère sociale qui réalise des rappels amiables, visites à domicile, médiations et qui échange régulièrement avec les différents partenaires (police municipale, gendarmerie, conseil départemental, centre communal d'action sociale...),
- intervenir auprès des publics fragiles par le biais de la chargée de tranquillité résidentielle/conseillère sociale qui dans ce cadre, échange régulièrement avec les partenaires institutionnels afin de mobiliser les aides ou accompagnements adaptés (ex : fonds de solidarité pour le logement, dispositifs d'aides soli'AL...),
- rester à l'écoute des besoins des locataires-seniors grâce aux missions de la chargée de mission solidarité et ce, afin de favoriser et faciliter leur maintien à domicile,
- participer au comité de pilotage et assurer le suivi de la convention au travers de la mobilisation de la responsable d'agence clientèle de la Nièvre et du directeur solidarité tranquillité proximité.

IV. Résultats du diagnostic partagé

Saint-Laurent a bénéficié d'un contrat de ville sur la période 2015-2023 afin d'apporter une réponse aux défis que rencontrait ce quartier. Par l'engagement des institutions, l'implication des forces vives et la mobilisation de moyens financiers, ce territoire a entamé sa transformation urbaine et sociale. La mobilisation collective et le travail partenarial ont ainsi permis des avancées.

Toutefois, des fragilités perdurent comme en témoigne le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du nouveau contrat de ville « Engagements Quartiers 2030 ». Les données statistiques recensées ont en effet permis de mettre en évidence la situation de fragilité économique et sociale de ce territoire.

Sans reprendre l'ensemble des données qui sont disponibles dans le contrat de ville, on peut récapituler quelques chiffres :

Quartier prioritaire	Nombre d'habitants (Recensement 2019)	Revenu médian par an (FILOSOFI 2019)	Taux de pauvreté (FILOSOFI 2019)	Taux d'emploi (recensement 2019)	Familles monoparentales (recensement 2019)	Part des 16-25 ans non scolarisés et sans emploi (recensement 2018)
Saint-Laurent	1 163	8 536 €	45,3 %	39,2 %	38 %	37,6 %
HABELLIS (données 2024)	174	6 683€	X	28%	38%	X

Dans le cadre du nouveau contrat de ville, différentes étapes ont été conduites afin de définir les objectifs opérationnels à mettre en œuvre d'ici 2030 pour répondre aux enjeux stratégiques retenus comme prioritaires et exprimés par les habitants, les institutions et les acteurs locaux.

Les orientations stratégiques qui seront déterminées dans le cadre de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB devront par conséquent faire écho aux enjeux stratégiques du contrat de ville que sont :

Axe 1 : Habiter Saint-Laurent aujourd'hui

- **Améliorer le cadre de vie** : s'approprier et aménager les espaces et développer les actions de transition écologique pour améliorer le quotidien des habitants
- **Promouvoir la tranquillité publique** : prévenir les incivilités, favoriser la coordination et le travail partenarial et développer l'axe de prévention

Axe 2 : Vivre bien et ensemble à Saint-Laurent

- **Lutter contre l'isolement et le repli sur soi** : lutter contre toutes les formes de vulnérabilité (vieillesse, fracture numérique, isolement...) et favoriser les rencontres et la participation des habitants aux différentes actions
- **Encourager les bonnes pratiques de santé** : porter la prévention et la promotion de la santé au plus près des lieux de vie et permettre à tous un accès à une alimentation durable et de qualité

Axe 3 : Grandir et s'émanciper, Saint-Laurent demain

- **Soutenir la réussite éducative** : soutenir les actions de parentalité et créer les conditions favorables à la réussite
- **Faciliter l'accès à l'emploi** : renforcer le lien avec le monde de l'entreprise et coordonner l'accompagnement pour le retour à l'emploi

V. Orientations stratégiques

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB doit permettre d'atteindre un même niveau de qualité de service dans le quartier prioritaire Saint-Laurent que dans l'ensemble du parc d'Habellis, en améliorant les conditions de vie de leurs habitants.

Les signataires de ladite convention s'engagent ainsi à mettre en place des actions répondant aux enjeux de Saint-Laurent, selon un programme d'actions dont les huit axes ont été définis au niveau national.

Les actions déclinées devront concerner exclusivement la vie et le patrimoine du quartier prioritaire et porteront sur deux niveaux :

- des actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun et,
- des actions spécifiquement mises en œuvre dans le cadre de l'abattement de la TFPB.

Le bailleur Habellis restera attentif à la qualité de vie de ses locataires et organisera régulièrement des actions favorisant le lien social (financement d'actions dans le cadre du contrat de ville, chantier jeunes de lutte contre l'isolement des seniors, sensibilisation des locataires sur les incivilités...).

Il déploiera ces actions stratégiques en lien avec les besoins du territoire, les problématiques rencontrées ainsi qu'en partenariat avec les associations locales et le centre communal d'action sociale.

L'ensemble des orientations stratégiques du bailleur sont déclinés selon un programme d'actions prévisionnel en lien avec les huit axes définis par le cadre national (en annexe 1), avec les montants prévisionnels engagés correspondants.

VI. Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Les représentants des locataires-habitants du parc Habellis, s'ils existent, pourront être impliqués au niveau du suivi de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Habellis pourra à ce titre, présenter un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année N-1, ainsi que le programme d'actions actualisé de l'année à venir aux représentants des locataires.

La Ville de Cosne-Cours-sur-Loire privilégiera l'identification d'habitants déjà impliqués dans des associations ou ayant une certaine reconnaissance de leurs pairs, plutôt que l'instauration d'un comité de quartier ou d'un conseil citoyen, et leur proposera de contribuer à la dynamique citoyenne : cette mobilisation pourra se faire via le travail des médiateurs et agents municipaux.

VII. Modalités de suivi et de pilotage

Chaque partie signataire s'engage à désigner des référents, comme mentionné à l'article III., qui assureront conjointement le suivi et le pilotage technique de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans le cadre d'un comité technique.

Ce comité technique se réunira au moins une fois par an afin d'effectuer un bilan annuel quantitatif et qualitatif des actions de l'année N-1, bilan qui sera porté par le bailleur social.

Il est à noter que la mise en œuvre des actions fera l'objet d'un accord spécifique entre le bailleur et les signataires de la présente convention.

Chaque année, des ajustements pourront ainsi être demandés par rapport au programme d'actions initialement défini dans ladite convention. Il s'agira également de vérifier la coordination des actions

entreprises avec celles déployées dans le cadre du contrat de ville.

Concernant le pilotage décisionnel et d'orientation de la convention, il reviendra au **comité de pilotage du contrat de ville**, présidé par la Préfète de la Nièvre et le Maire de Cosne-Cours-sur-Loire, de valider les bilans annuels ainsi que le programme d'actions prévisionnel de l'année à venir en tenant compte des éventuels ajustements proposés par le comité technique ou que les membres du comité de pilotage jugeraient nécessaires.

VIII. Bilan et évaluation

Chaque année, Habellis transmettra aux signataires de la convention ; Etat, Ville de Cosne-Cours-sur-Loire, Communauté de Communes Cœur de Loire, ainsi qu'aux représentants des locataires-habitants, avant le 30 mars, un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année N-1. Ce bilan sera renseigné en utilisant le tableau de bord proposé dans le cadre national d'abattement de la TFPB à cet usage.

Le bilan quantitatif, recensant les actions menées et les dépenses afférentes, sera directement accessible dans le logiciel QuartiersPlus 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 sera structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale lors de la signature de la convention d'utilisation d'abattement de la TFPB et à l'appui du diagnostic partagé réalisé lors de l'élaboration du contrat de ville. Il rendra compte des actions menées et des résultats et fera état des éventuelles différences entre le prévisionnel et le réalisé.

Les différents porteurs de projet dont les actions auront été valorisées au titre de l'abattement de la TFPB contribueront à l'élaboration du bilan qualitatif fourni par l'organisme Hlm aux signataires de la convention.

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 et discutés en comité technique.

Comme indiqué dans l'article VII., le bilan quantitatif et qualitatif fera l'objet d'une présentation en comité de pilotage du contrat de ville afin d'être entériné. La programmation annuelle des actions à mener sera consolidée lors de ce comité de pilotage.

L'évaluation sera considérée comme positive et conforme aux résultats attendus, dès lors que la somme du montant des actions engagées dans le cadre de la convention sera au moins égale au montant de l'économie fiscale.

Le jugement portera sur le montant global en admettant une certaine fongibilité des dépenses pour permettre une souplesse afin de s'adapter aux besoins du quartier.

IX. Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville « Engagements quartiers 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 pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue d'un bilan à mi-parcours ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

X. 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 fera alors l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'un comité de pilotage du contrat de ville.

XI. Conditions de dénonciation de la convention

Comme précisé dans l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'Etat, l'Union sociale pour l'habitat 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 présente convention par l'une des parties, la convention pourra 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 deux mois avant le 1er janvier de l'année N+1. Cette dénonciation devra être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention.

Une copie de cet écrit sera également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (Agence nationale de la cohésion des territoires, 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 et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

Page de signatures

Pour l'Etat

Pour la Ville de Cosne-Cours-sur-Loire

Fabienne DECOTTIGNIES
Préfète de la Nièvre

Daniel GILLONNIER
Maire

**Pour la Communauté de communes
Cœur de Loire**

Pour Habellis

Sylvain COINTAT
Président

Béatrice GAULARD
Directrice générale

Envoyé en préfecture le 18/12/2024

Reçu en préfecture le 18/12/2024

Publié le 18/12/2024

ID : 058-200067916-20241210-2024_10_12_12-DE

