

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINTE-MARIE
SEANCE DU MERCREDI 27 AOUT 2025**

**DELIBERATION N°DVC/DPC/25/092 - CONTRAT DE VILLE « QUARTIERS 2030 »
CONVENTIONNEMENT ATFPB**

Le Maire certifie que la liste des délibérations de la présente séance a été mise en ligne sur le site Internet de la ville le

01 SEPT 2025

que la convocation a été faite le 20/08/2025 et que le nombre de conseillers municipaux présents a été de 18 sur 29.

Le Maire,

Richard NIRLO



L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi 27 août à 09 h 30, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle polyvalente communale de Duparc, après convocation légale, sous la Présidence de Monsieur Richard NIRLO, Maire.

Etaient présents : M. Richard NIRLO, Maire

Adjoins : Mme Sylvie BILLAUD - M. Christian DALLEAU - Mme Marie-Line SOUBADOU - M. André M'VOULAMA - Mme Olivette TAOMBE - M. Grégoire CORDEBOEUF - Mme Nadia WU-TIU-YEN - M. Matthias DASSOT - Mme Corinne GAUVIN - M. Jean-Louis LATOUCHE.

Conseillers Municipaux : Mme Vivienne DALLEAU - M. Mario LECHAT - Mme Myrielle HIVANHOE - Mme Michelle NIRLO - M. Eric THIBURCE - Mme Céline SITOUBE.

Est arrivé en cours de séance : M. Didier GOPAL à 9h42.

Etaient absents : Mme Arielle REZAC - Mme Carole HIVANHOE - Mme Marlène RODIER - M. Jean-François BOYER - Mme Dorianne JEAN-BAPTISTE - M. Christian ANNETTE - M. André CHERIMONT - Mme Sylvie NATIVEL - Mme Valérie GRAVIER - M. Thierry GUICHARD - M. Nicolas LEBRETON.

Monsieur Matthias DASSOT a été désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire.

CONTRAT DE VILLE « QUARTIERS 2030 » CONVENTIONNEMENT ATFPB

La contractualisation du Contrat de ville 2015 – 2020, prorogé jusqu'en 2025 arrive à son terme et doit faire place à l'élaboration d'une nouvelle contractualisation dans le cadre d'un contrat d'engagement Quartiers 2030. 3 axes de travail prioritaires posés par le Conseil Interministériel des Villes (CIV) : Une mobilisation partenariale élargie, la prise en compte de la participation citoyenne et une articulation entre les politiques publiques.

La politique de la ville est une politique exigeante et engagée. Elle permet de mieux prendre en compte les spécificités de chaque territoire. Elle touche à tous les aspects de la vie quotidienne dans les quartiers prioritaires : l'éducation, l'emploi, la sécurité, la santé, le logement ou encore la vie associative.

C'est avant tout une politique de cohésion sociale, menée ensemble par l'État et les collectivités locales dans le cadre des contrats de ville. Elle mobilise l'ensemble des services publics et des partenaires pour mettre en place des projets concrets, adaptés aux besoins des habitants des quartiers prioritaires.

Lors de la réunion du comité interservices de la politique de la ville le 6 juin 2025, trois priorités ont été réaffirmées :

- Garantir l'épanouissement et l'émancipation de la jeunesse.
- Assurer une vie décente et en sécurité pour tous.
- Favoriser le développement économique et l'insertion.

Le nouveau contrat de ville, baptisé « Engagements Quartiers 2030 », confirme la mobilisation de tous les acteurs aux côtés des 57 quartiers prioritaires de La Réunion. À partir du 1er janvier 2026, il s'agira de mettre en œuvre des actions innovantes et de renforcer les dispositifs qui ont déjà fait leurs preuves. Une attention particulière sera donnée à une gouvernance partagée, pour que chacun puisse participer aux décisions.

Cette nouvelle étape intègre aussi un outil important : l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (ATFPB). Depuis dix ans, il a prouvé son efficacité dans nos quartiers et il continuera à jouer un rôle clé dans les actions à venir.

Avec « Engagements Quartiers 2030 », nous ouvrons ensemble de nouveaux horizons pour les habitants des quartiers prioritaires de La Réunion."

La contractualisation de la politique urbaine de cohésion sociale 2025- 2030 pour le territoire, fait l'objet d'un diagnostic territorial dont la finalité sera avant fin 2025, une nouvelle contractualisation avec l'Etat, les bailleurs sociaux et les partenaires associés.

Le dispositif d'abattement de la TFPB constitue un levier important dans la mise en œuvre des Contrats de Ville, par l'implication sociaux implantés en QPV, dans les actions de cohésion sociale à travers une démarche de gestion urbaine de proximité.

La nouvelle contractualisation maintient cet axe de travail incluant le soutien financier des bailleurs sociaux dans l'action publique par un conventionnement sur la période 2025- 2030. Le travail de concertation avec les bailleurs sociaux et la commune est en cours, afin de définir les données, les orientations, le fléchage des crédits pour la finalisation de la convention dont le modèle est joint en annexe de la présente délibération.

Par ailleurs afin d'assurer le respect du formalisme lié à la nouvelle contractualisation de la politique de la ville, Je vous propose :

- 1- d'adopter le principe d'un conventionnement multipartite relatif à la mise en œuvre de l'ATFPB, dans le cadre de la politique de la ville 2025 -2030
- 2- d'autoriser le Maire à signer dans le cadre partenariale la convention ATFPB annexée au futur Contrat de Ville
- 3- d'autoriser le Maire à signer tous les documents s'y afférents ;

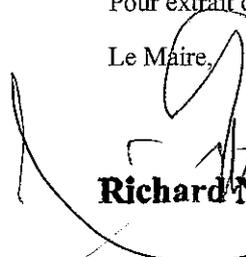
La Commission Affaires Générales, Finances, Economie, Développement réunie le mardi 19 août 2025 a émis un avis favorable.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,


Richard NINBO



CONVENTION TYPE

JUIN 2024

Envoyé en préfecture le 10/09/2025

Reçu en préfecture le 10/09/2025

Publié le 10/09/2025

ID : 974-219740180-20250827-25092-DE

S²LOW

Utilisation de l'abattement de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) dans les QPV

(quartiers prioritaires
de la politique de la ville)



agence nationale
de la cohésion
des territoires



INTERCOMMUNALITÉS
DE FRANCE



CONVENTION-TYPE

POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QPV

Conclue entre :

- (*nom de l'EPCI*), représenté par (*prénom, nom, fonction*)
- Et (*commune*), représentée par (*prénom, nom, fonction*)
- D'autre part, la Préfecture de (*département*) représentée par (*nom, prénom, fonction*)
- Et d'autre part, (*organisme Hlm*) représenté par (*nom, prénom, fonction*)

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 de (*nom de la collectivité*) voté par le conseil communautaire le (*jour, mois, année*).

Il est convenu ce qui suit :

• Objet de la convention	3	• Modalités de pilotage	6
• Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires	3	• Suivi et bilan	6
• Engagements des parties à la convention	4	• Durée de la convention	7
• Résultats du diagnostic partagé	5	• Conditions de report de l'abattement de la TFPB	7
• Orientations stratégiques	5	• Conditions de dénonciation de la convention	7
• Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants	5	• Annexe : programme d'action	9

Envoyé en préfecture le 10/09/2025

Reçu en préfecture le 10/09/2025

Publié le 10/09/2025

ID : 974-219740180-20250827-25092-DE



CONVENTION TYPE

Envoyé en préfecture le 10/09/2025

Reçu en préfecture le 10/09/2025

Publié le 10/09/2025

ID : 974-219740180-20250827-25092-DE



POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QPV

Recommandations

L'échelle intercommunale est la première échelle d'appréhension de l'abattement de la TFPB (le patrimoine Hlm dans les QPV du contrat de ville).

Elle s'appréhende également par organisme Hlm, dans la mesure où chaque organisme devra mettre en œuvre un programme d'action.

La convention d'utilisation est pluriannuelle et est une annexe du contrat de ville. Sont signataires le représentant de l'État dans le département, de l'EPCI, de la commune et de l'organisme Hlm.

Elle peut ainsi se situer à différents niveaux :

- Une convention pour tous les bailleurs et par contrat de ville, qui déclinera un programme d'action par bailleur et par quartier.
- Au moins une convention par bailleur et par contrat de ville, qui déclinera un programme d'action par quartier.
- Une convention par bailleur et par commune, qui déclinera un programme d'action par quartier.
- Ou une convention par bailleur et par quartier.

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 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'État, (*nom de l'intercommunalité*), (*nom de la commune*), (*nom du ou des organismes Hlm*) et est une annexe du contrat de ville signé le (*jour, mois, année*). Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville 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 QPV de l'intercommunalité ou par commune ou par quartier

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
1			
2			
3			
...			
TOTAL			

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, (*nom de l'EPCI*), (*nom de la commune*) et (*nom de l'organisme Hlm*). 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

Recommandations

- Moyens humains liés au suivi de la convention (*préciser*);
- Mobilisation des politiques de droit commun (*préciser*);
- Pilotage de la convention (*préciser les rôles*);
- Modalités de médiation à mobiliser en cas d'intention de dénonciation de la convention (*préciser*);
- Articulation entre le BOP 147 et l'abattement de la TFPB afin d'éviter les doubles financements (*préciser*).

Engagements de l'EPCI

Recommandations

- Moyens humains liés au suivi de la convention (*préciser*);
- Mobilisation des politiques de droit commun (*préciser*);
- Pilotage de la convention (*préciser les rôles*).

Engagements de la commune

Recommandations

- Moyens humains liés au suivi de la convention (*préciser*);
- Mobilisation des politiques de droit commun (*préciser*);
- Pilotage de la convention (*préciser les rôles*);
- Mobilisation du conseil citoyen ou autres formes de représentants des habitantes et des habitants (*préciser*).

Engagements de l'organisme Hlm

Recommandations

- Moyens humains d'ingénierie pour le suivi de la convention (*préciser*);
- Moyens liés à la mise en œuvre du programme d'actions défini de façon partenariale par les signataires de la convention et à son suivi (*préciser*);
- Informations sur le programme d'action (prévisionnel et réalisé) à l'aide du logiciel QuartiersPlus ;
- Mobilisation des associations de locataires (*préciser*);
- Pilotage de la convention (*préciser les rôles*);
- Réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et diffusion aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants (*préciser*).

4. Résultats du diagnostic partagé

Recommandations

Le diagnostic partagé peut s'appuyer sur :

- Résultats synthétiques du « diagnostic en marchant » par quartier :
 - Les acteurs associés au diagnostic dans le cadre de la GUSP
 - Les principaux enjeux à traiter identifiés par quartier sur le champ du fonctionnement résidentiel, de la gestion de proximité relevant du bailleur, et dans l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Point sur la/les démarches de GUSP en cours (orientations, objectifs par quartier) et de renouvellement urbain (dont projet de gestion) s'il y a ;
- Toute analyse ou étude (de l'existant ou projection) portant sur les axes du cadre national (enquête de satisfaction de l'organisme Hlm, analyse des besoins sociaux des communes, données socio-démographiques des locataires du parc social, plan stratégique du patrimoine de l'organisme Hlm, NPNRU, marches exploratoires, etc.).

5. Orientations stratégiques

Recommandations

- Pour chaque QPV, définition des priorités d'action au regard du diagnostic partagé, des domaines d'activités des organismes Hlm, et en lien avec les orientations du contrat de ville ;
- Pour ces priorités d'action, articulation et complémentarité avec les politiques de droit commun et 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, Plan local de sécurité ou CLSPD, plan de déplacement, plan alimentaire territorial, cités de l'emploi et politiques de l'emploi, etc.) ;
- Sur la base de ces orientations stratégiques, co-définition, par les signataires de la convention d'utilisation de l'abattement, du programme d'action prévisionnel par QPV et par organisme Hlm qui fera l'objet d'une annexe à la convention.

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

Recommandations

- Identification des représentants (association de locataires et autres modalités de participation des habitants tels que les conseils citoyens) ;
- Les représentants des locataires-habitants participent, à titre consultatif, à la vie de la convention d'abattement de la TFPB ;
- Modalités d'association à la vie de la convention (exemple : diagnostic partagé, suivi, bilan) ;

- Rythme des rencontres.

7. Modalités de pilotage

Recommandations

- Désignation des référents dans les collectivités et dans les services de l'État ;
- Instance de pilotage technique de la convention (composition, rôles, pilotage, fréquence) ;
- Instance de pilotage décisionnelle de la convention (composition, rôles, pilotage, fréquence, modalités de validation des programmes d'action prévisionnels et réalisé) et articulation avec les instances du contrat de ville ;
- Calendrier (Le programme d'actions prévisionnel est défini autant que possible dans un calendrier compatible avec le calendrier budgétaire des organismes Hlm et le calendrier des appels à projet relatifs au BOP 147. De même, le bilan des actions réalisées est défini dans un calendrier compatible avec le calendrier de clôture des comptes des organismes Hlm).

8. Suivi et bilan

- Chaque année, l'organisme Hlm transmet à (*nom de l'EPCI*), (*nom de la commune*), l'État (*préciser*) et aux représentants des locataires-habitants, avant le (*date*) un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année n-1.

Le bilan quantitatif, recensant les actions menées et dépenses afférentes, est 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 est structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale à l'appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. Les différents porteurs de projet dont les actions ont été valorisées au titre de l'abattement de la TFPB contribuent à l'élaboration du bilan qualitatif fourni par l'organisme Hlm aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Le bilan quantitatif et qualitatif pourra être complété par des éléments complémentaires fournis par les représentants des signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Recommandations

- Modalités de validation du bilan par les représentants de l'État dans le département, de l'EPCI et de la commune ;
- Modalités de transmission de la consolidation annuelle des programmes d'action aux signataires du contrat de ville à l'occasion du comité de pilotage de ce dernier. Cette consolidation des données d'un organisme Hlm à une échelle territoriale est possible *via* QuartiersPlus.

9. Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville.

Et, à ce titre, 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.

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 de préavis minimum de (*préciser le nombre*) mois avant le 1^{er} 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.



ANNEXE : programme d'action

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPFB	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 détritrus						
	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 financement	Dépense valorisée ATPFB	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 ...)						

Envoyé en préfecture le 10/09/2025

Reçu en préfecture le 10/09/2025

Publié le 10/09/2025

ID : 974-219740180-20250827-25092-DE

S²LOW

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

an
ct

agence nationale
de la cohésion
des territoires

FRANCE
URBAINE
MÉTROPOLIS, AGGLOS ET GRANDES VILLES

AMF
ASSOCIATION DES MAIRES DE FRANCE ET
DES PRÉSIDENTS D'INTERCOMMUNALITÉS

INTERCOMMUNALITÉS
DE FRANCE

association des maires
VILLE & BANLIEUE
de France

L'UNION SOCIALE
POUR L'HABITAT
LesHim.t.habitat.en.Mouvement