

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GRAND GUÉRET**
Extrait
du registre des délibérations

Publié le 25/03/25
Mis en ligne le 25/03/25

L'an deux mille vingt-cinq, le treize mars, à dix-sept heures, se sont réunis en séance ordinaire, sous la présidence et la convocation de Monsieur Eric CORREIA, Président, au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Convocation envoyée le : 07 mars 2025

Étaient présents : M. Eric CORREIA, M. Eric BODEAU, M. François BARNAUD, M. Pierre AUGER, Mme Annie ZAPATA, M. Patrick ROUGEOT, M. Jean-Luc MARTIAL, M. Jean-Luc BARBAIRE, M. Alex AUCOUTURIER, M. Alain CLEDERE, M. Philippe PONSARD, M. Jean-Paul BRIGNOLI, M. Bernard LEFEVRE, M. Thierry DUBOSCLARD, M. François VALLES, Mme Viviane DUPEUX, Mme Lucette CHENIER, M. Christophe LAVAUD, M. Thierry BAILLIET, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Mary-Line GEOFFRE, M. Henri LECLERE, Mme Christine MARRACHELLI, Mme Claire MORY, Mme Corinne TONDUF, M. Guillaume VIENNOIS, M. Jean-Pierre LECRIVAIN, M. Jean-Luc MÉCHIN, M. Michel SAUVAGE, Mme Michèle ELIE, M. Patrick GUÉRIDE, M. Philippe BAYOL, M. Xavier BIDAN, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI

Étaient excusés et avaient donné pouvoir de vote : M. Jacques VELGHE à M. Thierry DUBOSCLARD, Mme Marie-France DALOT à M. Jean-Pierre LECRIVAIN, M. Gilles BRUNATI à M. François VALLES, M. Jean-Baptiste CONTARIN à Mme Corinne TONDUF, Mme Marie-Françoise FOURNIER à M. Henri LECLERE, M. Erwan GARGADENNEC à M. Thierry BAILLIET, Mme Françoise OTT à Mme Christine MARRACHELLI, M. Ludovic PINGAUD à M. Guillaume VIENNOIS, Mme Corinne COMMERGNAT à M. François BARNAUD, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD à M. Eric BODEAU, Mme Patricia GODARD à M. Jean-Luc MARTIAL,

Étaient excusés : Mme Armelle MARTIN, M. Guy ROUCHON, Mme Mireille FAYARD, M. Michel PASTY, Mme Olivia BOULANGER, Mme Sylvie BOURDIER, M. Benoit LASCoux, Mme Véronique VADIC, Mme Ludvine CHATENET, Mme Célia BOIRON,

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 34

Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote : 11

Nombre de membres excusés : 10

Nombre de membres absents : 0

Nombre de membres ne participant pas au vote : 0

Nombre de membres votants : 45

Quorum : 28 (atteint)

Secrétaire de séance : M. Bernard LEFEVRE

APPROBATION DE LA CONVENTION RELATIVE À L'ABATTEMENT DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

Rapporteur : Mme Annie ZAPATA

L'année 2024 marque une étape majeure pour la politique de la ville, 10 ans après la parution de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy.

Le nouveau contrat de ville « engagements quartiers 2030 » signé le 16 décembre 2024, constitue l'outil de référence, au travers duquel doit s'organiser la mobilisation de l'ensemble des partenaires, intervenant au bénéfice des quartiers prioritaires.

Accuse de réception en préfecture
023-200034825-20250313-60_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

L'amélioration de la gestion urbaine de proximité reste une priorité de l'État pour les contrats de ville 2024/2030.

Les mesures fiscales en Quartier Politique de la Ville (QPV) annoncées par la loi de finances pour 2024, confirment la continuité de l'abattement TFPB pour les organismes HLM en quartier prioritaire, à hauteur de 30 %. L'abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2025 à 2030.

En contrepartie de cet avantage fiscal, les bailleurs s'engagent à atteindre un même niveau de qualité de service que dans le reste de leur parc, en y renforçant leurs interventions.

Ces contreparties sont formalisées par la signature d'une convention entre le bailleur Creusalis, la commune de Guéret, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, le Conseil Départemental de la Creuse et l'État.

Cette convention est obligatoire pour que le bailleur social puisse bénéficier de l'abattement.

Les orientations de la convention doivent se traduire par des programmes d'actions annuels qualitatifs et chiffrés, pour lesquels un suivi renforcé est réalisé.

Le cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB, établi par le Ministère en charge de la politique de la ville et l'Union sociale pour l'habitat, définit les champs d'utilisation de l'abattement à travers 8 axes d'intervention :

- L'organisation d'une présence de proximité.
- La formation et le soutien au personnel de proximité.
- L'adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance.
- La gestion des déchets et des encombrants.
- Les dispositifs et les actions contribuant à la tranquillité résidentielle.
- Les actions favorisant la concertation et la sensibilisation des locataires.
- Les actions de développement social permettant de favoriser le vivre ensemble et le lien social.
- Les petits travaux d'amélioration du cadre de vie.

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB est annexée au contrat de ville et a vocation à s'articuler avec les démarches de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) pilotées par l'Agglomération du Grand Guéret en partenariat avec la Ville de Guéret, l'État et le bailleur.

Afin de donner de la visibilité aux bailleurs et permettre des actions pluriannuelles du bailleur social, il est proposé que ce dispositif soit établi pour les impositions au titre des années 2025 à 2030.

Pour 2025, l'abattement fiscal pour le bailleur est estimé à 230 000 €.

VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine,

VU la circulaire du 31 août 2023 qui précise les contours d'élaboration des contrats de ville,

VU l'article 73 de la loi n° 2023-322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 relative à la prorogation pour la période 2025-2030 de l'abattement de 30 % de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) prévu à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts (CGI),

VU le Décret n° 2023-1312 du 28 décembre 2023, modifiant le décret n° 2014-767 du 3 juillet 2014, relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la Ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains,

VU l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, prévoyant 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,

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 les Comités stratégiques du contrat de ville « Quartier 2030 » en dates du 22 janvier 2023 et du 6 novembre 2024,

VU la délibération n°236/24 de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, en date du 28 novembre 2024, relative à l'approbation du contrat de Ville du Grand Guéret – Quartier 2030,

Considérant la volonté de la Communauté d'Agglomération de poursuivre son intervention auprès des habitants du quartier,

Considérant la volonté de la Communauté d'Agglomération de maintenir les conditions financières favorables à l'amélioration de la qualité de la vie des habitants dans leurs îlots,

Considérant que pour ce faire, le sur investissement du bailleur est indispensable,

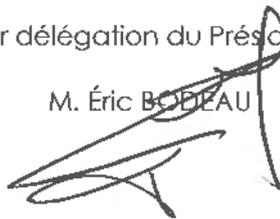
Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité, décident :

- D'approuver la convention d'utilisation de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties,
- D'autoriser M. le Président ou Mme la Vice-Présidente en charge de la politique de la ville à signer ladite convention avec le bailleur social, ses annexes, et tous actes subséquents.

Fait et délibéré les jours, mois et an tel que dessus
Et ont signé les membres présents
Pour Extrait Conforme

Par délégation du Président,

M. Éric BOBÉAU



Le Secrétaire de séance

M. Bernard LEFÈVRE





GUÉRET
LA VILLE



L'Agglo
Grand Guéret
Communauté



**PRÉFÈTE
DE LA CREUSE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**La CREUSE
le Département**

Creusalis
L'Office Public de l'Habitat de La Creuse
groupe
acélia

quartiers2030

Grand Guéret

- *Projet Albatros* -

**Convention pour l'utilisation
de l'abattement de la Taxe Foncière sur les
Propriétés Bâties
(TFPB)**



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-60_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

La Convention pour l'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans le quartier de l'Albatros est conclue entre :

- la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, représenté par
Eric CORREIA, Président,
- Et la ville de Guéret, représentée par
Marie-Françoise FOURNIER, Maire,
- Et le Conseil départemental de la Creuse, représenté par
Valérie SIMONET, Présidente
- D'autre part, la Préfecture de la Creuse représentée par
Anne FRACKOWIAK-JACOBS, Préfète
- Et d'autre part, l'OPH CREUSALIS représenté par
Frédéric SUCHET, Directeur général

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 la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret voté par le conseil communautaire le 28 novembre 2024 et signé le 16 décembre 2024.

Les signataires

Madame la Préfète de la Creuse Anne FRACKOWIAK-JACOBS	Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret Eric CORREIA
Madame le Maire de Guéret Marie-Françoise FOURNIER	Monsieur le Directeur de l'Office public d'habitat social de la Creuse – CREUSALIS Frédéric SUCHET
Madame la Présidente du Conseil Départemental de la Creuse Valérie SIMONET	

Fait à Guéret, le

Sommaire

Les signataires.....	2
1. Objet de la convention.....	4
2. Identification du patrimoine concerné dans les QPV de l'intercommunalité ou par commune ou par quartier.....	5
3. Engagements des parties à la convention.....	5
3.1. Engagements de l'État.....	5
3.2. Engagements de l'EPCI.....	5
3.3. Engagements de la commune.....	6
3.4. Engagements du Département.....	6
3.5. Engagements de Creusalis.....	7
4. Résultats du diagnostic partagé.....	7
5. Orientations stratégiques.....	9
5.1. ORIENTATION N° 1 : Mon quartier attire !.....	9
5.2. ORIENTATION N° 2 : Mon quartier respire !.....	9
5.3. ORIENTATION N° 3 : Mon quartier intègre !.....	10
6. Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants.....	10
7. Modalités de pilotage.....	10
8. Suivi et bilan.....	11
9. Durée de la convention.....	12
10. Conditions de report de l'abattement de la TFPB.....	12
11. Conditions de dénonciation de la convention.....	12
12. ANNEXE : Outil de suivi du programme d'action.....	13

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 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 jusqu'en 2030.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, la ville de Guéret, le Département de la Creuse, Creusalis, et est une annexe du contrat de ville signé le 16 décembre 2024. 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
Albatros	927	927	230 000 €
TOTAL	927	927	230 000 €

3. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, la Ville de Guéret, le Département de la Creuse et Creusalis. 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.

3.1. Engagements de l'État

Tout d'abord, l'État participera de manière active à la mise en œuvre de la convention. Ainsi, représenté par le délégué du préfet intervenant sur le territoire, il prendra part à toutes les instances de pilotage prévues dans la présente convention ainsi qu'aux comités techniques.

Ensuite, l'État veillera à la cohérence de l'emploi des crédits pour la réalisation des actions validées par les signataires de la convention.

Enfin, l'État supervisera le respect des clauses de la convention par l'ensemble des signataires. L'État pourra jouer le rôle de médiateur en cas de conflit entre les parties.

3.2. Engagements de l'EPCI

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret s'engage, au regard de ses moyens humains et de ses compétences, à participer aux démarches identifiées dans la présente convention d'abattement de la TFPB.

Dans le cadre de l'animation du contrat de ville et de ses compétences, la Communauté d'Agglomération soutient le plan d'action mis en œuvre pour répondre aux problématiques territorialisées sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La direction de l'aménagement du territoire, service politique de la Ville met à disposition le Chef de projet Politique de la Ville pour participer aux différentes

Accusé de réception en préfecture
1023106344825025011340125-D
Date de réception préfecture : 25/03/2025

instances de travail collectives. Ainsi, il pourra entre autres participer aux diagnostics en marchant organisés par le bailleur et la commune.

La Communauté d'Agglomération se mobilise dans les démarches partenariales et met en œuvre des programmes d'actions par site, inscrits dans les problématiques identifiées sur chaque territoire et portées dans le respect et les compétences de chacun.

Mobilisation des politiques de droit commun :

Comme l'ensemble des partenaires signataires de la présente convention, la Communauté d'Agglomération s'engage à surmobiliser son droit commun afin d'assurer une égalité de traitement de l'ensemble du quartier.

Suivi de la convention :

Dans le cadre de l'animation du contrat de ville copiloté avec les services de l'État, la Communauté d'Agglomération facilite les échanges entre les territoires, organise et anime la capitalisation sur les thèmes investis dans les plans d'actions locaux et l'évaluation, avec l'ensemble des partenaires, de la démarche.

3.3. Engagements de la commune

Moyens humains liés au suivi de la convention : Directrice Cohésion sociale, sport et culture ;

Mobilisation des politiques de droit commun : animation d'un groupe projet transversal en interne ;

Pilotage de la convention : participation aux Comités de pilotage du bon usage de l'abattement de la TFPB.

3.4. Engagements du Département

Moyens humains liés au suivi de la convention ; Mobilisation des services de la Direction Insertion Logement et tout autre service concerné par les actions proposées au bénéfice des habitants du QPV.

Mobilisation des politiques de droit commun ; Ouverture de l'ensemble de ses dispositifs et actions mises en place dans le cadre de son champ de compétences.

Pilotage de la convention ; Le pilotage est assuré par la Présidente ou le Vice Président du département.

Mobilisation du conseil citoyen ou autres formes de représentants des habitantes et des habitants (préciser). Le Département en tant que signataire du Contrat de ville mobilisera ses services techniques pour répondre aux demandes et instances représentatives des habitants (Conseil Citoyen).

Accusé de réception en préfecture
des Pyrénées-Orientales
Date de réception préfecture : 25/03/2025

3.5. Engagements de Creusalis

Moyens humains d'ingénierie pour le suivi de la convention : toute personne et/ou équipe nécessaire et utile à la bonne mise en œuvre des dispositions de la présente. Le Directeur général coordonne l'ensemble de cette action ;

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 : mise à jour chaque année d'un montant d'abattement TFPB qui est communiqué, autant que faire se peut, aux autres parties en fin d'année N-1.

Mobilisation des associations de locataires : les associations de locataires sont conviées à chaque instance ;

Pilotage de la convention : Le pilotage de la convention est assuré par le directeur général, ou en cas d'impossibilité, un des membres du Comité de direction de Creusalis.

Réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et diffusion aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants : une évaluation sera effectuée 6 mois avant la fin de l'application de la convention afin d'examiner la mise en œuvre de la convention au regard des objectifs initialement assignés, aux moyens financiers et en cherchant à identifier les axes de progrès.

Une enquête de satisfaction par quartier auprès des locataires sera réalisée par le bailleur (à minima triennale).

Cette démarche sera présentée au comité de pilotage avant sa tenue. Les résultats de l'enquête pourront être issus de l'enquête triennale menée obligatoirement par l'organisme HLM. Ils seront présentés aux instances représentatives des locataires et au conseil citoyen.

4. Résultats du diagnostic partagé

Les diagnostics se tiennent tout au long de la vie du Contrat. Des sessions sont régulièrement organisées avec le Conseil citoyen, sur la base d'autosaisine sur des sujets d'actualités. Ils sont l'opportunité de débattre de ces sujets mais également de qualifier l'évolution du Quartier. Les élus de l'Agglo et de la ville sont régulièrement sollicités par le Conseil citoyen. En parallèle, les techniciens de l'État et de l'Agglo sont systématiquement présents, et des partenaires sont conviés, es qualité, pour apporter leur expertise.

Il ressort de ces déambulations que le quartier, composé de 6 îlots distincts, vit au cœur de la ville de Guéret, mais rencontre des problématiques spécifiques à chaque îlot.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-60_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

Les îlots Madeleine Chapelle / Sylvain Blanchet / Beauregard, sont les plus éloignés du centre-ville de Guéret. Ils lui sont néanmoins reliés par le biais du réseau de transport urbain. Ils se situent également au plus près de la seule école du Quartier (maternelle et élémentaire). Cet îlot accueillent un local de proximité, principalement dédié aux jeunes et animé par le CAVL Anima.

L'îlot Olivier de Pierrebourg le plus densément peuplé, est le seul qui n'a pas bénéficié de travaux dans le cadre de la Convention de renouvellement urbain. Le vivre ensemble n'y est pas toujours évident, et des tensions entre locataires sont constatées. Cependant, su cet îlot également, la présence d'un local de proximité permet d'animer ce secteur sans toutefois proposer d'activités / ouvertures aux ados et adultes.

L'îlot Brésard est celui qui a connu le plus de changements depuis 2023 : la déconstruction d'un bâtiment, supprimant 75 logements, et la réhabilitation / réouverture d'un local associatif, désormais géré par la FOL 23, a d'une part ouvert l'espace et réduit les actes d'incivilité et d'autre part réinstauré une dynamique de vivre ensemble qui avait disparu en 2018.

L'îlot Charles de Gaulle est le plus proche du centre-ville et de tous les services administratifs. La proximité d'un grand axe de passage, sans espaces verts à proximité immédiate, n'est pas propice à des activités des enfants en pieds d'immeubles, ce qui représente parfois une gêne pour certains locataires. Cet îlot doit bénéficier en 2025/2026 d'une résidentialisation qui doit gommer cet aspect « dalle béton » en prise directe avec les axes de circulation.

Il est à noter que, du fait de sa situation, le QPV est au cœur de nombreux lieux de services et de culture : Tiers lieu, bibliothèque, espace culturel, future piscine, CAF, CPAM, MSA, tous situés dans le quartier. À proximité immédiate (à moins de 300 m), l'ensemble des services administratifs et commerciaux est disponible. De ce fait, l'accès est facilité, mais la mobilité reste une question à traiter, aussi bien par l'accès à l'autonomie (permis et véhicule), que par la sécurisation des cheminements piétonniers et alternatifs (vélo) qui permettent un accès auxdits services.

D'une manière globale, la très grande proximité des îlots leur permet d'avoir également accès à toute la panoplie d'actions déployées par les partenaires institutionnels ou associatifs, au bénéfice des habitants, selon leurs tranches d'âges ou leurs caractéristiques socio-professionnelles. Dans le cas où des difficultés peuvent être rencontrées, la solidarité assure un accès facilité aux activités, notamment sportives (services de covoiturage des jeunes vers les sites de pratiques)

Pour autant, l'enjeu de connexion entre le quartier et l'ensemble de la ville reste une question récurrente, car malgré sa proximité immédiate, il subsiste un cloisonnement des habitants des îlots du nord. Il apparaît que les espaces extérieurs laissés disponibles par la déconstruction sont utilisés par les

Accusé de réception en préfecture
07/2025
Date de réception préfecture : 25/03/2025

habitants, mais ces derniers appellent de leurs vœux d'être associés au projet d'aménagement du site, notamment en matière d'aménités urbaines et de mobilier urbain, voire d'équipement à vocation collective. Au regard du contexte des travaux à venir, il est difficile, à ce jour, d'imaginer en détail la nature des aménagements urbains sur les espaces extérieurs. Néanmoins, une occupation dite transitoire pourrait être pensée, par le biais de chantiers participatifs d'élaboration de mobilier pouvant être retiré et réutilisé par exemple. Cette action, démarrée en 2024 sur l'îlot Brésard, doit être reconduite dans les 3 années à venir sur tous les îlots. Il s'agit de projets pouvant tout à fait être valorisés dans le cadre de la TFPB.

5. Orientations stratégiques

La convention d'abattement de la TFPB s'inscrit dans le cadre du projet de territoire de L'Albatros.

L'année 2024 marque le renouvellement du projet de territoire de la Ville de Guéret en matière de politique de la ville. Le contrat de ville porte l'ambition d'identifier des dynamiques de quartier, à partir d'un travail de concertation multi-niveaux réalisé en amont sur l'année 2023. À travers son programme d'actions politique de la ville, le territoire entend répondre à des enjeux à la fois propres au QPV, et à des enjeux transversaux que l'on retrouve dans « Engagements Quartiers 2030 ». L'ambition du programme d'actions a été de partir du constat de problématiques plus saillantes sur le quartier, afin de dégager des projets « sur-mesure » et en adéquation avec les besoins des habitants.

Les orientations retenues sont les suivantes :

5.1. ORIENTATION N° 1 : Mon quartier attire !

Transition vers des valeurs partagées autour du travail et de l'emploi

- Lever les freins périphériques d'accès à l'emploi
- Créer un lieu de garde d'enfants sur le quartier

5.2. ORIENTATION N° 2 : Mon quartier respire !

Transition vers un quartier vert et bleu

- Reconquérir les espaces fonciers disponibles dans le quartier
- Améliorer le cadre de vie dans le quartier
- Offrir des espaces de vie au plus près des habitants
- Surinvestir dans le quartier
- Améliorer la desserte du quartier prioritaire
- Circuler facilement et en sécurité
- Maîtriser les consommations de fluides
- Cheminer vers des bâtiments économes

- Adapter les quartiers et la ville face au changement climatique
- Assurer les conditions de vie dans le quartier au travers de la bonne gestion des déchets

5.3. ORIENTATION N° 3 : Mon quartier intègre !

Les transitions sociales

- Développer les actions sportives à vocation d'inclusion sociale
- Renforcer le lien social

Dans l'objectif de mettre en œuvre un projet de territoire global et cohérent, outre les items définis à l'article 1, les actions valorisées dans le cadre de la convention d'abattement de la TFPB et les orientations stratégiques de cette dernière, peuvent également s'inscrire en lien avec les axes d'actions du Contrat de ville du Grand Guéret.

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

Le Conseil citoyen, les représentants des Conseils de quartiers, les représentants des associations de locataires sont associés et systématiquement invités aux instances de pilotages de la bonne gestion de l'abattement TFPB.

7. Modalités de pilotage

Le pilotage de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB doit permettre de donner une lisibilité partagée sur l'utilisation de cette ressource par Creusalis pour atteindre et maintenir un même niveau de qualité de service dans le QPV que dans l'ensemble de son parc de logement, en améliorant les conditions de vie de leurs habitants.

Un pilotage est mis en place à différents niveaux pendant la durée d'application de la présente convention :

- Des comités d'évaluation (minimum un par an) sont organisés régulièrement par le bailleur. Ils associent, obligatoirement, les services de l'État (la DDT et délégué du Préfet), un représentant de chaque collectivité, un représentant de la Communauté d'Agglomération et un représentant du bailleur, qui pilote les réunions. Ces réunions ont pour objectif de définir et de suivre le programme d'actions prévu à l'article 8 de la convention. Le bailleur est chargé d'y présenter un rapport d'avancement de la mise en œuvre du programme d'actions au moyen des tableaux de bord prévus à l'annexe 3 du cadre national. Ces instances associeront les représentants des

locataires et les membres du conseil citoyen. Elles valideront, le cas échéant, les ajustements aux programmes d'action ou les avenants à la convention.

- L'ensemble des membres du groupe de comité d'évaluation s'engage à formaliser un plan d'action prévisionnel de l'année à venir avant le 31 octobre de l'année n-1 (avant l'élaboration du prévisionnel financier du bailleur)
- Un bilan annuel, quantitatif et qualitatif, faisant état des résultats sera présenté au comité de pilotage du contrat de ville. Il sera réalisé par les services de l'EPCI sur la base des bilans produits par le bailleur au moyen des tableaux de présentation prévus à l'annexe 2 du cadre national. Le bilan des conventions doit permettre d'assurer la consolidation des tableaux de bord au niveau régional.

Désignation des référents dans les collectivités et dans les services de l'État :

- Pour l'État : DDT et délégué du préfet
- Pour la commune : la Directrice Cohésion sociale, sport et culture
- Pour l'EPCI : Chef de projet politique de la Ville politique de la ville
- Pour le Département, le Vice-Président Chargé du retour à l'emploi, de l'insertion et du logement

8. Suivi et bilan

Chaque année, Creusalis transmettra à la Communauté d'Agglomération, la Ville de Guéret, l'État et aux représentants des locataires-habitants, avant le mois de mars 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.

9. Durée de la convention

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

À 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.

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, et les sommes correspondantes 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'État, 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 4 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 par les autres signataires du cadre national.

Accusé de réception en préfecture
1025200024426-2025-013-01-2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

12. ANNEXE : Outil de suivi du programme d'action

Axes	Dépense prévisionnelle	Dépense valorisée	Taux de valorisation TFPB	Taux / Abattement total
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	15 000,00 €	15 000,00 €	100,00 %	6,52 %
2. Formation/Soutien des personnels de proximité	2 500,00 €	2 500,00 €	100,00 %	1,09 %
3. Sur-entretien	22 000,00 €	22 000,00 €	100,00 %	9,57 %
4. Gestion des déchets et encombrants / épaves	5 500,00 €	5 500,00 €	100,00 %	2,39 %
5. Tranquillité résidentielle	43 000,00 €	43 000,00 €	100,00 %	18,70 %
6. Concertation/Sensibilisation des locataires	9 000,00 €	9 000,00 €	100,00 %	3,91 %
7. Animation, lien social, vivre ensemble	38 000,00 €	38 000,00 €	100,00 %	16,52 %
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	95 000,00 €	95 000,00 €	100,00 %	41,30 %

Axe	Actions	Dépense prévisionnelle	Dépense valorisée	Taux de valorisation TFPB	Taux / Abattement total
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %
	Agents de médiation sociale	15 000,00 €	15 000,00 €	100,00 %	6,52 %
	Agents de développement social	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %

Axe	Actions	Dépense prévisionnelle	Dépense valorisée	Taux de valorisation TFPB	Taux / Abattement total
	et urbain				
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %
	Référents sécurité	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)	2 500,00 €	2 500,00 €	100,00 %	1,09 %
	Sessions de coordination interacteurs	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %
	Dispositifs de soutien	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %
	Renforcement nettoyage	15 000,00 €	15 000,00 €	68,18 %	6,52 %
3. Suivi et entretien	Effacement de tags et graffitis	2 000,00 €	2 000,00 €	9,09 %	0,87 %
	Renforcement maintenance équipement et amélioration des délais d'intervention	2 000,00 €	2 000,00 €	9,09 %	0,87 %
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)	3 000,00 €	3 000,00 €	13,64 %	1,30 %
4. Gestion des déchets et des encombrants	Gestion des encombrants	1 000,00 €	1 000,00 €	18,18 %	0,43 %

Accusé de réception en préfecture
0231200034825-20250313-60_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

Axe	Actions	Dépense prévisionnelle	Dépense valorisée	Taux de valorisation TFPB	Taux / Abattement total
encombrants/épaves	Renforcement ramassage papiers et détritrus	4 500,00 €	4 500,00 €	81,82 %	1,96 %
	Enlèvement des épaves	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %
	Amélioration de la collecte des déchets	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	43 000,00 €	43 000,00 €	100,00 %	18,70 %
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %
	Surveillance des chantiers	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale	5 000,00 €	5 000,00 €	55,56 %	2,17 %
	Participation/ implication/ formation des locataires et association des locataires	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.	2 000,00 €	2 000,00 €	22,22 %	0,87 %
	Enquête de satisfaction	2 000,00 €	2 000,00 €	22,22 %	0,87 %

Accusé de réception en préfecture
023200034825-20250313-60_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

Axe	Actions	Dépense prévisionnelle	Dépense valorisée	Taux de valorisation TFPB	Taux / Abattement total
	territorialisées				
	Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »	15 000,00 €	15 000,00 €	39,47 %	6,52 %
	Actions d'accompagnement social spécifiques	1 000,00 €	1 000,00 €	2,63 %	0,43 %
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	22 000,00 €	22 000,00 €	57,89 %	9,57 %
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 ...)	65 000,00 €	65 000,00 €	68,42 %	28,26 %
	Surcoûts de remise en état des logements	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-60_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

Axe	Actions	Dépense prévisionnelle	Dépense valorisée	Taux de valorisation TFPB	Taux / Abattement total
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)	30 000,00 €	30 000,00 €	31,58 %	13,04 %

Accusé de réception en préfecture
 023-200034825-20250313-60_2025-DE
 Date de réception préfecture : 25/03/2025