



CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BÂTIES DANS LE QUARTIER PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE DE THIERS 2025-2030



Convention d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties conclue entre :

Entre les soussignés :

L'État, représenté par le Préfet de Département, Monsieur Joël MATHURIN, 18 Boulevard Desaix
63033 CLERMONT-FERRAND Cedex 1

Thiers Dore et Montagne, représentée par son Président, Monsieur Tony BERNARD, 47 Avenue du
Général de Gaulle 63300 THIERS

Ville de THIERS, représentée par le Maire, Monsieur Stéphane RODIER, 1 Rue François Mitterrand
63300 THIERS

Et

Organisme HLM Ophis représenté par son directeur général, Monsieur Philippe BRUNET-DEBAINES,
32 Rue de Blanzat 63028 CLERMONT-FERRAND

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 Thiers Dore et Montagne signé le 17 juin 2024 ;

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Table des matières

ARTICLE 1 : Objet de la convention	4
ARTICLE 2 : Identification du patrimoine concerné dans le QPV de Thiers	4
ARTICLE 3 : Engagements des parties à la convention dans le QPV de Thiers.....	4
ARTICLE 4 : Résultats du diagnostic partagé	5
ARTICLE 5 : Orientations stratégiques.....	5
ARTICLE 6 : Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants	6
ARTICLE 7 : Modalités de pilotage	6
ARTICLE 8 : Suivi et bilan	6
ARTICLE 9 : Durée de la convention	7
ARTICLE 10 : Conditions de report de l'abattement de la TFPB.....	7
ARTICLE 11 : Conditions de dénonciation de la convention	7
ANNEXE 1 : Synthèse des orientations relatives à la mobilisation de l'abattement de TFPB ...	8
ANNEXE 2 : Objectifs des actions et modalités de prise en compte des dépenses valorisables au titre de l'abattement TFPB	11
ANNEXE 3 : Programme d'actions prévisionnel pour l'année 2025	16

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 des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville.

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, la Communauté de communes Thiers Dore et Montagne, la Ville de THIERS, Ophis Puy-de-Dôme et constitue une annexe du Contrat de Ville signé le 21 mars 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.

ARTICLE 2 : Identification du patrimoine concerné dans le QPV de Thiers

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
THIERS	805	783	186 276 €

ARTICLE 3 : Engagements des parties à la convention dans le QPV de Thiers

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la Communauté de communes Thiers Dore et Montagne, la Ville de THIERS et Ophis Puy-de-Dôme. 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.

ARTICLE 4 : Résultats du diagnostic partagé

Lors de l'élaboration du Contrat de Ville 2024-2030, la concertation a permis de dégager un diagnostic partagé.

Les habitants ont relevé de nombreuses incivilités (poubelles brûlées, dégradations, déchets sauvages, déjections, nuisances sonores, personnes alcoolisées...) adossées à un sentiment d'insécurité.

Sur les résidences des Béranger et des Molles-Cizolles le diagnostic partagé a révélé une préoccupation majeure des habitants : la qualité du logement sujet de préoccupation très important pour les 38 % habitants (et même 43 % à Béranger).

Les résidents se plaignent notamment :

- Du manque de réactivité du bailleur (manque de communication avec le bailleur social-manque d'écoute, absence de prise en compte des doléances) ;
- Du manque d'entretien des bâtiments, des logements et des communs ;
- Du manque d'éclairage extérieur.

ARTICLE 5 : Orientations stratégiques

Dans le cadre de l'élaboration du Contrat de Ville 2024-2030, quatre axes stratégiques ont été définis en fonction des priorités exprimées par les habitants lors de la phase de concertation. Ces axes portent sur la jeunesse, la santé, la sécurité et le cadre de vie, ainsi que la citoyenneté.

Bien que n'étant pas identifiés comme des axes spécifiques, l'emploi et le logement demeurent deux thématiques cardinales, dans la mesure où elles conditionnent l'accès à l'ensemble des autres droits. Le logement est donc désigné comme un axe transversal et sera à prendre en compte dans chacun des axes établis dans le Contrat de Ville.

Dans l'axe « jeunesse », suite au diagnostic partagé, un des objectifs est de développer les lieux où la jeunesse peut se retrouver, notamment en aménageant des espaces extérieurs avec des équipements ciblés (ex : pour les planches à roulettes, le Cross training...) dans les résidences d'Ophis.

Dans l'axe relatif à la sécurité et à la recherche d'un cadre de vie agréable, les collectivités attachent une importance à la tranquillité publique et à la prévention de la délinquance en renforçant la présence des professionnels de proximité et en remobilisant les jeunes exposés à la délinquance. Aussi, chacun des signataires s'engagent à renforcer leur présence sur le QPV et à agir notamment contre l'occupation des halls d'immeubles.

Améliorer la qualité des espaces extérieurs constitue également un objectif majeur. Le bailleur doit garantir un bon entretien des espaces extérieurs.

Aussi, au-delà de la réhabilitation des Cizolles, il a été convenu 2 objectifs principaux :

- Investir les lieux de rencontre (espaces verts, jardins partagés, lieu d'art) ;
- Garantir une qualité de service au quotidien (suivi des remontées sur les dysfonctionnements, accompagnement des gardiens dans leurs missions, développement d'agents de médiation, afin d'améliorer la prise en compte des doléances, renforcement de l'entretien et des réparations des équipements vandalisés).

ARTICLE 6 : Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Aucune association de locataires n'existe sur le QPV de THIERS.

Les habitants seront associés à travers les associations de quartier, les conseils citoyens et les comités de voisinage en cours de création par la Ville de THIERS.

Les habitants associés dans le pilotage du Contrat de Ville, via les Conseils Citoyens puis, le cas échéant, par les comités de voisinage.

Les structures représentatives seront associées lors de l'élaboration du diagnostic partagé, du suivi et du bilan lors d'une réunion annuelle.

ARTICLE 7 : Modalités de pilotage

Le suivi de cette convention et de ses avenants est assuré dans le cadre du Contrat de Ville.

Le Comité de pilotage est le Comité de Pilotage du Contrat de Ville. Il se réunit 2 fois par an à l'initiative des collectivités territoriales, au cours du dernier trimestre pour dresser le plan d'actions de l'année suivante et au second trimestre pour effectuer le bilan de l'année précédente.

Une instance technique de suivi opérationnel des actions composée de Thiers Dore et Montagne, la Ville de THIERS, le bailleur social, la Sous-Préfecture de Thiers et la Direction Départementale des Territoires est mise en place. Cette instance est organisée par le bailleur (invitation, animation et compte-rendu), sur Thiers, a minima en amont des comités de pilotage.

Cette instance assure également le lien avec le Contrat de Ville tel que prévu au II de l'article 1388 bis du code général des impôts.

L'instance de suivi technique opérationnel identifie les actions nécessitant une articulation forte entre les signataires. Ces actions font l'objet d'une démarche participative et citoyenne pouvant être relayée dans les QPV par l'intermédiaire des Conseils Citoyens.

ARTICLE 8 : Suivi et bilan

Chaque année, l'organisme HLM transmet à Thiers Dore et Montagne, à Ville de THIERS, à l'État et aux représentants des habitants, avant le 20 avril 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.

Le bailleur s'engage à respecter le calendrier figurant en annexe 1 du contrat de ville concernant les modalités de mise en œuvre et de suivi de l'abattement TFPB.

Dès lors que l'outil « quartier + » développé par l'USH sera opérationnel, le bailleur s'engage à utiliser cet outil et à ouvrir les accès aux partenaires, afin de faciliter le suivi partagé des actions menées dans le cadre de la convention d'abattement TFPB.

ARTICLE 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.

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.

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'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 3 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 1 : Synthèse des orientations relatives à la mobilisation de l'abattement de TFPB
 (extrait du contrat de ville de Thiers Dore et Montagne signé le 17 juin 2024)

Cadre national		Actions prioritaires à maintenir ou à développer sur le QPV de THIERS	
en surligné = actions spécifiques aux quartiers en italique = renforcement des moyens de gestion de droit commun			
Axes	Actions		
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	<i>Renforcement du gardiennage et surveillance</i>		
	Agents de médiation sociale		
	Agents de développement social et urbain	X	Mobilisation d'un Chargé de Développement Social sur Thiers
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité		
	Référents sécurité		
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)		
	Sessions de coordination inter-acteurs		
	Dispositifs de soutien		
Sur-entretien	<i>Renforcement nettoyage</i>		
	<i>Enlèvement de tags et graffitis</i>		
	<i>Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention</i>		
	<i>Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)</i>		
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants		
	<i>Renforcement ramassage papiers et détrit</i>		
	Enlèvement des épaves	X	Enlèvement des épaves dès leur signalement
	<i>Amélioration de la collecte des déchets</i>	X	Actions de sensibilisation habitants sur le tri
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	X	Expérimentation d'une présence de professionnels de proximité (prestation « MK Expertise »)
	Vidéosurveillance (fonctionnement)		
	Surveillance des chantiers		
	Analyse des besoins en vidéosurveillance		

Cadre national		Actions prioritaires à maintenir ou à développer sur le QPV de THIERS	
en surligné = actions spécifiques aux quartiers en italique = renforcement des moyens de gestion de droit commun			
Axes	Actions		
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	X	Développement de la concertation avec les locataires, en particulier dans le cadre de : - la rénovation des bâtiments - la réflexion sur l'aménagement des espaces extérieurs
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...		
	Enquêtes de satisfaction territorialisées		
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	X	Mobilisation du budget « social » permettant de financer des projets à l'initiative de locataires
	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	X	Mise à disposition de locaux : Molles Cizolles : mise à disposition de 2 logements reliés 42 m ²) notamment pour l'association Acti-vies-tés Centre ancien : mise à disposition d'un local (actuellement 36 rue de la Coutellerie)
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	<i>Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)</i>	X	Engagement des travaux, suite à la concertation avec les habitants

Cadre national		Actions prioritaires à maintenir ou à développer sur le QPV de THIERS	
en surligné = actions spécifiques aux quartiers en italique = renforcement des moyens de gestion de droit commun			
Axes	Actions		
(hors quartiers NPNRU)	<i>Surcoûts de remise en état des logements</i>	X	Maintien de l'action existante
	<i>Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)</i>		

Modalités de mise en œuvre et de suivi

Février N	Transmission par les bailleurs aux EPCI, communes et services de l'État, des bilans de l'année précédente (N-1)
Fin 1er trimestre N	Élaboration des programmes d'actions spécifiques de l'année N sur le quartier, élaboré sur la base de constats partagés. Le programme d'action, traduit dans le tableau national, mentionnera l'identification du patrimoine du bailleur sur le quartier qui permet d'estimer l'abattement TFPB et l'identification du droit commun (actions mises en place sur l'ensemble de son patrimoine QPV et hors QPV) ainsi que les actions spécifiques.
De mars à mai N	Consolidation par l'EPCI et éventuels ajustements du plan d'action annuel N, et validation par les collectivités des bilans de l'année N-1 et des plans d'action N
De septembre à novembre N	Rencontre bailleurs/Villes et EPCI, en présence de la sous-préfecture et de la déléguée du préfet, afin de dresser une évaluation partielle au fil de l'eau de l'année N et d'organiser la programmation de l'année N+1 Chaque bailleur organise la réunion et établit son compte-rendu.

ANNEXE 2 : Objectifs des actions et modalités de prise en compte des dépenses valorisables au titre de l'abattement TFPB
(conformément au référentiel de l'USH)

1) L'agent de développement social et urbain

Il s'agit d'un agent de l'Ophis spécialiste de l'ingénierie de projet, de l'innovation sociale et du développement de partenariat. Il exerce en lien étroit avec les différents métiers du bailleur social et les acteurs locaux (collectivités, services de l'Etat, ESS, entreprises, fondations, etc.).

L'agent de développement social et urbain interviendra en moyenne à 15 % de son temps de travail pour la mise en place et de suivi des projets concernant les habitants du QPV de Thiers.

Son champ d'actions doit notamment porter sur la participation des habitants, et en particulier de la jeunesse, les actions de lien social, les actions de convivialité

Les actions mises en œuvre ne sont pas du ressort de cet axe mais peuvent être du ressort de celui de l'axe 7 « soutien aux actions valorisant le vivre-ensemble ».

Dépense valorisable au titre de l'abattement TFPB : montant correspondant au % ETP affecté au QPV

2) Sur-entretien

- **Renforcement du nettoyage**

Sont éligibles les actions visant le renforcement de l'entretien sur les espaces extérieurs de la résidence et sur les espaces communs de la résidence.

Le renforcement de l'entretien correspond aux passages supplémentaires par rapport au fréquentiel ordinaire.

Dépense valorisable au titre de l'abattement TFPB : dépenses de nettoyage renforcé hors contrat d'entretien.

- **Enlèvement des tags et graffitis**

Ces tags ou graffitis peuvent être dans les parties communes de la résidence ou les espaces extérieurs à la résidence.

Dépense valorisable au titre de l'abattement TFPB : montant de la prestation d'enlèvement des tags et des graffitis, si cette prestation n'est pas prévue dans le cadre du contrat forfaitaire de nettoyage.

- **Réparation des équipements vandalisés**

Les dépenses éligibles sont celles qui ne sont pas comprises dans le contrat relatif aux équipements tels que les réparations dues à des dégradations ponctuelles ou répétées d'ascenseurs, digicodes, éclairages, caméras de vidéosurveillance ou encore d'interphones. Elles peuvent être valorisées à 100%.

Dépense valorisable au titre de l'abattement TFPB : dépenses liées aux réparations des équipements vandalisés.

3) Gestion des encombrants / déchets / épaves

- **Gestion des encombrants**

Les dépenses éligibles sont celles relatives au fonctionnement et à l'investissement de projets visant l'économie circulaire (y compris les diagnostics ou études à condition qu'elles ne soient pas déjà financées dans le cadre d'autres démarches) et la propreté :

- L'enlèvement des dépôts sauvages ;
- Les travaux liés à la création, l'aménagement et la sécurisation des locaux encombrants ;
- Les actions visant l'amélioration du tri des encombrants, leur collecte et leur valorisation.

Dépense valorisable au titre de l'abattement TFPB :

- Pour l'enlèvement des dépôts sauvages, prise en compte du surcoût de dépense par rapport à la moyenne de l'organisme ;
- Pour les projets de création, d'aménagement des locaux, ainsi que pour les actions de sensibilisation, prise en compte des dépenses relatives au projet

- **Gestion des épaves**

Dépense valorisable au titre de l'abattement TFPB :

- Prise en compte de 100 % du coût de l'enlèvement des épaves

4) Dispositif tranquillité

Le dispositif tranquillité mis en place par l'Ophis, correspond à la présence de personnel de proximité via un partenaire extérieur spécialisé.

L'objectif est de renforcer la présence en soirée (19h /23h) afin d'intervenir auprès des jeunes et de leurs parents, dans une logique de prévention et d'accompagnement.

Le prestataire devra se mettre en lien avec l'ensemble des acteurs intervenant sur le terrain auprès de la jeunesse des quartiers (dont l'équipe de prévention spécialisée de l'ADSEA)

Dépense valorisable au titre de l'abattement TFPB : 100 % de la prestation

5) Animation, lien social et vivre ensemble

Cet axe porte sur les dépenses de fonctionnement.

Les actions doivent répondre à des enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic partagé et avoir un lien avec les champs d'activités et missions des organismes HLM.

- **Soutien aux actions favorisant le vivre ensemble**

Selon les besoins identifiés dans le diagnostic partagé, il peut s'agir de projet visant à améliorer l'image du quartier, créer des synergies entre les quartiers et les populations (générationnelle, sociale...), favoriser l'inclusion sociale et le lien social et créer les conditions d'une vie de quartier.

Dépense valorisable au titre de l'abattement TFPB : montant des dépenses de fonctionnement

- **Actions d'accompagnement social spécifiques**

Ces actions portent sur des projets d'accompagnement social des locataires.

Dépense valorisable au titre de l'abattement TFPB : montant des dépenses de fonctionnement

- **Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)**

Les chantiers jeunes et les chantiers d'insertion portent principalement sur des projets visant les priorités du programme d'actions pouvant relever notamment des axes 3, 4 et 8.

Dépense valorisable au titre de l'abattement TFPB : montant des dépenses de fonctionnement

- **Mise à disposition de locaux associatifs**

Les organismes HLM peuvent détenir des locaux commerciaux ou d'autres types de locaux (ex : locaux collectifs résidentiels). Ces locaux peuvent être le support d'activités (à but lucratif ou non) favorisant ainsi le développement de services aux habitants, l'attractivité du quartier et de façon générale une occupation positive des rez-de-chaussée.

Les dépenses éligibles portent sur la minoration du loyer ou sa gratuité auprès du locataire.

Les dépenses liées aux travaux d'aménagement du local (remise en état, remise aux normes, configuration, etc.) peuvent être valorisées au titre de l'abattement et en complément d'autres financements (exemple : crédits d'investissement mobilisable dans le cadre du contrat de ville). Ces dépenses sont à inscrire dans l'axe 8 « Petits travaux d'amélioration du cadre de vie ».

En 2024, 3 locaux sont concernés :

- le 36 rue de la Coutellerie, mis à disposition du conseil citoyen centre ancien ;
- un appartement aux Cizolles, mis à disposition des compagnons bâtisseurs ;
- le local de la maison pour tous.

A partir de 2026, l'Ophis a pour projet de réunir 2 appartements T1 en rez-de-chaussée aux Molles-Cizolles, afin de réaliser un local associatif (en lieu et place de l'actuel local de la maison pour tous).

La désignation des bénéficiaires des locaux et de leur usage est effectuée en concertation avec les partenaires principaux du contrat de ville.

Dépense valorisable au titre de l'abattement TFPB : réduction de loyer = (montant du loyer*pourcentage de réduction)* 12

Les charges locatives restent à la charge de l'occupant.

6) Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

Les petits travaux d'amélioration de la qualité de service visent en général à renforcer la qualité des espaces extérieurs et leurs équipements.

- Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)

Les dépenses liées aux petits travaux dans les espaces extérieurs et espaces collectifs de la résidence et propriété de l'organisme HLM, peuvent porter sur :

- L'éclairage ;
- Des équipements sportifs (ex : parcours sportif) ;
- Du mobilier urbain (banc, boîte à livres) ;
- L'aménagement de locaux vélos ou poussettes ;
- L'aménagement de locaux commerciaux ou rez-de-chaussée actifs (en complément d'autres financements) ;
- Réfection renforcée des halls d'immeuble (peinture, remplacement des sols au-delà du fréquentiel ordinaire...) ;
- Privatisation des parkings aériens ;
- Remplacement des portes de boxes ;
- Remise en état des portes d'accès de caves ;
- Bornes électriques ;
- Cheminements, aménagements paysagers ;
- Des aires de jeux ;

Etc

Dépense valorisable au titre de l'abattement TFPB : montant des dépenses

Les travaux entrant dans le gros entretien doivent être couverts par les provisions pour « gros entretien et grosses réparations » et ne sont pas éligibles.

Par exemple, concernant la réfection de halls d'immeuble, seules les dépenses relatives à une réfection renforcée (fréquence supérieure à la moyenne de ce qui est réalisé par ailleurs sur le parc de l'Ophis) sont prises en compte.

Nota : Les dépenses d'investissement peuvent être lissées sur plusieurs années et dans la limite de la durée du contrat de ville.

- **Surcoûts de remise en état des logements**

Cette action permet de financer des remises en état de logement qui peuvent être plus dégradés que dans d'autres quartiers. Aussi, les QPV souffrant souvent d'une mauvaise image, une remise en état plus poussée des logements peut contribuer à améliorer l'attractivité du site et favoriser un renforcement de la diversité d'occupation du parc social.

Dépense valorisable au titre de l'abattement TFPB : Seul le surcoût est éligible

Modalités de calcul :

A= somme des dépenses de travaux de remise en état des logements/nombre de logements remis en état dans l'année dans le QPV

B= somme des dépenses de travaux de remise en état des logements/nombre de logements remis en état dans l'année hors QPV

Écart de dépense de remise en état des logements hors QPV et QPV = B-A * nombre de logements concernés

- **Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)**

Cette action participe de l'enjeu de tranquillité résidentielle dans le quartier.

Peuvent également être valorisées les dépenses liées à la sécurisation des accès : contrôles d'accès, matériels anti-intrusion dans les caves, toitures, logements vacants.

Les coûts d'investissement liés à l'installation et aux travaux relatifs aux caméras de vidéoprotection ou de vidéosurveillance sont valorisables pour les résidences en QPV (en complément de financements via le NPNRU, le fonds d'intervention pour la prévention de la délinquance, etc).

Dépense valorisable au titre de l'abattement TFPB : montant des dépenses

ANNEXE 3 : Programme d'actions prévisionnel pour l'année 2025 (cette annexe est mise à jour par avenant chaque année)



Année(s) : 2025

Ville : Thiers

Quartier prioritaire :

QP063001 THIERS

Organisme : Ophis

Nombre de logements dans le quartier : 734

Montant maximum de l'abattement annuel : 196 277 €

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
PREVISIONNEL 2025

Axes	Actions	Actions détaillées	Calendrier	Dépense prévisionnelle
proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	1-2 Agents de médiation sociale	JARDINS PARTAGES-CONCERTATION AVEC LES LOCATAIRES-CHANTIER DE REINSERTION-Amélioration aires de jeux GP8	2025	3 000,00 €
	<i>Sous-total renforcement présence du personnel de proximité</i>		2025	3 000,00 €
3- Sur-entretien	3-1 Renforcement nettoyage	Dépense de nettoyage hors contrat d'entretien	2025	15 000,00 €
	3-2 Enlèvement de tags et graffitis	Prestation enlèvement tags et graffitis - actions ponctuelles	2025	3 000,00 €
	3-4 Réparations des équipements vandalisés	Suite vandalisme	2025	6 000,00 €
	<i>Sous-total sur-entretien</i>		2025	24 000,00 €
4 - Gestion des déchets et encombrants / épaves	4-1 Gestion des encombrants		2025	17 000,00 €
	<i>Sous-total gestion des déchets/encombrants /épaves</i>		2025	17 000,00 €
5 -Tranquillité résidentielle	5-1 Dispositif tranquillité	Agent de médiation social (MK EXPERTISE) 19h-23h	2025	27 000,00 €
	<i>Sous-total tranquillité résidentielle</i>		2025	27 000,00 €
	<i>Sous-total concertation /sensibilisation des locataires</i>		2025	- €
7- Animation, lien social, vivre ensemble	7-1 Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	Aménagement de jardins partagés en pieds d'immeuble GP 17 - BERANGER- consultation des locataires sur le choix des plantes et aromates souhaités	2025	5 000,00 €
	7-2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Compagnons batisseurs actions collectives*ARA	2025	9 000,00 €
	7-4 Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	Chantier jeunes GP45 - LES CIZOLLES peintures intérieures des futurs locaux vélos	2025	5 000,00 €
	7-5 Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	Maison pour tous, Compagnons batisseurs, Conseil des citoyens	2025	17 000,00 €
	7-7 Autres actions spécifiques aux quartiers	Amélioration aire de jeux et abords GP0 - PHILIPPE DUFOUR en concertation avec les locataires	2025	10 000,00 €
	<i>Sous-total Animation, lien social, vivre ensemble</i>		2025	46 000,00 €
8- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	8-1 Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	Aménagement de locaux vélos GP 45 LES CIZOLLES+REFECTION renforcée hall d'immeuble	2025	52 000,00 €
	8-2 Surcoûts de remise en état des logements		2025	32 000,00 €
	8-3 Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Sécurisation accès caves et garages GP17-BERANGER + GP 1220 LES RIZIERES problème de squats et début d'incendie dans parking sous terrain	2025	10 000,00 €
	8-5 Autres actions spécifiques aux quartiers		2025	
	<i>Sous-total petits travaux d'amélioration de la qualité de service</i>		2025	94 000,00 €
TOTAL DES ACTIONS			2025	211 000,00 €