

Avenant n°1 à la convention pour l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Année 2026

Commune de Val-de-Reuil

Quartier(s) prioritaire(s) : Centre-ville

Organisme HLM : 3F Normandie

Avenant à la convention

POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB (taxe foncière sur le patrimoine bâti) DANS LES QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville)

Conclue entre :

- La **communauté d'agglomération Seine-Eure**, représentée par **Bernard LEROY, Président**
- La **commune de Val-de-Reuil**, représentée par **Marc-Antoine JAMET, Maire**
- la **Préfecture de l'Eure** représentée par **Charles GIUSTI, Préfet**
- **3F Normanvie** représenté par **LEFEBVRE Cédric, 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 décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains ;

Vu le contrat de Ville de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure voté par le conseil communautaire le 28 mars 2024 ;

Vu la convention pour l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de Val-de-Reuil signée le 24 décembre 2024.

Il est convenu ce qui suit :

- | | | |
|---|---|---|
| • Objet de l'avenant | 3 | • Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants |
| • Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires | 3 | • Modalités de pilotage |
| • Engagements des parties à la convention | 4 | • Suivi et bilan |
| • Résultats du diagnostic partagé | 5 | • Durée de la convention |
| • Identification des moyens de gestion de droit commun | | • Conditions de report de l'abattement de la TFPB |
| • Orientations stratégiques | | • Conditions de dénonciation de la convention |

1. Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de prolonger la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB pour l'année 2026.

Il modifie les articles suivants.

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
Centre-ville	1078	1078	399815€
TOTAL	1078	1078	399815€

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 Seine-Eure, la commune de Val-de-Reuil et 3F Normanvie. 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

« non modifié par le présent avenant »

Engagements de l'EPCI

« non modifié par le présent avenant »

Engagements de la commune

« non modifié par le présent avenant »

Engagements de 3 F Normanvie

« non modifié par le présent avenant »

4. Résultats du diagnostic partagé

« non modifié par le présent avenant »

5. Identification des moyens de gestion de droit commun

L'objectif est de vérifier que les moyens de gestion de droit sont au moins aussi importants dans et

hors des QPV.

Actualisation des indicateurs de gestion conformément au cadre national : à vérifier par le bailleur, ces éléments sont ceux de la convention initiale

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	2246€	4910€
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance (par an par équipement)	6,50€/logement	7,60€/logement
	Coût moyen des réparations supplémentaires (par an par équipement)		
Contrôles d'accès	Coût du contrat de maintenance (par an par équipement)	3,40€/logement	5,28€/logement
	Coût moyen des réparations supplémentaires (par an par équipement)		
Éclairage	Coût moyen des réparations et de remplacement	Pas de contrat	Pas de contrat
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	201,30€	254,61€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	169 €	238 €
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble...)	0,6 ETP	1 ETP

Certains champs ne font pas l'objet d'un contrat et ne comportent donc pas d'indicateurs, dans ce cas, mentionner « pas de contrat ».

6. Orientations stratégiques

« non modifié par le présent avenant »

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

« non modifié par le présent avenant »

8. Modalités de pilotage

« non modifié par le présent avenant »

9. Suivi et bilan

• Chaque année, 3F Normanvie transmet à la communauté d'agglomération Seine-Eure, La commune de Val-de-Reuil, l'État (sous-préfecture et DDTM) et aux représentants des locataires-habitants, avant le 31 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 Quartiers Plus 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.

La validation du bilan par les représentants de l'État dans le département, de l'EPCI et de la commune se fera en COPIL qui sera précédé d'un COTECH organisé par la commune de Val-de-Reuil.

10. 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 l'année 2025, et prorogée par le présent avenant n°1 pour l'année 2026, tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024.

11. Conditions de report de l'abattement de la TFPB

« non modifié par le présent avenant »

12. Conditions de dénonciation de la convention

« non modifié par le présent avenant »

Fait à , le

Charles GIUSTI

Marc-Antoine JAMET

Préfet de l'Eure

Maire de Val-de-Reuil

Cédric LEFEBVRE

Bernard LEROY

**Directeur Général de
3F NORMANVIE**

**Président de la Communauté
d'Agglomération Seine-Eure**