

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

23 DEC. 2025

Version
Levraut

ID : 971-219711058-20251216-932025-DE



CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA



Ville de BASSE-TERRE
Capitale régionale



POLITIQUE DE LA
VILLE
DE LA COMMUNE DE

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

23 dec. 2025

Bernard
Levillain

ID : 971-219711058-20251216-932025-DE

BASSE-TERR



Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

23 DEC. 2025

Bergier
Levivault

ID : 971-219711058-20251216-932025-DE

SOMMAIRE

Objet de la convention	1
Identification du patrimoine concerné dans les QPV.....	2
Engagements des parties à la convention	6
Résultats du diagnostic partagé	10
Orientations stratégiques.....	10
Modalités d'association des habitants	13
Modalités de pilotage.....	13
Suivi et bilan	15
Durée de la convention	15
Conditions de report de l'abattement de la TFPB	16
Conditions de dénonciation de la convention.....	16
ANNEXE : programme d'actions dans le respect du référentiel national	18

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 23 DEC. 2025
ID : 971-219711058-20251216-932025-DE

Besoin
de vérifier

Cette convention est conclue entre :

D'une part,

la Préfecture de Guadeloupe représentée par Thierry Devimeux, préfet de la Guadeloupe

D'autre part,

la commune de Basse-terre, représentée par le maire André Atallah
La Communauté d'Agglomération Grand Sud Caraïbes, représentée par le président
Thierry Abelli

Et d'autre part,

La société immobilière de la Guadeloupe (SIG) représentée par Olivier Bajard,
directeur

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 commune de Basse-Terre voté par le conseil municipal et le conseil
communautaire de la Communauté d'Agglomération Grand Sud Caraïbes les **(jour,
mois, année)** ;

1 Objet de la convention

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le 23 DEC. 2025

Berger Levrault



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 2026 jusqu'en 2030.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, la commune de Basse-Terre, la Communauté d'Agglomération Grand Sud Caraïbes et la société immobilière de la Guadeloupe (SIG) est une annexe du contrat de ville signé le 15 décembre 2025. 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

Envoyé en préfecture le 22/12/2025	Recu en préfecture le 22/12/2025		
Publié le	23 DEC. 2025		
ID : 971-219711058-20251216-932025-DE			

2 Identification du patrimoine concerné dans les QPV

Quartier	Nombre total de logements sociaux	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Petit- Paris – Circonvallation – Morne à Vaches	920	83 logements du bailleur SIG	35 667 euros annuels
TOTAL	920	83 logements du bailleur SIG	35 667 euros annuels

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le 23 DEC. 2025

Berger
Levrault

ID : 971-219711058-20251216-932025-DE

QPV Petit- Paris – Circonvallation – Morne à Vaches

La présence importante de résidences sociales, avec des problématiques en matière de :

- **sous-équipement** : peu de commerces de proximité, des équipements socio-culturels sous-dimensionnés, pas d'aménagement dans les résidences sociales ; éclairage insuffisant...

- **état des logements** (mais avec des différences très nettes selon les résidences)

Présentation du patrimoine SIG concerné par l'abattement de la TFPB :

Résidence Petit-Paris : 83 logements

Il s'agit d'une résidence ancienne, construite en 1965. Des difficultés ont été relevées au niveau des rez-de-chaussée concernant la présence de déchets et encombrants et de problème d'évacuation des eaux, ce qui génère la présence de nuisibles.

3 Engagements des parties à la convention	Envoyé en préfecture le 22/12/2025 Reçu en préfecture le 22/12/2025 Publié le 23 DEC. 2025 ID : 971-219711058-20251216-932025-DE
---	--

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la Communauté d'Agglomération Grand Sud Caraïbes, la commune de Basse-Terre et la SIG. 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

L'Etat est un acteur incontournable pour le fonctionnement de la présente convention. Dans ce cadre, les engagements et le rôle de l'Etat ont été définis ci-après.

Identification du rôle de l'État

- Être garant de la bonne application du dispositif et de sa cohérence avec le contrat de ville et les dispositions légales.
- Participer et contribuer aux diagnostics locaux.
- Accompagner et jouer un rôle de conseil auprès des collectivités dans la conduite du dispositif.

Identification des engagements de l'Etat

- Veiller à la mobilisation des politiques de droit commun en direction des résidences en quartier prioritaire.
- S'assurer de l'articulation entre le BOP 147 et l'abattement de la TFPB afin d'éviter les doubles financements.
- Participer à la gouvernance de la convention, notamment par sa présence lors des instances techniques et de pilotage du dispositif.
- Être une instance de médiation en cas de désaccord et d'intention de suspension ou de dénonciation de la convention.

Moyens humains liés au suivi de la convention :

Le pilotage politique de la convention d'abattement TFPB est assuré par le sous-préfet à la cohésion sociale, avec un suivi et un pilotage techniques de la DEAL.

Référent DEAL : chef de service renouvellement de son projet de territoire et adjoint

Engagements de l'EPCI

- Veiller à mobiliser ses services et moyens de droit commun, dans le prolongement de son projet de territoire, et du contrat de ville 2025-2030.
- Participer aux diagnostics en marchant avec les services de la commune et des partenaires.
- Faciliter la mise en œuvre des actions en apportant son soutien en termes de technique, ou de mise en relation bailleurs-acteurs locaux, sur demande et selon ses possibilités.

Moyens humains liés au suivi de la convention (*préciser*) ;

Engagements de la commune

Mobilisation des politiques de droit commun :

- Mobiliser ses services et moyens de droit commun pour la mise en place d'actions et de temps de coordination avec les acteurs. La mobilisation des services suivants est particulièrement attendue : police municipal, direction des services techniques, direction des affaires culturelles et sportives, direction des affaires financières, direction de l'animation économique et des solidarités et le CCAS.
- Veiller à l'adéquation des plans d'actions déployés dans chacun des QPV avec la feuille de route définie dans la présente convention, ainsi que de leur bonne articulation avec les autres dispositifs de la politique de la ville.
- Faciliter la mise en œuvre des actions en apportant son soutien en termes de communication, de technique, ou de mise en relation bailleurs-acteurs locaux, sur demande et selon ses possibilités.
- Mobiliser des représentants des habitants (associations implantées dans le périmètre) pour la réalisation des diagnostics locaux, et des évaluations des actions menées.

Moyens humains liés au suivi de la convention :

Pilotage de la convention : par l'agent affecté en collaboration avec les autres services de droits commun.

ID : 971-219711058-20251216-932025-DE

Engagements de la SIG

Une ambition : être un partenaire de référence au service des projets et des enjeux du territoire

4 orientations :

- Construire mieux, construire pour tous, construire pour longtemps
- Placer la satisfaction de nos clients et de nos partenaires au cœur de nos actions
- Faire des enjeux sociaux et climatiques les leviers de notre développement
- Capitaliser sur les richesses humaines pour asseoir la performance de nos actions

Engagements :

- Participer au suivi régulier des actions mises en place tout au long de l'année, et organiser des points d'étapes réguliers avec la commune pour suivre l'avancée du plan d'action et l'amender avec eux le cas échéant.
- Présenter annuellement un bilan d'actions de l'année N-1 quantitatif (montants investis, nombre d'actions soutenus, participation). Présenter également un bilan qualitatif précisant et illustrant par tout moyen l'amélioration apportée au cadre de vie (photos avant/après, enquête de satisfaction des habitants, demandes spécifiques d'associations de locataires,...). Ce bilan devra être diffusé aux signataires.
- Renseigner le plan d'actions (prévisionnel et réalisé) à l'aide du logiciel QuartiersPlus.

Moyens humains d'ingénierie pour le suivi de la convention et la réalisation des bilans qualitatifs et quantitatifs :

- Directeur des Services à la Clientèle (Christian LOISON), garant du pilotage stratégique de la convention et de la cohérence globale des actions menées. Il veille à la bonne coordination et l'articulation entre les agences de proximité et les services supports afin d'assurer la transversalité et l'efficacité de la mise en œuvre sur le territoire.
- Un responsable opérationnel qui met en œuvre la stratégie d'action sociale et du développement local, et assure l'interface avec les acteurs institutionnels (Andy NESTOR).
- Une chargée de mission Développement Local (DSU) (Nelly PASCAL), en charge de la relation avec les instances sociales de proximité, ainsi que de la mise en œuvre et du suivi

des partenariats et des projets sociaux avec les habitants. **l'alimentation de l'outil QuartierPlus et de la production de quartier**

- Un médiateur social à l'échelle de la Basse-Terre, dont le recrutement est envisagé dans le plan d'action de la convention d'abattement TFPB, chargé de favoriser le dialogue et la cohésion sociale au sein des résidences et d'assurer la médiation entre les habitants et le bailleur.

- Un(e) référent(e) Sécurité et tranquillité résidentielle, en cours de recrutement dans le cadre du plan d'action du contrat de ville, chargé(e) de la mise en œuvre et du suivi de notre politique en matière de sécurité et de tranquillité résidentielle, en lien étroit avec les services de proximité et les partenaires locaux.

- Une équipe dédiée à l'action sociale, (pilotée par Séverine SAMINADIN), et regroupant 1 assistante sociale et 3 CESF pour l'accompagnement de proximité en lien avec les CCAS et les acteurs sociaux des collectivités.

- 1 responsable d'agence, en charge des interactions quotidiennes avec les clients et partenaires, sur les volets techniques (vidéoprotection, sur-entretien, gestion des encombrants, etc.) et locatifs, en lien avec les services supports.

- Le recrutement d'un gardien. Ces agents de proximité constituent le premier maillon de la relation client et jouent un rôle essentiel dans le maintien de la propreté, la veille technique, la détection des situations sensibles et la qualité de vie résidentielle. Leur présence renforcée contribuera à améliorer la réactivité et d'ancrer durablement la gestion de proximité au cœur des quartiers.

4 Résultats du diagnostic partagé

Les diagnostics en marchant réalisés dans les quartiers, ainsi que les ateliers partenariaux ont mis en lumière les enjeux et besoins suivants :

- l'amélioration de l'entretien et de la gestion des déchets / répartition des compétences entre bailleurs et ville
- difficultés identifiées au niveau des rez-de-chaussée de la résidence Petit-Paris (déchets, problèmes d'évacuation des eaux)
- l'aménagement d'équipements de proximité et la valorisation des espaces verts
- la mobilisation de locaux pour les associations
- l'accompagnement des parcours d'insertion des jeunes
- le soutien à la mobilisation des habitants pour animer la vie sociale

5 Orientations stratégiques

Orientation stratégique 1 : Amélioration de la tranquillité résidentielle et

lutte contre la délinquance et les incivilités

Lien avec le droit commun : Articulation avec le CLS
politique de la ville

Actions envisagées : investissement en matière de vidéoprotection en lien avec la police municipale et le SIC PN de Saint-Claude – Le dispositif servira tant pour les problématiques d'insécurité que pour celles liées à la propreté (encombrants).

Orientation stratégique 2 : Renforcer la présence et les services de proximité (médiateur social, référent sûreté et agent développement social)

Lien avec le droit commun : CCAS, CLSPD si situation liée à des violences intrafamiliales, tout autre dispositif de droit commun mobilisable

Actions envisagées : référent sûreté, agents de médiation et de développement social

Orientation stratégique 3 : Rendre le quartier plus attractif via des animations et un renouvellement du cadre de vie

Lien avec le droit commun : politique de la ville, services techniques, direction des affaires culturelles et sportives et autres dispositifs de droit commun

Actions envisagées : organisation d'une animation sociale, interventions pour l'amélioration du cadre de vie (éclairage, renforcement du nettoyage)

6 Modalités d'association des habitants

Le corpus réglementaire positionne les habitants et leur instance représentative de manière prégnante dans les étapes de construction, de suivi et d'évaluation de la convention.

En l'absence d'associations de locataires dans les résidences concernées et de conseillers-citoyens désignés dans le cadre du contrat de ville, le principe proposé est l'association des habitants grâce aux espaces de vie sociale ayant leur siège dans les résidences, ainsi que les autres associations ayant leur siège dans le périmètre du QPV.

Ainsi les habitants seront consultés :

- Au travers de réunions d'information
- Enquêtes en ligne et en porte à porte

7 Modalités de pilotage

Comité de pilotage stratégique :

Rôle : assurer le bilan consolidé du dispositif, s'assurer de l'articulation entre le dispositif TFPB et le contrat de ville 2026- 2030 et réorienter des axes stratégiques selon l'évolution du diagnostic local.

Fréquence : annuellement : le comité de pilotage du dispositif d'abattement TFPB sera distinct de celui du contrat de ville, au moins la première année, afin d'assurer un suivi adapté et détaillé des actions prévues.

Composition : les signataires de la convention d'abattement TFPB, ainsi que les signataires du contrat de ville 2026-2030. La présidence est assurée par le maire et le sous-préfet à la cohésion sociale.

Comité technique :

Rôle : réaliser les diagnostics locaux, assurer un suivi technique, financier et opérationnel des actions menées, présenter les bilans des actions menées

Fréquence : 4 par an et en tant que de besoin

Composition : Délégué(e) du préfet, un représentant de la DEAL, un représentant de la commune, un représentant de la CAGSC, un représentant de la SIG, un représentant de l'ARMOS.

Le calendrier des instances et circuit de validation

Le programme d'actions prévisionnel est défini autant que possible dans un calendrier compatible avec le calendrier budgétaire des bailleurs sociaux et le calendrier des appels à projet relatifs au BOP 147.

Une attention particulière sera portée sur les actions proposées au titre de l'axe 7 « animation et lien social » afin d'assurer une articulation fine avec l'appel à projets du contrat de ville et éviter dans tous les cas les chevauchements de financement. Comme

les autres, ces actions seront discutées en comité technique de pilotage.

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publiée et validée le 23 DEC. 2025
ID : 971-219711058-20251216-932025-DE

Besoin
Leviale

De même, le bilan des actions réalisées est défini dans un calendrier compatible avec le calendrier de clôture des comptes des bailleurs sociaux.

A ce titre, il est proposé le calendrier prévisionnel ci-après :

Février de l'année N :

- Validation du programme d'actions N et des bilans N-1 par les partenaires
- Organisation d'un comité de pilotage stratégique

Mars de l'année N :

- Valorisation des actions menées au titre de l'année N-1 auprès des partenaires
- Comité technique de suivi

D'avril à juin de l'année N :

- Organisation des diagnostics en marchant sur l'espace public et dans les parties communes des bailleurs, détermination des enjeux/besoins prioritaires, base du programme d'actions
- Suivi d'un comité technique

Octobre de l'année N :

- Transmission des propositions d'action de l'année N+1 tenant compte du comité technique, ainsi que du pré-bilan de l'année N.
- La transmission doit être faite aux membres du comité technique
- Comité technique

Novembre à décembre de l'année N : échange sur les propositions d'action

Novembre : transmission d'un premier bilan des actions de l'année N

Janvier de l'année N+1 : Transmission par les bailleurs des bilans consolidés de l'année N-1

- Comité technique

Sur toute l'année, les partenaires sont encouragés à organiser des temps d'échanges et de suivi dès que nécessaire pour plus de transparence et fluidité entre acteurs.

8 Suivi et bilan

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le 23 DEC. 2025

Berger
Levrault

ID : 971-219711058-20251216-932025-DE

Chaque année, la SIG transmet à la commune de Basse-Terre, à la communauté d'agglomération et à l'État (préfecture et DEAL), avant le 31 janvier 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 la SIG 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 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.

Et, à ce titre, est conclue pour les années 2026 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 à tout moment pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire, notamment pour associer un nouveau partenaire. Le cas échéant, le comité de pilotage examinera la demande d'avenant émanant de l'une ou de plusieurs des parties.

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 2 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.

12

ANNEXE : programme d'actions dans le respect du règlement de la

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le 23 DEC 2025

Berger
Levivault

ID : 971-219711058-20251216-932025-DE