Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

MAIRIE DE KOUNGOU

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 MARS 2026
Délibération N° 018-CK-2026

OBJET : **Convention d'utilisation de l'abattement de Taxe Foncière sur le Propriétés Bâties (TFPB) Quartiers Prioritaires de la Politique de Ville (QPV)**

Date d'affichage :
13 – 03 - 2026

Date de la convocation
08 – 03 - 2026

En exercice :
39 membres

Présent(s) : 11
Procuration(s) : 0
Absent(s) : 28
Votants : 11
Pour : 11
Abstention : 0
Contre : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture
Le 13/03/2026

Et son affichage
Le 13/03/2026

Délibération comportant
7 Page(s) **01** annexe(s)

LE QUORUM N'AYANT PAS ETE ATTEINT LORS DE LA SEANCE DU 08 MARS DEUX MILLE VINGT SIX, LE DOUZE MARS DEUX MILLE VINGT SIX, A 16H00, LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE KOUNGOU SE SONT REUNIS A LA MAIRIE SUR CONVOCATION QUI LEUR A ETE ADRESSEE PAR MADAME LE MAIRE, CONFORMEMENT AU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES.

Les membres présents en séance : (11)

Djazmia AHMED, Soulaimana Ali ABDALLAH, Bathinati MBALIA, Saindou HOUSSENI, Roihim BOURHANE, Abdillah ATTOUMANI, Said ABDOU, Aly MOHAMED ABDOU, Saloua MOUCHITALI, Charifa SAID SOUF, Raïanty SOUFFOU.

Le ou les membres ayant donné procuration (0)

Le ou les membres absent(s) : (28)

Mourtadhoi NABOUHANE, Moudjibourahamane AHMED SALIM SIDI, Yasmine NIDHOIRE, Louhenvelle DELALANDE LEROUX, Tayza ABDALLAH, Yassir YSSOUF BACAR, Manrouf BOINAIDI, Hachimya ABDALLAH, Selemani HAMISSI, Chafika MOUHAMED, Idrissa SAID ISSOUF, Said AHAMADI, Swaleh ALI ISSA, Toyfati ALI, Antufati BACAR, Charfia BACAR, Anrichati BACO, Faysoili BOURANI, Soiyf CHAMSSIDINE, Zalia HAMADA, Rafion HOUMADI CHARIF, Echati ISSA, Ali MADI, Farda RACHID, Actoibi SAANDA, Marcus SAID, HADJARA SAÏNDOU, Mariama SOUFFOU.

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

Le conseil s'est tenu sous la présidence de Madame AHMED Diazmia, le Maire .

Le conseil a choisi pour secrétaire Monsieur Roihim BOURHANE

Le président a dénombré 11 conseillers présents. Les conditions de quorum sont donc remplies conformément à L'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le conseil peut valablement délibérer.

I. Contexte juridique

L'article 1388 bis du Code général des impôts prévoit un abattement de 30 % de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) au bénéfice des bailleurs sociaux disposant de logements situés en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), sous réserve :

- De la signature d'un Contrat de Ville ;
- De la conclusion d'une convention spécifique entre l'État, la commune et le bailleur social ;
- De la mise en œuvre d'actions visant à améliorer l'entretien du parc et la qualité de service rendu aux locataires.

L'article 73 de la loi de finances pour 2024 prolonge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2030.

Depuis la loi du 11 août 2025 pour la refondation de Mayotte, l'ensemble des communes du département est classé en QPV jusqu'au 1er janvier 2030, ce qui rend le territoire communal de Koungou pleinement éligible au dispositif.

La présente convention constitue une annexe au Contrat de Ville « Engagement Quartiers 2030 ».

II. Objet de la convention

La convention fixe :

- Les modalités d'utilisation de l'abattement de TFPB ;
- Les engagements respectifs de l'État, de la Commune et de la Société Immobilière de Mayotte (SIM) ;
- Les conditions de suivi, d'évaluation et de pilotage ;
- Les modalités d'association des habitants et des représentants des locataires.

L'objectif est de garantir que l'avantage fiscal consenti au bailleur soit intégralement mobilisé au bénéfice des habitants des quartiers prioritaires.

III. Axes d'intervention

Les actions valorisables au titre de l'abattement s'inscrivent dans huit axes principaux :

1. Renforcement de la présence humaine de proximité (gardiennage, médiation)
2. Formation et soutien des personnels
3. Sur-entretien du patrimoine
4. Gestion des déchets, encombrants et épaves
5. Tranquillité résidentielle

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

6. Concertation et sensibilisation des locataires
7. Animation sociale et vivre-ensemble
8. Petits travaux d'amélioration du cadre de vie

Ces orientations répondent aux constats issus du diagnostic partagé du Contrat de Ville 2026-2030, notamment :

- Dégradation du cadre de vie ;
- Problématiques de salubrité ;
- Enjeux de tranquillité publique ;
- Vulnérabilités sociales ;
- Déficit d'animation collective et d'espaces fédérateurs.

IV. Engagements des parties

1. L'État

- Participe au pilotage du dispositif ;
- Veille à la cohérence des financements ;
- Peut assurer un rôle de médiation en cas de désaccord.

2. La Commune de Koungou

- Participe au pilotage via le/la chargé(e) de mission Ville ;
- Mobilise ses politiques de droit commun ;
- Associe les habitants et conseils citoyens ;
- Contribue aux instances de suivi et d'évaluation.

3. La Société Immobilière de Mayotte (SIM)

- Met en œuvre les actions financées par l'abattement ;
- Assure le suivi via l'outil « Quartiers-Plus » ;
- Transmet annuellement un bilan quantitatif et qualitatif ;
- Associe les représentants des locataires.

V. Gouvernance et suivi

Le dispositif repose sur :

- Un comité de pilotage annuel ;
- Un comité technique (au minimum deux réunions par an) ;
- Des groupes de travail thématiques ;
- Un bilan annuel transmis avant le 1er mai ;
- Des diagnostics en marchant tous les deux ans ;
- Une possible évaluation finale avant 2030.

Les actions non intégralement valorisées peuvent être reportées sur l'exercice suivant, après validation du comité de pilotage.

VI. Enjeux pour la commune

La convention constitue :

- Un levier d'amélioration concrète du cadre de vie ;
- Un outil d'articulation avec la gestion urbaine et sociale de proximité ;
- Un moyen d'exiger une affectation effective des ressources issues de l'avantage fiscal ;
- Un support structurant du partenariat État – Commune – Bailleur.

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

Elle renforce la cohérence entre la politique de la ville, la gestion du parc social et les objectifs municipaux en matière de tranquillité publique, d'inclusion sociale et d'amélioration du cadre de vie.

VII. Durée

La convention est conclue pour la période 2026-2030, en cohérence avec le Contrat de Ville.

Elle peut faire l'objet d'avenants en cas d'évolution des besoins ou à l'issue d'un bilan intermédiaire.

Conclusion

Il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB pour la période 2026-2030 ;
- D'autoriser Madame le Maire à la signer ;
- D'inscrire cette convention dans le cadre du Contrat de Ville « Engagement Quartiers 2030 ».

Déliberation

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29, L.2122-21 et L.2131-1 et suivants relatifs aux compétences du conseil municipal et au contrôle de légalité des actes des collectivités territoriales ;

Vu le Code général des impôts, notamment son article 1388 bis, instituant un abattement de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties applicable aux logements locatifs sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, sous réserve de la conclusion d'une convention entre l'État, la commune et l'organisme bailleur social ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses dispositions relatives aux organismes d'habitation à loyer modéré et à la gestion du parc locatif social ;

Vu la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, définissant les principes et instruments de la politique de la ville et instituant les contrats de ville ;

Vu la loi de finances pour 2024, et notamment son article 73, prolongeant jusqu'au 31 décembre 2030 le dispositif d'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties applicable dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

Vu la loi du 11 août 2025 relative à la refondation de Mayotte, prévoyant le classement de l'ensemble des communes du département de Mayotte en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville jusqu'au 1er janvier 2030 ;

Vu le Contrat de Ville « Engagement Quartiers 2030 », signé entre l'État, les collectivités territoriales et les partenaires institutionnels compétents ;

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

Vu le projet de convention relative à l'utilisation de l'abattement de TFPB, à conclure entre l'État, la commune de Koungou et la Société Immobilière de Mayotte (SIM) ;

Considérant que l'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties prévu à l'article 1388 bis du Code général des impôts constitue un dispositif fiscal destiné à soutenir l'amélioration de la qualité de service et du cadre de vie dans le parc locatif social situé en quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

Considérant que ce dispositif implique que l'avantage fiscal accordé au bailleur social soit affecté à des actions spécifiques bénéficiant directement aux habitants des quartiers concernés ;

Considérant que la convention tripartite prévue par les textes permet de garantir la traçabilité et l'utilisation effective des montants correspondant à l'abattement fiscal au bénéfice des habitants ;

Considérant que les actions financées au titre de cet abattement s'inscrivent dans les priorités du Contrat de Ville 2026-2030, notamment en matière :

- D'amélioration du cadre de vie,
- De gestion urbaine et sociale de proximité,
- De tranquillité résidentielle,
- De prévention des incivilités,
- D'animation sociale et de cohésion sociale ;

Considérant que le diagnostic territorial partagé dans le cadre de la politique de la ville met en évidence des enjeux importants en matière de salubrité, d'entretien du patrimoine, de tranquillité publique et de cohésion sociale, justifiant la mobilisation de ce dispositif ;

Considérant que la convention prévoit notamment :

- Les modalités d'utilisation de l'abattement fiscal ;
- Les engagements respectifs de l'État, de la commune et du bailleur social ;
- Les modalités de gouvernance, de suivi et d'évaluation des actions ;
- L'association des habitants et des représentants des locataires ;

Considérant que cette convention constitue une annexe opérationnelle du Contrat de Ville « Engagement Quartiers 2030 » ;

Considérant que la conclusion de cette convention contribue à renforcer la cohérence entre les politiques publiques de logement, la politique de la ville et les actions municipales en matière d'amélioration du cadre de vie et de tranquillité publique ;

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal, en application de l'article L.2121-29 du Code général des collectivités territoriales, de se prononcer sur les conventions engageant la commune dans le cadre de ses politiques publiques ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, et en avoir délibéré, Le Conseil Municipal décide :

Article 1

D'approuver la convention relative à l'utilisation de l'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) applicable aux logements locatifs sociaux situés sur le territoire communal, conclue entre l'État, la commune de Koungou et la Société Immobilière de Mayotte (SIM), pour la période 2026-2030.

Article 2

De préciser que cette convention a pour objet de définir :

- Les modalités d'affectation de l'abattement fiscal prévu à l'article 1388 bis du Code général des impôts ;

- Les actions destinées à améliorer la qualité de service et le cadre de vie des habitants ;

- Les modalités de pilotage, de suivi et d'évaluation du dispositif.

Article 3

D'autoriser Madame le Maire à signer ladite convention ainsi que tout avenant ou document nécessaire à sa mise en œuvre, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables.

Article 4

De préciser que la convention est conclue pour la période 2026-2030, en cohérence avec la durée du Contrat de Ville « Engagement Quartiers 2030 ».

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Fait et délibéré en séance les an, jour et mois que dessus et ont signé au Registre les Membres présents.

Koungou, le 12 mars 2026

Le Maire de Koungou,
Mme. Djazmia AHMED

Pour copie conforme.

MAIRIE DE KOUNGOU (MAYOTTE) RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

Maire,

- *Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération, compte tenu de sa publication en Maire le …….. et sa transmission au représentant de l'Etat le……*

Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal administratif de Mamoudzou, dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

CONVENTION 2026- 2030

D'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV

Conclue entre :

- D'une part la commune de Koungou, représentée par Mme. Djazmia AHMED, maire de la ville,
- D'autre part, la Préfecture de Mayotte représentée par Monsieur François-Xavier Bieuville, Préfet de Mayotte
- Et d'autre part, la Société Immobilière de Mayotte représenté par M. Ahmed Ali MONDROHA, son 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 Koungou voté par le conseil municipal le dimanche 8 mars 2026

Il est convenu ce qui suit :

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

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

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 commune de Koungou, la Société Immobilière de Mayotte (SIM) et est une annexe du contrat de ville signé le 31/03/2026.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 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

2. Identification du patrimoine concerné dans les QPV de l'intercommunalité ou par commune ou par quartier

Depuis la loi du 11 août 2025 pour la refondation de Mayotte, toutes les communes du département sont désormais classées Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) jusqu'au 1er janvier 2030.

				Logements éligibles							
Ensemble immobilier (⊟)	Catégorie	Année achèvement	Nombre total de logement	2026	2027	2028	2029	2030	Ref cadastrale	Total des cotisations/⊟	Abattement TFPB/an/⊟
KENAPARIS	LLT	2014	18	0	0	0	18	18	AW 399	8 298,00 €	2 489,40 €
			Total éligible	0	0	0	18	18			
			Abattement TFPB annuel				2 489,40 €	2 489,40 €			

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 commune de Koungou et la SIM. L'ensemble des signataires de la convention s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la convention en lien avec les orientations du contrat de ville et des politiques publiques de droit commun.

Engagements de l'État

Recommandations

Tout d'abord, l'État participera de manière active à la mise en œuvre de la convention. Cette participation active se manifestera par la présence d'un représentant de la préfecture et de préférence un délégué du préfet aux différentes réunions afférentes.

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.

Engagements de la commune

Recommandations

- **Moyens humains liés au suivi de la convention** ;

  La commune de Koungou s'engage, au regard de ses moyens humains et de ses compétences, à participer aux démarches identifiées dans la présente convention d'abattement TFPB.

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

  Les différentes directions de la commune de Koungou, notamment le service politique de la ville met à disposition une équipe projet pour participer aux différentes instances de travail collectives. Ainsi, elles pourront entre autres participer aux diagnostics partagés entre bailleurs, commune et habitants.

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

- **Mobilisation des politiques de droit commun ;**
  Comme l'ensemble des partenaires signataires de la présente convention, la commune de Koungou s'engage à mobiliser son droit commun afin d'assurer une égalité de traitement entre tous les villages. (approche transversale avec les services culturels, sportifs, sociaux et enfance-jeunesse)

- **Pilotage de la convention ;**
  Le pilotage de la convention sera assuré par le/la chargé-e de mission ville de la commune, le représentant de l'État (délégué du préfet à la politique de la ville) et le représentant du bailleur.

- **Mobilisation du conseil citoyen** ou autres formes de représentants des habitantes et des habitants ;

Engagements de la Société Immobilière de Mayotte

Dans le cadre du suivi de la convention, la SIM mobilisera les moyens humains d'ingénierie suivants pour le suivi de la convention ;

- Un responsable de la gestion locative, interlocuteur privilégié ;
- Un Directeur de la gestion locative ;
- Un Directeur du patrimoine
- Un comité de suivi en interne.

Le représentant désigné par la SIM :

- Participe aux instances techniques et de pilotages dédiés à la mise en œuvre et au suivi de la convention ;
- Participe aux instances techniques et de pilotage du Contrat de ville ;
- Participe aux groupes de travail thématiques inter-bailleurs ;
- Veille à l'exécution des engagements arrêtés ;
- Est l'interlocuteur privilégié des représentants des collectifs et associations de locataires ;
- Est chargé de la réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et de sa diffusion aux signataires de la convention, ainsi qu'aux instances représentatives des locataires et habitants.

L'outil de pilotage collaboratif « Quartiers-Plus » est alimenté et régulièrement mis à jour par le bailleur, notamment dans le cadre de la saisine et du compte-rendu des programmes d'actions.

4. Résultats du diagnostic partagé

A l'issue des différentes actions de diagnostic menées dans le cadre des travaux d'élaboration du contrat de ville 2026-2030 (questionnaires ; concertations publiques ; forums citoyens ; visites sur site ; focus group...), des dysfonctionnements, points d'amélioration et enjeux d'anticipation, ont pu être identifiés :

1. Environnement physique dégradé et enjeux de salubrité
   - Présence de dépôts d'encombrants et problématiques de gestion des déchets ;
   - Présence de véhicules en stationnement abusif, de véhicules hors d'usage ;
   - Pratique de mécanique informelle... générant par ailleurs des problématiques de stationnement ;
   - Déficit de nettoiement des abords et des parties communes ;
   - Présence de nuisibles...

Convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

2. Aménagement du cadre de vie et équipements
   - Entretien des routes et des voiries à améliorer ;
   - Éclairage public nécessitant un renforcement dans certains secteurs ;
   - Logements présentant des besoins de rénovation et d'adaptation ;
   - Aménagement paysager insuffisant.
3. Enjeux en matière de tranquillité publique
   - Regroupements pouvant générer consommation excessive d'alcool et de stupéfiants, des incivilités et conflits d'usage ;
   - Suspicions de trafics de stupéfiants et de présence d'armes à feu ;
   - Prostitutions ;
   - Faits de violence.
4. Veille et animation sociale à renforcer
   - Déficit d'espaces collectifs et fédérateurs ;
   - Actions et événements de solidarité et de convivialité à consolider ;
   - Stratégies et dispositifs d'inclusion sociale nécessitant une meilleure coordination ;
   - Offres économiques et de services de proximité à définir.

5. Orientations stratégiques

L'ensemble des problématiques recensées en amont ont vocation à faire l'objet d'actions dans le cadre de la programmation TFPB. Cependant, des orientations prioritaires de travail partenarial ont été identifiées, en lien avec le Contrat de ville :

1. Améliorer le cadre de vie des habitants
   - Renforcer la gestion des déchets et des encombrants ;
   - Mener des opérations ciblées de lutte contre les véhicules non-roulants ;
   - Renforcer le nettoiement, la rénovation et l'aménagement des espaces collectifs et naturels ;
   - Développer des projets d'embellissement et de valorisation artistique des sites ;
   - Promouvoir des projets respectant les enjeux de transition écologique.
2. Favoriser le vivre-ensemble
   - Mobiliser les outils de la médiation sociale ;
   - Améliorer la coordination avec les services de sécurité, dans le cadre de la lutte contre la délinquance ;
   - Soutenir et initier des projets de cohésion sociale ;
   - Renforcer l'accompagnement des collectifs et associations de locataires et d'habitants ;
   - Développer la formation des personnels en contact direct avec les résidents ;
   - Encourager la pratique d'activités culturelles et artistiques.
3. Prévenir les situations de vulnérabilité
   - Déployer des actions d'inclusion et d'accès aux droits en proximité, en direction des Publics en vulnérabilité ;
   - Développer l'offre de services et d'activités de proximité ;

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

- Favoriser l'emploi des habitants dans les opérations menées dans le quartier ;
- Accompagner la constitution d'espaces de vie sociale et de centres sociaux ;
- Soutenir et initier des projets solidaires garantissant la couverture des besoins primaires des habitants.

Ces orientations ont vocation à s'appliquer sur l'ensemble de la durée de la convention. Elles seront déclinées chaque année au travers d'un tableau d'actions opérationnelles, soumis à validation du Comité de pilotage.

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

Conformément à la Loi n° 2014-173 du 21 février 2014, de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les habitants sont des acteurs incontournables pour le déploiement de la politique de la ville, leur expertise d'usage étant désormais pleinement reconnue.

Les associations de locataires sont étroitement associées aux actions, aux travaux de réflexion, ainsi qu'aux instances de suivi et de pilotage de la convention. L'ensemble des signataires de la convention s'attachent à accompagner la structuration et l'expression de ces associations.

D'autres formes de représentation des habitants, notamment les collectifs d'habitants ou d'associations, les conseils citoyens, ou encore les associations locales structurantes pourront également être mobilisées et intégrées à la démarche.

Elles pourront servir de relais aux enquêtes de satisfaction biennales conduites par le bailleur auprès des locataires et seront destinataires des résultats obtenus.

Les associations de locataires et les conseils citoyens recevront systématiquement les documents de bilan produits annuellement

7. Modalités de pilotage

La convention d'abattement de la TFPB est une annexe du Contrat de Ville « Engagement Quartiers 2030 » et constitue une contribution essentielle à la mise en œuvre des objectifs du Contrat de ville en matière de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

La gouvernance et le pilotage du dispositif sont assurés de la manière suivante :

- **Un Comité de pilotage dédié :**
  - Missions prévisionnelles : Validation des orientations stratégiques et du Plan d'actions opérationnel ; Suivi de la mise en œuvre des actions ; Bilan et évaluation ; Pilotage financier ; Articulation avec les stratégies et dispositifs existants...
  - Composition : à minima, les représentants de la ville de Koungou, de la Préfecture et de la SIM ;
  - Fréquence : rencontre au minimum 1 fois par an.
- **Un Comité technique dédié :**
  - Missions prévisionnelles : préparation et suivi de la mise en œuvre du Plan d'actions ; Préparation et analyse des éléments de bilan ; Préparation du Comité de pilotage ; Appui à la mobilisation de la participation citoyenne ; Force de propositions...
  - Composition : à minima, les représentants de la Ville de Koungou, de la Préfecture et de la

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

SIM ;

- Fréquence : rencontres au minimum 2 fois par an.

- **Des groupes de travail thématiques inter-bailleurs :**
  - Missions prévisionnelles : identification des enjeux du territoire ; Réflexions sur les pratiques ; Qualification des acteurs ; Partage de données et d'outils ; Veille active des évolutions du champ...
  - Composition : a minima, les représentants de la Ville de Koungou, de la Préfecture, de la SIM, des associations représentatives des locataires et des habitants ;
  - Fréquence : rencontre au minimum 1 fois par an. Le périmètre de ces rencontres pourra être élargi à l'échelle intercommunale ou du territoire Mayotte.
  - Sujets prévisionnels : accompagnement des populations vulnérables ; Accompagnement social ; Innovations et enjeux de transition...

De son côté, le bailleur est invité à participer aux instances du Contrat de ville (Comité de pilotage et Comité technique).

8. Suivi et bilan

Le comité de pilotage de la convention assure le pilotage de la démarche de suivi et d'évaluation de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB. Il transmet ses conclusions au Comité de pilotage du contrat de ville.

Le comité technique réalise un point d'étape de la mise en œuvre de l'application de la convention l'année en cours.

Chaque année, la SIM transmet aux membres du comité de pilotage, aux représentants des locataires-habitants, avant le *1er mai* 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 SIM 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 la SIM 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.

Des diagnostics en marchants sur site sont réalisés tous les 2 ans, ou ponctuellement en fonction de l'actualité, en lien avec les représentants de locataires et des partenaires, afin de suivre la mise en œuvre opérationnelle de la convention et estimer l'efficacité des actions. Des enquêtes de

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

satisfaction sont conduits tous les 2 ans par le bailleur auprès des locataires afin de mesurer le ressenti des locataires sur les impacts des actions mises en œuvre.

Une évaluation finale pourra être effectuée 6 mois avant la fin de l'application de la convention afin d'une part, d'examiner la mise en œuvre de celle-ci au regard des objectifs initialement assignés et des moyens financiers, et d'autres part, d'identifier les axes de progrès.

9. Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville. Et, à ce titre, est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024.
Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue d'un bilan à mi-parcours ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

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

Dans certaines situations, l'abattement de la TFPB ne peut pas être intégralement valorisé durant un exercice et ce indépendamment de l'action des parties prenantes de la convention.
Pour y remédier, les actions non valorisées en année N peuvent être reportées en année N+1. Ce report fait l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'un comité de pilotage.

11. Conditions de dénonciation de la convention

En cas de désaccord entre les signataires sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un rôle de facilitateur sera assuré par un représentant de l'Etat, désigné par le Préfet de département, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers ;

En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements prévus à la convention par l'une des parties, la convention peut être dénoncée, après la mise en place de la phase de médiation précitée, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de (*préciser le nombre*) mois avant le 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 auprès des autres signataires du cadre national.

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

ANNEXE : programme d'action

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre finance-ment	Dépense valorisée ATFPB	Taux de valorisation
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance					x	
	Agents de médiation sociale					x	
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité						
	Référents sécurité					x	
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)					x	
	Sessions de coordination interacteurs						
	Dispositifs de soutien						
3. Sur-entretien	Renforcement nettoyage					x	
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention					x	
	Réparation des équipements vandalisé (ascenseurs ...)						
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves	Gestion des encombrants					x	
	Renforcement ramassage papiers et détritus						
	Enlèvement des épaves					x	
	Amélioration de la collecte des déchets					x	
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité					x	
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance					x	

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

Koungou, le

L'Etat Le Préfet,	La ville de Koungou Le Maire, MAIRIE DE KOUNGOU (MAYOTTE) 3 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
La Société Immobilière de Mayotte Le Directeur Général,	

Convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre fin... mer...	ATFPB	... valorisation
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale					x	
	Participation/implication/ formation des locataires et association des locataires					X	
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.					X	
	Enquête de satisfaction territorialisées						
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »					x	
	Actions d'accompagnement social spécifiques					X	
	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	
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 ...)					X	
	Surcoûts de remise en état des logements					x	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)						

Envoyé en préfecture le 17/03/2026
Reçu en préfecture le 17/03/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260312-018_CK_2026DE_2-DE