



Ville de
Cosne-Cours-sur-Loire

Envoyé en préfecture le 20/11/2025
Reçu en préfecture le 20/11/2025
Publié le 20/11/2025
ID : 058-200067916-20251113-2025_13_11_05-DE



**PRÉFÈTE
DE LA NIÈVRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Avenant n°1 à la convention d'utilisation de
l'abattement de la Taxe Foncière
sur les Propriétés Bâties
dans le quartier prioritaire de la
politique de la ville « Saint-Laurent »
à Cosne-Cours-sur-Loire
2025-2030**

**Annexée au contrat de ville
« Engagements Quartiers 2030 »**

quartiers2030

Avenant n°1 à la convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dans le quartier prioritaire de la politique de la ville « Saint-Laurent » à Cosne-Cours-sur-Loire - 2025-2030

Conclu entre :

L'Etat, représenté par Madame la Préfète de la Nièvre, Madame Fabienne DECOTTIGNIES,

La Ville de Cosne-Cours-sur-Loire, représentée par son Maire, Monsieur Gilbert LIENHARD,

La Communauté de Communes Cœur de Loire, représentée par son Président, Monsieur Sylvain COINTAT,

Le bailleur social Nièvre habitat, représenté par son Président, Monsieur Jean-Paul FALLET.

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 Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'Etat, l'Union sociale pour l'habitat 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 Cosne-Cours-sur-Loire « Engagements Quartiers 2030 » voté par le Conseil municipal le 27 juin 2024 et signé le 31 juillet 2024,

Vu la convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dans le quartier prioritaire de la politique de la ville « Saint-Laurent » à Cosne-Cours-sur-Loire - 2025-2030 votée par le Conseil municipal le 12 décembre 2024 et signée en décembre 2024,

Il est convenu ce qui suit :

I.	Objet de l'avenant n°1	p 2
II.	Identification du patrimoine concerné	p 2
III.	Engagements des parties	p 3
IV.	Dispositions de la convention maintenues	p 3
V.	Durée de l'avenant n°1	p 3

Page de signatures	p 4
--------------------	-----

I. Objet de l'avenant n°1

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 (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville. L'Etat compense les communes à hauteur de 40 % de l'abattement de la TFPB.

Cette mesure fiscale est un des outils de la politique de la ville, fondée sur le constat que les coûts de gestion du patrimoine des bailleurs sont plus importants dans les quartiers prioritaires que dans le reste du parc des organismes « habitation à loyer modéré ».

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire 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'Etat 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.

Dans ce cadre, la Ville de Cosne-Cours-sur-Loire, la Préfecture de la Nièvre, la Communauté de Communes Cœur de Loire et le bailleur social Nièvre habitat ont signé en décembre 2024, la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB 2025-2030 applicable au quartier prioritaire « Saint-Laurent » à Cosne-Cours-sur-Loire.

Cette convention fixe 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 jusqu'en 2030.

Le bail à construction conclu le 07 novembre 1980 entre la Commune de Cosne-Cours-sur-Loire et le bailleur social 1001 Vies Habitat a permis la construction de 132 logements au sein du quartier prioritaire « Saint-Laurent ». Ce bail est arrivé à échéance le 30 septembre 2025.

Conformément aux décisions des Conseils municipaux des 09 avril, 26 juin et 18 septembre 2025, la Commune, en sa qualité de propriétaire du terrain et des constructions, a cédé l'ensemble de ce patrimoine au bailleur social Nièvre Habitat, à compter du 1er octobre 2025.

En conséquence, Nièvre Habitat sollicite le bénéfice de l'abattement de la TFPB pour ces logements, dans les mêmes conditions que celles définies par la convention initiale. Le présent avenant a donc pour objet d'intégrer ce nouveau patrimoine dans le dispositif.

II. Identification du patrimoine concerné

Le patrimoine acquis par Nièvre Habitat au 1er octobre 2025 dans le quartier prioritaire « Saint-Laurent » comprend **132 logements**, venant s'ajouter aux 524 logements déjà concernés par la convention initiale.

Le montant estimatif de l'abattement correspondant à ces 132 logements est évalué à **36 054 euros par an** (base année 2024).

III. Engagements des parties

L'ensemble des engagements définis dans la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB 2025-2030 demeure inchangé.

Ces engagements s'appliqueront en intégralité au patrimoine nouvellement intégré dans le périmètre du dispositif.

Les signataires du présent avenant s'engagent ainsi à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de l'utilisation de l'abattement de la TFPB, dans le respect :

- des orientations du contrat de ville 2024-2030 et,
- des politiques publiques de droit commun, notamment en matière de cohésion sociale, de cadre de vie et de gestion urbaine de proximité.

IV. Dispositions de la convention maintenues

Les dispositions de la convention initiale demeurent en vigueur et applicables au présent avenant, notamment celles relatives :

- à l'analyse issue du diagnostic partagé,
- aux orientations stratégiques,
- aux modalités d'association des représentants des locataires et des habitants,
- aux modalités de suivi et de pilotage,
- aux modalités de bilan et d'évaluation
- aux conditions de report de l'abattement et,
- aux conditions de dénonciation.

V. Durée de l'avenant n°1

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB, annexée au contrat de ville "Engagements Quartiers 2030", couvre la période 2025-2030, conformément à l'article 73 de la loi de finances pour 2024.

Le présent avenant prendra effet à compter du 1er janvier 2026 et s'appliquera jusqu'au 31 décembre 2030.

Page de signatures

Fait à Cosne-Cours-sur-Loire, le

Pour l'Etat

Pour la Ville de Cosne-Cours-sur-Loire

Fabienne DECOTTIGNIES
Préfète de la Nièvre

Gilbert LIENHARD
Maire

**Pour la Communauté de communes
Cœur de Loire**

Pour Nièvre Habitat

Sylvain COINTAT
Président

Jean-Paul FALLET
Président