



Utilisation de l'abattement TFPB dans le QPV les 3 Fontaines de la Ville de Saint Jean-de-la-Ruelle

CONVENTION

POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE 3 FONTAINES

Conclue entre :

Orléans Métropole, représenté par M. Serge GROUARD, Président

Et la Ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle, représentée par M. Fabien RIVIERE DA SILVA, Maire

D'autre part, la Préfecture du Loiret, représentée par Mme Sophie BROCAS, Préfète

Et d'autre part, les Résidences de l'Orléanais représenté par M. Philippe PARNET, 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 d'Orléans Métropole voté par le conseil métropolitain le 30 mai 2024 ;

Vu le contrat de Ville d'Orléans Métropole signé le 4 septembre 2024 ;

Préambule

La qualité de vie urbaine est un objectif fort des contrats de ville. Les organismes HLM en sont co responsables aux cotés des collectivités locales (ville et EPCI), de l'Etat et de l'ensemble des acteurs amenés à intervenir dans les quartiers.

Assurer une égale qualité de service dans l'ensemble de leur patrimoine est un objectif que les organismes poursuivent au quotidien. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, cet objectif nécessite la mobilisation de moyens complémentaires, adaptés à la diversité des situations et aux évolutions de contexte parfois très rapide.

L'abattement de la Taxe Foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sur les patrimoines situés dans les QPV permet aux organismes HLM de financer, en contrepartie des actions existantes ou à développer, le renforcement de la qualité urbaine aux locataires ou les dispositifs spécifiques au quartier.

L'utilisation de l'abattement TFPB s'inscrit dans les démarches de gestion urbaine de proximité.

La présente convention d'utilisation de la TFPB est liée à la nouvelle génération de contrat de Ville d'Orléans Métropole pour la période 2025-2030.

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 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 à compter de 2025 et pour toute la durée du contrat de ville.

Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Orléans Métropole, la Ville de Saint Jaen de la Ruelle, Les Résidences de l'Orléanais et est une annexe du contrat de ville signé le 4 Septembre 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.

2/ Identification du patrimoine concerné dans les QPV de la commune

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Les 3 Fontaines	2291	357	94 775 €
TOTAL	2291	357	94 775 €

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, Orléans Métropole, la Ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle, et Les Résidences de l'Orléanais. 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.

Les signataires s'engagent à respecter les engagements prévus dans la charte départementale de développement de la gestion urbaine et sociale de proximité et d'utilisation de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties dans les QPV. Cette charte est annexée à la présente convention (annexe 1).

En sus, les signataires prennent les engagements suivants :

Engagements de l'État

- Programmer et participer au COPIL du Contrat de ville relatif à l'utilisation de l'A-TFPB
- Evaluer les bilans TFPB des bailleurs par la DDT et les délégués de la Préfète, en lien avec les collectivités
- Avoir un rôle de facilitateur dans la mise en œuvre de la présente convention

Moyens humains liés au suivi de la convention : service Habitat de la direction départementale des territoires pour le pilotage, la présentation fusionnée des contreparties réalisées en COPIL et leurs suivis.

Les modalités de médiation à mobiliser en cas d'intention de dénonciation de la convention seront organisés par la Préfecture du Loiret et/ou la DDT.

Engagements d'Orléans Métropole

- Favoriser l'articulation des plans d'actions des bailleurs au titre de la TFPB en lien avec les orientations du contrat de ville,
- Inscrire la validation des plans d'action et des bilans annuels TFPB des bailleurs à l'ordre du jour des comités de pilotage du contrat de ville,
- Participer aux instances de pilotage relatives à cette convention,
- Contribuer à la consolidation des plans d'actions des bailleurs au titre de la TFPB et à en vérifier la cohérence avec les compétences relevant de la Métropole,

Moyens humains liés au suivi de la convention : direction de projet du contrat de ville ;

Pilotage de la convention : direction de projet du contrat de ville,

Participation à la mise en œuvre de la gestion urbaine et sociale de proximité : la Métropole sera facilitatrice dans la mise en relation des services métropolitains en lien avec les GUSP de chaque commune en cas de besoin.

Engagements de Saint-Jean-de-la-Ruelle

- Participer aux instances de pilotage relatif à l'utilisation de l'A-TFPB,
- Déployer les moyens nécessaires pour mettre en place la démarche GUSP incluant tous les interlocuteurs pertinents, notamment les représentants des habitants.

Moyens humains liés au suivi de la convention : direction des solidarités /pôle médiation, emploi, politique de la ville en lien avec la direction de l'aménagement et du renouvellement urbain ;

Pilotage de la convention : direction des solidarités /pôle médiation, emploi, politique de la ville en lien avec la direction de l'aménagement et du renouvellement urbain ;

Mobilisation du conseil citoyen ou autres formes de représentants des habitantes et des habitants : la ville de Saint Jean de la Ruelle organisera les temps d'échange entre les représentants des habitants et les différents partenaires ;

Engagements des Résidences de l'Orléanais

- Piloter et mettre en œuvre la convention en lien avec l'Etat et les collectivités.
- Proposer les plans d'actions (prévisionnel et réalisé) pour validation dans le cadre du comité de pilotage du contrat de ville
- Transmettre les plans d'actions validés (Quartier Plus ou autres...)
- Formaliser et transmettre le bilan, quantitatifs et qualitatifs, réalisées au titre de l'abattement TFPB.
- Présenter au Conseil de Concertation Locative les actions menées en contrepartie de l'abattement TFPB
- Contribuer à la mise en œuvre de la gestion urbaine et sociale de proximité et participer aux diagnostics en marchant.

Moyens humains d'ingénierie pour le suivi de la convention :

- Pour le pilotage : le directeur général et la Directrice de l'Habitat
- Pour l'ingénierie du suivi de la convention : sous couvert de la directrice de l'Habitat, la chargée de mission politique de la Ville et développement social est la principale interlocutrice du suivi de projet. Elle est la référente sur les Quartiers Politique de la Ville auprès des différentes instances.

Elle est épaulée par les directeurs de Territoire et les équipes administratives, la Direction du Patrimoine, les personnels de proximité ainsi que la Direction financière.

- Pour la GUSP : le directeur de Territoire et/ou la chargée de mission politique de la Ville et Développement Social.

4/ Résultats du diagnostic partagé

Le diagnostic partagé s'appuie sur le diagnostic partagé réalisé le 19 Juin 2024 : étaient présents les acteurs associés au diagnostic dans le cadre de la GUSP.

Portrait de quartier : Les principaux enjeux à traiter ont été identifiés sur les champs suivants (cf diagnostic partagé en annexe 2).

- Fonctionnement résidentiel
- Gestion de proximité
- Entretien de la Gestion des espaces résidentiels et des espaces publics relevant de la commune

5/ Orientations stratégiques

5.1 – Les priorités d'interventions

Pour le QPV des 3 Fontaines-Pincevent, il a été défini les priorités d'action au regard du diagnostic partagé, des portraits de quartier (cf annexe 3), des domaines d'activités des Résidences de l'Orléanais et en lien avec les orientations du contrat de ville « Engagement Quartiers 2030 »;

Propositions ci-dessous :

- Priorité 1 : maintenir les prestations permettant la gestion des encombrants et des différents déchets, tout en développant des actions de sensibilisation auprès des locataires en favorisant le "aller vers".

[axes 4 et 6]

- Priorité 2 : maintenir une qualité de service optimale afin d'assurer une image attractive du patrimoine, via la poursuite de travaux de sur-entretien, de petits travaux de sécurisation ou d'amélioration du patrimoine.

[axes 3 et 8]

- Priorité 3 : dans une dynamique de soutien aux initiatives locales favorisant les actions d'"aller vers" les locataires/habitants, co-construction d'actions visant à accompagner les locataires aux grands défis de demain, en lien avec les différentes structures territoriales.

[axes 6 et 7]

En accord avec la charte départementale, les axes les moins soutenus dans le cadre des conventions précédentes sont à privilégier en adéquation avec les besoins réels et les spécificités de chaque territoire :

- Présence de proximité : 16 000€
- Formation et soutien au personnel de proximité : 500€
- Dispositifs et actions contribuant à la tranquillité résidentielle 4 500€

Envoyé en préfecture le 10/01/2025

Reçu en préfecture le 10/01/2025

Publié le 10/01/2025

ID : 045-214502858-20241202-DELIB2024547B-DE



- Concertation et sensibilisation des locataires : 1 000€
- Développement social : 5 000 €

5.2 - Mise en œuvre d'une démarche de Gestion Urbaine et sociale de proximité dans les QPV

La GUSP est une démarche d'intervention partenariale qui vise à améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants des quartiers, en agissant sur les problématiques quotidiennes. Les démarches de GUSP s'appuient principalement sur les équipes de terrain qui œuvrent au quotidien dans les quartiers.

Les acteurs suivants sont très souvent associés aux démarches GUSP : élus, responsables d'équipements, responsables de secteur, responsables de la gestion locative, médiateurs, gardiens, chargée de mission Politique de la Ville et Développement Social, directeurs de Territoire, conseillers et travailleurs sociaux, responsables des services techniques Ville et EPCI, régie de quartier, responsables de la concertation, animateurs des conseils citoyens, services de l'État (notamment DDT et délégués du Préfet), représentants des habitants et locataires, associations, copropriétés, police...

Cette démarche nécessite :

- La constitution et la réunion régulière, au moins deux fois par an, de comités techniques GUSP, à l'échelle du quartier ;
- La réalisation régulière d'un diagnostic en marchant pour identifier les besoins et difficultés du quartier ;
- L'association des habitants (réunions publiques, tables de quartiers, associations de locataires...), marquée par des temps organisés au moins annuellement sur la durée de la convention.

6/ Modalités d'association des représentants des locataires

Les représentants des locataires participent, à titre informatif, à la vie de la convention d'abattement de la TFPB : ils sont informés dans le cadre des comités de concertations locatives et des comités de concertations territoriales ;

Rythme des rencontres : réalisé en fonction du Plan de Concertation Locative (PCL).

Les locataires pourront être sollicités par Les Résidences de l'Orléanais au moyen d'enquêtes de satisfaction, permettant d'évaluer la qualité du cadre de vie sur un patrimoine et son évolution, notamment au regard des actions réalisées.

7/ Modalités de pilotage

7.1 Instance de pilotage décisionnelle de la convention

Composition du COFIL

- Pour l'Etat : la Préfète ou sa.son représentant.e, le.la Délégué.e de la Préfète, le service Habitat de la DDT
- Pour les collectivités :
 - Pour Orléans Métropole : le Président

- Pour la commune : le Maire ou son représentant
- Pour Les Résidences de l'Orléanais : le Directeur Général ou son représentant, la Directrice de l'Habitat

Rôle du COPIL

L'instance validera le bilan N-1 des actions au titre de l'A-TFPB et le projet du programme d'action N+1 aux COPIL du contrat de ville.

7.2 Instance de pilotage technique de la convention

Composition du COTECH

- Pour l'Etat : le/la Délégué.e de la Préfète, le service Habitat de la DDT
- Pour les collectivités :
 - Pour Orléans Métropole : la direction de projet du contrat de ville
 - Pour la commune : la direction des solidarités /pôle médiation, emploi, politique de la ville en lien avec la direction de l'aménagement et du renouvellement urbain
- Pour Les Résidences de l'Orléanais : le/la chargé.e de la politique de la ville et du développement social

Rôle du COTECH:

L'instance partenariale évaluera l'avancée du programme d'actions, une à deux fois par an, son efficacité concrète sur le terrain, les limites opérationnelles rencontrées et le cas échéant les ajustements rendus nécessaires tant pour le bailleur que pour l'ensemble des partenaires de la GUSP. Le Cotech sera intégré aux réunions relatives à la GUSP, organisées par la commune sur chacun des quartiers concernés.

Le pilotage du dispositif se fera selon le calendrier suivant

À l'échelle de chaque contrat de ville « Engagement Quartiers 2030 », le calendrier suivant sera installé dès l'automne 2024, autour de deux documents principaux :

- Un plan d'action annuel pour l'utilisation de l'abattement de TFPB ;
- Un bilan des actions réalisées l'année précédente.

Calendrier		Étapes
Année	Mois	
N	Avril-juin	Transmission par les bailleurs à l'ensemble des signataires de la convention du bilan des actions réalisées au titre de l'abattement TFPB au cours de l'année N-1.
	juin-Septembre	Contrôle des bilans par la DDT et les délégués de la Préfète, en lien avec les collectivités.
	Septembre à décembre	Élaboration puis transmission par chaque bailleur de son programme d'actions pour l'année N+1 pour l'utilisation de l'abattement TFPB.
	Septembre- Octobre	COPIL Contrat de ville : - Validation du bilan N-1 des actions au titre de l'A-TFPB - Fixation des priorités N+1 du contrat de ville Lancement de l'appel à projets Contrat de ville.
N+1	Mars	Validation en comité de pilotage Contrat de ville du programme d'action des bailleurs pour l'A-TFPB pour l'année N+1, ainsi que des programmes d'actions du Contrat de ville.

8/ Suivi et bilan

Chaque année, le bailleur transmet à Orléans Métropole et à la Ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle, l'État par l'intermédiaire de la Préfecture du Loiret Centre-Val-de-Loire, avant le 30 juin un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année n-1.

Le bilan quantitatif sera fourni sous la forme d'un tableau de suivi recensant les actions menées et dépenses afférentes.

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 Les Résidences de l'Orléanais 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 signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Méthode de calcul et valorisation des dépenses :

Les Résidences de l'Orléanais recourra à la méthodologie prévue par le référentiel national établi par l'Union Sociale de l'Habitat. Le bailleur retiendra des indicateurs conformes à ce cadre national pour comparer les moyens de gestion nécessaires en quartier prioritaire, et dans le reste de leur parc de logements.

L'A-TFPB est fongible d'un QPV à l'autre au sein d'une même commune.

Les dépenses dont le montant est important peuvent être lissées sur plusieurs années et pour une durée maximale qui ne peut dépasser celle du contrat de ville.

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, et pour toute la durée du contrat de ville. 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 2 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. 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/ Signataires de la convention

20 DEC. 2024

La Préfecture du Loiret

Madame Sophie BROCAS

Pour la Préfète et par délégation

Le secrétaire général adjoint

M. Adrien MEO

Préfète du Loiret

Orléans Métropole

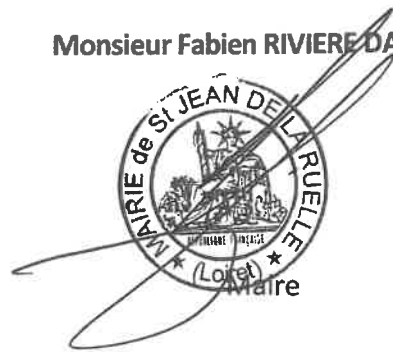
Monsieur Serge GROUARD

Pour le Président,
le Vice-Président délégué,
Grégoire CHAUVIS

Président

La Ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle

Monsieur Fabien RIVIERE DA SILVA



Les Résidences de l'Orléanais

Monsieur Philippe PARNET

Directeur Général

ANNEXE : Contrats « Engagement Quartiers 2030 » Charte départementale de développement de la gestion urbaine et sociale de proximité et d'utilisation de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties dans les QPV



Contrats « Engagement Quartiers 2030 »

Charte départementale de développement de la gestion urbaine et sociale de proximité et d'utilisation de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties dans les QPV

Table des matières

1. Préambule	2
2. Bilan de l'utilisation de l'abattement de TFPB sur la période précédente	3
3. Définition et mise en œuvre de la gestion urbaine et sociale de proximité	5
4. Gouvernance des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB	6
5. Méthode de calcul et de valorisation	7



1. Préambule

Près de 50 000 personnes vivent dans les 19 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) du Loiret. Si de nombreuses actions et projets de renouvellement urbain ont transformé les quartiers et amélioré les conditions de vie des habitants, les inégalités sociales persistent dans bon nombre de territoires. Ce constat invite à poursuivre les efforts au niveau local et maintenir, si ce n'est renforcer, les moyens humains et financiers en faveur des QPV.

Le dispositif de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sur les logements locatifs sociaux en QPV est un des leviers de cette mobilisation. L'État, les communes et les bailleurs ont signé en 2016 une convention de partenariat pour l'utilisation de l'abattement de taxe foncière qui réduit de 30 % l'assiette sur laquelle est calculée la taxe foncière des bailleurs en QPV. Cet abattement a permis aux bailleurs d'économiser plus de 28 millions d'euros entre 2016 et 2023, soit plus de 3 M€ par an. En contrepartie de cet abattement, les bailleurs sociaux financent des actions visant à atteindre le même niveau de qualité de service en QPV que dans le reste de leur parc. Ils utilisent ces fonds pour augmenter les moyens dédiés à la tranquillité publique, à l'entretien des bâtiments, ou encore à l'amélioration du cadre de vie. L'abattement permet de ne pas répercuter ces surcoûts sur les charges locatives des locataires du parc social.

Les contrats de ville se sont achevés au 31 décembre 2023 et ont laissé place à une nouvelle génération de contrats assis sur une géographie des quartiers prioritaires confortée et renforcée. En 2024, alors qu'une nouvelle génération de contrats vient d'être conclue, les conventions doivent elles aussi être renouvelées pour la période 2025-2030 pour permettre aux bailleurs de poursuivre et d'approfondir leurs actions dans un cadre concerté en contrepartie de cette économie fiscale.

L'abattement de taxe foncière peut être utilisé pour des dépenses appartenant à ces huit catégories fixées par le cadre national signé en 2021 par l'État, les associations d'élus et l'Union sociale de l'habitat :

1. l'organisation d'une présence de proximité adaptée au fonctionnement social du quartier ;
2. la formation et le soutien au personnel de proximité dans la gestion des spécificités du patrimoine et des besoins des locataires ;
3. l'adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance ;
4. la gestion des déchets et des encombrants ;
5. les dispositifs et les actions contribuant à la tranquillité résidentielle ;
6. les actions favorisant la concertation et la sensibilisation des locataires ;
7. les actions de développement social permettant de favoriser le vivre ensemble et le lien social ;
8. les petits travaux d'amélioration du cadre de vie.

Cette utilisation doit se faire dans un cadre partenarial. Il est essentiel qu'il s'inscrive dans le cadre d'une véritable gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP), associant les services de l'État local, les EPCI, les communes, les bailleurs sociaux, les conseils citoyens et les habitants. Le dispositif de l'abattement de la TFPB, outil de la politique de la ville, nécessite un pilotage et une animation entre quatre parties prenantes - l'État local, l'EPCI, la commune et l'organisme Hlm qui doivent s'entendre sur une vision clarifiée de leurs rôles respectifs et de la valeur ajoutée attendue du dispositif

d'abattement. Enfin, le bilan de l'utilisation du dispositif d'abattement doit se faire sur la base d'outils partagés, condition d'un dialogue transparent.

La présente charte, annexée aux conventions signées par l'État, la collectivité et le bailleur pour chaque QPV, fixe les engagements communs pris par les collectivités concernées et les bailleurs sociaux du Loiret.

Elle propose des engagements communs :

- pour la mise en œuvre de la gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) dans tous les quartiers prioritaires du département ;
- pour favoriser la coopération entre les acteurs de proximité des quartiers prioritaires (État, collectivités, bailleurs sociaux), avec une gouvernance commune du dispositif d'abattement de TFPB ;
- pour l'utilisation concertée de l'abattement de TFPB au profit des habitants des QPV.

2. Bilan de l'utilisation de l'abattement de TFPB sur la période précédente

Dans le Loiret, le montant de cet abattement sur la période 2016-2022 a été de 25,5 millions d'euros, soit environ 3,2 millions d'euros par an. Cet abattement renforce donc les moyens des bailleurs pour rénover plus fréquemment les logements, nettoyer plus régulièrement les parties communes, réparer plus rapidement les équipements.

Les contreparties réalisées, c'est-à-dire les dépenses valorisées dans le cadre de l'abattement TFPB, totalisent 38,6 millions d'euros au niveau départemental, soit 152 % de l'objectif fixé. Les bailleurs sociaux ont donc bien consacré un montant au moins équivalent à l'économie fiscale réalisée.

Bilan chiffré 2016-2022 des contreparties réalisées dans le cadre de l'abattement TFPB

En % du total des contreparties sur la période

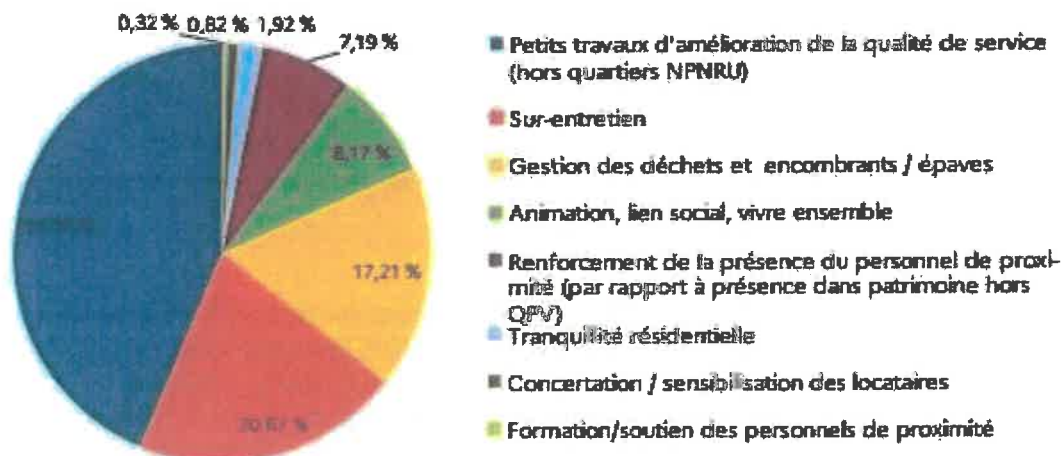


Figure 1

Toutefois, le bilan montre que 82 % des contreparties sont consacrées à des dépenses curatives, contre 54 % au niveau national. Les dépenses de prévention (présence de personnel de proximité, concertation et sensibilisation des locataires, animation sociale...) sont peu présentes (18 % de l'abattement, contre 46 % au niveau national).

Par exemple, en comparaison avec la moyenne nationale :

- 44 % de l'abattement est utilisé pour des « petits travaux d'amélioration du cadre de vie » (axe 8), contre 32 % au niveau national ;
- 21 % au « sur-entretien » (axe 3), contre 13 % au niveau national ;
- À l'inverse, les actions concourant à la présence de personnels de proximité (axe 1), à leur formation (axe 2), à la tranquillité résidentielle (axe 5), à la concertation et la sensibilisation des locataires (axe 6) et au développement social (axe 7) sont moins soutenues qu'au niveau national en proportion.

Au niveau local, ces proportions varient logiquement selon le contexte particulier de chaque quartier et le patrimoine de chaque bailleur.

Pourcentage des dépenses valorisées pour l'abattement TFPB

Comparaison entre le Loiret et la France entière

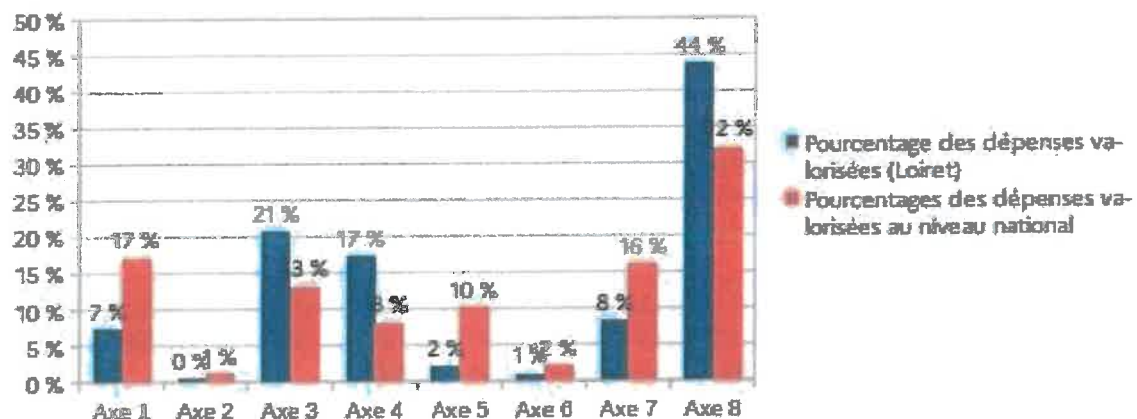


Figure 2

Or, la mise en œuvre d'une démarche de GUSP suivie et régulière, ainsi que le renforcement du soutien à des actions préventives, permettrait de réduire en amont les besoins en sur-entretien, rénovation et gestion des déchets. Il convient donc de renforcer la part des dépenses de prévention dans la période à venir, en tenant compte des enjeux propres à chaque territoire.

Engagement n° 1. Chaque convention prévoira des montants ou pourcentages minimaux pour les axes les moins soutenus dans le cadre des conventions précédentes et visant à prévenir la dégradation des bâtiments et espaces publics et renforcer le lien avec les habitants :

- Présence de proximité ;
- Formation et soutien au personnel de proximité ;
- Dispositifs et actions contribuant à la tranquillité résidentielle ;

- Concertation et sensibilisation des locataires ;
- Développement social.

Ces planchers pourront être adaptés progressivement sur la durée de la convention. Ils devront être en adéquation avec les besoins réels et les spécificités de chaque territoire.

3. Définition et mise en œuvre de la gestion urbaine & sociale de proximité

- Diagnostic préalable à la signature des conventions d'abattement TFPB

L'action des bailleurs sociaux financée par l'abattement de TFPB doit être ciblée, cohérente avec les besoins du quartier et s'intégrer dans les contrats de ville. Il convient d'établir un diagnostic initial en amont de cette action.

Ce diagnostic prendra la forme d'un diagnostic en marchant, réalisé sur la base des modalités recommandées dans le hors-série « Repères » de l'Union sociale pour l'habitat d'avril 2016¹.

Ces diagnostics pourront inclure :

- les services de l'État (DDT et délégués de la préfète notamment) ;
- des représentants des habitants notamment les conseils citoyens ;
- les représentants des locataires ;
- les forces de sécurité intérieure ;
- le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) ;
- l'Agence régionale de santé
- la Caisse d'Allocation familiale
- les services d'entretien-nettoyage-collecte des ordures ménagères
- éventuellement les services de transports en commun desservant le quartier.

Engagement n° 2. Les collectivités s'engagent, en amont de la rédaction des conventions, à initier un diagnostic en marchant par quartier prioritaire sur leur territoire, associant les parties prenantes ci-dessus, et conçu en s'appuyant sur les recommandations de l'USH.

Elles rédigent ensuite un diagnostic préalable, ou portrait de quartier, conjointement avec les bailleurs en lien avec la connaissance de leur parc, dont les conclusions sont également alimentées et validées par l'État.

- Sur la durée des conventions, mise en œuvre d'une démarche de GUSP

Au-delà de leur signature, les conventions d'abattement TFPB constitueront le cadre de mise en œuvre de la gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) dans les QPV.

La GUSP est une démarche d'intervention partenariale qui vise à améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants des quartiers, en agissant sur les problématiques quotidiennes : propreté,

1 Diagnostic en marchant dans le cadre de l'abattement TFPB dans les QPV : éléments de méthode. Hors-série Repères, politique de la ville et de renouvellement urbain. Union sociale pour l'habitat, avril 2016.

maintenance, entretien des immeubles et des espaces extérieurs, équipements, aménagement, stationnement, gestion locative et qualité de service, lien social, tranquillité publique, insertion par l'activité économique, etc. Les partenaires associés étroitement aux démarches de GUSP sont : les collectivités (villes et intercommunalités), les organismes Hlm, les représentants de l'État, les acteurs associatifs, le conseil citoyen et les habitants. Les démarches de GUSP s'appuient principalement sur les équipes de terrain qui œuvrent au quotidien dans les quartiers. Les acteurs suivants sont très souvent associés aux démarches GUSP : élus, responsables d'équipements, responsables de secteur, responsables de la gestion locative, médiateurs, gardiens, chargés ou responsables DSU, conseillers et travailleurs sociaux, responsables des services techniques Ville et EPCI, régie de quartier, responsables de la concertation, animateurs des conseils citoyens, services de l'État (notamment DDT et délégués du Préfet), représentants des habitants et locataires, associations, copropriétés, police...

En pratique, elle prend notamment la forme de groupes de travail, se réunissant régulièrement, et pouvant comprendre :

- des représentants des habitants du quartier ;
- les bailleurs sociaux ;
- la collectivité territoriale ;
- les services de l'État, en particulier la direction départementale des territoires et les délégués de la préfète ;
- les forces de sécurité intérieure et le SDIS ;
- et si pertinent, de la compagnie de transports en commun desservant le quartier.

Elle inclut la réalisation régulière de « diagnostics en marchant », associant les membres des groupes de travail. Ces diagnostics permettent de caractériser la situation spécifique du patrimoine des bailleurs sociaux dans un quartier et de ses occupants, de se poser la question des services attendus, du niveau de gestion et le cas échéant du niveau de dégradation et d'usages abusifs sur les espaces résidentiels. Leur formalisation permet de planifier une trajectoire d'amélioration du cadre de vie et d'identifier des actions à mettre en œuvre.

La GUSP suppose enfin la consultation régulière des habitants, par l'intermédiaire d'institutions/de professionnels connus et reconnus par eux.

Engagement n° 3. Les collectivités s'engagent à déployer les moyens nécessaires pour mettre en place une démarche GUSP incluant tous les interlocuteurs pertinents, notamment les représentants des habitants.

Cette démarche suppose :

- La constitution et la réunion régulière, au moins deux fois par an, de comités techniques GUSP, à l'échelle du quartier ;
- La réalisation d'un diagnostic en marchant des besoins et difficultés du quartier, au moins une fois par an ;
- L'association des habitants (réunions publiques, tables de quartiers, associations de locataires...), marquée par des temps organisés au moins annuellement sur la durée de la convention.

4. Gouvernance des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB

À l'échelle de chaque contrat de ville « Engagement Quartiers 2030 », le calendrier suivant sera installé dès l'automne 2024, autour de deux documents principaux :

- Un plan d'action annuel pour l'utilisation de l'abattement de TFPB ;
- Un bilan des actions réalisées l'année précédente.

Calendrier		Étapes
Année	Mois	
N	Avril-juin	Transmission par les bailleurs à l'ensemble des signataires de la convention du bilan des actions réalisées au titre de l'abattement TFPB au cours de l'année N-1.
	Juin-Septembre	Contrôle des bilans par la DDT et les délégués de la Préfète, en lien avec les collectivités.
	Septembre à décembre	Élaboration puis transmission par chaque bailleur de son programme d'actions pour l'année N+1 pour l'utilisation de l'abattement TFPB.
	Septembre-Octobre	COPIL Contrat de ville : - Validation du bilan N-1 des actions au titre de l'A-TFPB - Fixation des priorités N+1 du contrat de ville Lancement de l'appel à projets Contrat de ville.
N+1	Mars	Validation en comité de pilotage Contrat de ville du programme d'action des bailleurs pour l'A-TFPB pour l'année N+1, ainsi que des programmes d'actions du Contrat de ville.

Engagement n° 4. - Plan d'action et bilan annuel

Chaque bailleur s'engage à rédiger en fonction du portrait de quartier un plan d'action annuel pour chacun des quartiers dans lequel il possède des logements. Ce plan d'action est renouvelé chaque année, et doit être validé par l'État et les collectivités lors du COPIL contrat de ville.

À partir des portraits de quartier réalisés en 2024 et actualisés dans le cadre de la GUSP, chaque bailleur rédigera un plan d'actions pour l'année suivante avant la fin de chaque année calendaire, pour ajuster l'action aux enjeux en constante évolution des quartiers prioritaires et aux besoins identifiés dans le cadre de la GUSP. Ces actions devront être construites en étroite collaboration avec la chefferie de projet politique de la ville des collectivités, la DDT et les délégués de la préfète lors de l'appel à projet annuel de la politique de la ville.

Ces plans pourront se baser sur le bilan annuel précédent, et prévoir de poursuivre et développer les actions efficaces. Ils pourront inclure un calendrier prévisionnel d'appels à projets le cas échéant.

À l'issue de chaque année calendaire, un bilan des actions réalisées devra être réalisé. Il pourra reprendre les objectifs fixés dans le plan d'action annuel, et comprendre :

- un bilan financier consolidé, listant le détail des dépenses ;
- une appréciation qualitative des actions principales ou à fort impact ;

- une explication en cas de divergence substantielle dans les proportions de dépenses par axe du cadre national par rapport à la moyenne nationale.

5. Méthode de calcul et de valorisation

La rigueur et l'harmonisation de la méthode de calcul de ces dépenses est cruciale afin de garantir qu'elles contribuent effectivement à améliorer le cadre de vie des habitants de ces quartiers.

En outre, il est nécessaire de recourir à un outil de suivi partagé et harmonisé de l'utilisation de l'abattement de TFPB : le service QuartiersPlus présenté en octobre 2023 par l'Union sociale de l'habitat. Ce service permet de piloter l'abattement de la TFPB dans les QPV et de partager les informations avec les partenaires locaux, représentants de l'État et des collectivités locales.

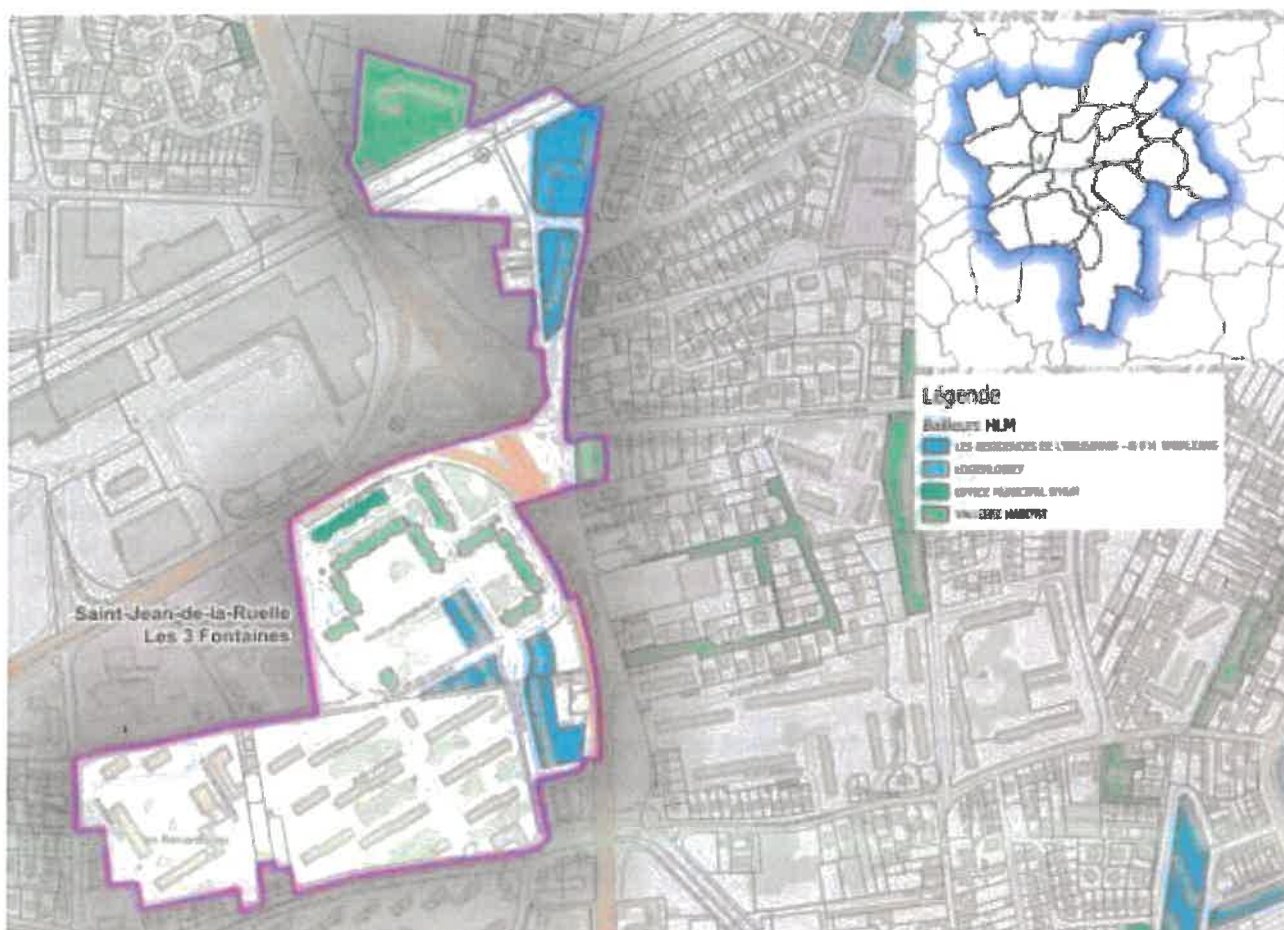
Engagement n° 5. Valorisation des dépenses selon la méthode harmonisée de l'USH et recours au service QuartiersPlus

Pour le calcul et la valorisation des dépenses au titre de l'abattement de TFPB, les bailleurs sociaux recourront à la méthodologie prévue par le référentiel national établi par l'Union sociale de l'habitat. Les bailleurs retiendront des indicateurs conformes à ce cadre national pour comparer les moyens de gestion nécessaires en quartier prioritaire, et dans le reste de leur parc de logements.

Les bailleurs sociaux adhérents à l'USH, l'État et les collectivités recourront au service informatique QuartiersPlus mis à disposition par l'USH, permettant un pilotage transparent de l'activité de l'abattement de TFPB. Les bailleurs non adhérents à l'USH s'engagent à recourir à un outil permettant le même niveau de qualité et de transparence de l'information.

Annexe 2 : diagnostic en marchant réalisé le 19/06/2024

Plan cadastral et description des résidences du bailleur :



Résidence	Adresse	Nombre de Logements
032 LES SALMONERIES		224
	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 RUE ANTOINE DE SAINT EXUPERY	106
	10, 12, 14 RUE JEAN MERMOZ	30
	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 RUE GEORGES GUYNEMER	80
	13 RUE FRANCOISE GIROUD	8
104 CO PROPRIETE LA PRAIRIE		9
	5, 9, 13, 16, 17, 18, 19 RUE DE LA PRAIRIE	
189 RESIDENCE LEON BLUM		7
	8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 RUE LEON BLUM	
		20

215 RESIDENCE DU SQUARE	17
1, 3, 5, 22, 24, 26, 28 RUE LEON BLUM	7
2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 RUE GEORGES GUYNEMER	7
10, 12, 14 RUE FRANCOISE GIROUD	3
332 PINCEVENT	100
100, 102, 104, 106 RUE HENRI PAVARD	40
1, 2, 3, 4, 5, 6 IMPASSE PINCEVENT	60

Propreté / maintenance :

Espaces verts non entretenus par la Ville > une partie de l'entretien a été réalisé par les RdO.

Besoin que l'entretien soit fait afin d'abonder dans le 'picking' par les services de nettoyage

Propreté des immeubles : Réflexion sur le fait que les résidences ont bénéficié de l'ANRU 1 ... mais que cela semble bien loin déjà !

Demande à ce que le nettoyage des façades + casquettes soit effectué

> pour les balcons : démontage des installations demandé > courrier en cours de la part des RdO

> pour les jardins : demande de nettoyage/entretiens > courrier en cours de la part des RdO

Demande générale / caves : s'assurer de la luminosité et aménagements adéquats > volonté que cela soit maintenu propre

Déchets/ encombrants

Préconisation ordures : demande qu'une information soit diffusée = mettre l'adresse + horaires des déchetteries les plus proches + QR code ? > faire une campagne de communication dans les halls

> problème systémique sur certains PAV [au niveau du 9] : demande des RdO à Orléans Métropole = condamner le PAV – déplacement au niveau de la rue principale – donner une destination à l'espace (parking ?) – idem pour le PAV le long de la voie rapide

> poubelles sur les rebords des fenêtres ... > redire aux habitants que cette pratique attire les nuisibles

> demande de ne pas « lâcher » sur la propreté car le quartier souffre -> travail en collaboration avec les différentes structures connues sur la sensibilisation des habitants

> remise en place des sensibilisation en pieds d'immeubles dès cet été.

Etat technique des équipements/dégradations

BAL en bon état > pas de réfection à faire.

Pour les platines de digicodes > une campagne de changement s'effectue sur 2024-2025.
Changement des platines en 2024 et des interphones des locataires sur 2025. La visio sera installée à la demande

Pas de résidentialisation supplémentaire envisagée

Tranquillité résidentielle

Volonté d'un gardien sur place qui assure les contrôles ménages et d'entreprises > déjà en cours au sein du patrimoine des 3 Fontaines / vigilance +++

Lien entre les RdO + Police Municipale sur les voitures mal garées + ventouses/épaves

Retravailler le lien avec les médiateurs + les rendre plus visibles : demande de la ville d'avoir un local plus visible (rue A. de St Exupéry) ou enseigne ? RdO indique qu'une ancienne loge gardien à Pincevent est disponible [rdv à prendre]

Relation de voisinage /vivre ensemble

Les RdO mettent à disposition un local pour les médiateurs.

Difficulté pour la Ville et la MPT de faire du lien avec les habitants issus de plusieurs communautés : volonté de travailler sur le partage « culturel » au sens large.

Fonctionnement urbain et usages dans les espaces résidentiels :

Pas de voie de circulation vélo : Demande de la ville que les RdO envisage l'installation d'espaces vélos en intérieur des résidences (cf espaces non attribué dans les caves)
A noter que l'association 1 Terre-Actions à une convention avec les bailleurs sociaux

Volonté que les espaces verts le long des voies de circulation de la mairie soient pris en compte par les services municipaux dédiés : leurs absences donnent une image négligée des résidences et du quartier qui semble à l'abandon. Cela permet la prolifération des nuisibles et empêche le picking (cf point propreté ci-dessus)

Les routes ne sont pas sécurisées : rodeos, courses de chariots (Auchan !) par les enfants, quad, etc. > sujet GUSP

Annexe 3 : portrait de quartier

CONTRAT DE VILLE - "ENGAGEMENTS QUARTIERS 2030" LES 3 FONTAINES SAINT JEAN DE LA RUEILLE

POPULATION

51%

69%

44,2% moins de 25 ans

REVENU

55,7% Taux de pauvreté

1040€ Revenu médian*

EMPLOI

37,5% Taux d'emploi

CADRE DE VIE

73,4% Des habitants se sentent en sécurité

81,7% Satisfaction sur la relation entre habitants

ÉDUCATION

49,4% Non diplômée

Descriptif
 Le quartier a la spécificité d'être coupé en deux par la zone industrielle : d'un côté, les Ecoles et Perceval au nord et de l'autre côté, la Prairie et les Salmoiréens. Les habitants se déplacent peu pour aller d'un endroit à l'autre du quartier. Le quartier des Ecoles, 0-66 ans, est très peuplé en enfants.
 De manière générale, le quartier est composé d'une grande majorité de communautés qui peuvent avoir des difficultés à cohabiter.
 Dans le quartier et à proximité, le mélange communautaire existe, la présence d'une maison pour tous, d'une station pédiatrique de santé, d'une bibliothèque, d'équipements sportifs récréatifs rénovés ou créés permettent aux habitants d'avoir une offre satisfaisante. Néanmoins, des problématiques éducatives et numériques empêchent un accès significatif d'habitants d'accéder à leur droits.
 Malgré la présence de nombreux équipements et équipements, il reste encore de très jeunes enfants sans accès à la vie publique.
 La pédiatrie est peu développée par rapport au territoire de ville.

*Source : données INSEE 2019 sur le lieu de résidence géographique principale - en matière d'habitat
 Date de l'étude : 2023
 *Revenu médian calculé par unité de consommation

2291
Habitants

36
Equipements

| 40

CONTRAT DE VILLE - "ENGAGEMENTS QUARTIERS 2030" QUARTIER DES 3 FONTAINES PARTICIPATION CITOYENNE

Taux de satisfaction des habitants :

40% La mairie 83% Les écoles 82% Relation entre les habitants

Types de services / lieux d'identification :

34% Accès à l'emploi 30% Offres de santé 28% Vie associative, culturelle et sportive

Difficultés rencontrées des habitants :

Difficultés pour se projeter

Difficultés pour faire des démarches administratives sur internet

Difficultés de logement liées au fait d'être âgé

Difficultés pour la garde d'enfant

5 Priorités 2024-2030 souhaitées par les habitants :

- 1 L'amélioration des équipements scolaires
- 2 Le soutien à la vie associative
- 3 Les équipements culturels et sportifs
- 4 L'accès à l'emploi
- 5 La gestion des déchets / poubelle

enquête 2023 | 100 habitants ont répondu au questionnaire

Urbanisme

Santé - Bien-être

Emploi

Transition

Transports

Annexe 4 : programme d'action 2025

Axe	Actions	Sommes envisagées 2025
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance	
	Agents de médiation sociale	
	Agents de développement social et urbain	4000
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité	12000
	Référents sécurité	
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)	500
	Sessions de coordination interacteurs	
	Dispositifs de soutien	
3. Sur-entretien	Renforcement nettoyage	15000
	Effacement de tags et graffitis	1500
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	5000
	Réparation des équipements vandalisé (ascenseurs ...)	2000
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves	Gestion des encombrants	15000
	Renforcement ramassage papiers et détritux	1500
	Enlèvement des épaves	
	Amélioration de la collecte des déchets	2000
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2500
	Surveillance des chantiers	
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	

6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale	500
	Participation/implication/ formation des locataires et association des locataires	
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.	500
	Enquête de satisfaction territorialisées	1000
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre- ensemble »	4000
	Actions d'accompagnement social spécifiques	1500
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)	3000
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	5000
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 ...)	15000
	Surcoûts de remise en état des logements	30000
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)	1500

TOTAL

123000