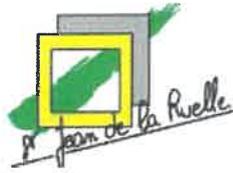


**ORLÉANS**  
MÉTROPOLÉ



  
**PRÉFÈTE  
DU LOIRET**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Valloire Habitat**   
Groupe ActionLogement

**CONVENTION POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB  
DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE  
Des CHAISES et DES TROIS FONTAINES**

**DE LA COMMUNE DE SAINT JEAN DE LA RUELLE**

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, Valloire Habitat représenté par M. Vincent HENNERON, 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 1<sup>er</sup> 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 Métropole d'Orléans, la ville de Saint-Jean de la Ruelle et Valloire Habitat 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 l'intercommunalité ou par commune ou par quartier

### Chaises :

- Emeraudes : 116 logements ; 116 bénéficiant de l'abattement de la TFPB ;
- Jades : 65 logements ; 5 bénéficiant de l'abattement de la TFPB ;

- Saphirs : 113 logements ; 113 bénéficiant de l'abattement de la TFPB ;
- Diamants : 50 logements ; 50 bénéficiant de l'abattement de la TFPB ;
- Améthystes : 58 logements ; 7 bénéficiant de l'abattement de la TFPB ;
- Tourmalines : 21 logements ; 21 bénéficiant de l'abattement de la TFPB ;
- Locy- Diamants : 23 logements ; 23 bénéficiant de l'abattement de la TFPB ;

#### Trois Fontaines :

- Primevères : 20 logements ; 20 bénéficiant de l'abattement de la TFPB ;
- Botardières : 64 logements ; 64 bénéficiant de l'abattement de la TFPB ;
- Prairie : 13 logements ; 13 bénéficiant de l'abattement de la TFPB ;

| Quartier        | Nombre total de logements | Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB | Estimation du montant de l'abattement de la TFPB |
|-----------------|---------------------------|--|--|
| CHAISES         | 456                       | 335  | 174 592,88€                                      |
| TROIS FONTAINES | 97                        | 97   | 32 763,31€                                       |
| <b>TOTAL</b>    | <b>553</b>                | <b>432</b>   | <b>207 356.19€</b>                               |

### 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 Métropole d'Orléans, la ville de Saint Jean de la Ruelle et Valloire Habitat. 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 :

L'Etat s'engage à :

- 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 : le pilotage et le suivi de la convention seront réalisés par le service Habitat de la direction départementale des territoires ;

Modalités de médiation à mobiliser en cas d'intention de dénonciation de la convention seront organisées par la préfecture du Loiret et/ou la DDT ;

Orléans Métropole s'engage à :

- 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.

La ville de Saint Jean de la Ruelle s'engage à :

- 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 ;

#### **Valloire Habitat s'engage à :**

- 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 annuellement le bilan, quantitatifs et qualitatifs, réalisées au titre de l'abattement TFPB aux signataires.
  - Présenter au Conseil de Concertation Locative, qui se réunit au minimum 1 fois par an, les actions menées en contrepartie de l'abattement TFPB et les mobiliser sur certaines actions.
  - Favoriser l'implication des locataires et à évaluer leur satisfaction.
  - Contribuer à la mise en œuvre de la gestion urbaine et sociale de proximité et participer aux diagnostics en marchant.
- Moyens humains :
- Pour le pilotage : le Directeur de Territoire et le ou la responsable d'Agence
  - Pour l'ingénierie du suivi de la convention : le ou la chargé.e de Cohésion Sociale, référent.e sur les QPV.
  - Pour la GUSP : le responsable d'agence et le/la chargé.e de Cohésion Sociale

#### **4.Résultats du diagnostic partagé**

Un diagnostic en marchant (annexe 2) a été réalisé avec l'ensemble des partenaires : les services de l'Etat, la ville de Saint Jean de la Ruelle, les services d'Orleans Métropole et Valloire Habitat :

- le 14 juin pour le site des Chaises ;

- le 19 juin 2024 pour le site des Trois Fontaines.

Le portrait de quartier (annexe 3) : apporte des précisions sur les principaux enjeux à traiter identifiés par quartier sur le champ du fonctionnement résidentiel, de la gestion de proximité relevant du bailleur, et dans l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.

#### **5.Orientations stratégiques**

##### **5.1 Priorités d'interventions.**

Pour chaque QPV, il a été défini des priorités d'action au regard du diagnostic partagé, des portraits de quartier, des domaines d'activités de Valloire Habitat, et en lien avec les orientations du contrat de ville « Engagement Quartiers 2030 » ;

Ces priorités qui seront déclinées dans le plan d'action, pourront être ajustées aux enjeux en constante évolution des quartiers prioritaires et aux besoins identifiés dans le cadre de la GUSP.

Objectifs généraux de la convention TFPB : voir annexe 4

Objectifs par quartier :

### Quartier des Chaises

| Priorités | Axes   | Actions  | Estim% |
|-----------|--|--|--------|
| 1         | <b>Gestion des déchets et gestion des encombrants</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Déplacement à termes de la zone des poubelles rue des Tourmalines sur le patrimoine de Valloire Habitat.</li> <li>• Dispositif d'information et de sensibilisation des locataires à travailler en lien avec la Direction de la Gestion des Déchets sur des actions., en lien avec R3A</li> </ul>  | 14%    |
| 2         | <b>Tranquillité résidentielle</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien du partenariat avec le service de la médiation, de la prévention, le centre social ainsi que le conseil citoyen.</li> <li>• Favoriser l'émergence d'initiatives citoyennes portées par les habitants à travers un programme d'action en faveur de la population.</li> <li>• Poursuite de la vidéosurveillance</li> <li>• Poursuivre les échanges professionnels entre les différents acteurs de la proximité (médiateurs, équipes de la Maison Pour Tous et de la Bibliothèque, équipe de Valloire...).</li> </ul> | 5%     |
| 3         | <b>Actions de développement social / vivre ensemble</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir les actions de cohésion sociale au sein du quartier et soutenir le conseil citoyen ainsi que la participation des habitants. Ateliers 1-Terre-Action.</li> <li>• Mise à disposition de locaux (Croix rouge)</li> <li>• Mutations solidaires ; compagnons bâtisseurs</li> </ul>  | 32%    |
| 4         | <b>Surentretien</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Continuer à maintenir le nettoyage par notre service en interne, nettoyage des tags et installation des pare-chocs de protection et des protections d'angle.</li> <li>• Poursuivre l'effort nécessaire de sur-entretien des parties communes et abords d'immeubles pour maintenir le bon niveau de satisfaction des locataires.</li> </ul>  | 28%    |
| 5         | <b>Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (dans le respect des règles définies par le NPNRU)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurisations des parties communes, aménagements extérieurs : création d'un local vélo au 6 émeraudes</li> </ul>  | 20%    |
| 6         | <b>Renforcement de la présence du personnel de proximité</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir voire renforcer les services de proximité avec la présence de nos techniciens, gestionnaires de secteur et internalisation de la prestation de nettoyage sur place.</li> </ul>  | <1%    |
| 7         | <b>Formation/ soutien des personnels de proximité</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Formation du personnel d'entretien des locaux aux nouveaux modes opératoires et nouveau matériel</li> <li>• Formation des gestionnaires de secteurs et agents d'entretien via R3A =&gt; meilleure gestion des encombrants</li> </ul>  | <1%    |
| 8         | <b>Concertation/ sensibilisation des locataires</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écoci-toyens, etc.</li> </ul>  | <1%    |

### Quartier des 3 Fontaines

| Priorités | Axes   | Actions   |     |
|-----------|--|---|-----|
| 1         | <b>Gestion des déchets et gestion des encombrants</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des actions à long terme sur le terrain avec les services déchets de la Métropole ainsi que les associations (dont R3A).</li> <li>• Sensibiliser par la pédagogie adaptée pour promouvoir le développement durable et le vivre ensemble.</li> </ul>  | 6%  |
| 2         | <b>Tranquillité résidentielle</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolider notre partenariat avec le service de médiation afin de prévoir des rondes sur notre patrimoine des Essarts le soir ainsi que la Police Municipale.</li> <li>• Favoriser l'émergence d'initiatives portées par les habitants permettant de valoriser et de stimuler le respect du cadre de vie, l'implication citoyenne, l'action éducative.</li> <li>• Poursuivre les échanges professionnels entre les différents acteurs de la proximité (médiateurs, équipes de la Maison Pour Tous et de la Bibliothèque, équipe de Valloire...).</li> <li>• Actions de prévention du squatt aux Essarts</li> </ul> | 3%  |
| 3         | <b>Actions de développement social / vivre ensemble</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir les actions de cohésion sociale au sein du quartier et soutenir le conseil citoyen ainsi que la participation des habitants.</li> <li>• Action jardins partagés</li> <li>• Mutations solidaires (compagnons bâtisseurs)</li> </ul>   | 15% |
| 4         | <b>Surentretien</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyage des tags, rafraîchissement et transformation en local à vélo.</li> <li>• Poursuivre l'effort nécessaire de sur-entretien des parties communes et abords d'immeubles pour maintenir le bon niveau de satisfaction des locataires.</li> </ul>  | 46% |
| 5         | <b>Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (dans le respect des règles définies par le NPNRU)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place de racks à vélo et attribution de badges.</li> <li>• Mise en place de VMC dans les appartements et cave.</li> </ul>  | 28% |
| 6         | <b>Renforcement de la présence du personnel de proximité</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir voire renforcer les services de proximité avec la présence de nos techniciens, gestionnaires de secteur et internalisation de la prestation de nettoyage sur place.</li> <li>• Améliorer les délais de traitement pour limiter le temps de présence sur site des véhicules hors d'usage compte tenu de leur dangerosité potentielle (cible privilégiée pour des incendies).</li> </ul>   | <1% |
| 7         | <b>Formation/ soutien des personnels de proximité</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Formation du personnel d'entretien des locaux aux nouveaux modes opératoires et nouveau matériel</li> <li>• Formation des gestionnaires de secteurs et agents d'entretien via R3A =&gt; meilleure gestion des encombrants</li> </ul>   | <1% |
| 8         | <b>Concertation/ sensibilisation des locataires</b>  | Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.  | <1% |

## 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, 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...

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 régulière d'un diagnostic en marchant des 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 et des habitants

Les représentants des locataires-habitants participent, à titre consultatif, à la vie de la convention d'abattement de la TFPB.

Les associations de locataires siégeant au Conseil de Concertation Locative de Valloire Habitat seront informées des actions menées en contrepartie de l'abattement TFPB au minimum une fois par an et pourront être invitées au diagnostic en marchant.

Les locataires pourront être sollicités par Valloire Habitat 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 par Valloire Habitat.

## 7. Modalités de pilotage

### 7.1 Instance de pilotage décisionnelle de la convention

#### Composition du COPIL

- Pour l'État : 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 Valloire Habitat : le Directeur de Territoire ou le Responsable d'Agence

#### Rôle du COPIL :

L'instance validera le bilan N-1 des actions au titre de l'A-TFPB et fixera les priorités 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'État : 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 Valloire Habitat : le/la chargé.e de cohésion sociale

#### 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 Valloire Habitat 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.

| 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    | COPIE Contrat de ville :<br>- Validation du bilan N-1 des actions au titre de l'A-TFPB<br>- Fixation des priorités N+1 du contrat de ville<br><br>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 de l'A-TFPB

Chaque année, Valloire Habitat transmet à l'État, Orléans Métropole et la ville de Saint Jean de la Ruelle, l'État et aux représentants des locataires-habitants, avant le 30 juin de l'année N un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année N-1 (Cf. annexe n°5).

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 Valloire Habitat 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 Valloire Habitat 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.

### Méthode de calcul et de valorisation des dépenses :

Pour le calcul et la valorisation des dépenses au titre de l'abattement de TFPB, Valloire Habitat 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 son 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. 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 1<sup>er</sup> 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.

## 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



Maire

Valloire Habitat  
Monsieur Vincent HENNERON



Directeur Général

Valloire Habitat   
Groupe ActionLogement  
24 rue du Pot de Fer - CS 51717  
45007 ORLÉANS CEDEX 1  
S.A. au capital de 53 048 280€ - 086 180 387 RCS ORLÉANS

## Annexe n° 1 : 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

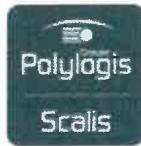


# quartiers2030



3F Centre Val de Loire  
Groupe ActionLogement

AL Valloire Habitat  
Groupe ActionLogement



ICF HABITAT  
ATLANTIQUE



+ 4 autres Logos Bailleurs en attente + logos EPCI / ville

## 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 & 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 (Etat, 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

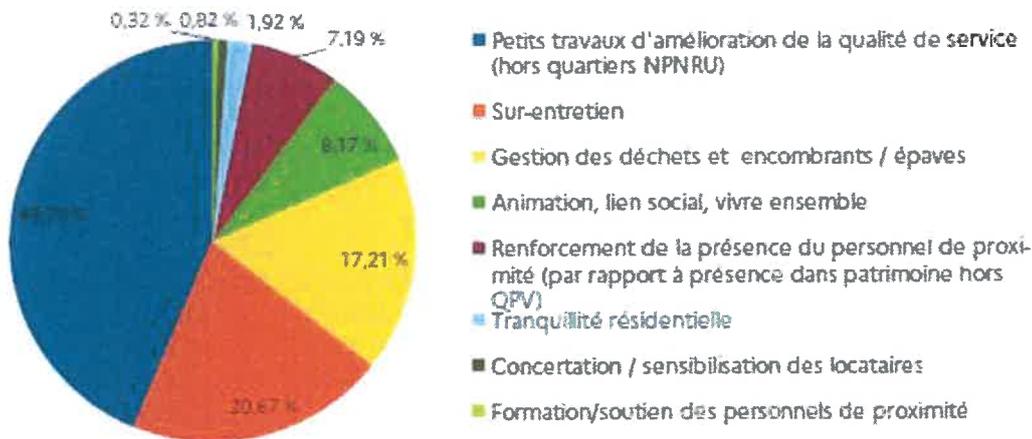


Figure 1

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

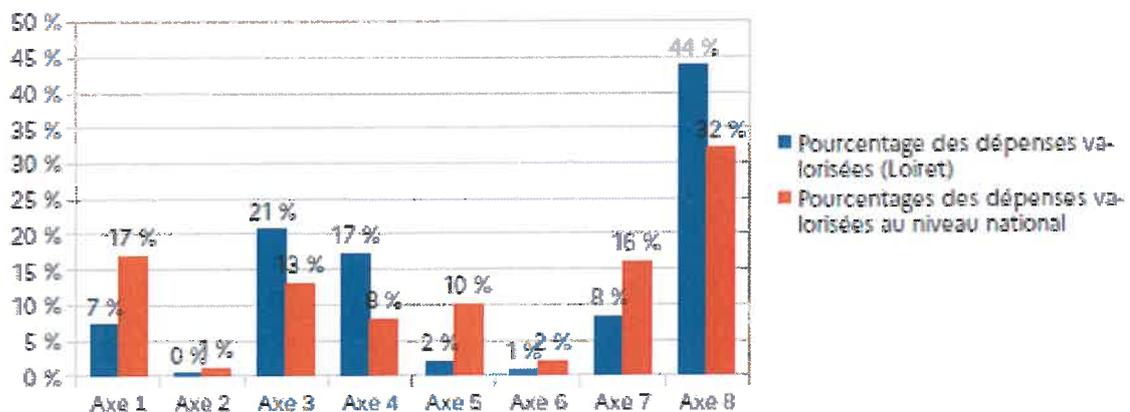


Figure 2

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 sont détaillées dans le hors-série « Repères » de l'Union sociale pour l'habitat d'avril 2016<sup>1</sup>.

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.

<sup>1</sup> *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.

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, 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 oeuvrent au quotidien dans les quartiers. Les acteurs suivants sont très souvent associés aux démarches GUP : 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 **baillleurs 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 |                      | Etapas  |
|------------|----------------------|---|
| Année      | Mois                 |   |
| N          | Avril-juin           | Transmission par les bailleurs à l'ensemble des signataires de la convention du <b>bilan des actions</b> réalisées au titre de l'abattement TFPB au cours de l'année N-1.   |
|            | juin-Septembre       | <b>Contrôle</b> des bilans par la DDT et les <b>délégués de la Préfète</b> , en lien avec les <b>collectivités</b> .  |
|            | Septembre à décembre | Elaboration puis transmission par chaque bailleurs de son <b>programme d'actions</b> pour l'année N+1 pour l'utilisation de l'abattement TFPB.  |
|            | Septembre-Octobre    | COPIL Contrat de ville :<br>- <b>Validation du bilan N-1</b> des actions au titre de l'A-TFPB<br>- <b>Fixation des priorités N+1</b> du contrat de ville<br><br>Lancement de l' <b>appel à projets Contrat de ville</b> . |
| N+1        | Mars                 | <b>Validation</b> en comité de pilotage Contrat de ville du <b>programme d'action</b> 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 pourra 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 conforme 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 n° 2 : Résultat diagnostic en marchand et GUSP

### Diagnostic en marchand du 14 juin 2024 aux Chaises

#### Constatations :

- 1- **Propreté/maintenance** : Des tags au plafond ainsi que la dégradation du poteau dans le hall d'accueil due à des chocs.



#### 2- Déchets/encombrants :

- Dépôts d'encombrants et de déchets sauvages dans les parties communes (extérieur) publiques.



#### 3- Etat technique des équipements/dégradation :

- Réactivité des locataires et gestionnaires de secteur ainsi que la prise en charge par nos prestataires.
- Vol de colis des locataires après passage des livreurs.
- Tableau électrique ouvert et non dégradé suite passage des prestataires de téléphonie.



**4- Tranquillité résidentielle :**

- Pas de trafic sur le patrimoine,

**5- Relation de voisinage :**

- Une bonne occupation des espaces communs ainsi que le respect des lieux.

**6- Fonctionnement urbain et usages dans les espaces résidentiels :**

- Une bonne occupation des lieux par les locataires, cependant, un regroupement le soir qui occasionne des nuisances sonores tardives.

**Actions proposées lors du diagnostic :**

**1- Propreté/maintenance :**

- Continuer à maintenir le nettoyage par notre service en interne, nettoyage des tags et installation des pare-chocs de protection et des protections d'angle.

**2- Déchets/encombrants :**

- Déplacement à termes de la zone des poubelles rue des Tourmalines sur le patrimoine de Valloire Habitat.
- Dispositif d'information et de sensibilisation des locataires à travailler en lien avec la Direction de la Gestion des Déchets sur des actions.
- Maintenir les actions en faveur du développement durable.

**3- Etat technique des équipements/dégradation :**

- Maintenir les services de proximité avec la présence de nos techniciens, gestionnaires de secteur et internalisation de la prestation de nettoyage sur place.

**4- Tranquillité résidentielle :**

- Maintien du partenariat avec le service de la médiation, de la prévention, le centre social ainsi que le conseil citoyen.
- Favoriser l'émergence d'initiatives citoyennes portées par les habitants à travers un programme d'action en faveur de la population.
- Poursuivre les échanges professionnels entre les différents acteurs de la proximité (médiateurs, équipes de la Maison Pour Tous et de la Bibliothèque, équipe de Valloire...).

**5- Relation de voisinage :**

- Maintenir les actions de cohésion sociale au sein du quartier et soutenir le conseil citoyen ainsi que la participation des habitants.

**6- Fonctionnement urbain et usages dans les espaces résidentiels :**

- Poursuivre l'effort nécessaire de sur-entretien des parties communes et abords d'immeubles pour maintenir le bon niveau de satisfaction des locataires.
- Une excellente utilisation des espaces communs par les habitants les améliorations apportées ont non seulement contribué à la réduction des dégradations, mais également ont encouragé les habitants à s'approprier et à valoriser ces lieux. Les locataires utilisent avec soin toutes les structures mises à disposition. Une petite remarque pour une plus-value, mettre des plantes aromatiques.

## Grille support du diagnostic en marchant dans le cadre de l'abattement de la TFPB en QPV- les Chaises

| Catégories                                  | Espaces ciblés d'observation | Les questions à se poser  | Constats   | Causes identifiées  | Actions valorisables par l'abattement TFPB   |
|---|------------------------------|---|--|---|--|
| Propreté / maintenance                      | Halls                        | La propreté/la qualité des espaces communs (hall, cage d'escalier), des espaces verts et abords des immeubles, des cheminements est-elle satisfaisante ? Des tags ou graffitis sont-ils présents et sur quels types de murs ? | TAGS au plafond immeuble Emeraude/Poteau Hall d'entrée dégradé par l'usage | Les squatteurs ponctuels  | Travail avec les médiateurs/les locataires/la police municipale et nationale. Pour la dégradation de l'usure du poteau prévoir des pare-chocs de protection et des protections d'angle.  |
|   | Cages d'escalier             |   | Très bon état de propreté  | Internalisation de la prestation de nettoyage   |  |
|   | Abords des immeubles         |   | Très bon état de propreté  | Rénovation des lieux  |  |
|   | Espaces verts résidentiels   |   | Très bon état de propreté  |   |  |
|   | Cheminements                 |   | Très bon état de propreté  |   |  |
| Déchets/ encombrants                        | Locaux poubelles             | Les locaux poubelles sont-ils bien utilisés, adaptés ?  | Très bon état de propreté  |   | Les poubelles à terme doivent se trouver sur le patrimoine de Valloire Habitat Tourmalines. Des actions en faveur de la sensibilisation autour des déchets vont être menées avec la Ressourcerie et mettre en place une action avec le service de la déchèterie de la métropole. |
|   | Locaux de collecte           | Les locaux de collecte sont-ils (bien) utilisés?  | Très bon état de propreté  |   |  |
|   | Bornes enterrées             | les bornes enterrées sont-elles bien utilisées?   |  |   |  |
|   | Espaces de dépôts sauvages   | Y a-t-il des espaces de dépôts sauvages récurrents?   | Oui, sur la place publique   | Déchets sauvages des professionnels constatés   |  |
|   | Véhicules épaves             | Y a-t-il des véhicules épaves ou tampon dans le quartier?   | Pas d'épave  | Enlèvement d'une épave la matinée   |  |
| Etat technique des équipements/dégradations | Ascenseurs                   | Les équipements fonctionnent-ils ? Sont-ils en bon état ?   | Très bon état de propreté  | Réactivité des locataires en cas de panne réactivité des gestionnaires de secteur dans la prise en compte et des réparations par le prestataire | Des gestionnaires de secteurs et technicien investis avec une veille permanente sur les dysfonctionnements   |
|   | Digicodes                    | Des pannes, dégradations sont-elles constatées sur les ascenseurs, digicodes  |  |   |  |

| Catégories                            | Espaces ciblés d'observation  | Les questions à se poser   | Constats                                 | Causes identifiées   | Actions valorisables par l'abattement TFPB  |
|---------------------------------------|---|--|--|--|---|
|                                       | Boîtes aux lettres  | boîtes aux lettres, dispositifs d'éclairage, revêtements, portails, regards, boxes... ?  | Vol de colis                             | Les livreurs de colis ne prennent pas <u>soin de</u> fermer les colonnes des boîtes aux lettres correctement |   |
|                                       | Portail   |  |  |  |   |
|                                       | Boxes   |  |  |  |   |
| Tranquillité résidentielle            | Lieux de trafics  | Des lieux de trafics, vols, agressions sont-ils identifiés (visuellement pour certains trafics, à dire d'experts pour les autres)?<br><br>Les chantiers produisent-ils des nuisances ? | Pas de trafic sur notre patrimoine       | Présence accrue des gestionnaires de secteur   | Les partenariats avec le service de médiation, le service de prévention et le centre social. Prévenir les absences des gestionnaires de secteur |
|                                       | Lieux où se sont produits des agressions                                  |  | Néant                                    | Appropriation des lieux par les locataires   |   |
|                                       | Lieux où se sont produits des vols  |  | Néant                                    |  |   |
|                                       | Chantiers   |  | Néant                                    |  |   |
| Relation de voisinage /vivre ensemble | Modalités d'occupation des halls, cages d'escaliers, abords des immeubles | Des lieux d'occupation abusive sont-ils <u>identifiés</u> ? Y-a-t-il des conflits d'usage ?  | Néant                                    |  | Présence de nos gestionnaires de secteur et technicien sur place  |
|                                       | Ambiance dans le quartier, dans les espaces résidentiels                  | Les espaces communs sont-ils bien appropriés, <u>utilisés</u> ?  | Une bonne occupation des espaces communs |  |   |
|                                       |   |  |  |  |   |

| Catégories  | Espaces ciblés d'observation | Les questions à se poser  | Constats   | Causes identifiées   | Actions valorisables par l'abattement TFPB          |
|---|------------------------------|---|--|----------------------|---|
| Fonctionnement urbain et usages dans les espaces résidentiels | Aires de jeux                | Les aires de jeux sont-elles appropriées, <u>utilisées</u> ?                                | Oui, une bonne utilisation par les locataires                          | Rénovation des lieux | Rénovation des lieux, metre des plantes aromatiques |
|   | Espaces de stationnement     | Des espaces de stationnement <u>suffisants</u> ? <u>Qualitatifs</u> ? Bien <u>réquies</u> ? | Oui  | Rénovation des lieux |   |
|   | Jardins                      | Les espaces jardins sont-ils <u>appropriés</u> ?  | Oui, cependant <u>des regroupement</u> sur l'espace Tourmaline bruyant | Rénovation des lieux |   |
|   | Espaces de cheminement       | Les espaces de cheminement sont-ils <u>aménagés</u> ? <u>Qualitatifs</u> ? <u>Adaptés</u> ? | Oui  | Rénovation des lieux |   |
|   | Circulations                 | La circulation automobile est-elle <u>sécurisée</u> ?                                       | Oui  | Rénovation des lieux |   |

### Diagnostic en marchant du 19 juin 2024 aux Trois Fontaines

#### Constatations :

##### 1- Propreté/maintenance :

- Quelques débris dans les cages d'escalier.
- Squatte le soir au 8ieme étage.

##### 2- Déchets/encombrants :

- Les bornes ne sont pas utilisées de manière optimale. Les locataires laissent à proximité des conteneurs plutôt qu'à l'intérieur.
- Des épaves de voiture en attente d'enlèvement.

### 3- Etat technique des équipements/dégradation :

- Des balcons bien chargés par des vélos et autres encombrants.
- Le local à vélo squatté par un Quad et des tags.
- Dans les caves problème d'humidité.



### 4- Tranquillité résidentielle :

- Pas de trafic sur le patrimoine.

### 5- Relation de voisinage :

- Une bonne occupation des espaces communs.

### 6- Fonctionnement urbain et usages dans les espaces résidentiels :

- Une bonne occupation des lieux par les locataires, un regroupement le soir qui occasionne des nuisances.

## Actions proposées lors du diagnostic :

### 1- Propreté/maintenance

- Prévoir des détecteurs de fumé pour déloger les squatteurs du hall au 8ème étage.
- La Police Municipale peut verbaliser si consommation de substance illégales.
- Consolider le partenariat avec les médiateurs afin qu'ils effectuent des rondes ponctuelles sur place.

### 2- Déchets/encombrants :

- Mettre des actions sur le terrain sur le long terme avec les services déchets de la Métropole ainsi que les associations.
- Sensibiliser par la pédagogie adaptée pour promouvoir le développement durable et le vivre ensemble.
- Améliorer les délais de traitement pour limiter le temps de présence sur site des véhicules hors d'usage compte tenu de leur dangerosité potentielle (cible privilégiée pour des incendies).

- Poursuivre l'effort nécessaire de sur-entretien des parties communes et abords d'immeuble pour maintenir le bon niveau de satisfaction des locataires.

### 3- Etat technique des équipements/dégradation

- Prochainement mise en place de VMC dans les appartements et cave.
- Nettoyage des tags et rafraichissement dès enlèvement du Quade dans le local coté entrée immeuble, transformation en local à vélo.
- Mise en place de borne pour vélo et attribution de badges.

### 4- Tranquillité résidentielle :

- Consolider notre partenariat avec le service de médiation afin de prévoir des rondes sur notre patrimoine des Essarts le soir ainsi que la Police Municipale.
- Favoriser l'émergence d'initiatives portées par les habitants-permettant de valoriser et de stimuler le respect du cadre de vie, l'implication citoyenne, l'action éducative.

### 5- Relation de voisinage :

- Mener des actions sur la cohésion sociale afin de tisser, renforcer les liens sociaux entre les locataires.

### 6- Fonctionnement urbain et usages dans les espaces

- Permettre aux habitants de participer à des temps de réflexion sur des sujets de préoccupation en favorisant un accompagnement renforcé à travers les dispositifs de concertation existants.

Grille support du diagnostic en marchant dans le cadre de l'abattement de la TFPB en QPV – Essarts- Les 3 Fontaines

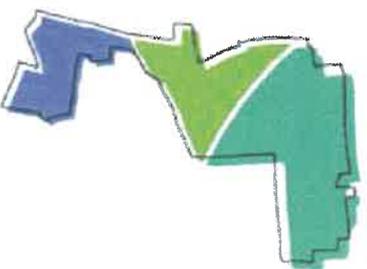
| Catégories             | Espaces ciblés d'observation | Les questions à se poser  | Constats   | Causes identifiées  | Actions valorisables par l'abattement TFPB  |
|------------------------|------------------------------|---|--|---------------------|---|
| Propreté / maintenance | Halls                        | La propreté/la qualité des espaces communs (hall, cage d'escalier), des espaces verts et abords des immeubles, des cheminements est-elle satisfaisante ? Des tags ou graffitis sont-ils présents et sur types de murs ? | Relativement propre  | Prestataire interne | Prévoir des détecteurs de fumé pour déloger les squatteurs du hall au 8ieme étage. La Police Municipale peut verbaliser si consommation de substance illégales.   |
|                        | Cages d'escalier             |   | Quelques détritrus   | Squatte le jour     |   |
|                        | Abords des immeubles         |   | Relativement propre  |                     |   |
|                        | Espaces verts résidentiels   |   | Relativement propre  |                     |   |
|                        | Cheminements                 |   | Relativement propre  |                     |   |
| Déchets/ encombrants   | Locaux poubelles             | Les locaux poubelles sont-ils bien utilisés, adaptés ?  |  |                     | Nous avons un technicien mobile qui se déplace régulièrement à la demande de notre Gestionnaire de Secteur pour enlever les encombrants et déchets exposés sur notre patrimoine. Mettre des actions sur le terrain sur le long terme avec les services déchets de la Métropole ainsi que les associations, sensibiliser par la pédagogie adaptée pour promouvoir le développement durable et le vivre ensemble. |
|                        | Locaux de collecte           | Les locaux de collecte sont-ils (bien) utilisés?  |  |                     |   |
|                        | Bornes enterrées             | les bornes enterrées sont-elles bien utilisées?   | Les bornes ne sont pas utilisées de manière optimale. Les locataires laissent à proximité des conteneurs plutôt qu'à l'intérieur |                     |   |
|                        | Espaces de dépôts sauvages   | Y a-t-il des espaces de dépôts sauvages récurrents?   |  |                     |   |
|                        | Véhicules épaves             | Y a-t-il des véhicules épaves ou tampon dans le quartier?   | Oui, des épaves en attente d'être enlevées   |                     |   |
|                        | Ascenseurs                   |   |  |                     |   |

| Catégories                                  | Espaces ciblés d'observation  | Les questions à se poser  | Constats   | Causes identifiées | Actions valorisables par l'abattement TFPB  |
|---|---|---|--|--------------------|---|
| Etat technique des équipements/dégradations | Digicodes   | Les équipements fonctionnent-ils ? Sont-ils en bon état ?   | ok   | Pas de VMC         | Prochainement mise en place de VMC dans les appartements et cave/nettoyage des tags et rafraîchissement dès enlèvement du Quade dans le local coté entrée immeuble, transformation en local à vélo /mise en place de borne pour vélo et attribution de badges |
|   | Boîtes aux lettres  | Des pannes, dégradations sont-elles constatées sur les ascenseurs, digicodes, boîtes aux lettres, dispositifs d'éclairage, revêtements, portails, regards, boxes... ? |  |                    |   |
|   | Portail   |   | Les balcons bien chargés en vélo et encombrants/problème d'humidité, tags, scooter |                    |   |
|   | Boxes   |   |  |                    |   |
| Tranquillité résidentielle                  | Lieux de trafics  | Des lieux de trafics, vols, agressions sont-ils identifiés (visuellement pour certains trafics, à dire d'experts pour les autres)?                                    | Néant  |                    | Présence de proximité de nos Gestionnaires de Secteur. Consolider notre partenariat avec le service de médiation afin de prévoir des rondes sur notre patrimoine des Essarts le soir ainsi que la Police Municipale.  |
|   | Lieux où se sont produits des agressions                                  |   | Néant  |                    |   |
|   | Lieux où se sont produits des vols  | Les chantiers produisent-ils des nuisances ?  | Néant  |                    |   |
|   | Chantiers   |   | Néant  |                    |   |
| Relation de voisinage /vivre ensemble       | Modalités d'occupation des halls, cages d'escaliers, abords des immeubles | Des lieux d'occupation abusive sont-ils identifiés? Y-a-t-il des conflits d'usage ?   | Néant  |                    |   |
|   | Ambiance dans le quartier, dans les espaces résidentiels                  | Les espaces communs sont-ils bien appropriés, utilisés?   | Les espaces communs sont utilisés de manière approprié                             |                    |   |

| Catégories  | Espaces ciblés d'observation | Les questions à se poser   | Constats   | Causes identifiées | Actions valorisables par l'abattement TFPB |
|---|------------------------------|--|--|--------------------|--|
| Fonctionnement urbain et usages dans les espaces résidentiels | Aires de jeux                | Les aires de jeux sont-elles appropriées, utilisées?                 | Parfait  |                    |  |
|   | Espaces de stationnement     | Des espaces de stationnement suffisants? Qualitatifs? Bien régulés?  | Pas assez d'espace de parking pour l'ensemble des locataires. Des camions en stationnement |                    |  |
|   | Jardins                      | Les espaces jardins sont-ils appropriés?                             | Parfait  |                    |  |
|   | Espaces de cheminement       | Les espaces de cheminement sont-ils empruntés? Qualitatifs? Adaptés? | Parfait  |                    |  |
|   | Circulations                 | La circulation automobile est-elle sécurisée?                        | Parfait  |                    |  |



CONTRAT DE VILLE - ENGAGEMENTS QUARTIERS 2030\*  
**LES 3 FONTAINES**  
 SAINT JEAN DE LA PUELLE



**POPULATION**  
 51%  
 49%

**REVENU**  
 44,2% moins de 25 ans

**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

**2321** Habitants  
**36** Equipements

**48**

**Descriptif**  
 Le quartier a la spécificité d'être coupé en deux par la grande rue d'un côté, les Espéras et l'Éclaircie de l'autre côté. Les habitants se déplacent peu pour aller d'un endroit à l'autre du quartier. Le quartier des Espéras très embourbé est moins pourvu en activités. De manière globale, le quartier est composé d'une grande mixité de commerces qui peuvent avoir des difficultés à fonctionner.  
 Dans le quartier et à proximité, le maillage commercial n'est pas très dense. Il y a une maison pour tous. Une maison pluridisciplinaire de soins, d'une bibliothèque, d'équipements sportifs, notamment réservés au créés permettent aux habitants d'avoir une offre satisfaisante. Néanmoins, des problématiques linguistiques et culturelles émergent un nombre significatif d'habitants d'origine africains.  
 Malgré la présence de médecins, d'éducateurs et d'animateurs, il reste encore de très jeunes enfants seuls sur la voie publique.  
 Le périmètre ne pas changer par rapport au dernier contrat de ville.

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

Taux de satisfaction des habitants :  
 90% La mobilité  
 83% Les écoles  
 82% Relation entre les habitants

Points de vigilance (taux d'insatisfaction) :  
 34% Accès à l'emploi  
 30% Offre de santé  
 28% Vie associative, culturelle et sportive

Difficultés spécifiques des habitants :  
 Difficultés pour se soigner  
 Difficultés pour faire des démarches administratives sur internet  
 Difficultés de logement (plus adapté aux besoins) la garde d'enfant

3 Priorités 2024-2030 souhaitées par les habitants :

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

enquête 2023 - 106 habitants ont répondu au questionnaire

Immigration | Santé - Vieillesse et handicap | Emploi | Transition | Tranquillité | 49

## Annexe n° 4 : Programme d'action

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

| Axe  | Actions  | Date d'échéance | Dépense réalisée | Financement bailleur | Autre financement | Dépense valorisée ATPFB | Taux de valorisation |
|--|--|-----------------|------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| 6.<br>Concertation/ sensibilisation des locataires           | Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale   |                 |                  |                      |                   |                         |                      |
|  | 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.                               |                 |                  |                      |                   |                         |                      |
|  | Enquête de satisfaction territorialisées   |                 |                  |                      |                   |                         |                      |
| 7.<br>Animation, lien social, vivre ensemble                 | Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »   |                 |                  |                      |                   |                         |                      |
|  | Actions d'accompagnement social spécifiques  |                 |                  |                      |                   |                         |                      |
|  | 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  |                 |                  |                      |                   |                         |                      |
| 8.<br>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 ...) |                 |                  |                      |                   |                         |                      |
|  | Surcoûts de remise en état des logements   |                 |                  |                      |                   |                         |                      |
|  | Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)  |                 |                  |                      |                   |                         |                      |