Bilan annuel de l'utilisation de l'abattement TFPB

par le bailleur

VALLOIRE-HABITAT

sur le territoire

de l'Agglomération Montargoise

Villes de Châlette-sur-Loing et Montargis

Bilan 2023

Données de cadrage

Périmètre du contrat de ville (nom de l'EPCI) : AME

Date de signature du contrat de ville : 17 décembre 2015

Date de signature de la convention d'utilisation TFPB : 21 décembre 2016

Date de signature de l'avenant n°1 à la convention d'utilisation TFPB : 19 décembre 2020

Date de signature de l'avenant n°2 à la convention d'utilisation TFPB : 25 octobre 2022

	Quartier « La Chaussée »	Quartier « Le Plateau »	Quartier « Le Bourg Chautemps »	Quartier « Vésines »
Population	3845	6924	5930	3141
Nombre de logements du bailleur	1182	1039	226	293
Projet urbain (préciser : PRU, NPRU, PRQAD, autre, aucun)	/	/	/	/

1. Les indicateurs de gestion de droit commun

Actions de gestion	Indicateurs (/an/logement)	Hors quartiers	Dans le quartier de la Chaussée	Commentaires
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	2 254 €	3 702 €	116 sortants en 2023
Equipements				
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires.	1 323 €	1 597 €	Inclus dans le contrat
Contrôles d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires.	/	/	Inclus dans le coût de la maintenance des parties communes
Eclairage	Coût moyen de réparation et de remplacement	/	/	Inclus dans le coût de la maintenance des parties communes
1>Nettoyage et 2>maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen au logement	1> 214 € 2> 382 €	1> 173 € 2> 173 €	
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble…)	0,8	0,9	

Actions de gestion	Indicateurs (/an/logement)	Hors quartiers	Dans le quartier du Plateau	Commentaires
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	2 254 €	3 600 €	96 sortants en 2023 *Plateau Châlette : 54 *Plateau Montargis : 42
Equipements				
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires.	1 327 €	1 581 €	Inclus dans le contrat
Contrôles d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires.	/	/	Inclus dans le coût de la maintenance des parties communes
Eclairage	Coût moyen de réparation et de remplacement	/	/	Inclus dans le coût de la maintenance des parties communes
1>Nettoyage 2>maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen au logement	1> 214€ 2> 382€	1> 266 € 2> 284€	
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble…)	0,8	0,9	

Actions de gestion	Indicateurs (/an/logement)	Hors quartiers	Dans le quartier du Bourg-Chautemps	Commentaires
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	2 254 €	2 613 €	sortants en 2023 *Bourg Châlette : 18 *Bourg Montargis :
Equipements				
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires.	1 327 €	1 588 €	Inclus dans le contrat
Contrôles d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires.	/	/	Inclus dans le coût de la maintenance des parties communes
Eclairage	Coût moyen de réparation et de remplacement	/	/	Inclus dans le coût de la maintenance des parties communes
1>Nettoyage et 2>maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen au logement	1> 214 € 2> 382 €	1> 251 € 2> 377 €	
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble…)	0,8	0,9	

Actions de gestion	Indicateurs (/an/logement)	Hors quartiers	Dans le quartier de Vésines	Commentaires
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	2 254 €	3 617 €	sortants en 2023
Equipements				
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires.	1 327 €	1 587 €	Inclus dans le contrat
Contrôles d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires.	/	/	Inclus dans le coût de la maintenance des parties communes
Eclairage	Coût moyen de réparation et de remplacement	/	/	Inclus dans le coût de la maintenance des parties communes
1>Nettoyage et 2>maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen au logement	3> 214 € 4> 382 €	3> 195 € 4> 337 €	
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble…)	0,8	0,9	

2. Modalités de pilotage et de mise en œuvre

Depuis 2015, VALLOIRE HABITAT œuvre en coopération avec les collectivités, les associations présentes sur les territoires, afin de concevoir des plans d'actions répondant à des besoins repérés conjointement et bénéficiant aux habitants des quartiers prioritaires.

Rendus possibles grâce au dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), rattaché aux contrats de ville, ces projets témoignent de l'intérêt et de l'impact du dispositif aussi bien sur le cadre de vie que la tranquillité résidentielle ou encore la cohésion sociale.

Deux cas de figures pour VALLOIRE HABITAT :

- soit un partenaire potentiel susceptible de porter l'action est repéré : une démarche vers celui-ci est réalisée pour savoir dans quelle condition un projet peut être construit.

- soit aucun partenaire potentiel n'est repéré sur le quartier en question : nous initions une recherche d'un porteur potentiel en lien avec les acteurs existants.

A chaque fois qu'une organisation du travail inter-organisme à l'échelle d'un ou de plusieurs quartiers a pu être initié, nous avons saisi l'opportunité d'un portage en commun.

3. Les orientations par quartier issues des diagnostics

Les conventions d'abattements TFPB signées entre la collectivité compétente, le Président de l'EPCI, le préfet du Loiret et VALLOIRE-HABITAT ont défini les priorités à traiter de la façon suivante, sur l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville, pour les années 2021 et 2022 :

Priorité 1 : petits travaux d'amélioration de la qualité de service : sécurisation des parties communes, aménagements extérieurs…

Priorité 2 : sur-entretien à prévoir dans ces immeubles : adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter

Priorité 3 : gestion des déchets et des encombrants ; sensibilisation des habitants à cette problématique

Priorité 4 : les actions de développement social permettant de développer la concertation et le vivre ensemble.

4. Synthèse des actions par QPV

4.1 QPV La Chaussée

		1. Renforcement personnel de proximité	3. Sur entretien		4. Gestion des déchets/encombrants/Epaves			5. Tranquillité résidentielle	
Quartiers politique de la ville	**MONTANT TFPB**	**Agent de médiation sociale**	**Vandalisme Tags et graffitis**	**EI - EV ou entreprise**	**Epaves**	**Sur entretien EI (ramassage papiers et détritus) & encombrants & plateforme**	**Sur entretien entreprise (encombrants)**	**Vidéo-protection**	**Gardiennage**
La Chaussée (1182 lgts)	**296 009 €**	6 122 €	28 192 €	10 500 €	0 €	45 600 €	21 270 €	5 646 €	0 €

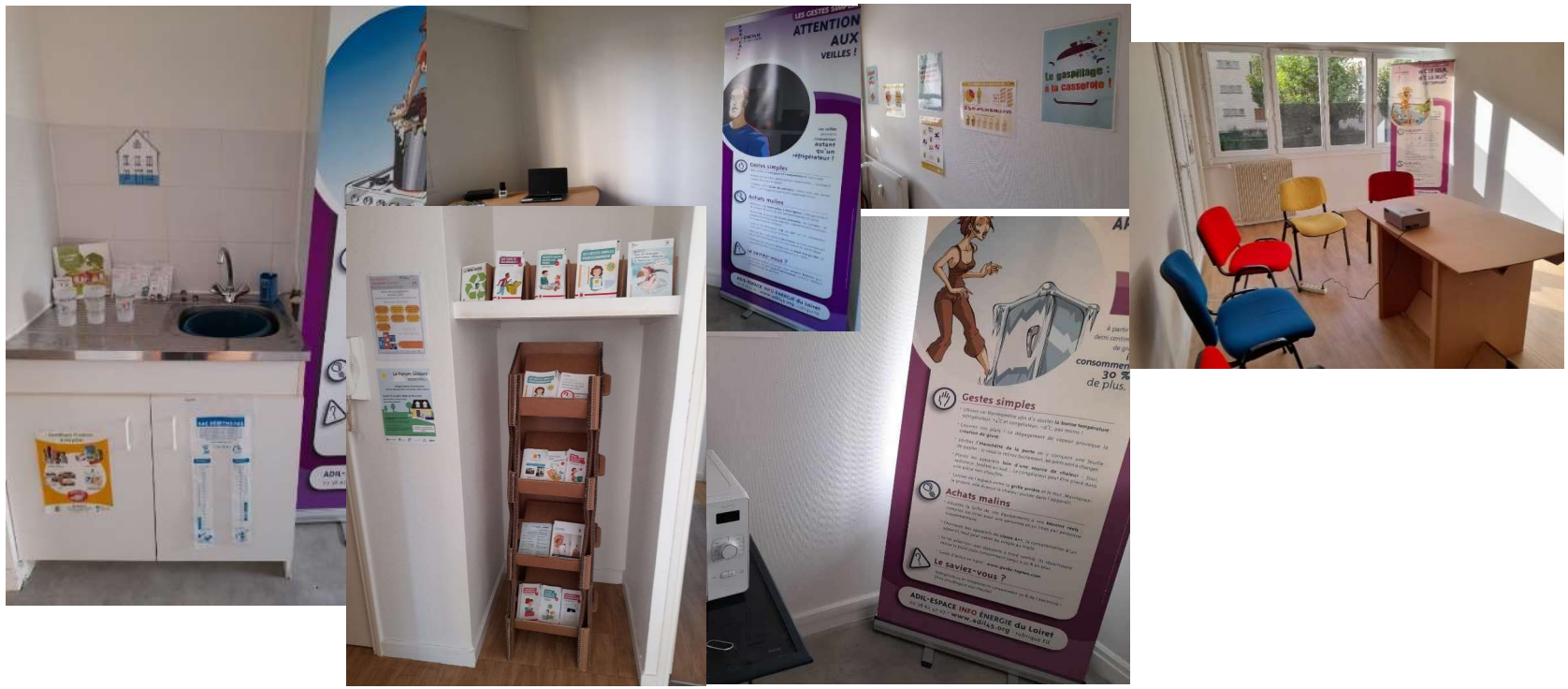
		7. Animation, lien social, vivre ensemble		8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service				
Quartiers politique de la ville	**MONTANT TFPB**	**Vivre ensemble Chantiers éducatifs**	**Mise à disposition Local associatif**	**Surcoûts remise en état 2023**	**Surcoûts remise en état 2022**	**Autres petits travaux d'amélioration de la qualité de service**	**TOTAL réalisé en 2023**	**Total réalisé 2022**
La Chaussée (1182 lgts)	**296 009 €**	30 985 €	31 885 €	181 847 €	165 138 €	141 981 €	**504 029 €**	550 634 €

En 2023, VALLOIRE HABITAT a poursuivi la rénovation des halls d'entrée des immeubles 4, 16, 28 et 40 de la rue de Crowborough en réalisant des travaux de sécurisation. Dans ce cadre une concertation a été organisée avec les locataires afin de valider les travaux envisagés.

Les abords des immeubles ont été sécurisés, ainsi que les accès. Les éclairages ont été améliorés pour plus de sécurité également.

Par ailleurs, l'ESH maintient, voire renforce son soutien au tissu associatif en mettant à disposition :

- un appartement au 20 rue de Crowborough pour l'installation d'une émanation de l'Atelier 21 – maison pédagogique du PIMMS Médiation implantée sur le quartier prioritaire du Plateau à Montargis : l'ApparT'. C'est un dispositif similaire mais éphémère jusqu'au 31/12/23 qui permet de capter nos locataires du quartier de la Chaussée qui rencontrent des freins à la mobilité ne leur permettant pas de se rendre sur le quartier du Plateau.



- un espace vert dénué d’usage en pied d’immeuble du 4 rue de Crowborough pour la réalisation d’un petit jardin écoresponsable par l’Association Mille Sourires ; jardin support aux multiples activités proposées par l’Association (soutien scolaire, cours de français, alimentation-santé).

- Mise en place d'une formation couture à destination de 8 locataires/an - bénéficiaires de l'Association Mille Sourires en partenariat avec France Luxury Shirt et PERSEE3C

4.2 QPV Le Plateau

		1. Renforcement personnel de proximité	3. Sur entretien		4. Gestion des déchets/encombrants/Epaves			5. Tranquillité résidentielle	
Quartiers politique de la ville	**MONTANT TFPB**	**Agent de médiation sociale**	**Vandalisme Tags et graffitis**	**EI - EV ou entreprise**	**Epaves**	**Sur entretien EI (ramassage papiers et détritus) & encombrants & plateforme**	**Sur entretien entreprise (encombrants)**	**Vidéo-protection**	**Gardiennage**
Le Plateau Châlette (553 lgts)	**141 756 €**	2 688 €	49 630 €	9 800 €	113 €	60 000 €	18 741 €	1 411 €	0 €
Le Plateau Montargis (498 lgts)	**128 186 €**	2 616 €	17 844 €	7 200 €	0 €	30 600 €	20 379 €	0 €	0 €

		7. Animation, lien social, vivre ensemble		8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service				
Quartiers politique de la ville	**MONTANT TFPB**	**Vivre ensemble Chantiers éducatifs**	**Mise à disposition Local associatif**	**Surcoûts remise en état 2023**	**Surcoûts remise en état 2022**	**Autres petits travaux d'amélioration de la qualité de service**	**TOTAL réalisé en 2023**	**Total réalisé 2022**
Le Plateau Châlette (553 lgts)	**141 756 €**	13 145 €	2 928 €	84 653 €	83 287 €	0 €	**243 110 €**	247 499 €
Le Plateau Montargis (498 lgts)	**128 186 €**	9 150 €	6 000 €	65 841 €	70 363 €	0 €	**159 631 €**	181 540 €

Avec l’association PIMMS, poursuite de la maison pédagogique L’ATELIER 21 :

Des actions collectives et participatives sont programmées sur des thématiques relatives aux économies d’énergie, à l’entretien courant du logement ou encore à la gestion budgétaire. De nombreux acteurs accompagnent les ménages en difficulté à se doter des moyens de devenir autonomes dans la gestion et la prise en main de leur logement.

L’aspect démonstratif des ateliers qui sont proposés, le fait de manipuler, d’expérimenter, de découvrir par soi-même favorisent l’acquisition de savoirs et de savoir-faire. Les approches pédagogiques ont vocation à encourager les bonnes pratiques.

Ce projet a pour ambition de sensibiliser, d’accompagner et de fournir aux locataires une formation la plus complète possible, en un lieu bien identifié ; en les impliquant, en valorisant leurs compétences et en développant une solidarité de proximité, pour favoriser le bien vivre dans leur logement.

Avec l’association AMA, mise en place de séances d'animation, autour de jeux de société et d'activités manuelles et créatives, à destination des familles résidant principalement sur le quartier prioritaire du Plateau.

Avec l’association Mille sourires, poursuite de l’atelier de réparation/création vélos, participatif et collaboratif situé rue Maurice Ravel à Châlette-sur-Loing.

4.3 QPV Le Boug-Chautemps

		1. Renforcement personnel de proximité	3. Sur entretien		4. Gestion des déchets/encombrants/Epaves			5. Tranquillité résidentielle	
Quartiers politique de la ville	**MONTANT TFPB**	**Agent de médiation sociale**	**Vandalisme Tags et graffitis**	**EI - EV ou entreprise**	**Epaves**	**Sur entretien EI (ramassage papiers et détritus) & encombrants & plateforme**	**Sur entretien entreprise (encombrants)**	**Vidéo-protection**	**Gardiennage**
Le Bourg Chautemps Chalette (168 lgts)	**45 500 €**	782 €	**40 282 €**	2 400 €	0 €	9 500 €	2 192 €	2 103 €	0 €
Le Bourg Chautemps Montargis (57 lgts)	**6 298 €**	295 €	898 €	727 €	0 €	0 €	2 246 €	0 €	0 €

		7. Animation, lien social, vivre ensemble		8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service				
Quartiers politique de la ville	**MONTANT TFPB**	**Vivre ensemble Chantiers éducatifs**	**Mise à disposition Local associatif**	**Surcoûts remise en état 2023**	**Surcoûts remise en état 2022**	**Autres petits travaux d'amélioration de la qualité de service**	**TOTAL réalisé**	**Total réalisé 2022**
Le Bourg Chautemps Chalette (168 lgts)	**45 500 €**	1 396 €	26 688 €	28 218 €	30 156 €	0 €	**113 562 €**	97 421 €
Le Bourg Chautemps Montargis (57 lgts)	**6 298 €**	711 €	0 €	20 379 €	10 052 €	0 €	**25 257 €**	13 437 €

La situation sur notre résidence du Gué aux Biches ne cesse de se dégrader, malgré de nombreux investissements réalisés pour améliorer le cadre de vie et la tranquillité résidentielle (vidéosurveillance, système d'interphonie, réfection des parties communes, remplacement des portes de hall d'entrée).

Le renforcement de la présence humaine est rendu difficile par le climat d'insécurité permanent.

VALLOIRE HABITAT a poursuivi son partenariat avec l'ALPEJ pour la ressourcerie Planète R' installée depuis octobre 2022 dans le parking souterrain du Gué aux Biches avec la réalisation d'actions de sensibilisation au réemploi

4.4 QPV Vésines

		1. Renforcement personnel de proximité	3. Sur entretien		4. Gestion des déchets/encombrants/Epaves			5. Tranquillité résidentielle	
Quartiers politique de la ville	**MONTANT TFPB**	**Agent de médiation sociale**	**Vandalisme Tags et graffitis**	**EI - EV ou entreprise**	**Epaves**	**Sur entretien EI (ramassage papiers et détritus) & encombrants & plateforme**	**Sur entretien entreprise (encombrants)**	**Vidéo-protection**	**Gardiennage**
Vésines (293 lgts)	**59 326 €**	1 497 €	14 351 €	3 500 €	97 €	13 400 €	8 758 €	0 €	0 €

		7. Animation, lien social, vivre ensemble		8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service				
Quartiers politique de la ville	**MONTANT TFPB**	**Vivre ensemble Chantiers éducatifs**	**Mise à disposition Local associatif**	**Surcoûts remise en état 2023**	**Surcoûts remise en état 2022**	**Autres petits travaux d'amélioration de la qualité de service**	**TOTAL réalisé**	**Total réalisé 2022**
Vésines (293 lgts)	**59 326 €**	3 708 €	0 €	37 624 €	28 720 €	0 €	**82 935 €**	156 567 €

En 2023 et en complément du projet de réhabilitation des immeubles des 10-12-14 rue de la Folie à Châlette-sur-Loing, nous avons mis en place un podcast habitants avec l'association Fratercité afin de recueillir la parole des habitants lors de moments conviviaux en pied d'immeubles. Pour Valloire Habitat, il s'agit d'un support pour mieux connaître les mécanismes et la perception du quartier de Vésines.

4 Analyse et évaluation de la mise en œuvre des actions

En 2023, VALLOIRE HABITAT a soutenu des actions très diverses dans le but d'améliorer la qualité de service, le cadre de vie, de soutenir le développement local et la cohésion sociale.

La répartition financière des actions menées en contrepartie de l'abattement TFPB se décline à 38% sur des actions liées à la propreté et à l'entretien et à 11% sur des actions liées au lien social. En cela, cette répartition répond aux priorités d'attente des locataires en QPV, à savoir les questions d'incivilités qui affectent la qualité de vie dans le quartier, les problèmes de propreté, notamment dans les halls et les parties communes, puis les actions liées au lien social.

VALLOIRE HABITAT fait face à des postes de dépenses importants :

- La réparation des équipements vandalisés : 46 935 euros sur la ville de Montargis et 104 264 euros sur la ville de Châlette-sur-Loing et le traitement des encombrants : 43 895 euros sur la ville de Montargis et 29 691 euros sur la ville de Châlette-sur-Loing
- La réalisation de travaux d'amélioration du cadre de vie : 410 049 euros sur la ville de Montargis et 150 494 euros sur la ville de Châlette-sur-Loing (axe 8. Autres petits travaux d'amélioration de la qualité de service)

5 Conclusion

En QPV, les locataires sont plus enclins à exprimer leur insatisfaction sur les questions de sécurité, de tranquillité et de propreté. Les actions menées dans le cadre de l'abattement TFPB sont destinées prioritairement à ces thématiques et prennent également en compte une dimension « usages et comportements » afin de favoriser un plus grand respect des espaces de vie collectifs.

VALLOIRE HABITAT maintient son engagement à « faire plus » qu'ailleurs dans ces quartiers avec pour finalité d'atteindre le même niveau de qualité de service rendu que celui assuré dans les autres ensembles immobiliers, en ciblant les besoins réels repérés sur ces sites. L'affectation des enveloppes budgétaires liées aux mesures d'abattement de la taxe foncière est en phase avec les enjeux remontés par les locataires.