CONVENTION POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE DE LA CHAUSSEE, DU PLATEAU ET DU BOURG-CHAUTEMPS

MONTARGIS

Conclue entre :

- La communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du Loing, représentée par Monsieur Jean-Paul BILLAULT, président
- Et la commune de Montargis représentée par Monsieur Benoît DIGEON, Maire
- D'autre part, la Préfecture du Loiret représentée par Sophie BROCAS, Préfète,
- Et d'autre part, Valloire Habitat représenté par Vincent HENNERON, son directeur général

Vu l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale ;

Vu l'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;

Vu l'article 1388 bis du code général des impôts ;

Vu le cadre national d'utilisation de la TFPB et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'État, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;

Vu le contrat de ville ATTRACTI'CITE QUARTIERS 2030 de la communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du Loing voté par le conseil communautaire le 25 juin 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 la communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du Loing pour la période 2025-2030.

1. Objet de la convention

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit un abattement de 30% sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire est signataire au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB 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 communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du Loing, la ville de Montargis et Valloire Habitat et est une annexe du contrat de ville signé le 11 juillet 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

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
CHAUSSEE	1 184	1 184	294 555,66 €
PLATEAU	493	493	128 226,45 €
LE BOURG-CHAUTEMPS	57	57	12 034,54 €
TOTAL	**1 734**	**1 734**	**434 816,65 €**

3.Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial la communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du Loing, la ville de Montargis 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
- Articuler le BOP 147 et l'abattement de la TFPB afin d'éviter les doubles financements
- Les moyens humains : le pilotage et le suivi de la convention seront réalisés par le service Habitat de la direction départementale des territoires (DDT) ;
- Les 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

L'Agglomération Montargoise Et rives du Loing s'engage à :

- Assurer le pilotage et organiser l'articulation des démarches avec le Contrat de Ville
- Les moyens humains : le pilotage et le suivi de la convention seront réalisés par le Président ou son représentant et la responsable de la politique de la Ville
- Suivi et mise en œuvre de la gestion urbaine et sociale de proximité en lien avec les communes, l'Etat et les bailleurs : la responsable de la politique de la Ville

La ville de Montargis 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 : le responsable de la politique de la Ville ou la directrice générale des services
- Pilotage de la convention : le Maire ou son représentant et le responsable de la politique de la Ville ou la directrice générale des services
- Participation à la mise en œuvre de la gestion urbaine et sociale de proximité : la responsable du service Vie dans la Ville et le directeur des services techniques

Valloire Habitat s'engage à :

- Piloter et mettre en œuvre la convention en lien avec l'Etat et les collectivités.
- Informer sur le programme d'action (prévisionnel et réalisé) à l'aide du logiciel QuartiersPlus.
- 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 les responsables d'agence
    - Pour l'ingénierie du suivi de la convention : la chargée de cohésion sociale, référente sur les QPV.
    - Pour la GUSP : les responsables d'agence et la chargée de cohésion sociale

4.Résultats du diagnostic partagé

Un diagnostic en marchant (annexe 2) a été réalisé avec les services de l'Etat, l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing et Valloire Habitat le 21 juin 2024.

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 « ATTRACTI'CITE 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 de la Chaussée

- **Priorité 1** : gestion des déchets, des encombrants et sensibilisation des habitants à cette problématique.
- **Priorité 2** : Tranquillité résidentielle.
- **Priorité 3** : Les actions de développement social permettant de développer la concertation et le « vivre ensemble ».
- **Priorité 4** petits travaux d'amélioration de la qualité de service : sécurisations des parties communes, aménagements extérieurs…
- **Priorité 5** : sur-entretien à prévoir dans ces immeubles : adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter afin de maintenir l'attractivité du patrimoine.

Engagements Valloire Habitat : ces montants minimums seront à adapter progressivement en fonction des besoins des quartiers

- **Axe 1** – Présence de proximité : 1 000 €/an
- **Axe 2** – Formation et soutien au personnel de proximité : 500 €/an
- **Axe 5** – Dispositifs et actions contribuant à la tranquillité résidentielle : 5 000 €/an
- **Axe 6** – Concertation et sensibilisation des locataires : 500 €/an
- **Axe 7** – Développement social : 20 000 €/an

Quartier du Plateau

- **Priorité 1** : gestion des déchets, des encombrants et sensibilisation des habitants à cette problématique.
- **Priorité 2** : Tranquillité résidentielle.
- **Priorité 3** : Les actions de développement social permettant de développer la concertation et le « vivre ensemble ».
- **Priorité 4** petits travaux d'amélioration de la qualité de service : sécurisations des parties communes, aménagements extérieurs…
- **Priorité 5** : sur-entretien à prévoir dans ces immeubles : adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter afin de maintenir l'attractivité du patrimoine.

Engagements Valloire Habitat : ces montants minimums seront à adapter progressivement en fonction des besoins des quartiers

- **Axe 1** – Présence de proximité : 1 000 €/an
- **Axe 2** – Formation et soutien au personnel de proximité : 500 €/an
- **Axe 5** – Dispositifs et actions contribuant à la tranquillité résidentielle : 500 €/an
- **Axe 6** – Concertation et sensibilisation des locataires : 500 €/an
- **Axe 7** – Développement social : 10 000 €/an

Quartier Le Boug - Chautemps

- **Priorité 1** : gestion des déchets, des encombrants et sensibilisation des habitants à cette problématique.
- **Priorité 2** : Tranquillité résidentielle.
- **Priorité 3** : Les actions de développement social permettant de développer la concertation et le « vivre ensemble ».
- **Priorité 4** petits travaux d'amélioration de la qualité de service : sécurisations des parties communes, aménagements extérieurs…
- **Priorité 5** : sur-entretien à prévoir dans ces immeubles : adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter afin de maintenir l'attractivité du patrimoine.

Engagements Valloire Habitat : ces montants minimums seront à adapter progressivement en fonction des besoins des quartiers

- **Axe 1** – Présence de proximité : 100 €/an
- **Axe 2** – Formation et soutien au personnel de proximité : 100 €/an
- **Axe 5** – Dispositifs et actions contribuant à la tranquillité résidentielle : 200 €/an
- **Axe 6** – Concertation et sensibilisation des locataires : 100 €/an
- **Axe 7** – Développement social : 500 €/an

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

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 invités 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'Etat : le préfet ou son représentant, le Délégué du préfet, le service Habitat de la DDT
- Pour les collectivités : le président d'EPCI et le maire ou leurs représentants
- 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'Etat : le Délégué du préfet, le service Habitat de la DDT
- Pour les collectivités : chef de projet politique de la ville, ….
- 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.

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

8. Suivi et bilan de l'A-TFPB

Chaque année, Valloire Habitat transmet à l'État, l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing et la ville de Montargis, 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 1er janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention ;

Une copie de cet écrit est également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB. Les éléments transmis feront l'objet d'une capitalisation au niveau national assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

Signataires de la convention

La Préfecture du Loiret
Madame Sophie BROCAS

Préfète du Loiret

La Ville de Montargis
Monsieur Benoit DIGEON

Maire

Agglomération Montargoise Et rives du Loing
Monsieur Jean-Paul BILLAULT

Président

Valloire Habitat
Monsieur Vincent HENNERON

Directeur Général

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

+ 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

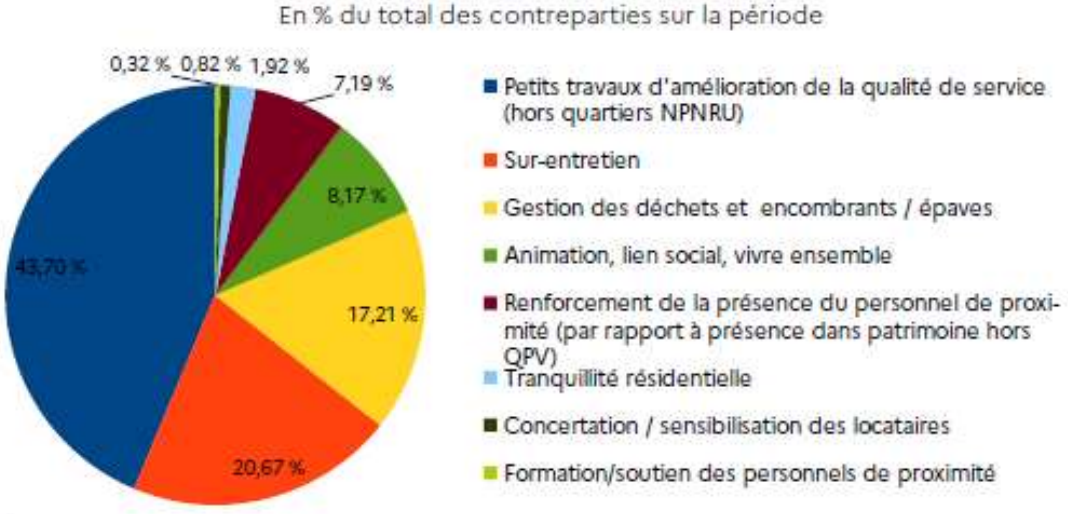


Figure 1

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

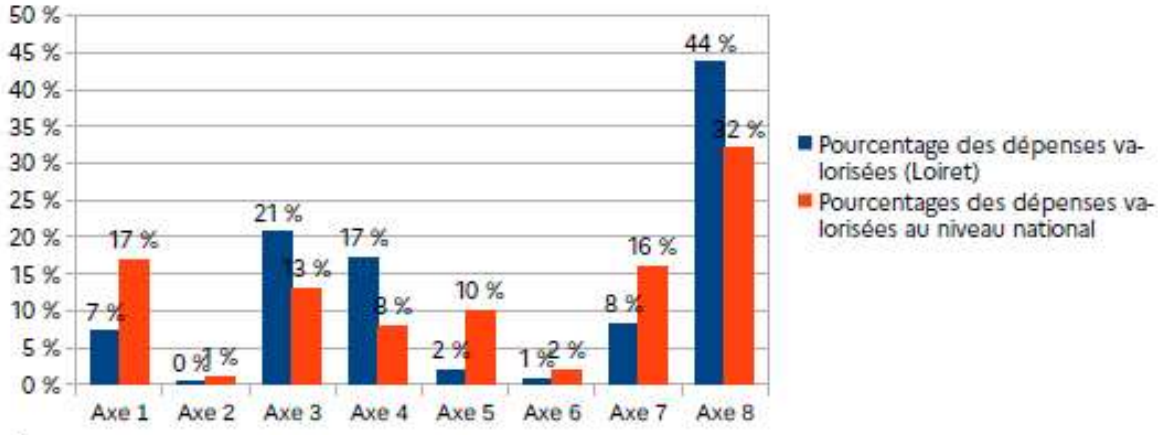


Figure 2

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[1].

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.

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

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

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

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

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

Cette démarche suppose :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

À l'issue de chaque année calendaire, un bilan des actions réalisées 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.

Grille support du diagnostic en marchant Agglomération Montargoise 21 juin 2024 – QPV Le Bourg – Chautemps / Montargis

Catégories	Espaces ciblés d'observation	Les questions à se poser	Constats	Causes identifiées	Actions valorisables par l'abattement TFPB (à titre indicatif sur la base du référentiel du cadre national)
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 ?	La propreté des halls d'entrée est satisfaisante		Valloire Habitat intervient sur la propreté dès qu'une difficulté est constatée et assure un sur-entretien sur ses sites
	Cages d'escalier		La propreté des cages d'escalier est satisfaisante		
	Abords des immeubles		Quelques détritus en pied d'immeubles	Jets par les locataires notamment par les fenêtres	Action de sensibilisation à mettre en place
	Espaces verts résidentiels		L'entretien des espaces verts est réalisé suivant les limites foncières Valloire Habitat - LogemLoiret		
	Cheminements		Cheminements existants satisfaisants		
Déchets/ encombrants	Locaux poubelles	Les locaux poubelles sont-ils bien utilisés, adaptés pour éviter les dépôts de nourriture ? Est-ce que les locaux poubelles sont propres (sol, murs), bien éclairés, ventilés, avec un point d'eau ? respectent-ils les préconisations urbanistiques ? les consignes DMR, Multi, verre, cartons, volumineux sont-elles présentes ? Est-ce que les locaux poubelles sont bien intégrés dans le paysage ? sont-ils facilement accessibles pour les résidents et pratiques en termes de cheminement pour l'entreprise de nettoyage jusqu'au point de présentation (RDC) ?	Non concerné		RAS
	Gestion des bacs	le nombre de bacs est-il conforme à la dotation prévue (nombre d'habitants, logements/ fréquence de collecte ? en DMR et en Multi Les bacs sont-ils en bon état : sans couvercle, avec trous etc. ? étiquetage avec consignes notamment pour le tri ? Est-ce que l'utilisation des bacs est respectée : Ne pas laisser les bacs ouverts pour éviter la prolifération des nuisibles, respecter les heures de sortie et rentrée des bacs (bacs à demeure) ? Est-ce que les bacs sont dans des locaux fermés ou sont-ils stockés en aérien ?	Les ordures ménagères sont gérées conjointement avec LogemLoiret pour les sites de la place Robert Dubois et rue Emile Loiseau -> en concertation avec la ville de Montargis, les bacs ont été déplacés début mai 2024 sur l'allée des Peupliers. Présence de conteneurs poubelles à l'extérieur Il est constaté le dépôt de poubelles à l'extérieur des bacs.		Mise en place de bornes enterrées à envisager en lien avec LogemeLoiret à l'emplacement des conteneurs poubelles
	Bornes enterrées	Les bornes enterrées sont-elles bien utilisées ? Y a-t-il un intérêt à passer en bac pour éviter les dépôts sauvages autour des bornes enterrées ?	Non concerné		
	Espaces de dépôts sauvages	Y a-t-il des espaces de dépôts sauvages récurrents ?	Il est constaté le dépôt de poubelles à l'extérieur des bacs.	Non-respect par certains locataires	Actions de sensibilisation à mettre en œuvre avec le SMIRTOM lors de la mise en œuvre des bornes

Catégories	Espaces ciblés d'observation	Les questions à se poser	Constats	Causes identifiées	Actions valorisables par l'abattement TFPB (à titre indicatif sur la base du référentiel du cadre national)
	Valorisation et tri des déchets	Est-ce que le tri est bien réalisé ? les consignes de tri sont-elles présentes sur les bacs, dans le local et le hall de l'immeuble ?	Pas de tri sélectif	Pas de conteneurs dédiés actuellement	Mise en place de bornes enterrées à envisager en lien avec LogemeLoiret à l'emplacement des conteneurs poubelles
		Peut-on développer le compostage partagé ? l'immeuble dispose-t-il d'espaces extérieurs en herbe suffisant (15m² minimum) pour implanter un site de compostage en pied d'immeuble ? les espaces verts peuvent-ils fournir de la matière sèche (feuilles, branchage)	Oui, à envisager avec le SMIRTOM dans le cadre de la gestion des biodéchets		
		Existe-t-il une borne d'apport volontaire pour le verre à proximité (max 150m) ?	Oui		
		Est-ce que des animations auprès des locataires sont proposées autour de la valorisation et du réemploi en partenariat ou sous forme de prestations avec les acteurs de l'ESS ou associations de quartier ?	Oui, action réalisée avec la ressourcerie de l'Alpej		
		Existe-t-il des partenariats avec des associations ou des acteurs de l'économie Social et Solidaire pour la gestion des encombrants ?	Accord cadre à bons de commande avec l'Alpej		Enlèvement des encombrants sollicité par Valloire Habitat dès le constat
	Sensibiliser et responsabiliser les résidents sur leur comportement	Les acteurs de terrain dans les quartiers sont-ils formés à la sensibilisation et la gestion des déchets ?	Oui dans le cadre de la concertation locative avec un comité local de concertation spécifique à ce QPV. Toutefois peu de locataires participent sur ce site		
		Des réunions de bas d'immeubles ou actions de sensibilisations sont-ils proposés aux résidents pour leur gestion de déchets ?	Oui en partenariat avec le SMIRTOM et la mairie		
		Existe-t-il des supports de communication auprès des résidents sur les services existants concernant les accès en déchetteries, la gestion des volumineux, la valorisation, le réemploi etc. ?			
Etat technique des équipements/ dégradations	Ascenseurs	Les équipements fonctionnent-ils ? Sont-ils en bon état ? Des pannes, dégradations sont-elles constatées sur les ascenseurs, digicodes, boîtes aux lettres, dispositifs d'éclairage, revêtements, portails, regards, boxes… ?	Pas d'ascenseur L'ensemble des halls d'entrée sont équipés d'un système d'interphonie. Certaines portes de hall d'entrée		Réparation des dégradations par Valloire Habitat dès le constat
	Digicodes				
	Boîtes aux lettres		Boîtes aux lettres en bon état		
	Portail		Pas de portail automatique sur ce site Présence de batterie de garages extérieures -> RAS		
	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) ? Les chantiers produisent-ils des nuisances ?	RAS actuellement		
	Lieux où se sont produits des agressions		RAS		

Catégories	Espaces ciblés d'observation	Les questions à se poser	Constats	Causes identifiées	Actions valorisables par l'abattement TFPB (à titre indicatif sur la base du référentiel du cadre national)
	Lieux où se sont produits des vols		RAS		
	Chantiers		RAS		
	Véhicules épaves	Y a-t-il des véhicules épaves ou tampon dans le quartier ?	Plusieurs véhicules non roulants ont été identifiés		Demande d'enlèvement des véhicules réalisée dès le constat
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 ?	RAS actuellement		
	Ambiance dans le quartier, dans les espaces résidentiels	Les espaces communs sont-ils bien appropriés, utilisés ?	Oui, il existe des placettes avec des bancs		Réparation des dégradations par Valloire Habitat dès le constat
Fonctionnement urbain et usages dans les espaces résidentiels	Aires de jeux	Existe-t-il des aires de jeux ? Si non, y a-t-il une pertinence à en créer ? Les aires de jeux sont-elles appropriées, utilisées ?	Non, aires de jeu à proximité sur le domaine public		
	Espaces de stationnement	Des espaces de stationnement suffisants ? Qualitatifs ? Bien régulés ?	Oui, pas de difficultés particulières		
	Jardins	Peut-on développer des espaces de jardins partagés au profit des résidents ? Existe-t-il des animations autour de ces jardins partagés ? Les espaces verts sont-ils qualitatifs ? Y a-t-il des espaces fleuris ? Peut-on les améliorer afin d'offrir un cadre de verdure de qualité aux résidents ? Y a-t-il des arbres ? peut-on en planter afin de préserver la fraicheur de certaines résidences ?	Non Oui, nombreux espaces verts Oui, nombreux espaces verts		
	Espaces de cheminement	Les espaces de cheminement sont-ils empruntés ? Qualitatifs ? Adaptés ? PMR ?	Oui, travaux réalisés en 2019 et accessibles PMR		
	Circulations	La circulation automobile est-elle sécurisée ?	Non		Les voiries sont la propriété de Valloire Habitat. Des travaux d'amélioration des voiries sont à envisager avec pour objectif une rétrocession à la ville de Montargis

Grille support du diagnostic en marchant Agglomération Montargoise 21 juin 2024 – QPV Le Plateau / Montargis

Catégories	Espaces ciblés d'observation	Les questions à se poser	Constats	Causes identifiées	Actions valorisables par l'abattement TFPB (à titre indicatif sur la base du référentiel du cadre national)
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 ?	La propreté des halls d'entrée est satisfaisante		Valloire Habitat intervient sur la propreté dès qu'une difficulté est constatée et assure un sur-entretien sur ses sites
	Cages d'escalier		La propreté des cages d'escalier est satisfaisante		
	Abords des immeubles		Quelques détritus en pied d'immeubles	Jets par les locataires notamment par les fenêtres	Action de sensibilisation à mettre en place
	Espaces verts résidentiels		L'entretien des espaces verts est satisfaisant.		
	Cheminements		Cheminements existants satisfaisants		Travaux de nettoyage des façades à envisager 14 rue de l'Abbé Foucher, 26-28-30 rue Victor Méric, 4-4B avenue Philippon et 5 rue Saint-Sébastien -> réhabilitations prévues en 2027
Déchets/ encombrants	Locaux poubelles	Les locaux poubelles sont-ils bien utilisés, adaptés pour éviter les dépôts de nourriture ? Est-ce que les locaux poubelles sont propres (sol, murs), bien éclairés, ventilés, avec un point d'eau ? respectent-ils les préconisations urbanistiques ? les consignes DMR, Multi, verre, cartons, volumineux sont-elles présentes ? Est-ce que les locaux poubelles sont bien intégrés dans le paysage ? sont-ils facilement accessibles pour les résidents et pratiques en termes de cheminement pour l'entreprise de nettoyage jusqu'au point de présentation (RDC) ?	Site de Vauban -> locaux poubelles en sous-sol Présence d'encombrants	Non-respect par certains locataires et par des personnes extérieures	Actions de sensibilisation à mettre en œuvre avec le SMIRTOM Peinture des locaux à prévoir, éclairage à améliorer
	Gestion des bacs	le nombre de bacs est-il conforme à la dotation prévue (nombre d'habitants, logements/ fréquence de collecte ? en DMR et en Multi Les bacs sont-ils en bon état : sans couvercle, avec trous etc. ? étiquetage avec consignes notamment pour le tri ? Est-ce que l'utilisation des bacs est respectée : Ne pas laisser les bacs ouverts pour éviter la prolifération des nuisibles, respecter les heures de sortie et rentrée des bacs (bacs à demeure) ? Est-ce que les bacs sont dans des locaux fermés ou sont-ils stockés en aérien ?	Oui Oui Non, dépôt de sacs poubelles Locaux fermés en sous-sol	Non-respect par certains locataires et par des personnes extérieures	
	Bornes enterrées	Les bornes enterrées sont-elles bien utilisées ? Y a-t-il un intérêt à passer en bac pour éviter les dépôts sauvages autour des bornes enterrées ?	L'ensemble des autres sites (boulevard Kennedy, 5 rue Saint-Sébastien, 53-55 rue de la Pontonnerie, allée du Château-Blanc, avenue Philippon, chemin de la Colline) est équipé de colonnes enterrées : dépôt d'encombrants et de sacs poubelles réguliers à côté des bornes	Non-respect par certains locataires et par des personnes extérieures	
	Espaces de dépôts sauvages	Y a-t-il des espaces de dépôts sauvages récurrents ?	Oui, au pied des bornes enterrées	Non-respect par certains locataires et par des personnes extérieures	Actions de sensibilisation à mettre en œuvre avec le SMIRTOM pour le respect des bornes enterrées.

Catégories	Espaces ciblés d'observation	Les questions à se poser	Constats	Causes identifiées	Actions valorisables par l'abattement TFPB (à titre indicatif sur la base du référentiel du cadre national)
	Valorisation et tri des déchets	Est-ce que le tri est bien réalisé ? les consignes de tri sont-elles présentes sur les bacs, dans le local et le hall de l'immeuble ? Peut-on développer le compostage partagé ? l'immeuble dispose-t-il d'espaces extérieurs en herbe suffisant (15m² minimum) pour implanter un site de compostage en pied d'immeuble ? les espaces verts peuvent-ils fournir de la matière sèche (feuilles, branchage) Existe-t-il une borne d'apport volontaire pour le verre à proximité (max 150m) ? Est-ce que des animations auprès des locataires sont proposées autour de la valorisation et du réemploi en partenariat ou sous forme de prestations avec les acteurs de l'ESS ou associations de quartier ? Existe-t-il des partenariats avec des associations ou des acteurs de l'économie Social et Solidaire pour la gestion des encombrants ?	Tri sélectif mis en place (bornes enterrées) Tri sélectif non mis en place à Vauban Oui, certains espaces verts permettent de mettre en place le compostage. Toutefois, les consignes de tri ne sont pas respectées sur ces sites et cette mise en place ne semble pas envisageable Oui, bornes enterrées Oui, action réalisée avec la ressourcerie de l'Alpej Accord cadre à bons de commande avec l'Alpej	Non-respect par certains locataires et par des personnes extérieures	Actons de sensibilisation à mettre en œuvre avec le SMIRTOM pour le respect des bornes enterrées. Actions de verbalisation des contrevenants à envisager Enlèvement des encombrants sollicité par Valloire Habitat dès le constat
	Sensibiliser et responsabiliser les résidents sur leur comportement	Les acteurs de terrain dans les quartiers sont-ils formés à la sensibilisation et la gestion des déchets ? Des réunions de bas d'immeubles ou actions de sensibilisations sont-ils proposés aux résidents pour leur gestion de déchets ? Existe-t-il des supports de communication auprès des résidents sur les services existants concernant les accès en déchetteries, la gestion des volumineux, la valorisation, le réemploi etc. ?	Oui dans le cadre de la concertation locative avec un comité local de concertation spécifique à ce QPV. Toutefois, peu de locataires sont présents. Oui en partenariat avec le SMIRTOM et la mairie		
Etat technique des équipements/ dégradations	Ascenseurs	Les équipements fonctionnent-ils ? Sont-ils en bon état ? Des pannes, dégradations sont-elles constatées sur les ascenseurs, digicodes, boîtes aux lettres, dispositifs d'éclairage, revêtements, portails, regards, boxes… ?	Ascenseurs en bon état (5 rue Saint-Sébastien, avenue Philippon) L'ensemble des halls d'entrée sont équipés d'un système d'interphonie.		Réparation des dégradations par Valloire Habitat dès le constat Remplacement à prévoir
	Digicodes				
	Boîtes aux lettres		Boîtes aux lettres en bon état sauf à Vauban et Château-Blanc	Dégradations	
	Portail		Portails automatiques pour les parkings extérieurs -> RAS		
	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) ? Les chantiers produisent-ils des nuisances ?	RAS actuellement. Des lieux de trafic sont situés à proximité (immeuble LogemLoiret avenue De Lattre de Tassigny, parvis de l'espace multiservices)		

Catégories	Espaces ciblés d'observation	Les questions à se poser	Constats	Causes identifiées	Actions valorisables par l'abattement TFPB (à titre indicatif sur la base du référentiel du cadre national)
	Lieux où se sont produits des agressions		RAS		
	Lieux où se sont produits des vols		RAS		
	Chantiers		RAS		
	Véhicules épaves	Y a-t-il des véhicules épaves ou tampon dans le quartier ?	Plusieurs véhicules non roulants ont été identifiés		Demande d'enlèvement des véhicules réalisée dès le constat
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 ?	RAS actuellement		Réparation des dégradations par Valloire Habitat dès le constat
	Ambiance dans le quartier, dans les espaces résidentiels	Les espaces communs sont-ils bien appropriés, utilisés ?	Oui, il existe des placettes avec des bancs		
Fonctionnement urbain et usages dans les espaces résidentiels	Aires de jeux	Existe-t-il des aires de jeux ? Si non, y a-t-il une pertinence à en créer ? Les aires de jeux sont-elles appropriées, utilisées ?	Non, aires de jeu à proximité sur le domaine public		Partenariat à trouver Plantations d'arbres sur les espaces verts à l'arrière de l'allée du Château-Blanc à envisager
	Espaces de stationnement	Des espaces de stationnement suffisants ? Qualitatifs ? Bien régulés ?	Oui, pas de difficultés particulières		
	Jardins	Peut-on développer des espaces de jardins partagés au profit des résidents ? Existe-t-il des animations autour de ces jardins partagés ? Les espaces verts sont-ils qualitatifs ? Y a-t-il des espaces fleuris ? Peut-on les améliorer afin d'offrir un cadre de verdure de qualité aux résidents ? Y a-t-il des arbres ? peut-on en planter afin de préserver la fraicheur de certaines résidences ?	Oui, espaces verts adaptés. Oui, nombreux espaces verts Oui, à améliorer pour certains sites (allée du Château-Blanc)		
	Espaces de cheminement	Les espaces de cheminement sont-ils empruntés ? Qualitatifs ? Adaptés ? PMR ?	Oui, travaux réalisés dans le cadre de l'ANRU		
	Circulations	La circulation automobile est-elle sécurisée ?	Oui, portails automatiques à l'entrée des parkings extérieurs		

Grille support du diagnostic en marchant Agglomération Montargoise 21 juin 2024 – QPV La Chaussée / Montargis

Catégories	Espaces ciblés d'observation	Les questions à se poser	Constats	Causes identifiées	Actions valorisables par l'abattement TFPB (à titre indicatif sur la base du référentiel du cadre national)
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 ?	La propreté des halls d'entrée est satisfaisante		Valloire Habitat intervient sur la propreté dès qu'une difficulté est constatée et assure un sur-entretien sur ses sites
	Cages d'escalier		La propreté des cages d'escalier est satisfaisante		
	Abords des immeubles		Quelques détritus en pied d'immeubles	Jets par les locataires notamment par les fenêtres	Action de sensibilisation à mettre en place
	Espaces verts résidentiels		L'entretien des espaces verts est satisfaisant.		
	Cheminements		Cheminements existants satisfaisants		Travaux de nettoyage des façades à envisager rue de Crowborough (équerres) et Greven
Déchets/ encombrants	Locaux poubelles	Les locaux poubelles sont-ils bien utilisés, adaptés pour éviter les dépôts de nourriture ? Est-ce que les locaux poubelles sont propres (sol, murs), bien éclairés, ventilés, avec un point d'eau ? respectent-ils les préconisations urbanistiques ? les consignes DMR, Multi, verre, cartons, volumineux sont-elles présentes ? Est-ce que les locaux poubelles sont bien intégrés dans le paysage ? sont-ils facilement accessibles pour les résidents et pratiques en termes de cheminement pour l'entreprise de nettoyage jusqu'au point de présentation (RDC) ?	Non concerné		
	Gestion des bacs	le nombre de bacs est-il conforme à la dotation prévue (nombre d'habitants, logements/ fréquence de collecte ? en DMR et en Multi Les bacs sont-ils en bon état : sans couvercle, avec trous etc. ? étiquetage avec consignes notamment pour le tri ? Est-ce que l'utilisation des bacs est respectée : Ne pas laisser les bacs ouverts pour éviter la prolifération des nuisibles, respecter les heures de sortie et rentrée des bacs (bacs à demeure) ? Est-ce que les bacs sont dans des locaux fermés ou sont-ils stockés en aérien ?			
	Bornes enterrées	Les bornes enterrées sont-elles bien utilisées ? Y a-t-il un intérêt à passer en bac pour éviter les dépôts sauvages autour des bornes enterrées ?	L'ensemble des sites (Greven, Chaussée, Crowborough et Europe) est équipé de colonnes enterrées : dépôt d'encombrants et de sacs poubelles réguliers à côté des bornes	Non-respect par certains locataires et par des personnes extérieures	Actions de sensibilisation à mettre en œuvre avec le SMIRTOM pour le respect des bornes enterrées. Actions de verbalisation des contrevenants à envisager
	Espaces de dépôts sauvages	Y a-t-il des espaces de dépôts sauvages récurrents ?	Oui, au pied des bornes enterrées	Non-respect par certains locataires et par des personnes extérieures	

Catégories	Espaces ciblés d'observation	Les questions à se poser	Constats	Causes identifiées	Actions valorisables par l'abattement TFPB (à titre indicatif sur la base du référentiel du cadre national)
	Valorisation et tri des déchets	Est-ce que le tri est bien réalisé ? les consignes de tri sont-elles présentes sur les bacs, dans le local et le hall de l'immeuble ? Peut-on développer le compostage partagé ? l'immeuble dispose-t-il d'espaces extérieurs en herbe suffisant (15m² minimum) pour implanter un site de compostage en pied d'immeuble ? les espaces verts peuvent-ils fournir de la matière sèche (feuilles, branchage) Existe-t-il une borne d'apport volontaire pour le verre à proximité (max 150m) ? Est-ce que des animations auprès des locataires sont proposées autour de la valorisation et du réemploi en partenariat ou sous forme de prestations avec les acteurs de l'ESS ou associations de quartier ? Existe-t-il des partenariats avec des associations ou des acteurs de l'économie Social et Solidaire pour la gestion des encombrants ?	Tri sélectif mis en place (bornes enterrées) Biodéchets sur Crowborough et Europe (bacs extérieurs) Non, espaces verts non adaptés Oui, bornes enterrées Oui, action réalisée avec la ressourcerie de l'Alpej Accord cadre à bons de commande avec l'Alpej	Non-respect par certains locataires et par des personnes extérieures	Actions de sensibilisation à mettre en œuvre avec le SMIRTOM pour le respect des bornes enterrées. Actions de verbalisation des contrevenants à envisager Enlèvement des encombrants sollicité par Valloire Habitat dès le constat
	Sensibiliser et responsabiliser les résidents sur leur comportement	Les acteurs de terrain dans les quartiers sont-ils formés à la sensibilisation et la gestion des déchets ? Des réunions de bas d'immeubles ou actions de sensibilisations sont-ils proposés aux résidents pour leur gestion de déchets ? Existe-t-il des supports de communication auprès des résidents sur les services existants concernant les accès en déchetteries, la gestion des volumineux, la valorisation, le réemploi etc. ?	Oui dans le cadre de la concertation locative avec un comité local de concertation spécifique à ce QPV. Oui en partenariat avec le SMIRTOM et la mairie		
Etat technique des équipements/ dégradations	Ascenseurs	Les équipements fonctionnent-ils ? Sont-ils en bon état ? Des pannes, dégradations sont-elles constatées sur les ascenseurs, digicodes, boîtes aux lettres, dispositifs d'éclairage, revêtements, portails, regards, boxes… ?	Ascenseurs en bon état		Réparation des dégradations par Valloire Habitat dès le constat
	Digicodes		L'ensemble des halls d'entrée sont équipés d'un système d'interphonie. Les portes de halls d'entrée de la Chaussée et des tours de Crowborough sont automatiques. Rénovation des halls d'entrée des tours de Crowborough en 2023 et 2024		
	Boîtes aux lettres		Boîtes aux lettres en bon état		
	Portail		Portails automatiques pour les parkings de la Chaussée, barrières levantes pour les parkings extérieurs greven -> RAS		
	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) ?	RAS actuellement (site LogemLoiret impacté à l'arrière du 4 rue de Crowborough)		

Catégories	Espaces ciblés d'observation	Les questions à se poser	Constats	Causes identifiées	Actions valorisables par l'abattement TFPB (à titre indicatif sur la base du référentiel du cadre national)
	Lieux où se sont produits des agressions	Les chantiers produisent-ils des nuisances ?	RAS		
	Lieux où se sont produits des vols		RAS		
	Chantiers		RAS		
	Véhicules épaves	Y a-t-il des véhicules épaves ou tampon dans le quartier ?	Plusieurs véhicules non roulants ont été identifiés		Demande d'enlèvement des véhicules réalisée dès le constat
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 ?	RAS actuellement		Réparation des dégradations par Valloire Habitat dès le constat
	Ambiance dans le quartier, dans les espaces résidentiels	Les espaces communs sont-ils bien appropriés, utilisés ?	Oui, il existe des placettes avec des bancs		
Fonctionnement urbain et usages dans les espaces résidentiels	Aires de jeux	Existe-t-il des aires de jeux ? Si non, y a-t-il une pertinence à en créer ? Les aires de jeux sont-elles appropriées, utilisées ?	Non, aires de jeu à proximité sur le domaine public		
	Espaces de stationnement	Des espaces de stationnement suffisants ? Qualitatifs ? Bien régulés ?	Oui, pas de difficultés particulières		
	Jardins	Peut-on développer des espaces de jardins partagés au profit des résidents ? Existe-t-il des animations autour de ces jardins partagés ? Les espaces verts sont-ils qualitatifs ? Y a-t-il des espaces fleuris ? Peut-on les améliorer afin d'offrir un cadre de verdure de qualité aux résidents ? Y a-t-il des arbres ? peut-on en planter afin de préserver la fraicheur de certaines résidences ?	Oui en partenariat avec l'association Mille sourires nous avons développé un jardin partagé au 4 rue Crowbororough. Des locataires ont également développé un jardin partagé au 16 rue de Crowborough Oui, nombreux espaces verts mais peu fleuris sur Crowborugh et Europe Oui, nombreux espaces verts		Poursuite du partenariat avec Mille sourires pour développer des jardins partagés aux 28 et 40 rue de Crowborough Plantations d'arbres sur le parking rue de l'Europe à envisager
	Espaces de cheminement	Les espaces de cheminement sont-ils empruntés ? Qualitatifs ? Adaptés ? PMR ?	Oui, travaux réalisés. Accessibilité PMR PMR pour la Chaussée		
	Circulations	La circulation automobile est-elle sécurisée ?	Non. Certaines voiries appartiennent à Valloire Habitat à l'arrière des immeubles de Crowborough, Europe et Greven -> bon état		

PORTRAIT DE QUARTIER

La Chaussée

MONTARGIS

3 481
HABITANTS

48,40%
HOMMES

51,60%
FEMMES

37,80%
- DE 25 ANS

Le quartier de La Chaussée, situé à Montargis, est un espace vivant qui compte 3 481 habitants. La population est légèrement majoritairement féminine, avec 51,60% de femmes contre 48,40% d'hommes. Ce quartier se caractérise par une jeunesse notable, avec 37,80% de ses résidents âgés de moins de 25 ans, ce qui en fait un lieu dynamique et plein de potentiel.

Sur le plan économique, La Chaussée fait face à des défis importants. Le taux de pauvreté y est élevé, atteignant 47%, tandis que le revenu médian mensuel s'élève à 1 180€. Cela indique que de nombreux habitants rencontrent des difficultés financières, ce qui peut avoir un impact sur leur qualité de vie. Le taux d'emploi est de 43,30%, ce qui suggère qu'il existe des opportunités d'emploi, mais qu'il reste encore des efforts à fournir pour améliorer la situation professionnelle des résidents.

Concernant le cadre de vie, les habitants de La Chaussée expriment des sentiments mitigés. Environ 52% des résidents se déclarent satisfaits de leurs logements, tandis que seulement 42% sont contents de leur quartier. Cela peut refléter des préoccupations concernant l'environnement immédiat ou les services disponibles.

L'éducation est un aspect essentiel du quartier, avec 47,80% de la population n'ayant pas de diplôme. La Chaussée dispose d'une école primaire et d'une école maternelle, offrant ainsi des possibilités d'éducation pour les jeunes enfants.

Enfin, le quartier abrite 52 entreprises, ce qui contribue à l'animation économique locale et à la création d'emplois. La Chaussée est donc un quartier avec des atouts et des défis, où la communauté cherche à s'épanouir malgré les obstacles économiques.

47% - TAUX DE PAUVRETÉ

1 180€ - REVENU MÉDIAN MENSUEL

47,80% NON DIPLOMÉS

43,30%
TAUX D'EMPLOI

1
ECOLE
PRIMAIRE

1
ECOLE
MATERNELLE

52
ENTREPRISES

52% SATISFAITS DE LEUR LOGEMENT
42% SATISFAITS DE LEUR QUARTIER

SOURCE : INSEE PAR QUARTIER / CONCERTATION 2023 / PÔLE EMPLOI 2020

PORTRAIT DE QUARTIER

Le Plateau

CHALETTE-SUR-LOING - MONTARGIS - VILLEMANDEUR

4 742
HABITANTS

47,60%
HOMMES

52,40%
FEMMES

42,10%
- DE 25 ANS

Le quartier du Plateau, situé entre Montargis, Chalette-sur-Loing et Villemandeur, est un lieu dynamique qui abrite une population de 4 714 habitants. La répartition de la population est légèrement en faveur des femmes, qui représentent 52,40% des résidents, tandis que les hommes constituent 47,60%.

Ce quartier se distingue par sa jeunesse, avec 42,10% de ses habitants âgés de moins de 25 ans.
Sur le plan économique, le quartier fait face à des défis, avec un taux de pauvreté de 54%. Le revenu médian mensuel s'élève à 1 107€, ce qui souligne les difficultés financières rencontrées par une partie de la population. Le taux d'emploi est de 34,30%, ce qui indique qu'il y a encore des efforts à fournir pour améliorer l'accès à l'emploi et la situation économique des habitants.

En ce qui concerne le cadre de vie, le Plateau se révèle être un endroit où les résidents se sentent globalement bien. En effet, 76% des habitants se déclarent satisfaits de leurs logements, et un impressionnant 89% expriment leur satisfaction quant à leur quartier. Cela témoigne d'un environnement agréable et d'une communauté soudée.

L'éducation est également un aspect important du quartier, avec 47,90% des habitants n'ayant pas de diplôme. Le Plateau dispose de plusieurs établissements scolaires, comprenant trois écoles primaires, une école maternelle et un lycée professionnel, ce qui offre des opportunités d'apprentissage aux jeunes résidents.
Enfin, le quartier abrite 30 entreprises, ce qui contribue à l'animation économique locale et à la création d'emplois. Le Plateau est donc un quartier en pleine évolution, avec des atouts certains et des défis à relever pour améliorer la qualité de vie de ses habitants.

54% - TAUX DE PAUVRETÉ

1 107€ - REVENU MÉDIAN MENSUEL

47,90% NON DIPLOMÉS

34,30% TAUX D'EMPLOI

3 ECOLES PRIMAIRES

1 ECOLE MATERNELLE

1 LYCÉE PROFESSIONNEL

30 ENTREPRISES

76% SATISFAITS DE LEUR LOGEMENT
89% SATISFAITS DE LEUR QUARTIER

SOURCE : INSEE PAR QUARTIER / CONCERTATION 2023 / PÔLE EMPLOI 2020

PORTRAIT DE QUARTIER

Le Bourg-Chautemps

CHALETTE-SUR-LOING - MONTARGIS

1 806
HABITANTS

41,60%
HOMMES

58,40%
FEMMES

41,40%
- DE 25 ANS

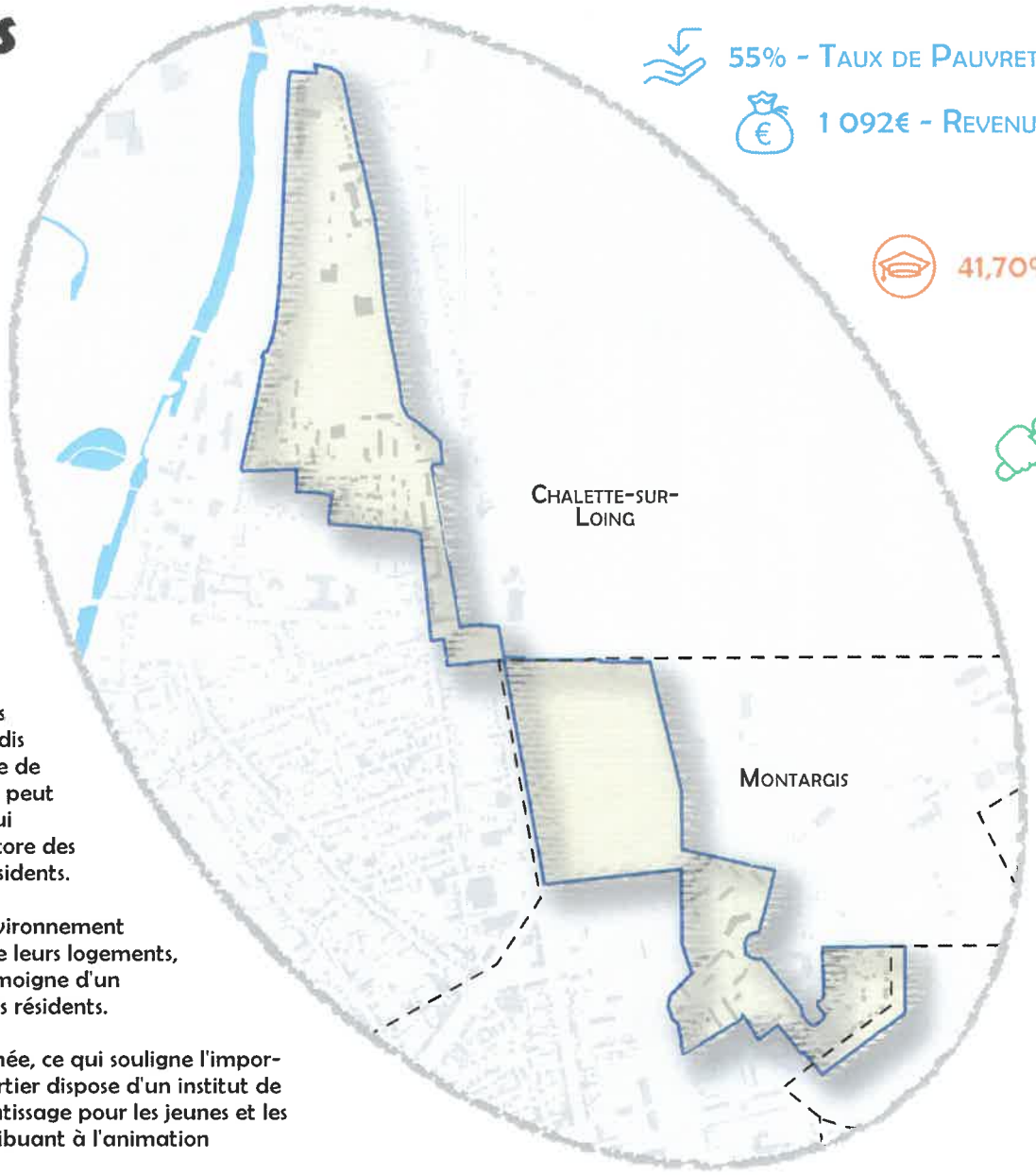
Le quartier du Bourg-Chautemps, situé entre Montargis et Chalette-sur-Loing, est un lieu de vie qui compte 1 806 habitants. La population est majoritairement féminine, avec 58,40% de femmes contre 41,60% d'hommes. Ce quartier se distingue par sa jeunesse, avec 41,40% de ses résidents âgés de moins de 25 ans, ce qui en fait un environnement dynamique et prometteur.

Sur le plan économique, le Bourg-Chautemps fait face à des défis significatifs. Le taux de pauvreté y est élevé, atteignant 55%, tandis que le revenu médian mensuel s'élève à 1 092 €. Cela indique que de nombreux habitants rencontrent des difficultés financières, ce qui peut affecter leur qualité de vie. Le taux d'emploi est de 37,60%, ce qui suggère qu'il existe des opportunités d'emploi, mais qu'il reste encore des efforts à fournir pour améliorer la situation professionnelle des résidents.

Concernant le cadre de vie, le Bourg-Chautemps présente un environnement plutôt positif. En effet, 72% des habitants se déclarent satisfaits de leurs logements, et 65% expriment leur satisfaction quant à leur quartier. Cela témoigne d'un sentiment de communauté et d'un cadre de vie agréable pour les résidents.

En matière d'éducation, 41,70% de la population n'est pas diplômée, ce qui souligne l'importance d'améliorer l'accès à l'éducation et aux formations. Le quartier dispose d'un institut de formation professionnelle, offrant ainsi des opportunités d'apprentissage pour les jeunes et les adultes. De plus, le Bourg-Chautemps abrite 16 entreprises, contribuant à l'animation économique locale et à la création d'emplois.

En résumé, le Bourg-Chautemps est un quartier avec des atouts indéniables, notamment un cadre de vie apprécié par ses habitants, mais qui doit également relever des défis économiques et éducatifs pour assurer un avenir meilleur à sa population.



55% - TAUX DE PAUVRETÉ

1 092€ - REVENU MÉDIAN MENSUEL

41,70% NON DIPLOMÉS

37,60%
TAUX D'EMPLOI

1
INSTITUT DE FORMATION PROFESSIONNELLE

16
ENTREPRISES

72% SATISFAITS DE LEUR LOGEMENT
65% SATISFAITS DE LEUR QUARTIER

SOURCE : INSEE PAR QUARTIER / CONCERTATION 2023 / PÔLE EMPLOI 2020