



Avenant au Contrat de ville cadre
« Engagements Quartiers 2030 »

Charte territoriale 2025-2030

Gestion urbaine et sociale de proximité

Décembre 2024

Certifié exécutoire
Acte publié le 18/12/2024

Accusé de réception en préfecture
093-219300498-20241211-DLB-2024-12-72-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	2
QUARTIERS, PARTENAIRES ET MOYENS CIBLÉS	3
1. Une géographie prioritaire élargie.....	3
2. Un partenariat renouvelé.....	3
3. Des moyens mobilisables étendus.....	4
PRIORITÉS TERRITORIALES D’INTERVENTION	6
1. Lutter contre l’insécurité et prévenir la délinquance	6
2. Renforcer la présence en proximité	6
3. Assurer la propreté des espaces communs et la gestion des déchets	7
4. Améliorer les conditions de vie dans le logement et lutter contre la précarité.....	7
5. Donner aux habitants les moyens de s’impliquer dans la vie locale	7
6. Accompagner les transformations du cadre de vie	8
MODALITÉS DE COORDINATION	9
1. Principes	9
2. Articulation avec les conventions de GUSP communales.....	9
3. Communication des données	10
ANNEXES	11
ANNEXE 1 : CARTOGRAPHIE DES LOGEMENTS SOCIAUX EN QPV	11
ANNEXE 2 : RECENSEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX EN QPV	11
ANNEXE 3 : PRIORITÉS, TYPOLOGIE D’ACTIONS ET ÉLIGIBILITÉ À L’ATFPB	11
ANNEXE 4 : MODÈLE DE FEUILLE DE ROUTE	11
ANNEXE 5 : CERFA N°11737*04 RELATIF À L’ATFPB	11

PRÉAMBULE

La gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) est une démarche d'intervention partenariale, coordonnée et partagée, entre ceux qui habitent la ville et les institutions qui ont la responsabilité de sa gestion au quotidien. Elle vise à améliorer la qualité et les conditions de vie des habitants, en répondant aux problèmes courants liés à l'habitat et au cadre de vie.

La GUSP est inscrite au contrat de ville, dans l'orientation territoriale « Des quartiers intégrés, confortables et paisibles ».

La mise en œuvre de la GUSP est encadrée par la présente charte territoriale, ainsi que par des conventions communales, chacune signée par les partenaires : État, collectivités, bailleurs sociaux. Elles constituent les documents permettant de mobiliser le dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), en contrepartie duquel des programmes d'actions d'amélioration du cadre de vie des habitants sont mis en œuvre.

La révision de la géographie prioritaire décidée par décret le 28 décembre 2023 a conduit à un élargissement des périmètres sur le territoire de Grand Paris Grand Est. La GUSP concerne désormais 17 quartiers en politique de la ville (QPV), répartis dans 10 communes, et comprenant 86 000 habitants. Elle s'ouvre ainsi à trois nouvelles communes et neuf bailleurs sociaux supplémentaires.

Au cours de la contractualisation 2015-2023, et à la faveur de la création de Grand Paris Grand Est, des efforts de structuration et d'harmonisation des pratiques en matière de GUSP ont été menés. La présente charte constitue l'aboutissement de ces efforts : elle permet pour la première fois d'établir un cadrage territorial, avec des priorités d'intervention dans les quartiers et des modalités de coordination et de communication partagées.

La GUSP a enfin vocation à être articulée avec l'ensemble des dispositifs de la politique de la ville concourant à la mise en œuvre de ses priorités : renouvellement urbain, amélioration de l'habitat, lutte contre la précarité énergétique, tranquillité publique. Elle s'attache à tenir compte des spécificités locales et des évolutions du territoire, afin de répondre de manière réactive et adaptée aux besoins des habitants des quartiers.

QUARTIERS, PARTENAIRES ET MOYENS CIBLÉS

1. Une géographie prioritaire élargie

Le décret n°20236-1314 du 28 décembre 2023 a modifié la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains. Grand Paris Grand Est compte désormais 17 quartiers en politique de la ville (QPV), répartis dans 10 communes :

- **Six QPV historiques au périmètre inchangé** : Les Peupliers (Gagny), Mont d'Est – Palacio (Noisy-le-Grand), Pavé neuf (Noisy-le-Grand), Champy – Hauts bâtons (Noisy-le-Grand), Pré Gentil (Rosny-sous-Bois), Marnaudes – Fosse aux bergers – La sablière (Villemombre) ;
- **Cinq QPV historiques étendus** : Haut-Clichy – Centre-Ville – Bosquets – Lucien Noël (Clichy-sous-Bois et Montfermeil), Jean Moulin – Jean Bouin (Gagny), Val Coteau (Neuilly-sur-Marne), Boissière – Saussaie-Beauclair et Marnaudes – Bois Perrier (Rosny-sous-Bois) ;
- **Deux nouveaux QPV dans des communes historiques de la politique de la ville** : les Dahlias (Gagny) et Bénoni (Villemombre) ;
- **Quatre nouveaux QPV dans des communes entrant en politique de la ville** : L'Église (Livry-Gargan), Chanzy – Briand (Livry-Gargan et Les Pavillons-sous-Bois), la Fourche – Canal de l'Ourcq (Les Pavillons-sous-Bois) et les Renouillères (Neuilly-Plaisance).

2. Un partenariat renouvelé

Les bailleurs sociaux constituent les partenaires incontournables de la GUSP. L'élargissement de la géographie prioritaire conduit de fait à l'intégration de nouveaux acteurs au sein de la démarche.

19 bailleurs sociaux possèdent un patrimoine au sein de la géographie prioritaire de Grand Paris Grand Est :

- **11 bailleurs sociaux dans l'ancienne géographie prioritaire** : Adoma, Batigère Habitat, Caisse des dépôts Habitat, Emmaüs Habitat, ICF La Sablière, Immobilière 3F, Logirep, OPH de Villemombre, Seine-Saint-Denis Habitat, Seqens et Toit et Joie ;
- **8 nouveaux bailleurs sociaux à la suite de l'élargissement** : 1001 Vie Habitat, Antin Résidences, Erigère, Foncière Cronos, Immo Moulin Vert, RATP Habitat, Pierres et Lumières et Vilogia.

La carte figurant en annexe 1 localise les communes et quartiers d'implantation.

L'ensemble de ces patrimoines représente 22 241 logements sociaux, soit :

- 3 358 à Clichy-sous-Bois ;
- 2 088 à Montfermeil ;
- 2 718 à Gagny ;
- 468 à Livry-Gargan ;
- 611 aux Pavillons-sous-Bois ;
- 810 à Neuilly-Plaisance ;
- 3 183 à Neuilly-sur-Marne ;
- 3 111 à Noisy-le-Grand ;
- 4 241 à Rosny-sous-Bois ;

- 1 653 à Villemomble.

Il est à noter que la démarche territoriale de GUSP est désormais conçue avec une approche globale : les partenaires associés peuvent être étendus aux opérateurs du renouvellement urbain et de l'amélioration de l'habitat. En effet, le territoire est marqué par l'existence de trois projets de renouvellement urbain, et par la présence de nombreuses copropriétés dans les quartiers.

Ainsi l'agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU), l'agence nationale de l'habitat (ANAH), l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), et les représentants des copropriétés, pourront être associés par les communes à leurs conventions locales, selon des modalités à définir.

3. Des moyens mobilisables étendus

Les actions de GUSP sont mises en œuvre au travers de la mobilisation d'une diversité de moyens, permettant de créer des effets de levier :

- Droit commun : État, bailleurs sociaux, Grand Paris Grand Est, communes ;
- Abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ;
- Crédits spécifiques relatifs à l'amélioration du cadre de vie (enveloppes-cibles, crédits de l'ANRU dédiés à l'accompagnement social des projets de renouvellement urbain, crédits de l'ANAH dédié à la GUSP dans les copropriétés en dispositif de redressement).

Ces moyens étendus seront identifiés dans les conventions de GUSP communales.

15 organismes HLM sont éligibles à la mesure fiscale relative à la GUSP, pour 68% des logements sociaux implantés dans les QPV. L'estimation de l'avantage fiscal total s'élève à un peu plus de 4,5M€, soit :

- Clichy-sous-Bois : 727 950 € ;
- Montfermeil : 308 480 € ;
- Gagny : 499 234 € ;
- Livry-Gargan : 131 734 € ;
- Les Pavillons-sous-Bois : 117 737 € ;
- Neuilly-Plaisance : 248 988€ ;
- Neuilly-sur-Marne : 724 952 € ;
- Noisy-le-Grand : 765 757 € ;
- Rosny-sous-Bois : 532 623 € ;
- Villemomble : 488 600 €.

Ces estimations ont été réalisées grâce à la coopération de la direction départementale des finances publiques (DDFIP), sur la base de l'avantage fiscal qui aurait été accordé en 2023. Elles pourront varier selon les facteurs suivants :

- Revalorisations annuelles des valeurs locatives ;
- Variations éventuelles des taux d'imposition votés par les communes ;
- Assiduité des bailleurs à remplir leurs obligations déclaratives.

Enfin, il est à noter que plusieurs patrimoines de logements sociaux, bâtis ou ayant bénéficié de réhabilitations lourdes au cours des dernières décennies, seront l'objet de modifications de leurs statuts fiscaux au cours de la période 2025-2030. Ils évolueront d'un abattement longue durée vers un abattement partiel, et intégreront ainsi la mesure fiscale relative à la GUSP :

- Clichy-sous-Bois : 155 logements de Seine-Saint-Denis Habitat en 2027 ;
- Gagny : 335 logements de ICF La Sablière en 2026 ;
- Noisy-le-Grand : 74 logements de l'Immobilière 3F en 2026 ;
- Rosny-sous-Bois : 378 logements de ICF La Sablière en 2026.

Le détail du recensement des logements sociaux et des estimations d'avantages fiscaux par bailleur social et par commune figure dans le tableau en annexe 2.

PRIORITÉS TERRITORIALES D'INTERVENTION

Six priorités territoriales ont été définies dans le cadre d'une concertation :

- Un « Club GUSP » avec les communes en mai 2023 ;
- Deux inter-bailleurs en octobre 2023 et mai 2024, en présence des représentants de l'ensemble des signataires.

Elles forment le cadre des plans d'actions inscrits dans les conventions communales. Elles recouvrent l'ensemble des éligibilités prévues par le référentiel national de l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV, publié par l'Union sociale de l'habitat en juin 2024.

1. Lutter contre l'insécurité et prévenir la délinquance

Les incivilités et la délinquance entraînent des conséquences importantes pour la sécurité des habitants des quartiers. Elles se matérialisent principalement dans le cadre de vie par la dégradation des équipements publics ou privés, l'occupation des espaces communs, voire des logements, le stationnement illicite ou gênant, ainsi que divers phénomènes de pollution verbalisables (mécanique de rue, dépôts de déchets). Elles découlent souvent d'activités informelles, criminelles ou délictueuses, parfois difficilement contrôlables par les forces de sécurité publique. Le déploiement d'actions dans le cadre de cette priorité nécessite une articulation avec les conseils locaux de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD).

Actions envisagées

- Sécurisation des espaces communs et privés (vidéoprotection, aménagements) ;
- Réparation des équipements vandalisés ;
- Accompagnement et sensibilisation des habitants ;
- Suivi des problématiques de sécurité (diagnostics en marchant thématiques).

Éligibilités TFPB correspondantes

- Renforcement du personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Concertation et sensibilisation des locataires ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors ANRU).

2. Renforcer la présence en proximité

La restauration de la relation de confiance entre habitants, institutions et bailleurs sociaux constitue un préalable indispensable à toute action. En effet, les diagnostics en marchant et les réunions de suivi révèlent des relations tendues, voire parfois des conflits entre professionnels de terrain et habitants. Un renforcement de la présence en proximité est nécessaire pour assurer la communication avec les habitants et restaurer la confiance.

Actions envisagées

- Augmentation des moyens humains (gardiens, responsables de site, médiateurs) ;
- Formation des équipes de proximité ;
- Suivi et évaluation des dysfonctionnements des résidences (enquêtes de satisfactions, réunions d'immeubles).

Éligibilités TFPB correspondantes

- Renforcement du personnel de proximité ;
- Formation et soutien au personnel de proximité ;
- Concertation et sensibilisation des locataires.

3. Assurer la propreté des espaces communs et la gestion des déchets

La propreté des espaces communs constitue un enjeu crucial pour le confort et la valorisation des quartiers. Les incivilités sont nombreuses, et sources d'envahissement des espaces communs, intérieurs et extérieurs, par des déchets ménagers. La présence d'encombrants sur les espaces extérieurs en dehors des temps de collecte, et d'huiles de vidange liées aux activités de mécanique de rue, peuvent même présenter des dangers, en matière de santé (prolifération des nuisibles) et d'environnement (pollution des eaux et des sols). Enfin, si les interventions de nettoyage et de ramassage des déchets constituent un service dû aux habitants, ces derniers peuvent se montrer sensibles aux actions de prévention des déchets (tri, réemploi et autres usages à dimension écologique).

Actions envisagées

- Veille et renforcement de la propreté des espaces communs ;
- Lutte contre les nuisibles ;
- Sensibilisation à la propreté et à la gestion des déchets.

Éligibilités TFPB correspondantes

- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets, encombrants et épaves ;
- Concertation et sensibilisation des locataires.

4. Améliorer les conditions de vie dans le logement et lutter contre la précarité

La hausse des prix de l'énergie confronte les habitants à des difficultés à honorer leurs factures d'eau et d'électricité. Cette situation peut également conduire à des impayés de loyers. Certains logements présentent des équipements vétustes ou défectueux, ou sont énergivores voire insalubres. Par ailleurs, certains ménages en situation de grande fragilité (familles monoparentales, personnes âgées isolées, personnes en situation de handicap ou de fragilité mentale) rencontrent des difficultés à assurer l'entretien courant de leur logement. D'autres ménages habitent un logement qui n'est plus adapté à leurs besoins. Leur accompagnement, par des mesures sociales ou techniques, est nécessaire afin d'éviter les situations de rupture.

Actions envisagées

- Lutte contre la précarité et les impayés ;
- Accompagnement dans l'entretien des logements ;
- Accompagnement à la mutation et au relogement.

Éligibilités TFPB correspondantes

- Concertation et sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social et vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors ANRU).

5. Donner aux habitants les moyens de s'impliquer dans la vie locale

Les démarches d'animation de la vie locale concourent à rendre les quartiers à la fois attractifs, et paisibles. Elles permettent de réduire les écarts entre ces quartiers et les unités urbaines

de références du territoire, et par conséquent de réduire les différentes formes de discrimination. La présence d'équipements de proximité, publics ou associatifs, est nécessaire afin de créer des espaces de rencontre entre habitants.

Actions envisagées

- Installation d'activités de lien social dans les locaux communs résidentiels ;
- Développement d'espaces de convivialité ;
- Mobilisation des dispositifs spécifiques de la politique de la ville.

Éligibilités TFPB correspondantes

- Concertation et sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social et vivre ensemble.

6. Accompagner les transformations du cadre de vie

Certains quartiers connaissent des transformations plus ou moins importantes, dans le cadre des dispositifs de renouvellement urbain, d'opérations d'aménagement ou de réhabilitations du bâti. Un accompagnement de ces transformations est nécessaire, que ce soit en amont (concertation), pendant (information sur les chantiers, projets liés à la mémoire) ou en aval (accompagnement à l'évolution des usages). Par ailleurs, dans les quartiers ne bénéficiant pas de transformations d'ampleur, des embellissements simples peuvent être menés, afin de gérer l'attente, d'améliorer le fonctionnement quotidien, ou d'éviter des mésusages (jardins collectifs, cheminements piétons, équipements divers).

Actions envisagées

- Développement de chantiers participatifs ;
- Garantie de la maintenance des équipements et des services ;
- Accompagnement des chantiers.

Éligibilités TFPB correspondantes

- Sur-entretien ;
- Concertation et sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social et vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors ANRU).

Une typologie d'actions mobilisables pour chaque priorité, et éligibles à l'abattement de la TFPB, figure en annexe 3.

MODALITÉS DE COORDINATION

1. Principes

Grand Paris Grand Est pilote la politique de la ville. Il organise le comité de pilotage annuel du contrat de ville, co-présidé par le Président ou le Vice-président et l'État. Il réunit les Maires et les représentants départementaux des signataires, et permet de :

- Dresser un bilan territorial des actions menées l'année précédente ;
- Ajuster les priorités de l'année à venir, à partir du recollement des diagnostics locaux ;
- Acter les programmations du BOP 147 et de la GUSP pour l'année en cours.

Les communes pilotent les programmations. Elles ont la charge de leur instruction et de leur suivi opérationnel. Elles organisent des comités de pilotage locaux, destinés à arbitrer les programmations avec l'État, en amont du comité de pilotage du contrat de ville.

Par ailleurs, Grand Paris Grand Est assure une mission de coordination des programmations, en vue de créer les conditions d'une harmonisation des pratiques et des calendriers d'instruction. Elle dispose pour cela d'une ingénierie dédiée, placée au sein du service politique de la ville, et de la direction de l'habitat, du renouvellement urbain et de la politique de la ville. Elle bénéficie d'un financement annuel de l'État.

En matière de GUSP, Grand Paris Grand Est assure les missions de coordination suivantes :

- Définition des calendriers indicatifs de programmation ;
- Organisation des instances de coordination : club GUSP (équipes communales) et inter-bailleurs (équipes communales et bailleurs sociaux). Elles se tiennent au minimum chacune une fois par an, et plus si besoin. Elles permettent une communication sur le déroulé des programmations et l'échange de pratiques entre professionnels ;
- Mise à la disposition des communes d'outils harmonisés, pour la structuration des programmations (feuilles de route annuelles recensant l'ensemble des actions prévues) ;
- Accompagnement et conseil auprès des ingénieries communales dans l'élaboration des programmations (appui à l'élaboration des feuilles de route) ;
- Veille et relai auprès des représentants départementaux et régionaux des signataires (services de l'État en Seine-Saint-Denis, Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France) ;
- Production d'analyses territoriales des programmations, à partir de la collecte des feuilles de route renseignées par les communes, et en vue de la présentation du bilan en comité de pilotage du contrat de ville.

Le modèle de feuille de route figure en annexe 4.

2. Articulation avec les conventions de GUSP communales

Les communes élaborent des conventions de GUSP communales uniques, dont le périmètre peut regrouper l'ensemble des financements concourant à la mise en œuvre des priorités, au-delà du seul abattement sur la TFPB. Le contenu de ces conventions est défini par chaque commune, et doit a minima comporter les éléments suivants :

- La définition du périmètre d'intervention géographique et partenarial de la GUSP ;
- Le diagnostic des problématiques identifiées par les partenaires ;
- La traduction des priorités territoriales en plan d'actions partenarial (objectifs opérationnels et actions envisagées) ;

- Les modalités de pilotage et de suivi des programmations annuelles : instances et modalités de suivi opérationnel (élaboration des feuilles de route et autres modalités éventuelles). Les communes sont tenues à l'organisation de réunions bilatérales avec les bailleurs sociaux, en amont des comités de pilotage locaux, afin de permettre un débat sur les actions proposées. Les autres instances de suivi sont définies par les communes, selon leurs besoins ;
- Les engagements des parties à la convention (moyens de droit commun et ingénierie dédiée) : État, collectivités, bailleurs sociaux ;
- Les modalités de dénonciation de la convention.

Depuis le transfert de la compétence politique de la ville, Grand Paris Grand Est a fait le choix du maintien des équipes dédiées dans les communes, afin de permettre à la politique publique de conserver une proximité avec les problématiques de terrain. Le même principe a été appliqué aux équipes dédiées à la GUSP.

3. Communication des données

Les bailleurs sociaux éligibles à l'abattement de la TFPB sont tenus d'effectuer une déclaration fiscale (Cerfa n°117137*04 en annexe 5). Les services départementaux de l'administration fiscale assurent chaque année à l'automne, une transmission des données de l'année N aux services de Grand Paris Grand Est. Ces derniers les communiquent aux communes, afin qu'elles puissent élaborer les programmations N+1 et ajuster les bilans N dans le cadre des instances de suivi.

ANNEXES

ANNEXE 1 : CARTOGRAPHIE DES LOGEMENTS SOCIAUX EN QPV

ANNEXE 2 : RECENSEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX EN QPV

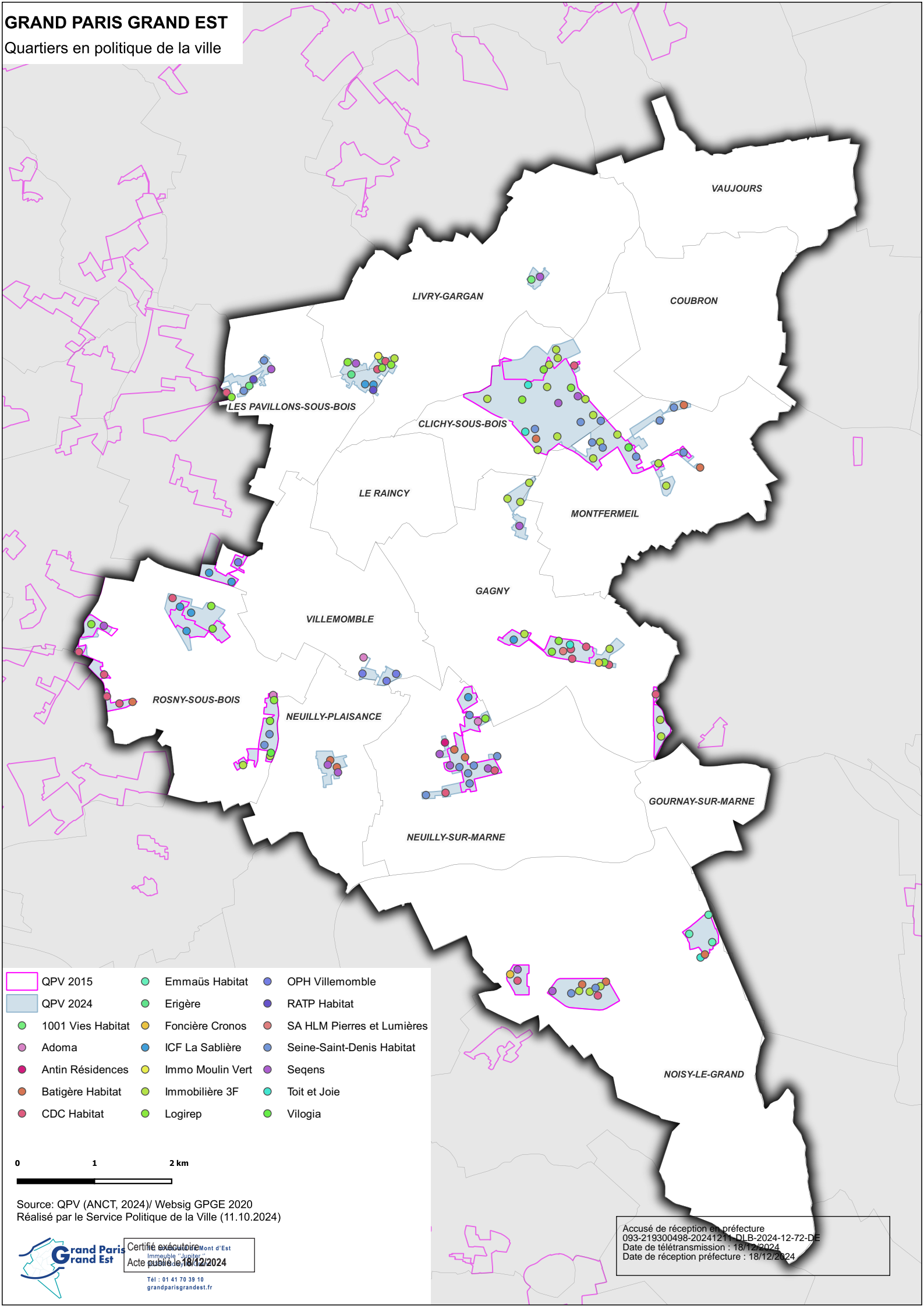
ANNEXE 3 : PRIORITÉS, TYPOLOGIE D' ACTIONS ET ÉLIGIBILITÉ À L'ATFPB

ANNEXE 4 : MODÈLE DE FEUILLE DE ROUTE

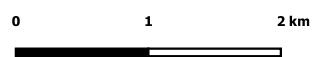
ANNEXE 5 : CERFA N°11737*04 RELATIF À L'ATFPB

GRAND PARIS GRAND EST

Quartiers en politique de la ville



- | | | |
|-------------------|------------------|----------------------------|
| QPV 2015 | Emmaüs Habitat | OPH Villemomble |
| QPV 2024 | Erigère | RATP Habitat |
| 1001 Vies Habitat | Foncière Cronos | SA HLM Pierres et Lumières |
| Adoma | ICF La Sablière | Seine-Saint-Denis Habitat |
| Antin Résidences | Immo Moulin Vert | Seqens |
| Batigère Habitat | Immobilière 3F | Toit et Joie |
| CDC Habitat | Logirep | Vilogia |



Source: QPV (ANCT, 2024)/ Websig GPGE 2020
Réalisé par le Service Politique de la Ville (11.10.2024)

Recensement des logements sociaux dans les QPV et estimations des avantages fiscaux

Communes	Bailleurs sociaux	Quartiers QPV	Nombre logements QPV	Nombre logements éligibles TFPB en 2025	Estimation avantage fiscal	Estimation total avantage fiscal
Clichy-sous-Bois	Batigère Habitat	Haut Clichy-Centre Ville-Bosquet-Lucien Noël	712	712	201 673 €	727 950 €
	CDC Habitat		40	8	2 589 €	
	Immobilière 3F		888	221	76 386 €	
	Logirep		267	267	96 369 €	
	Seqens		190	190	41 633 €	
	Toit et Joie		132	112	39 839 €	
	1001 Vies Habitat		1	1	268 €	
	SSDH		1128	928	269 193 €	
Montfermeil	Batigère Habitat	Haut Clichy-Centre Ville-Bosquet-Lucien Noël	89	89	26 667 €	308 480 €
	Immobilière 3F		775	282	72 164 €	
	SSDH		1223	761	209 649 €	
	Vilorgia		1	0	0 €	
Gagny	CDC Habitat	Jean Moulin-Jean Bouin	543	519	183 502 €	499 234 €
		Les Peupliers	91	91	29 414 €	
	Immobilière 3F	Les Peupliers	513	199	68 142 €	
		Les Dhalias	370	370	83 707 €	
		Jean Moulin-Jean Bouin	141	0	0 €	
	ICF La Sablière	Jean Moulin-Jean Bouin	335	0	0 €	
	Logirep	Jean Moulin-Jean Bouin	310	240	67 503 €	
	Seqens	Les Dhalias	253	253	66 966 €	
	Foncière cronos	Jean Moulin-Jean Bouin	51	0	0 €	
	SA HLM Pierres et Lumières	Jean Moulin-Jean Bouin	49	0	0 €	
Toit et Joie	Jean Moulin-Jean Bouin	62	0	0 €		
Livry-Gargan	CDC Habitat	Chanzy-Briand	31	0	0 €	131 734 €
	1001 Vies Habitat	L'Eglise	288	288	105 324 €	
	Immobilière 3F	Chanzy-Briand	6	6	2 649 €	
		Chanzy-Briand	18	0	0 €	
	Logirep	Chanzy-Briand	61	61	17 858 €	
	SA Immo Moulin Vert - SA Hab Loyer Modéré	Chanzy-Briand	28	0	0 €	
	Seqens	Chanzy-Briand	19	0	0 €	
	L'Eglise	17	17	5 903 €		
Les Pavillons-sous-Bois	1001 Vies Habitat	La Fourche-Canal de l'Ourq	62	62	20 225 €	117 737 €
	CDC Habitat	La Fourche-Canal de l'Ourq	24	0	0 €	
		Chanzy-Briand	40	0	0 €	
	Erigère	Chanzy-Briand	14	0	0 €	
	Foncière cronos	Chanzy-Briand	27	0	0 €	
	ICF La Sablière	Chanzy-Briand	111	111	41 958 €	
		Chanzy-Briand	74	16	2 547 €	
	Logirep	La Fourche-Canal de l'Ourq	44	0	0 €	
	RATP Habitat	Chanzy-Briand	56	56	19 937 €	
		La Fourche-Canal de l'Ourq	53	53	19 059 €	
Seqens	La Fourche-Canal de l'Ourq	9	9	2 766 €		
SSDH	La Fourche-Canal de l'Ourq	97	30	11 245 €		
Neuilly-Plaisance	Batigère Habitat	Les Renouillères	583	583	182 253 €	248 988 €
	Seqens		227	227	66 735 €	
Neuilly-sur-Marne	Adoma	Val Coteau	147	0	0 €	724 952 €
	Antin Résidence		61	61	19 589 €	
	Batigère Habitat		408	358	125 019 €	
	CDC Habitat		472	74	15 675 €	
	ICF La Sablière		453	453	152 156 €	
	Logirep		200	200	64 195 €	
	Seqens		310	142	60 254 €	
	SSDH		1132	946	288 064 €	
Noisy-le-Grand	Batigère Habitat	Pavé Neuf	156	42	58 757 €	765 757 €
		Champy-Hauts Bâtons	147	147		
	CDC Habitat	Pavé Neuf	79	79	134 190 €	
		Mont d'Est Palacio	330	330		
	Emmaüs Habitat	Champy-Hauts Bâtons	1086	1008	289 212 €	
	Foncière cronos	Mont d'Est Palacio	122	0	0 €	
	Immobilière 3F	Pavé Neuf	524	332	107 768 €	
	Seqens	Mont d'Est Palacio	158	48	70 781 €	
		Pavé Neuf	151	151		
	SSDH	Pavé Neuf	322	322	93 923 €	
Toit et Joie	Champy-Hauts Bâtons	33	33	9 926 €		
Vilorgia	Pavé Neuf	3	3	1 200 €		
Rosny-sous-Bois	Adoma	Pré-Gentil	146	146	12 657 €	532 623 €
	Batigère Habitat (COALLIA gestionnaire)	Boissière-Sausaie-Beauclair	170	0	0 €	
	CDC Habitat	Boissière-Sausaie-Beauclair	714	420	118 737 €	
		Marnaudes-Bois Perrier	222	0	0 €	
	CDC Habitat (Dont ALJT gestionnaire)	Boissière-Sausaie-Beauclair	232	232	13 577 €	
	ICF La Sablière	Marnaudes-Bois Perrier	378	0	0 €	
	Immobilière 3F	Pré-Gentil	24	24	8 558 €	
		Pré-Gentil	308	193	134 284 €	
	Logirep	Marnaudes-Bois Perrier	1063	268		
		Boissière-Sausaie-Beauclair	57	0	0 €	
	Seqens	Boissière-Sausaie-Beauclair	125	0	0 €	
SSDH	Pré-Gentil	796	796	244 810 €		
Vilorgia	Pré-Gentil	6	0	0 €		
Villemomble	Adoma	Benoni	151	151	8 846 €	488 600 €
	ICF La Sablière	Les Marnaudes-Fosse aux Bergers	664	664	214 122 €	
	OPH Villemomble	Benoni	559	559	182 101 €	
		Les Marnaudes-Fosse aux Bergers	279	279	83 531 €	

TOTAUX GENERAUX	22 241	15 223	4 546 055 €
------------------------	---------------	---------------	--------------------

 Certifié exécutoire
 Acte publié le 18/12/2024

 Accusé de réception en préfecture
 093-219300498-20241211-DLB-2024-12-72-DE
 Date de télétransmission : 18/12/2024
 Date de réception préfecture : 18/12/2024

Priorités, typologie d'actions et éligibilités ATPFB

Priorités	Typologie d'actions	Exemples d'actions et éligibilités ATPFB
1. Lutter contre l'insécurité et prévenir la délinquance	Sécurisation des espaces communs et privés	Vidéosurveillance - fonctionnement (5) Vidéosurveillance - investissement combiné FIPD et ANRU (8) Sécurisation des accès (halls, caves, parkings, toits) et des logements vacants (8) Surveillance des chantiers - maîtres chien (5) Enlèvement des épaves (4) Lutte contre la mécanique de rue (droit commun) Verbalisation du stationnement (droit commun)
	Réparation des équipements vandalisés	Réparation liée à la dégradation volontaire d'un équipement hors usure (3) = Ascenseurs = Portes d'accès, digik et interphones = Eclairages = Caméras vidéosurveillance
	Accompagnement et sensibilisation des habitants à la sécurité	Actions en lien avec les services de prévention spécialisée (6) Actions en pied d'immeuble - sécurité incendie (6) Equipes de proximité liées à la sécurité - médiateurs, délégué cohésion (1)
	Suivi des problématiques de sécurité	Dispositifs tranquillité - prestations équipes médiation (5) Diagnostics sécurité et analyse besoins vidéosurveillance (5) Cellules de veilles (droit commun) Groupes de travail dédiés à la sécurité (droit commun)
2. Renforcer la présence en proximité	Personnels de proximité	Personnels bailleurs - gardiens (cf. décret), CESF, responsables de site, DSU (1) Opérateurs GUSP parc privé (droit commun) Equipes communales et territoriales (droit commun)
	Formations des équipes de proximité	Formations équipes proximité - gestion conflits, stress, santé mentale, assermentation (2) Sessions de coordination inter-acteurs (2) Dispositifs de soutien - prise en charge psy agressions, protection travailleurs isolés (2)
	Suivi des dysfonctionnements des résidences	Enquêtes de satisfaction (6) Réunions de suivi (droit commun) Réunions de site (droit commun) Diagnostics en marchant (droit commun) Réunions de locataires (droit commun)
3. Assurer la propreté des espaces communs et la gestion des déchets	Veilles et renforcement de la propreté des espaces communs	Sur-entretien (3) = Renforcement nettoyage des parties communes = Enlèvement des tags Gestion des déchets et encombrants (4) = Enlèvement encombrants = Etudes, aménagement, signalétique + sécurisation locaux OM et encombrants = Ramassage des débris espaces extérieurs Veilles sur les locaux OM (droit commun)
	Lutte contre les nuisibles	Campagnes de dératisation et désinsectisation (droit commun) Mise à disposition machines à vapeur et camions frigorifiques - punaises de lit (droit commun) Sensibilisation des habitants à la lutte contre les nuisibles (6)
	Sensibilisation à la propreté et à la gestion des déchets	Sensibilisation ecogestes - tri, réemploi*, prévention jet par les fenêtres (6) = Animations et ateliers - pieds d'immeuble, porte à porte et appartements pédagogiques = Campagnes de communication - ex. Semaine de l'environnement * ex. ressourceries éphémères, réparation d'objets, etc. Sensibilisation des commerçants (droit commun)
4. Améliorer les conditions de vie dans le logement et lutter contre la précarité	Lutte contre la précarité et les impayés	Sensibilisation à la maîtrise des charges et aux usages (6) = Diagnostics sur les consommations d'eau et d'électricité - pieds d'immeuble, porte à porte = Remise de kit led et économies d'eau = Campagnes d'information et communication sur l'installation de nouveaux équipements énergie Prévention des impayés de loyers (droit commun)
	Accompagnement dans l'entretien des logements	Sensibilisation à l'entretien des logements (6) = Informations sur les droits et devoirs du locataire = Visites-conseils sur l'entretien du logement = Petits travaux d'aménagement et d'embellissement du logement = Animations de prévention des accidents domestiques Surcoûts de remise en état des logements (8)
	Accompagnement à la mutation et au relogement	Accompagnement social spécifique (7) MOUS relogement (droit commun)
5. Donner aux habitants les moyens de s'impliquer dans la vie locale	Animations de quartier	Soutien aux actions favorisant le vivre ensemble (7) = Animations festives = Fêtes de quartier = Animations culturelles (ex. spectacles, projections de films, initiations cirque et musique)
	Accompagnement à la structuration de collectifs d'habitants	Implication et formation des locataires et des amicales (6) = Accompagnement à l'ingénierie de projets portés par les locataires et les amicales = Soutien aux initiatives des habitants - combiné BOP 147 (notamment FIA et FPH) = Fêtes des voisins = Accompagnement des projets mémoire ANRU Accompagnement des habitants référents (droit commun) Soutien aux conseils syndicaux (droit commun)
	Aménagements d'espaces de sociabilité	Mise à disposition de locaux communs résidentiels - LCR (7) = Tiers lieux et associations = Epicerie solidaires et recycleries = Services d'accès aux droits et numérique = Equipements de santé et de services aux familles = Commerces et activités économiques
6. Accompagner les transformations du cadre de vie	Embellissement participatif des résidences et des espaces communs	Végétalisation et renforcement de la biodiversité (6) = Aménagement de jardins et de fermes urbaines = Animations nature Chantiers participatifs, chantiers éducatifs, chantiers d'insertion (7) = Installation de mobiliers urbains = Embellissement des espaces communs (ex. fresques)
	Travaux d'entretien et d'amélioration des résidences	Travaux de maintenance et d'entretien liés à l'usure hors vandalisme (3) = Ascenseurs = Digik et interphones = Eclairages = Caméras vidéosurveillance Petits travaux de gestion de l'attente et de pérennisation des investissements - hors ANRU (8) = Rénovation de l'éclairage = Rénovation d'équipements sportifs et aires de jeux = Rénovation de cheminements et d'espaces paysagers = Installation de mobilier urbain (ex. bancs, boîte à livres) = Aménagement locaux vélo et poussettes = Installation de bornes électriques = Aménagement locaux commerciaux ou de services = Réfection globale des halls (peinture, remplacement des sols) = Privatisation des parkings aériens = Remplacement des portes de boxes = Remise en état des portes d'accès caves
	Accompagnement de la maintenance et des chantiers	Concertation et information sur les chantiers - hors ANRU (6) Services spécifiques aux locataires - portage de courses (7) Projets d'urbanisme transitoire (droit commun)

Accusé de réception en préfecture
093-219300498-20241211-DLB-2024-12-72-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Avenant au Contrat de ville cadre
« Engagements Quartiers 2030 »

Convention 2025-2030 Neuilly-Plaisance

Gestion urbaine et sociale de proximité

20 novembre 2024

SOMMAIRE

OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION	3
PERIMETRE DE LA CONVENTION	4
1. Périmètre géographique.....	4
2. Périmètre partenarial	4
PLAN D’ACTIONS PARTENARIAL	5
1. Diagnostic	5
2. Objectifs opérationnels et actions envisagées.....	6
PILOTAGE ET SUIVI DE LA CONVENTION	9
1. Instances de pilotage	9
2. Modalités de suivi opérationnel.....	9
ENGAGEMENTS DES PARTIES	10
1. Engagements de Grand Paris Grand Est	10
2. Engagements de la Ville de Neuilly-Plaisance.....	10
3. Engagements de l’État	10
4. Engagements des bailleurs sociaux	11
MECANISMES DE CONTROLE DES ENGAGEMENTS	12
1. Bilan et report des actions	12
2. Procédures de médiation et de dénonciation de la convention	12
ANNEXES	13
ANNEXE 1 : RECENSEMENT DES LOGEMENTS	13
ANNEXE 2 : MODELE DE TABLEAU DE PROGRAMMATION – BAILLEURS SOCIAUX	13

La convention de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) est conclue entre :

- La **Ville de Neuilly-Plaisance** ;
- L'Établissement public territorial **Grand Paris Grand Est**,
- **L'État** ;
- Les organismes HLM, **dits bailleurs sociaux** :
 - Batigère Habitat ;
 - Seqens.

OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

La gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) est une démarche d'intervention partenariale, coordonnée et partagée, entre ceux qui habitent la ville et les institutions qui ont la responsabilité de sa gestion au quotidien. Elle vise à améliorer la qualité et les conditions de vie des habitants, en répondant aux problèmes courants liés à l'habitat et au cadre de vie.

La GUSP est inscrite au contrat de ville, dans l'orientation territoriale « Des quartiers intégrés, confortables et paisibles ».

La mise en œuvre de la GUSP est encadrée par la charte territoriale, qui en fixe les principes, ainsi que par la présente convention communale.

La convention est le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de la GUSP. Elle définit son périmètre local d'intervention et fournit aux partenaires un plan d'actions. Elle précise les modalités de pilotage et de suivi de la démarche, les engagements de chacun des signataires, ainsi que les procédures de dénonciation.

La convention constitue également, en complément du contrat de ville, le document justificatif à la mobilisation du dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) par les bailleurs sociaux, en contrepartie duquel des programmes d'actions d'amélioration du cadre de vie des habitants sont mis en œuvre.

La présente convention est conclue pour une durée de six ans sur toute la durée du contrat de ville, à compter de 2025 et jusqu'en 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.

PERIMETRE DE LA CONVENTION

1. Périmètre géographique

La présente convention porte sur le périmètre du QPV « Les Renouillères », comprenant 2 349 habitants (INSEE 2020).

Le quartier des Renouillères est un nouveau quartier prioritaire, reconnu comme tel depuis le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023.

Il bénéficie d'une situation centrale au sein de la commune, se plaçant au Nord du cœur de ville et limitrophe d'un site Natura 2000.

Il est doté de nombreux équipements publics en son sein ou à proximité dont 2 écoles, 1 collège ou un gymnase. Le secteur profite de la proximité de départementales menant aux axes majeurs et de lignes de bus reliant plusieurs lignes ferroviaires.

L'habitat quant à lui se caractérise par un manque de mixité : même si les abords du quartier sont résidentiels, le périmètre du QPV concentre les logements sociaux collectifs. Bien que des efforts de réhabilitation aient été entrepris de 2018 à 2022, la qualité du bâti et l'entretien des espaces communs n'est pas toujours à la hauteur.

2. Périmètre partenarial

Commune entrante dans la géographie prioritaire, le choix a été fait de se limiter aux seuls bailleurs présents au sein du QPV, lesquels sont également éligibles à l'abattement sur la TFPB.

Cela concerne 810 logements sociaux pour un avantage fiscal TFPB estimé à 248 988 €, répartis entre :

- Batigère, avec 583 logements pour un avantage fiscal TFPB estimé à 182 253 € ;
- et Seqens, avec 227 logements pour un avantage fiscal TFPB estimé à 66 735 €.

Le recensement des logements concernés figure en annexe 1.

PLAN D' ACTIONS PARTENARIAL

1. Diagnostic

Atouts et qualités

L'ensemble des immeubles ont bénéficié de travaux de réhabilitation énergétique, finalisée par les bailleurs en 2022, contribuant à une amélioration significative du confort thermique des logements. Les espaces communs et extérieurs ont également été retravaillés afin de rendre le bâti et les abords esthétiquement plus plaisants (éclairage, réfection de la voirie, aménagement paysager...) en intégrant également, pour Batigère, la résidentialisation des places de stationnement.

Ce secteur est bien pourvu en équipements publics : scolaires (école maternelle Léon Frapié, école élémentaire des Cahouettes, collège Jean-Moulin), périscolaires (accueil de loisirs des Renouillères et Léon Frapié, Maison de la culture et de la jeunesse, antenne jeunesse à venir), d'accueil de la petite enfance (Halte-jeux, crèche Pirouettes-Cahouettes), sportifs (gymnase Claude Saluden et terrain d'évolution, piscine municipale à proximité), et culturels (Maison de la culture et de la jeunesse, Ecole de musique). D'autres services municipaux se trouvent à quelques rues, dans le centre-ville (hôtel de ville, Centre Communal d'Action Sociale, Centre Municipal de Santé, Centre Municipal d'Action Sportive et Culturelle, bibliothèque municipale, Protection Maternelle Infantile). Enfin, il est bordé par différents espaces verts (espace Kennedy, parc des Coteaux d'Avron, voie Lamarque, square Chemin de Meaux).

Le quartier n'est pas géographiquement isolé. Outre sa proximité avec le centre-ville, ses commerces et services, il jouit d'une desserte par les transports en commun (ligne de bus 114 menant aux RER A et E, ainsi qu'à la ligne 1 du métro) et un accès rapide aux principaux axes de circulation (D301 et D30, permettant de rejoindre l'A4 et l'A86), facilitant les déplacements vers Paris. L'accès aux communes environnantes est en revanche moins aisé.

L'existence de l'Amicale de locataires et d'initiatives solidaires (ALIS) ou l'organisation annuelle d'une Coupe d'Afrique des Nations (CAN) témoignent par ailleurs de l'engagement des habitants pour améliorer les conditions de vie et renforcer le lien social. Sont également organisés chaque année une « Fête des familles » par la Ville, et des ateliers « Bien habiter » par Batigère.

Faiblesses et problématiques

Malgré les efforts de réhabilitation, des finitions pas toujours satisfaisantes et un suivi insuffisant par les bailleurs dans l'entretien de ceux-ci conduisent à une dégradation progressive du bâti et des espaces extérieurs. Certains investissements comme l'isolation des façades ou les aménagements paysagers perdent en qualité. De même, bien que des travaux d'ordre énergétiques aient été effectués, de nombreux foyers continuent à supporter des charges élevées concernant les fluides.

Comme d'autres lieux de la commune, les Renouillères souffrent de la présence de dépôts sauvages récurrents, allant des simples débris aux encombrants, ce qui nuit à la salubrité du quartier. La lutte contre les nuisibles, bien que mieux coordonnée entre la Ville, GPGE et les bailleurs, reste perfectible, et pourrait être étendue à d'autres espèces (punaises de lit, moustiques...).

Parmi les problèmes récurrents, on retrouve des lieux où se déroule le trafic de stupéfiants, des actes de vandalisme et des regroupements d'individus, parfois sous l'emprise d'alcool ou de substances stupéfiantes, ce qui dégrade l'atmosphère. La mécanique sauvage, les rodéos urbains et l'utilisation de mortiers nuisent également à la tranquillité. Le parc social n'est pas doté de vidéosurveillance, ce qui accentue le sentiment d'insécurité.

Bien que la problématique du stationnement ait été prise en compte lors des récents travaux de réhabilitation, les difficultés persistent. Le nombre de places disponibles reste insuffisant

pour répondre aux besoins des résidents, notamment en raison de la densité du secteur et de l'augmentation du nombre de véhicules par foyer. Cette situation génère des tensions au quotidien, et crée du stationnement abusif. Un parking est actuellement non utilisé car il nécessite des travaux lourds associant les 2 bailleurs.

La communication avec les résidents sur les problématiques du quotidien (démarches, interventions...) est insuffisante, ce qui accroît leur sentiment d'abandon face à des dégradations ou des dysfonctionnements persistants. Les bailleurs doivent non seulement assurer une réponse rapide et efficace aux signalements, mais aussi informer davantage les locataires de l'état d'avancement des réparations ou de leurs démarches.

Une carence dans l'accompagnement social des ménages se fait ressentir, en particulier dans la prévention des loyers impayés des locataires de Batigère. Il apparaît essentiel que les bailleurs investissent aussi un champ plus large : par exemple avec le repérage des situations de violences intrafamiliales, l'accompagnement des locataires en perte d'autonomie ou souffrant de troubles psychiques. Ces problématiques sociales, mal identifiées ou mal suivies, créent ou aggravent les situations de précarité.

Certains équipements publics ainsi que les commerces de proximité sont vétustes. Ils ne répondent plus aux normes modernes, que ce soit en termes d'usage ou d'esthétique, surtout comparés aux bâtiments d'habitat récemment rénovés. Cette situation nuit à l'image globale du quartier et nécessite des investissements pour leur mise à niveau.

2. Objectifs opérationnels et actions envisagées

Les objectifs opérationnels et les actions envisagées sont la traduction locale des six priorités d'intervention inscrites à la charte territoriale de GUSP.

• Lutter contre l'insécurité et prévenir la délinquance

Assurer la tranquillité au quotidien

L'objectif est de garantir à chacun une évolution sereine au sein du quartier et des résidences. Pour ce faire, des actions porteront sur le volet préventif, mais aussi curatif, des incivilités et des faits délictueux. Si nécessaire, des financements complémentaires seront sollicités, auprès du Fonds interministériel de prévention de la délinquance (FIPD) par exemple.

Exemple d'actions :

- Mettre en place la vidéosurveillance à l'intérieur et aux abords des bâtiments
- Réparer rapidement des équipements vecteurs de sécurité (éclairage, portes...)
- Assurer un enlèvement régulier des véhicules épaves
- Participer aux groupes de travail du CLSPDR

Toutes ces actions peuvent être financées dans le cadre de la TFPB.

• Renforcer la présence en proximité

Accentuer la présence sur site et la réactivité des bailleurs

Le souhait est d'obtenir une présence sur le terrain à même de répondre de façon effective aux besoins des résidents. Cela passe par notamment par le renforcement de la présence du personnel (recrutements, plus grande amplitude horaire, présence les soirs ou week-ends...) pour pouvoir signaler ou traiter rapidement les problématiques, et par la prise en compte des difficultés rencontrées par les locataires dans les formations dispensées.

Une meilleure circulation de l'information est également attendue : au sein de l'organisme, entre les bailleurs, avec la Ville, avec les locataires. Cela contribuera à restaurer la confiance des habitants en leur bailleur.

Exemples d'actions :

- Assurer une présence ou astreinte les soirs, week-ends et jours fériés.
- Harmoniser le travail collectif sur les problématiques communes (ex : chaufferie unique) et la coordination des actions.
- Améliorer la prise en charge, le suivi et la résolution des incidents liés au bâti, le cas échéant par un agent technique dédié à cette mission.
- Former les gardiens au repérage des violences intrafamiliales, au dialogue notamment avec les personnes souffrant de troubles psychiques, et à la gestion des conflits.

Toutes ces actions peuvent être financées dans le cadre de la TFPB.

- **Assurer la propreté des espaces communs et la gestion des déchets**

Préserver la salubrité

La gestion des encombrants et des ordures ménagères reste une problématique majeure, avec des dépôts sauvages récurrents. Bien que les campagnes de lutte contre les nuisibles soient mieux coordonnées entre la Ville et les bailleurs, la collaboration avec Grand Paris Grand Est (GPGE) est moins efficace. Il s'agit dès lors d'optimiser la gestion des déchets et la lutte contre les nuisibles en renforçant la coordination entre tous les acteurs, afin d'assurer un environnement plus propre et d'éliminer les problèmes récurrents de salubrité.

Pour assurer une gestion réfléchie et proportionnée des dépenses liées au sur-entretien, les bailleurs devront cibler précisément, en lien avec la Ville et l'ALIS, les adresses problématiques et les créneaux ou fréquences de passage appropriés.

Exemples d'actions :

- Mieux coordonner les opérations de lutte contre les nuisibles.
- Repenser la gestion et le système de stockage des encombrants (local dédié, sécurisé...).
- Sensibiliser les habitants et commerçants aux écogestes, au réemploi, et notamment à même de prévenir le jet de déchets par les fenêtres.

La première action peut être financée à la fois par le droit commun et dans le cadre de la TFPB, les deux autres peuvent être financées dans le cadre de la TFPB.

- **Améliorer les conditions dans le logement et lutter contre la précarité**

Réaliser un véritable accompagnement social des ménages

Le quartier des Renouillères présente un taux de pauvreté important, avec une proportion importante de publics fragiles (DALO, familles monoparentales).

Il est également crucial d'être attentif aux risques d'impayés de loyer, afin de les prévenir au mieux. Une démarche proactive doit être adoptée pour repérer les locataires vulnérables, et leur offrir un accompagnement social renforcé. Cet effort permettra non seulement de limiter le montant des impayés, mais aussi d'éviter les expulsions.

Exemple d'actions :

- Affecter au quartier un agent chargé du développement social et urbain (DSU).
- Organiser des permanences ou visites sur site avec un conseiller social ou financier selon une régularité à définir (*a minima* trimestrielle) pour aider les locataires à mieux gérer leur budget, comprendre leurs droits aux aides au logement, ou établir des plans de paiement échelonné.
- Participer aux réunions de suivi en lien avec les services de la Ville et le CCAS.
- Collaborer avec le CCAS pour identifier les ménages les plus vulnérables et proposer des accompagnements spécifiques.

- Soutenir des initiatives aidant les résidents dans leurs petites réparations locatives (ex : Bricobus des Compagnons bâtisseurs).
Toutes ces actions peuvent être financées à la fois par du droit commun et dans le cadre de la TFPB.

- **Donner aux habitants les moyens de s'impliquer dans la vie locale**

Encourager les moments et lieux de sociabilité

Il s'agit de créer des espaces et des opportunités où les résidents peuvent se rencontrer, échanger et participer activement à la vie du quartier. De plus, il est important de soutenir les initiatives existantes (Fête des familles, Coupe d'Afrique des Nations, Noël de la MCJ) ou d'organiser des événements réguliers en pied d'immeuble (ex : ateliers « Bien habiter » de Batigère), qui sont particulièrement appréciés des résidents et favorisent un esprit de communauté.

- Organiser et financer des animations en pied d'immeuble (festif, culturel, santé...), idéalement en lien avec les structures ou associations du quartier.
- Participer financièrement aux initiatives existantes (ex : achat de matériel ou de lots pour les participants de la Coupe d'Afrique des Nations).
- Encourager l'accès à la culture.

Toutes les actions citées ci-dessous peuvent être financées dans le cadre de la TFPB.

- **Accompagner les transformations du cadre de vie**

Développer des espaces de vie durables et dynamiques

Cet objectif vise à transformer le quartier en développant des aménagements à la fois esthétiques, utiles et durables. Un des points d'attention porte sur les transformations écologiques, les occupants des logements collectifs subissant davantage que les autres les effets du réchauffement climatique. La rénovation des locaux commerciaux est également essentielle pour dynamiser l'économie locale et offrir des commerces plus attractifs et modernes. Un soin sera porté à l'appropriation de l'espace public, pour créer des lieux de rencontre.

- Promouvoir les mobilités douces (stationnement vélos, local à vélo, bornes de réparation...)
- Prendre en compte les phénomènes d'ilots de chaleur (aménager des zones de fraîcheur, accroître les espaces ombragés...)
- Gérer et financer le jardin partagé au sein de l'espace Kennedy.
- Installer du petit mobilier (jeux pour enfants, bancs, fontaine à eau...).
- Rénover des locaux commerciaux en pied de résidence.

Toutes les actions citées ci-dessous peuvent être financées dans le cadre de la TFPB.

PILOTAGE ET SUIVI DE LA CONVENTION

1. Instances de pilotage

Un comité de pilotage local est organisé par la Ville de Neuilly-Plaisance, en présence des partenaires, afin d'arbitrer la programmation annuelle d'actions répondant aux objectifs du plan. Il est co-présidé par un élu de la Ville et un représentant de l'État. Ce comité réunit les représentants de la Ville, des bailleurs, ainsi qu'un membre des services de Grand Paris Grand Est.

Il est précédé de réunions bilatérales avec les bailleurs sociaux, destinées à débattre des actions proposées à la programmation. Ces réunions sont organisées à l'initiative de la Ville, en présence, a minima, des représentants de la Ville de Neuilly-Plaisance et des bailleurs signataires.

2. Modalités de suivi opérationnel

La programmation annuelle est structurée dans la feuille de route, tableau défini dans la charte. Un modèle est mis à la disposition de la Ville par Grand Paris Grand Est. Les services de la Ville élaborent la feuille de route, à partir des propositions d'actions soumises par les partenaires :

- Elle constitue l'outil de débat au sein des réunions bilatérales ;
- Elle est présentée pour arbitrage au comité de pilotage local ;
- Elle est communiquée aux partenaires à l'issue du comité de pilotage.

Le suivi des actions sera également réalisé au fil de l'eau au sein d'autres réunions (diagnostics en marchant, réunions de suivi, groupe de travail du CLSPDR...).

ENGAGEMENTS DES PARTIES

1. Engagements de Grand Paris Grand Est

Grand Paris Grand Est s'engage à :

- Communiquer à la Ville de Neuilly-Plaisance les données collectées auprès de l'administration fiscale, relatives aux avantages des bailleurs sociaux bénéficiaires de la mesure d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), implantés dans le périmètre géographique de la convention ;
- Mettre à la disposition de la Ville de Neuilly-Plaisance un modèle de feuille de route, et apporter un appui aux services pour son élaboration ;
- Participer au comité de pilotage local ;
- Traiter les données inscrites dans la feuille de route afin de produire une analyse territoriale de la mise en œuvre de la GUSP, présentée en comité de pilotage du contrat de ville ;
- Mobiliser ses services compétents, pour la mise en œuvre opérationnelle de la programmation annuelle ;
- Mobiliser ses moyens financiers pour favoriser l'émergence d'actions intercommunales, dans le cadre de la programmation de l'enveloppe-cible territoriale du BOP 147, si nécessaire, et sous réserve que les actions bénéficient à au moins deux communes du territoire.

Grand Paris Grand Est dispose d'une ingénierie, en charge de la coordination territoriale des démarches locales de GUSP. Ses missions sont définies dans la charte territoriale de GUSP.

2. Engagements de la Ville de Neuilly-Plaisance

La Ville de Neuilly-Plaisance s'engage à :

- Élaborer la programmation annuelle de la GUSP, dans un cadre partenarial ;
- Organiser les instances de pilotage et de suivi opérationnel ;
- Transmettre à Grand Paris Grand Est la feuille de route à l'issue du comité de pilotage local, au plus tard un mois avant la tenue du comité de pilotage territorial du contrat de ville ;
- Mobiliser ses services compétents, pour la mise en œuvre opérationnelle de la programmation annuelle.

La Ville de Neuilly-Plaisance dispose d'une ingénierie, notamment en charge du pilotage local de la GUSP.

3. Engagements de l'État

L'État s'engage à :

- Mobiliser, en complément des dispositifs de droit commun, le contrat de ville afin de soutenir les actions relevant du volet habitat et cadre de vie ;
- Contribuer au suivi et au contrôle des contreparties liées à l'abattement TFPB, notamment en renforçant la fiabilité des transmissions réglementaires attendues de la part des bailleurs (bilans et programmations) et en veillant à une utilisation efficiente des dotations fiscales allouées ;

- Participer activement aux instances de pilotage, aux réunions de préparation des tableaux prévisionnels d'actions initiés par les communes, ainsi qu'aux diagnostics de terrain ;
- Apporter son concours aux démarches engagées en mobilisant les moyens et compétences qui relèvent de sa responsabilité.

4. Engagements des bailleurs sociaux

L'ensemble des bailleurs sociaux signataires de la convention s'engage à :

- Remplir ses obligations déclaratives auprès des services fiscaux ;
- Mobiliser des moyens d'ingénierie dédiée au suivi de la convention et à l'élaboration de la programmation annuelle ;
- Transmettre à la Ville de Neuilly-Plaisance un projet de programme d'actions prévisionnel et un bilan intermédiaire des actions réalisées l'année précédente, au plus tard un mois avant la tenue des réunions bilatérales. Le bilan définitif est exigé à l'issue du comité de pilotage : bilan financier basé sur les éligibilités de la mesure fiscale (modèle de tableau en annexe 2), bilan qualitatif basé sur le plan d'action communal ;
- Participer aux réunions bilatérales et au comité de pilotage local ;
- Participer aux instances de suivi opérationnel ;
- Mobiliser ses services compétents, pour la mise en œuvre opérationnelle de la programmation annuelle : gardiens (selon décret), agents de médiation sociale (dont conseillers en économie sociale et familiale), agents de développement social et urbain, coordonnateurs HLM de la gestion de proximité, référents sécurité, etc. ;
- Mobiliser ses moyens financiers, en complément de la mesure fiscale d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) – qu'il y soit éligible ou non – pour amplifier la programmation annuelle. Une attention sera apportée à la valorisation des actions : en veillant à ce que les charges récupérables ne soient pas valorisées, et en proposant des taux de valorisations conformes aux préconisations du référentiel national ;
- Mobiliser les associations de représentants des locataires, si elles existent.

MECANISMES DE CONTROLE DES ENGAGEMENTS

1. Bilan et report des actions

Les actions arbitrées et validées en année N doivent impérativement être l'objet d'un bilan sommaire qualitatif et d'un compte-rendu financier en année N+1. Les bailleurs sociaux sont tenus de renseigner ces données dans les tableaux de programmation et de les transmettre à la Ville de Neuilly-Plaisance, en même temps que la programmation de l'année N+1.

Dans le cas où une action financée par la mesure fiscale, inscrite à la programmation en année N, n'aurait pas pu être menée, une mesure de report est rendue possible sous certaines conditions :

- Inscription du report dans la programmation N+1 ;
- Réalisation de l'action avant le 30 juin de l'année N+1.

En cas d'impossibilité à reporter l'action, le montant est réaffecté à une autre action, répondant aux besoins prioritaires identifiés par la Ville de Neuilly-Plaisance.

Si les propositions ou actions s'avéraient insatisfaisantes, la Ville se réserve le droit de saisir l'Etat afin de dénoncer la convention selon les modalités ci-après.

2. Procédures de médiation et de dénonciation de la convention

Médiation en cas de désaccord : Conformément à l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'État, l'USH et les représentants des collectivités (Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'Association des maires de France et Villes de France), il est prévu qu'en cas de désaccord sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un **représentant de l'État désigné par le préfet de département** joue un rôle de facilitateur. Ce dernier a pour mission de favoriser une solution consensuelle qui réponde à l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers concernés ;

Procédure de dénonciation de la convention : Si l'une des parties ne respecte pas de manière significative les engagements prévus dans la convention, celle-ci peut être dénoncée, **après mise en œuvre de la phase de médiation** mentionnée ci-dessus. Cette dénonciation doit respecter un **délai de préavis minimum de deux mois** avant le 1er janvier de l'année N+1. Elle doit être **justifiée, formalisée par écrit** et adressée aux différentes parties prenantes signataires de la convention ;

Transmission aux signataires du cadre national : Une copie de cet écrit doit également être transmise, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Villes de France, Association des maires de France et Union sociale pour l'habitat). Ces informations seront **capitalisées au niveau national** par l'Union sociale pour l'habitat (USH), qui en assurera la valorisation auprès des autres signataires du cadre national.

ANNEXES

ANNEXE 1 : RECENSEMENT DES LOGEMENTS

ANNEXE 2 : MODELE DE TABLEAU DE PROGRAMMATION – BAILLEURS SOCIAUX

**Recensement des logements en QPV
Logements sociaux**

Quartiers QPV	N° parcelle	Adresse	Type	Bailleurs sociaux	Statut QPV	Nombre logements	Estimation avantage fiscal	Année de construction	Exonération longue durée	Année retour à l'imposition	Commentaire
Les Renouillères	B2341	1/3 Place Saint François	Logement social	Batigère (Ex Novigère)	Nouveau QPV	74	182 253 €	1966	Non		
Les Renouillères	B2327	2/4/6/8/10/12 Rue Pierre de Coubertin	Logement social	Batigère (Ex Novigère)	Nouveau QPV	93		1968	Non		
Les Renouillères	B2310	1 Allée des Nyvards	Logement social	Batigère	Nouveau QPV	43		1966	Non		
Les Renouillères	B2148	5/7/9 Rue des Morands	Logement social	Batigère	Nouveau QPV	30		1966	Non		
Les Renouillères	A3484	1/3 Rue des morands	Logement social	Batigère	Nouveau QPV	20		1966	Non		
Les Renouillères	A3502	1/3/5/7 Allée de Florence 1/3/5 Allée de Sienne	Logement social	Batigère	Nouveau QPV	94		1965	Non		
Les Renouillères	A3480	11 Rue des Morands 2 Rue des Hersiers	Logement social	Batigère	Nouveau QPV	88		1966	Non		
Les Renouillères	B2301	11/13 Avenue du President Kennedy	Logement social	Batigère (Ex FIAC SA d'Habitation)	Nouveau QPV	20		1968	Non		
Les Renouillères	B2298	2/4/6/8/10 Allée des Bruges	Logement social	Batigère (Ex FIAC SA d'Habitation)	Nouveau QPV	51		1966	Non		
Les Renouillères	B2299	2/4/6/8/10/12/14 Rue des Morands	Logement social	Batigère (Ex FIAC SA d'Habitation)	Nouveau QPV	70		1966	Non		
Les Renouillères	B2349	2 Rue Pierre de Craon	Logement social	Seqens	Nouveau QPV	10	66 735 €	1968	Non		
Les Renouillères	B2350	4 Rue Pierre de Craon	Logement social	Seqens	Nouveau QPV	10		1968	Non		
Les Renouillères	B2351	6 Rue Pierre de Craon	Logement social	Seqens	Nouveau QPV	10		1968	Non		
Les Renouillères	B2345	1 Rue Pierre de Coubertin	Logement social	Seqens	Nouveau QPV	43		1968	Non		
Les Renouillères	B2344	3/5/7 Rue Pierre de Coubertin	Logement social	Seqens	Nouveau QPV	30		1968	Non		
Les Renouillères	B2343	2/4/6/8/10 Rue des Renouillères	Logement social	Seqens	Nouveau QPV	50		1968	Non		
Les Renouillères	B2304	2/4/6 Rue Léon Frapie 2/4/6/8/10 Allée de Vlamick	Logement social	Seqens	Nouveau QPV	74		1968	Non		

TOTAL	810	248 988 €
--------------	------------	------------------

ANNEXE 2

Modèle de tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de la TFPB

Contrat de ville de Grand Paris Grand Est

Année :

Commune :

QPV :

Organisme :

Nombre de logements éligibles dans le QPV :

Montant prévisionnel de l'abattement annuel :

Axes d'éligibilité ATFPB	Type d'actions	Actions	Dépense prévisionnelle	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATFPB	Taux de valorisation
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance							
	Agents de médiation sociale							
	Agents de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de la proximité							
	Référents sécurité							
2. 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. Sur-entretien	Renforcement nettoyage							
	Effacement de tags et de graffitis							
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)							
4. 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. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance							
6. 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, gestes écocitoyens, etc.							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
7. 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. 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, vigiks...)							

TOTAUX

Certifié exécutoire
Acte publié le 18/12/2024

Accusé de réception en préfecture
093-219300498-20241211-DLB-2024-12-12-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024