

---

## Convention locale d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville 2025-2030

---

Conclue entre :

- Ville de Montereau-Fault-Yonne, représentée par James CHERON, Maire
- D'autre part, la Préfecture de Seine et Mame (77) représentée par Pierre ORY, Préfet.
- Et d'autre part, Confluence Habitat représentée par Marie-Caroline TAILLAT, Directrice Générale.

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 de Montereau-Fault-Yonne voté par le conseil municipal le 18 mars 2024.

Il est convenu ce qui suit :

- 1- Objet de la convention
- 2- Identification du patrimoine concerné dans le QPV de la Commune de Montereau-Fault-Yonne – QPV SURVILLE
- 3- Résultats du diagnostic partagé
- 4- Orientations stratégiques
- 5- Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants
- 6- Modalités de pilotage
- 7- Suivi et bilan
- 8- Durée de la convention
- 9- Condition(s) de report de l'abattement de la TFPB
- 10- Condition(s) de dénonciation de la convention
- 11- Annexes programme des actions
  - Bilan du programme d'action 2023 (annexe 1)
  - Bilan partiel du programme d'action 2024 (annexe 2)
  - Perspectives 2025 (annexe 2025)

## 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, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune 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 *Commune de Montereau-Fault-Yonne*, et Confluence Habitat et est une annexe du contrat de ville signé le 25 mars 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 CONCERNE DANS LE QPV DE LA COMMUNE DE MONTEREAU-FAULT-YONNE – QUARTIER PRIORITAIRE DE SURVILLE (QPV)

---

2112 logements et équivalents logements sont situés dans le périmètre du quartier politique de la ville de Surville :

Code bâtiment	Nom du programme	Adresse du bâtiment	Nbre de logts	QPV
201	Prog A1- Bât	1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21 rue du Clos Dion	110	110
202	Prog A1- Bât	1,3,5,7 Rue Fleur Bégné	40	40
203	Prog A1- Bât	2,4, Rue Fleur Bégné	20	140
205	Prog A1- Bât	6,8,10,12,14,16, Rue Fleur Bégné	60	
207	Prog A1- Bât	18,20,22,24,26,28, Rue Fleur Bégné	60	
204	Prog A1- Bât	1,3, Rue des Chesnois	20	140
206	Prog A1- Bât	5,7,9,11,13,15, Rue des Chesnois	60	
208	Prog A1- Bât	17,19,21,23,25,27, Rue des Chesnois	60	
209	Prog A1- Bât	2,4 rue des Chesnois	25	55
		2,4,6, Rue des Grès	30	
210	Prog A1- Bât	8,10,12,14,16, Rue des Grès	50	50
217	Prog B3- Bât	4,6,8,10, Rue Racine	37	37
221	Prog B3- Bât	1,3,5,7,9,11,13 Rue Albert Camus	56	56
222	Prog A3- Tour	1, Rue des Grès	92	92
223	Prog A3- Tour	3, Rue Jean Bouin	135	135
224	Prog A3- Tour	1, Avenue Molière	135	135
301	PSR 201	2, Rue Racine	20	200
302	PSR 202	2, Place du Général Bertrand	20	
303	PSR 203	4, Place du Général Bertrand	20	
304	PSR 204	6, Place du Général Bertrand	20	
305	PSR 205	8, Place du Général Bertrand	20	
306	PSR 206	10, Place du Général Bertrand	20	
307	PSR 207	1, Rue Paredès ex : Descartes	20	
308	PSR 208	6, Rue Louis Braille ex : Descartes	20	
309	PSR 209	4, Rue Louis Braille ex : Descartes	20	
310	PSR 210	2, Rue Louis Braille ex : Descartes	20	
403	Sablons	1 au 40, Rue des Sablons	23	19
408	La Côte Rit	La Côte Rit - Les Rosiers	108	108
409	Laënnec	Avenue Laënnec (Ex Gendarmerie)	10	10
410	Schweitzer	Rue Schweitzer / Rostand (collectif)	8	15
		Rue Schweitzer / Rostand (individuel)	7	
501	PLR- Bât D9	2,4,6,8,10,12,14,16 Rue Paul Langevin	80	259
502	PLR- Bât D15	1,3,5 Rue Louis Braille	30	
503	PLR- Bât E1	1,3,5,7,11,13,15,17 Place Diderot	149	
504	PLR- Bât G1	1,3,5,7,9,11,13,15,17,19 Rue Paul Claudel	18	
506	Rougeaux I	1, Rue d'Otley	17	50
507		2, Rue d'Otley	17	
508		3, Rue d'Otley	16	
509	Rougeaux I	14, Rue Racine	10	35
510		5, Rue Parédès	15	
511		12, Rue Racine	10	
512	VEFA Jules Ferry	10, Rue Jules Ferry	16	80
513		12, Rue Jules Ferry	14	
514		3, Rue traversière	12	
515		35, Avenue de Surville	19	
516		37, Avenue de Surville	19	
519	Lavoisier II		17	58
520			17	
521		8, Rue de la liberté	12	
522			12	
524	Rougeaux II	24, Rue Paredes	30	53
525		7, Rue Paredes	23	
601	Expérimental	1, Avenue du Lycée	59	59
<b>Nombre de logements</b>				<b>2032</b>
<b>Foyers</b>				
700	F.P.A.	2, Rue Edmond Rostand	80	80
<b>Nombre de Foyers</b>				<b>80</b>
<b>Total QPV</b>				<b>2112</b>

## Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la commune de Montereau-Fault-Yonne, et Confluence 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.

### Engagements de l'État

#### Recommandations

Par l'intermédiaire du délégué du préfet, la préfecture de Seine-et-Marne s'engage à assurer le suivi des actions mises en place dans la présente convention et à participer aux différentes instances de pilotage.

Sous réserve de la signature du contrat de ville, l'Etat accordera, conformément au II de l'article 1388 bis du CGI, à faire bénéficier l'organisme signataire, d'un abattement de 30% sur la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), entre 2024 et 2030, pour les logements identifiés au point 2

Lorsque l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties ne peut contribuer à la mise en place d'actions particulières, la préfecture s'engage à étudier toute demande de financement sous réserve des crédits disponibles et du dépôt d'un dossier de candidature d'appel à projet dans le calendrier imparti.

Dans les cas où une partie exprime son intention de dénoncer la présente convention, celle-ci le manifesterà au préfet par courrier 3 mois avant la date d'échéance. Une instance de conciliation sera alors proposée.

### Engagements de la commune

- Cette convention est pilotée par le Maire et ses services dont la Direction Politique Sociale en binôme avec la déléguée du Préfet, représentante du Préfet de Seine-et-Marne sur le quartier politique de la ville de Surville. La chef de projet cohésion sociale, rattaché à la Direction Politique Sociale, sera mis à disposition à 0, 25 ETP pour la coordination de la démarche de gestion urbaine de proximité et le suivi des instances établies dans le cadre de la taxe foncière sur la propriété bâtie. Des groupes de travail semestriels TFPB ainsi que des diagnostics en marchant seront mis en place. Ils permettront d'évaluer l'avancée des programmes d'actions annuels, leur efficacité concrète sur le terrain, leurs limites opérationnelles et le cas échéant les ajustements rendus nécessaires tant pour les organismes Hlm que pour l'ensemble des partenaires de la GUP. L'instance dédiée se réunira à minima deux fois par an pour :
  - o Etablir un point d'étape à partir de tableaux de bord de suivi des actions
  - o Présenter le bilan annuel du programme d'actions (restitution finale en comité de pilotage contrat de ville 2025 – 2030)
- Mobilisation des politiques de droit commun : la collectivité a mobilisé ses ressources internes pour identifier de manière régulière les dysfonctionnements urbains en impliquant la médiation municipale qui lors de ces tournées journalières prend des clichés des dégâts constatés pour les faire remonter sur l'application MONTEREAU+. Un signalement est alors effectué au service référent pour traitement.
- Le conseil de quartier et les associations de locataires seront mobilisés sur chacune des instances rattachées à cette convention afin de faire part aux différents gestionnaires de leurs expertises et de leurs usages. L'objectif est de renforcer la qualité d'entretien du quartier politique de la ville en réajustant régulièrement les modes opératoires des opérateurs présents. La réactivité doit-être de mise face aux demandes des usagers.

### Engagements de l'organisme Hlm

Confluence Habitat s'engage auprès du représentant de l'EPCI, de la Commune et de l'Etat dans le département à mettre en œuvre sur le site en QPV, des actions de nature à améliorer les conditions de vie des habitants et s'inscrivant dans la démarche de gestion urbaine de proximité (GUP).

Confluence Habitat s'engage par l'intermédiaire de la directrice générale ou de son représentant, à assurer le suivi des actions mises en place dans la présente convention et à participer aux différentes instances de pilotage.

Confluence Habitat s'engage au terme de chaque exercice, à établir et diffuser un bilan quantitatif et qualitatif aux signataires de la convention au et aux instances représentatives des locataires-habitants.

Toute association de locataires affiliée à une organisation siégeant à la CNC ou toute association de locataires représentant au moins 10% des locataires de son ensemble immobilier, pourra être associée aux instances de suivi.

L'association des représentants des locataires est assurée par toute association de locataire affiliée à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation ou toute association de locataire représentant au moins 10 % des locataires de l'ensemble immobilier du bailleur. Ces représentants seront invités aux instances de suivi.

PROJET

### 3. RESULTATS DU DIAGNOSTIC PARTAGE

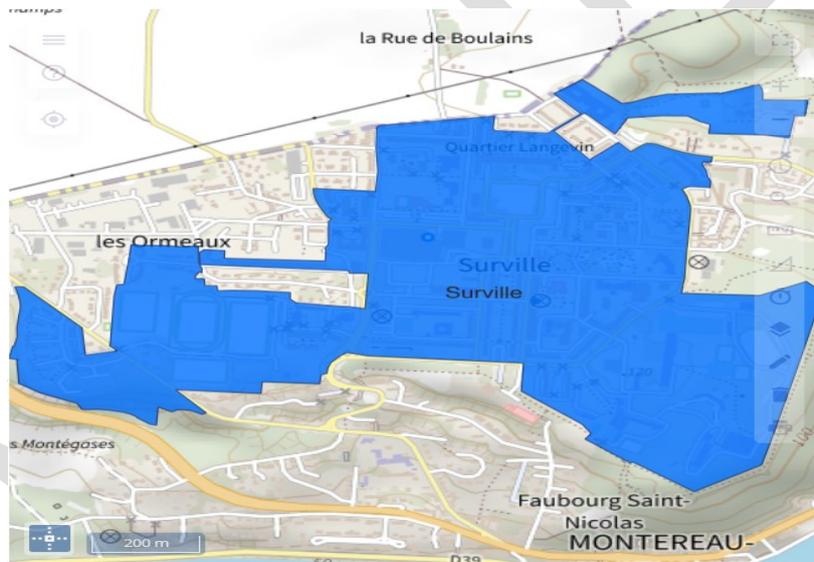
La ville de Montereau-Fault-Yonne est située au confluent de la Seine-et-de l'Yonne, structurée autour de différentes polarités. Composée de 22 056 habitants (+ 1000 habitants - donnée en date du 1<sup>er</sup> janvier 2024), elle se situe aux portes de Paris, à la limite de la Région Ile-de-France, de la Bourgogne Franche Comté et de la Région Centre. Elle constitue la ville centre d'un territoire mixte urbain et rural qui offre une qualité de vie de ville à la campagne.

Elle se caractérise par un découpage spécifique en deux entités. La ville basse accueille le centre historique concentrant l'activité économique de tradition industrielle et commerciale ainsi que les principaux équipements tels que le MAJESTIC. La gare réaménagée en ville basse constitue un véritable pôle d'échange multimodal en direction de Paris et des communes environnantes.

Le second quartier se situe au nord de la commune de Montereau-Fault-Yonne à quelques kilomètres de l'autoroute A5. Ce dernier, appelé ville haute, correspond au quartier prioritaire de SURVILLE. Issu de la ZUP, ce secteur a été construit sur un territoire continu de 75 hectares afin de répondre aux enjeux de désengorgement de Paris. Du fait de sa topographie, ce secteur reste éloigné du centre-ville. Pour autant, la croissance démographique actuelle n'altère pas l'équilibre de peuplement entre les deux composantes de cette même commune. Le QPV représente près d'un tiers de la population.

Le quartier de Surville est le quartier concentrant le plus de difficultés. Ce site connaît une réelle précarité malgré des investissements indéniables depuis la signature du dernier contrat de ville et la relance du programme de rénovation urbaine en 2021. L'engagement collectif reste donc à poursuivre et dans divers domaines.

#### a/ Quelques éléments socio-démographiques liés au QPV / ville haute – Plateau de Surville



Nouveau périmètre prioritaire arrêté en date du 28 décembre 2023

Population Municipale - 2020	Surface	Taux de pauvreté au seuil de 60 %	Part des 16 – 25 ans non scolarisés et sans emploi	Part des familles monoparentales
8037	75 ha	57 %	32, 4 %	31, 3 %

Quelques grandes caractéristiques socio-économiques :

	Sur la ville	Dans le QPV	Écarts
	<b>1280 €</b> , la médiane des revenus mensuels disponibles (données SIG politique de la ville – 2022)	Pour le QPV, c'est 1010 € (données SIG politique de la ville – 2022) La médiane annuel déclarée en 2019 est de 7180 €.	Soit 270 de moins

	Sur la ville	Dans le QPV	Ecart
	35, 6 % des habitants de Montereau sont en situation de pauvreté contre 21 % sur le secteur de la CCPM	C'est en moyenne le cas pour <b>56, 9 %</b> des habitants du QPV (donnée SIG Politique de la ville - 2022)	Soit + 21, 3 points en QPV
	La Part des allocataires percevant le RSA socle à l'échelle de la commune est de 1362	Et de 689 dans le QPV	Soit 50 % en QPV
	En 2021 on comptait 25,7 % de jeunes sans formation, ni emploi, ni stage ( <b>NEET</b> )	En moyenne dans le QPV, c'est 37, 2 % des jeunes (qui sont par ailleurs plus nombreux) - (source SIG 2021)	Soit 11, 5 points de plus
	En 2018, on compte <b>40, 9 %</b> de la population de plus de 15 ans est sans emploi ni formation (donnée issue du contrat local de santé signé en 2023 – données issues du dernier recensement)	En moyenne, ce taux atteint <b>34,3 % sur le QPV de Surville chez les 16 – 25 ans</b>	Soit 6,6 points de plus
	En 2019 le taux de moins de 25 ans est de 39, 7 %	Et de <b>46, 2 %</b> en moyenne sur le QPV	Soit 6,5 de points de plus
	<b>15, 4 %</b> c'est le taux d'allocataires monoparents (2019)	Pour les QPV, c'est <b>23, 7 %</b> (	Soit 8, 3 de points de plus
	La ville compte 2757 personnes DE (Toutes catégories – donnée France Travail au 1 <sup>er</sup> trimestre 2024)	Le QPV concentrent 49,3 % des DE de la commune dont 1041 personnes DE (catégorie ABC) Donnée SIG politique de la ville 2019 Source : Pôle Emploi-Dares, STMT – Demandeurs d'emploi en fin de mois au 31/12/2021)	Evolution annuelle de – 4, 4 % des DE cat ABC en QPV (problématique des inscrits à pôle emploi)
<b>« Les quartiers prioritaires de l'agglomération sont habités par une population plus pauvre que la moyenne de l'agglomération, bénéficiant plus fréquemment d'aides sociales et étant plus jeune »<sup>1</sup></b>			

**b) Quelques éléments de constat issus du diagnostic en marchant réalisé en date du 23/11/2022**

Lors du diagnostic en marchant du 23 novembre 2022, diverses problématiques ont été soulevées en matière de qualité, d'entretien et d'usage(s) des espaces de vie, et sur la qualité de service dispensée. L'ensemble des dysfonctionnements constatés concernent le secteur du square Beaumarchais, retenu en quartier d'intérêt national par l'ANRU. Cette analyse se recoupe en trois grandes parties à savoir la gestion urbaine, les pratiques et les usages et le cadre urbain.

<b>GESTION URBAINE</b> (propreté – entretien, maintenance, tenue, odeurs, signalétique, présence d'acteurs)	
<b>Points Positifs (fonctionnement)</b>	<b>Points négatifs (dysfonctionnement) et/ou points de vigilance</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un patrimoine dans son ensemble propre et bien tenu</li> <li>- Un territoire maillé – une présence accrue des gestionnaires pour adapter au plus près des besoins les différents modes opératoires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une vigilance à mettre en place sur le patrimoine ancien ou préalablement requalifiés dans le cadre du PNRU I: matériaux usagers à remplacer, dégradations récurrentes et divers types vitres cassées, tags,...</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vers un renforcement du rôle des agents de proximité</b> dans les secteurs les plus dégradés pour une meilleure réactivité face aux demandes effectuées : <b>1 agent pour 90 résidents pour le bailleur TMH et la mobilisation de la médiation urbaine dans le cadre des saisines faites via l'application Montereau+</b></li> <li>- <b>La mise en place d'une réflexion globale en économie d'énergie (réactualisation des DCE en habitat collectif et instauration d'une démarche bioclimatique dans les nouveaux équipements NPNRU)</b></li> <li>- Une démarche environnementale innovante : un recyclage des déchets destinés au chauffage urbain et ce pour l'ensemble des logements collectifs situés en ville haute – <b>une révision du schéma de chauffage urbain en cours et prévoyant l'intégration des projets NPNRU ;</b></li> <li>- <b>Une politique énergétique innovante et économique : implantation de LED en ville haute soit 1500 points lumineux</b></li> <li>- <b>Une réserve naturelle en ville haute</b> permettant de sensibiliser les différents publics dont les scolaires à la faune et flore locale</li> <li>- Inscription du NPNRU de Montereau-Fault-Yonne dans le programme d'investissement pour l'avenir intitulé quartier résilient – la commune a été la première lauréate départementale suite au CE du 25 mars 2024</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une articulation et une cohérence des interventions à penser plus largement à l'échelle du plateau (ex : secteur château d'eau) ;</li> <li>- <b>Une gestion des sites inter-chantiers à penser dans le cadre du NPNRU dès réception du rétro-planning des cessions foncières - un secteur à haute vigilance : le square Beaumarchais ! (Ex : création d'une voirie transitoire à l'intersection du bas de la rue Racine et de la rue d'Otley) ;</b></li> <li>- Des sous-ensembles moins propres en cas de non résidentialisation – Problématique des tours d'échelle et de la dimension des locaux OM dans le patrimoine ancien notamment pour les commerçants (ex : les 62 logements de TMH situés Bd Diderot) ;</li> <li>- <b>Une dé-densification du site demandée par le conseil de quartier soit une augmentation des m2 des espaces verts exigeant une réflexion sur leur entretien (ratio des agents au m2 et formation de ces-derniers sur l'entretien des noues – vers une montée en compétences des équipes) : création d'un mail jardin square Beaumarchais, demande de création d'un espace vert sur la parcelle située à l'arrière du centre culturel turc et demande d'ouverture au public du bois du lycée ;</b></li> <li>- <b>Une programmation de containers enterrés à envisager dès la phase avant-projet des espaces publics devant être restitués au T2 2025 – investissements devant être chiffrés ;</b></li> <li>- Une signalétique à adapter en fonction des nouveaux programmes pour plus de lisibilité et une meilleure accessibilité des publics (articulation contrat de ville 2024 – 2030)</li> <li>- Une domiciliation des nouveaux programmes à prévoir</li> </ul>
--	--

**PRATIQUES ET USAGES** (signes visibles d'appropriation, de dysfonctionnement, de conflits d'usage, de respect ou de dégradation)

Points Positifs (fonctionnement)	Points négatifs (dysfonctionnement) et/ou points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le respect des principales fonctionnalités en ville haute (habitat, commerces...) et des réalisations type murs peints effectués sur le patrimoine de la Ville et de Confluence Habitat ;</li> <li>- <b>Une vigilance à maintenir sur les actes de délinquance – déploiement du schéma de vidéo-protection prévu en plusieurs phases / objectif : implantation de nouvelles caméras en ville haute et raccordement des caméras se situant sur le patrimoine des bailleurs au CSU ;</b></li> <li>- <b>Une qualité du partenariat Police Nationale, Police Municipale et Bailleurs</b> permettant de maintenir un vivre ensemble – invitation des médiateurs au sein de ces groupes opérationnels (GPO) selon certaines problématiques ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des aménagements à penser pour faciliter l'intervention des forces de l'ordre et des pompiers – à poursuivre en phase avant-projet des espaces publics en mobilisant d'avantage le référent départemental de sûreté urbaine (transmission du dossier AVP à ces différents partenaires pour instruction et avis sur les accès)</li> <li>- Occupation du patrimoine ancien à veiller : des logements sur-occupés, des ascenseurs détériorés, la présence d'odeurs et de boîtes aux lettres cassés</li> <li>- <b>Des départs d'incendie</b></li> <li>- <b>Des troubles de voisinage, nuisances sonores et deals tournants (secteur de la Place du général Bertrand) – l'intrusion de deux roues sur certains espaces publics</b></li> <li>- <b>Des espaces sans usage vivant mal à l'arrière de la rue Paul Claudel (un manque de lisibilité en termes de fonctionnalité – articulation entre la rue Paul Claudel et la copropriété « le clos d'Alembert ») – risque en termes de sûreté urbaine</b></li> </ul>

PRATIQUES ET USAGES (signes visibles d'appropriation, de dysfonctionnement, de conflits d'usage, de respect ou de dégradation)	
Points Positifs (fonctionnement)	Points négatifs (dysfonctionnement) et/ou points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une appropriation par les habitants du parc de la Gramine – reconquête du site et application des orientations effectuées en termes de sûreté urbaine par les stagiaires de l'école de Police de Cannes Ecluses (ex : aplatissage buttes) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des abandons quotidiens de détritrus</li> <li>- Des graffitis apposés dans les parties communes des immeubles et sur certains bâtiments publics</li> <li>- Des dégradations de portes de hall (ex : tour des Grès ou bien encore la résidence Diderot)</li> <li>- Les accès PMR de certains bâtiments à revoir ainsi que le développement de logements dit adaptés</li> <li>- <b>Des aménagements square Beaumarchais à penser dans le respect des différentes fonctionnalités pour éviter tous conflits d'usage (marché, stationnement et places de livraison, circulation)</b></li> </ul>

CADRE URBAIN (formes urbaines, espaces verts, aménagements, équipements, mobilité)	
Points Positifs (fonctionnement)	Points négatifs (dysfonctionnement) et/ou points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des formes urbaines à dimension humaine ;</li> <li>- Un quartier mieux desservi assurant ainsi une mise en synergie avec les zones d'activités environnantes ;</li> <li>- Un bâti requalifié – une image revalorisée ;</li> <li>- Une qualité architecturale du projet (une typologie variée de l'offre, une réhabilitation des façades modifiant l'impact visuel...)</li> <li>- Des équipements structurants en voie de développement, la présence de nombreux services – une offre attractive et rayonnante à l'échelle communale ;</li> <li>- Une qualité des espaces publics devant être confortée dans le cadre du NPNRU avec l'aménagement de nouveaux sites ;</li> <li>- Des places et des mails conçus à différentes échelles pour irriguer le cœur de quartier et ce afin de conforter les différentes polarités ;</li> <li>- Une qualité des liens entre parcelles privées et espaces publics / une nouvelle organisation des espaces et de leur délimitation – des limites et des clôtures cohérentes à poursuivre dans le cadre du NPNRU II ;</li> <li>- Des clôtures rappelant la typologie des maisons de ville – une harmonisation dans le cadre du NPNRU ;</li> <li>- Des dessertes de bus fréquentées en direction du pôle gare ;</li> <li>- Un réseau routier de desserte dense – un accès rapide à l'autoroute en provenance de la ville haute (A5).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La topographie du site</li> <li>- Une démultiplication des micro-espaces liée aux diverses rétrocessions de terrains nécessaires à la réalisation des travaux : une gestion plus complexe face à des moyens de plus en plus contraints ;</li> <li>- 229 places de stationnement pensées dans le cadre du réaménagement du square Beaumarchais – un volume pouvant-être revu à la hausse en fonction des besoins des commerçants et des résidents – tenir une veille des parcelles pouvant être mobilisables (demande issue du conseil de quartier) ;</li> <li>- Des problématiques de propreté liées au tour d'échelle ;</li> <li>- Une structure urbaine minéralisée manquant d'attractivité – Des enjeux de végétalisation et de traitement paysager en cœur d'îlot ;</li> <li>- Un travail urbain à opérer sur la notion de centralité en vue de développer une diversification des fonctionnalités (NPNRU) – création de cheminements piétons et de nouvelles perspectives urbaines ;</li> <li>- Une harmonisation à penser sur l'ensemble des secteurs d'aménagement (formes et matériaux) ;</li> <li>- Actualisation du plan de circulation en fonction du projet d'aménagement établi sur les trois secteurs impactés par le NPNRU, accompagnée si nécessaire d'une réorganisation des arrêts de bus ;</li> <li>- Une sécurisation des deux roues à penser dans le cadre de l'aménagement des pistes cyclables – mobilier urbain adapté et réglementation de la vitesse ;</li> <li>- Des buissons à tailler car dangereux – manque de visibilité en cas d'intervention des forces de l'ordre (ex : rue Paul Claudel) ;</li> <li>- Un plan arbre à établir à l'échelle de la ville haute suite à la réalisation de l'étude phytosanitaire (année 2024) – des moyens de gestion à adapter</li> </ul>

#### 4. ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Au regard des fonctionnements et dysfonctionnements identifiés, et en lien avec les objectifs et les thématiques de la démarche GUP, la collectivité compétente en partenariat avec les bailleurs du quartier et les services de l'Etat définissent les priorités à traiter pour les six ans à venir. Celles-ci se déclinent en trois axes prioritaires :

- Le renforcement de la sécurité, notamment via la vidéo-protection et le renforcement du gardiennage ;
- La mise à disposition d'appartements relais à destination des publics vulnérables (notamment victimes de violences intrafamiliales et victimes de violences sexuelles et sexistes) ;
- La mise en place de prestations nouvelles et innovantes supplémentaires proposées par l'organisme HLM au bénéfice des habitants (mise à disposition de locaux pour les jeunes...).

#### 5. MODALITES D'ASSOCIATION DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES ET DES HABITANTS

Les membres du conseil de quartier de la ville haute sont consultés régulièrement sur les projets d'aménagement et d'entretien de la ville haute. Ils sont également associés aux diagnostics en marchant semestriel ainsi qu'au commission GUP semestrielle et comité de pilotage annuelle. Les bailleurs associent leurs associations de locataires ou résidents mobilisés individuellement. Une réelle démarche participative est engagée. Leur avis est consultatif.

#### 6. MODALITES DE PILOTAGE

« La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB doit faire l'objet d'un suivi par une instance partenariale communale. Cette instance sera en lien avec le comité de pilotage du contrat de ville.

##### Désignation des référents :

- Pour l'Etat : le préfet ou son représentant
- Pour les collectivités : le maire ou ses représentants
- Pour les organismes Hlm : le directeur général ou son représentant
- Pour les représentants des locataires : toute association de locataires affiliée à une organisation siégeant à la CNC ou toute association de locataires représentant au moins 10% des locataires de son ensemble immobilier ou des habitants mobilisés individuellement.

##### Rôle de l'instance :

- L'instance partenariale évaluera l'avancée du programme d'actions, son efficacité concrète sur le terrain, les limites opérationnelles rencontrées et le cas échéant les ajustements rendus nécessaires tant pour les organismes Hlm que pour l'ensemble des partenaires de la GUP.

##### Rythme de tenue de l'instance dédiée :

L'instance dédiée se réunira à minima deux fois par an pour :

- Etablir un point d'étape à partir de tableaux de bord de suivi des actions (Annexe 3 du cadre national) ;
- Présenter le bilan annuel du programme d'actions.

L'organisme HLM transmet chaque année à la commune, et l'Etat :

- le montant de l'abattement de TFPB dont il a effectivement bénéficié ;
- les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de cet abattement (tableaux récapitulatifs des actions menées et pièces justificatives des dépenses

- engagées pour les actions citées) ;
- les documents présentant les perspectives de réalisation pour l'année suivante (à la demande de la commune, de l'EPCI ou de l'État, l'organisme HLM ajuste les actions menées).

## 7. SUIVI ET BILAN

Chaque année, l'organisme Hlm transmet à la commune de Montereau-Fault-Yonne, la Préfecture de Seine-et-Marne et aux représentants des locataires-habitants, avant le *31 décembre* un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année n-1.

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 l'organisme Hlm 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 l'organisme Hlm 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.

Dans l'éventualité où les actions menées seraient inférieures au montant de l'abattement sur une année, la différence (montant non utilisé) sera reportée sur les années suivantes, en plus des actions déjà prévues. Chacun des partenaires peut se retirer du dispositif par la dénonciation de la convention, mettant ainsi fin au déclenchement de l'abattement à partir de l'année suivante.

## 8. DUREE DE LA CONVENTION

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville. Et, à ce titre, elle 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.

## 9. 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.

## 10. CONDITIONS DE DENONCIATION DE LA CONVENTION

Comme précisé dans l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'État, l'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 : « 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'État, 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 volonté exprimée par l'une des parties à cette convention ou de non-respect avéré des engagements prévue par l'une des parties, cette 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 trois 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 (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Ville de France, Association des Maires de France, Union sociale pour l'habitat). 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.

## 11. ANNEXES - PROGRAMMES D' ACTIONS

---

PROJET

La présente convention est établie en trois exemplaires originaux,

Signée à Montereau-Fault-Yonne, le

<b>Pour l'Etat</b>	<b>Pour la Ville de Montereau-Fault-Yonne</b>
Monsieur Pierre Ory Préfet de Seine et Marne	Monsieur James CHERON Maire de la commune
<b>Pour CONFLUENCE HABITAT</b>	
Madame Marie-Caroline TAILLAT Directrice Générale	