

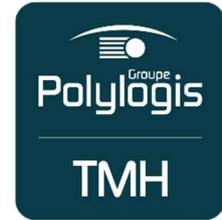


**PRÉFET  
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Montereau  
FAULT-YONNE**



## **CONVENTION LOCALE D'UTILISATION D'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LE QPV DE SURVILLE (MONTEREAU-FAULT-YONNE) 2025 - 2030**

Conclue entre :

- La Mairie de Montereau-Fault-Yonne, représentée par James CHERON, Maire,
- D'autre part, la Préfecture de Seine et Marne (77) représentée par Pierre ORY, Préfet,
- Et d'autre part Trois Moulins Habitat, représenté par Gilles SAMBUSSY, Directeur Général.

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

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

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

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

Vu le Contrat de Ville 2024-2030 de la Commune de Montereau-Fault-Yonne signé le 25 mars 2024 ;

Il est convenu ce qui suit :

## TABLE DES MATIERES

• Objet de la convention	3
• Identification du patrimoine concerné dans le QPV	3
• Engagements des parties à la convention	4
• Résultats du diagnostic partagé	5
• Orientations stratégiques	10
• Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants	12
• Modalités de pilotage	12
• Suivi et bilan	13
• Durée de la convention	13
• Conditions de report de l'abattement la TFPB	14
• Conditions de dénonciation de la convention	14
• Annexe : programmes d'action (bilan 2023, 2024 et prévisionnel 2025)	15

### 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, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 jusqu'en 2030.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, la Commune de Montereau-Fault-Yonne, Trois Moulins Habitat – Groupe Polylogis 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 concerné dans le QPV de Surville

Trois Moulins Habitat (Groupe Polylogis) 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 entreprises pour améliorer les conditions de vie des habitants et s'inscrivant dans la démarche de gestion urbaine de proximité (GUP), pilotées par l'EPCI et l'Etat. 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 2025 et 2030, pour les logements décrits ci-dessous.

Trois Moulins Habitat est propriétaire de 200 logements dans le quartier prioritaire de la politique de la ville de Surville :

Programmes	Adresses	Nombre de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'ATFPB	Type de logements	Estimation du montant de l'ATFPB
Diderot	4, 8 et 12 Boulevard Diderot	62	62	Collectifs	17 795.00 €
Programmes	Adresses	Nombre de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'ATFPB	Type de logements	Estimation du montant de l'ATFPB
Carré Langevin	3, 5, 7, 9, 11, 13 et 15	58	58	5 individuels et 53 collectifs	0.00 €

	Avenue de la Liberté 16, 18 Boulevard Diderot				
Boulains	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 Place des Boulains	80	80	Collectifs	19 938.00 €
<b>TOTAL</b>		<b>200</b>	<b>200</b>		<b>37 733.00 €</b>

### 3. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la commune de Montereau-Fault-Yonne et Trois Moulins Habitat (Groupe Polylogis). 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

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

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 manifestera 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 :

- Etablir un point d'étape à partir de tableaux de bord de suivi des actions,
- Présenter le bilan annuel du programme d'actions.
- Enfin, une restitution du bilan quantitatif et qualitatif sera restituée en comité de pilotage contrat de ville.

Concernant la 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+. Dès lors un signalement est 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**

Trois Moulins Habitat (TMH) s'engage à mobiliser des moyens humains d'ingénierie pour le suivi de la convention, ainsi que pour la mise en œuvre et le suivi du programme d'actions défini de façon partenariale par les signataires de la convention. TMH diffusera les informations sur le programme d'action prévisionnel et réalisé à l'aide du logiciel Quartiers Plus.

L'organisme Hlm s'engage notamment à transmettre chaque année à la collectivité et aux services de l'Etat un bilan quantitatif et qualitatif de chaque programme d'actions mis en œuvre. Ce bilan sera renseigné dans le tableau de bord proposé à cet effet dans le cadre national d'abattement de la TFPB.

TMH mobilisera et communiquera également ces éléments aux associations de locataires.

Le service Développement Social Urbain de la Direction du Patrimoine, l'agence Sud Seine et Marne et l'antenne de Montereau-Fault-Yonne seront mobilisés sur le pilotage de la convention et des programmes d'actions.

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

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 1er 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.

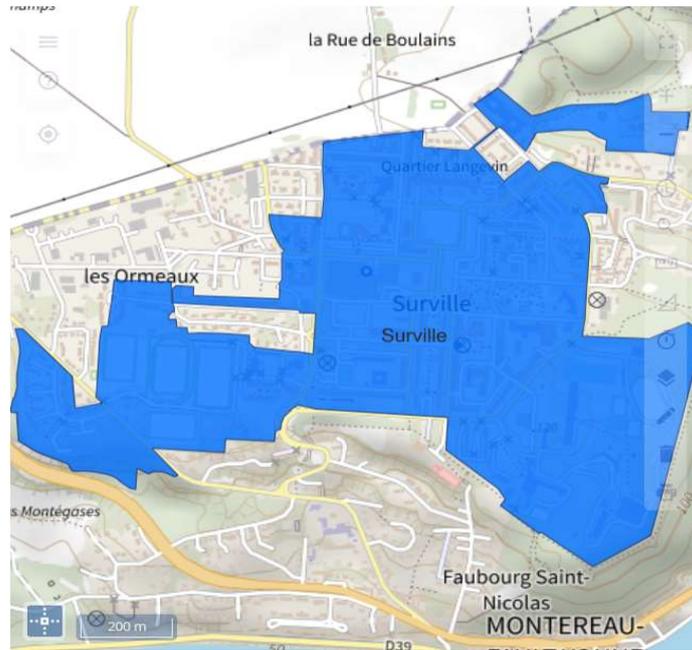
Elle se caractérise par un découpage spécifique en deux entités. La ville basse accueille le centre historique concentrant l'activité économique de tradition industrielle et commerciale ainsi que les principaux équipements tels que le MAJESTIC. La gare réaménagée en ville basse constitue un véritable 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**

a.1) limite géographique du QPV de Surville



 Nouveau périmètre prioritaire arrêté en date du 28 décembre 2023

a.2) données socio-démographiques du QPV de Surville

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 %

	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 annuelle déclarée en 2019 est de 7180 €.	Soit 270 de moins
	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
	Sur la ville	Dans le QPV	Écarts
	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	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

	dernier recensement)		
	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 1er 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>b.1) 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> <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> </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> <li>- Une articulation et une cohérence des interventions à penser à plus largement à l'échelle du plateau (ex : secteur château d'eau) ;</li> </ul>

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le



ID : 077-217703057-20241202-D\_141\_2024-DE

<b>Points Positifs (fonctionnement)</b>	<b>Points négatifs (dysfonctionnement) et/ou points de vigilance</b>
---	--

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><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>- <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) :</b> création d'un mail jardin sur le 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 ;</li><li>- <b>Une programmation de containers enterrés à envisager dès la phase avant-projet des espaces publics devant être restitués au T2 2025 –</b> investissements devant être chiffrés ;</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> |
|--|---|

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le



ID : 077-217703057-20241202-D\_141\_2024-DE

--	--

<b>b.2) PRATIQUES ET USAGES</b> (signes visibles d'appropriation, de dysfonctionnement, de conflits d'usage, de respect ou de dégradation)	
<b>Points Positifs (fonctionnement)</b>	<b>Points négatifs (dysfonctionnement) Et/ou points de vigilance</b>
<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 x 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> <li>- <b>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 ;</b></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 des 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> <li>- Des abadons 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>
<b>b.3) CADRE URBAIN</b> (formes urbaines, espaces verts, aménagements, équipements, mobilité)	
<b>Points Positifs (fonctionnement)</b>	<b>Points négatifs (dysfonctionnement) et/ou points de vigilance</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <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</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> </ul>

<p>services – une offre attractive et rayonnante à l'échelle communale ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 fréquentée 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>- 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>
--	--

## 5. Orientations stratégiques

Pour rappel, les grandes orientations du contrat de ville de Montereau pour 2024-2030 sont les suivantes :

- Axe 1 : éducation jusqu'à l'insertion durable vers l'emploi
- Axe 2 : l'accès au soin pour toutes et tous
- Axe 3 : amélioration du cadre de vie ; Surville, quartier sûr, durable et résilient
- Axe transversal : la lutte contre les discriminations
- Axe complémentaire : autres priorités interdisciplinaires (linguistique, mobilité, animation...)

Ces orientations ont été fixées au regard des fonctionnements et dysfonctionnements identifiés, et en lien avec les objectifs et les thématiques de la démarche GUP.

La collectivité et Trois Moulins Habitat, dans le cadre de la convention d'utilisation d'abattement de la TFPB, souhaitent fixer les actions suivantes comme prioritaires pour les prochaines années :

- Le renforcement de la sécurité et de la tranquillité résidentielle (Axe 3), via :
  - Les systèmes de veille (vidéoprotection, renforcement du gardiennage...) ;
  - La participation aux démarches partenariales sur les questions de sécurité/tranquillité pour faire connaître et reconnaître les problèmes rencontrés par TMH et les actions développées ;
  - La mise en œuvre des principes de sécurisation passive des lieux et prévention situationnel dans l'aménagement ;
  - L'accompagnement des personnels de proximité dans l'exercice de leur métier en site sensible et organisation de la présence humaine dans les quartiers ;
  - La mise en place de projets ou action de prévention (chantiers éducatifs, présentation des métiers de gardien auprès des collégiens...).

- La contribution de l'organisme Hlm à l'amélioration du cadre de vie (Axe 3), via :
  - Une présence de proximité affirmée (gardien, agents d'entretien, antennes de gestion, agence territorialisée...);
  - Des engagements de service et une politique de gestion certifiée « Qualibail » ;
  - Une politique de gestion différenciée des espaces et une politique de maîtrise des charges locatives ;
  - Des prestations d'entretien calibrées au regard des besoins du patrimoine, du confort attendu des locataires,
  - Des actions ou supports de sensibilisation des habitants au respect de leur cadre de vie ;
  - L'articulation avec l'ensemble des gestionnaires urbains pour une cohérence des prestations ;
  - Des enquêtes de satisfaction menées à échéances régulières.
  
- L'amélioration de la lutte contre les discriminations et les différentes formes de violences (Axe transversal), via :
  - 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 formation et la sensibilisation du personnel face aux violences faites aux femmes.
  
- La mise en place de prestations nouvelles et innovantes supplémentaires au bénéfice des habitants (Axe complémentaire), via :
  - La mise à disposition de locaux à destination des jeunes du quartier ;
  - L'organisation d'évènements, d'ateliers ou d'animations à l'initiative ou à la demande des locataires.

## **6. Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants**

Les membres du conseil de quartier 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.

## **7. Modalités 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'État :

- 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).

## 8. 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.

## 9. Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville. Et, à ce titre, est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024. Elle pourra

donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue d'un bilan à mi-parcours ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

## 10. Conditions de report de l'abattement de la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement de la TFPB ne peut pas être intégralement valorisé durant un exercice et ce indépendamment de l'action des parties prenantes de la convention. Pour y remédier, les actions non valorisées en année N peuvent être reportées en année N+1. Ce report fait l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'un comité de pilotage.

## 11. Conditions de dénonciation de la convention

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'Etat, désigné par le Préfet de département, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers » ;

En cas de 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.

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le



ID : 077-217703057-20241202-D\_141\_2024-DE