



## CONTRAT DE VILLE 2024-2030

**CONVENTION LOCALE D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT  
DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES  
DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES  
DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**



## Table des matières

<u>PREAMBULE</u>	3
1 - Le contexte	5
2 - Présentation de la démarche de Gestion Urbaine de Proximité	5
3 - Contrat de ville, déclinaisons territoriales et Gestion Urbaine de Proximité	6
4 - Identification du patrimoine concerné dans les QPV	7
5 - Identification des moyens de gestion de droit commun	7
6 - Priorités d'intervention	7
7 - Construction du programme d'actions	8
8 - Pilotage	8
8.1 - Modalités de pilotage	8
8.2 - COPIL	9
8.3 - COTECH	9
8.4 - Groupe de suivi	9
8.5 - Suivi	10
8.6 - Valorisation	10
8.7 - Evaluation	10
9 - Calendrier	11
10 - Modalités de mise en œuvre	11
11 - Durée d'autorisation	11
12 – Signataires	12

## PREAMBULE

---

La qualité de vie urbaine est un objectif fort des contrats de ville. Les organismes Hlm en sont co-responsables aux côtés des collectivités locales (villes, EPCI), de l'Etat et de l'ensemble des acteurs amenés à intervenir dans les quartiers.

Assurer une égale qualité de service dans l'ensemble de leur patrimoine est un objectif que les organismes Hlm poursuivent au quotidien. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), cet objectif nécessite la mobilisation de moyens complémentaires, adaptés à la diversité des situations et aux évolutions de contexte parfois très rapides. Bénéficier du même niveau de qualité de vie urbaine que dans les autres quartiers de la ville est une attente légitime des habitants.

Institué par la loi de finances pour 2015, les organismes Hlm ayant des logements en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) peuvent bénéficier d'un abattement de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Cet abattement permet aux organismes Hlm de compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des QPV, qu'ils ne seraient pas en mesure d'absorber et qui pèseraient trop lourdement sur les charges des locataires.

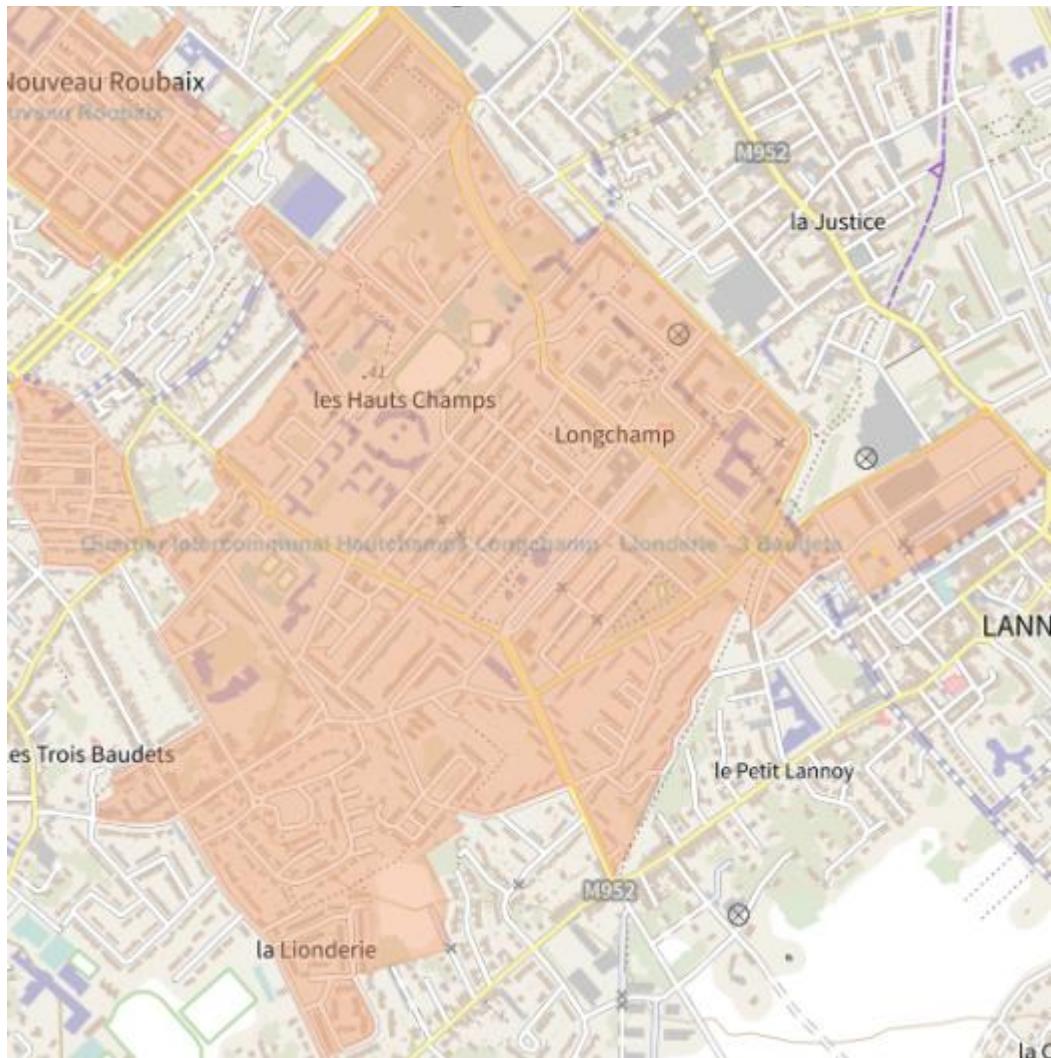
Ainsi, les organismes Hlm doivent mettre en place des moyens supplémentaires afin d'assurer une qualité de services similaire à celle hors QPV. Ils interviennent généralement en matière de gestion des déchets et des encombrants ou de renforcement de l'entretien et de la maintenance des immeubles, des types d'action qui restent proches de leur cœur d'activité.

Pour bénéficier de cette mesure, les bailleurs sociaux qui en sont propriétaires doivent être signataires du contrat de ville et d'une convention d'utilisation de cet abattement.

L'utilisation de l'abattement de la TFPB est notamment appelée à s'articuler avec les démarches de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) existantes ou à venir.

Cette convention s'inscrit dans le cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB sur les logements sociaux en quartier prioritaire de la politique de la ville, défini nationalement par l'Etat, l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et les associations d'élus en lien avec les Contrats de Ville 2024-2030.

## La géographie prioritaire VILLE DE HEM



## **1 - Le contexte**

La politique de la ville est une politique de cohésion urbaine et sociale. Elle a pour objectifs de réduire les écarts de développement entre les quartiers prioritaires et le reste de la commune et d'améliorer les conditions de vie de ses habitants.

Ainsi, l'ensemble des partenaires agissant dans le domaine de la politique de la ville sur la commune de HEM, l'État, le Conseil Départemental, le Conseil Régional, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Agence Régionale de Santé, Pôle Emploi, la Caisse d'allocations familiales, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie et les bailleurs ont signé en mai 2024 le Contrat de Ville 2024-2030.

L'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) relève de l'article 1388 bis du Code Général des Impôts. Il vise à accompagner l'un des objectifs forts de la Politique de la Ville : le renforcement de la qualité de vie urbaine des habitants en QPV. Cet abattement de 30 % bénéficiant aux organismes Hlm vise à compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) et à y développer des actions spécifiques.

En contrepartie de cet abattement, les bailleurs fixeront, pour leur patrimoine et leurs locataires, un programme d'actions triennal, en lien avec les enjeux du Contrat de Ville et complétant les plans d'actions de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) sur les QPV de la ville de HEM. Ce programme sera ajusté annuellement dans le cadre d'un suivi conjoint entre les signataires de la présente convention et en fonction du bilan de l'année écoulée.

Ainsi, d'une manière générale, les bailleurs s'engagent à renforcer leurs interventions au travers d'actions relevant des axes suivants :

- ◆ Renforcement de la présence du personnel de proximité
- ◆ Formation/soutien des personnels 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 - Présentation de la démarche de Gestion Urbaine de Proximité**

Deux volets d'intervention caractérisent l'intervention de la ville de HEM :

- **Le volet « technique »** concerne la coordination de l'ensemble des partenaires durant les différentes phases de projets afin de repérer, prévoir, organiser, mettre en œuvre les dispositifs d'amélioration ou de mise en œuvre.
- **Le volet « Population »** qui vise à l'appropriation et à l'adhésion de la population au projet, ceci en associant les habitants sur leurs expertises d'usages.

Ces deux volets sont complémentaires. Ils s'articulent à une échelle communale et sont repris dans les objectifs du Contrat de Ville de Hem 2024-2030. Au regard de ses compétences, la ville de HEM joue un rôle facilitateur et de levier afin de contribuer à faire vivre durablement ces nouveaux espaces urbains.

La gestion urbaine de proximité (GUP) constitue une **réponse collective et concertée** des acteurs locaux (communes, bailleurs, associations, conseils citoyens...) aux problématiques propres à chaque quartier et repose sur une analyse fine des problématiques locales. Des plans d'action sont élaborés à l'échelle du quartier, de la commune ou de l'agglomération.

Les habitants sont les premiers concernés par les actions conduites sur la gestion du cadre de vie. Ils doivent être associés aux dispositifs de GUP, en tant que porteurs d'actions ou partenaire des actions d'initiative institutionnelle. Dans le cadre de la GUP, on considère les habitants comme des « Experts d'usage ».

Les actions de gestion urbaine de proximité mises en place sont coordonnées localement ; elles sont très variées et touchent des domaines très larges :

- La participation des habitants,
- L'amélioration du lien social,
- La meilleure maîtrise des charges,
- L'amélioration de la sécurité et de la tranquillité des habitants.
- La coordination des interventions des différents services gestionnaires (ville, agglomération, bailleurs) pour la gestion des espaces extérieurs (publics ou privés),
- Assurer une veille territoriale et une évolution partagée des actions conduites et de leurs impacts.
- Soulager le budget des ménages en matière de charges afférentes au cadre de vie, à défaut préserver leur budget.

Les actions qui devront être réalisées par les organismes HLM en contrepartie de l'abattement font partie du programme d'actions réalisé à échelle plus large dans le cadre de la démarche GUP du Contrat de Ville menée par l'ensemble des gestionnaires au niveau communal et intercommunal.

### **3 - Contrat de Ville, déclinaisons territoriales et Gestion Urbaine de Proximité**

La présente convention s'inscrit dans les objectifs du Contrat de Ville de HEM. Celui-ci, élaboré de manière partenariale, met en avant la nécessité d'améliorer le cadre de vie et la vie quotidienne dans les quartiers de la géographie prioritaire de la Politique de la Ville pour favoriser le bien vivre de tous.

Cette amélioration du cadre de vie et de la vie quotidienne se concrétise notamment par l'identification des actions nécessaires à mettre en place dans le cadre de démarches de Gestion Urbaine de Proximité (GUP).

L'abattement TPFB s'inscrit pleinement dans les démarches territoriales GUP et participe de la réalisation des objectifs et orientations des déclinaisons territoriales du Contrat de Ville dans les QPV.

#### **4 – Identification du patrimoine concerné dans les QPV**

Quartier Prioritaire de la Ville	Nombre total de logements « Sociaux »
<b>HAUTCHAMPS</b>	<b>548</b>
<b>LONGCHAMP</b>	<b>542</b>
<b>TROIS FERMES</b>	<b>251</b>
<b>TROIS BAUDETS</b>	<b>140</b>
<b>LIONDERIE</b>	<b>170</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 651</b>
<i>BEAUMONT * et Hors QPV</i>	499
<b>TOTAL</b>	<b>2 150</b>

(\*) quartier de veille

Au total, cet abattement concerne **1 651** logements du patrimoine du bailleur social Vilogia dans les 5 QPV de la commune de HEM.

Afin d'en bénéficier, les bailleurs sociaux doivent déclarer leur patrimoine bénéficiant de l'abattement auprès des services de l'État (centre des impôts foncier ou service des impôts des particuliers territorialement compétent).

Chaque année au mois d'août, la DDFIP transmet les montants TFPB de l'année en cours.

#### **5 - Identification des moyens de gestion de droit commun**

Les bailleurs signataires doivent produire, conformément au cadre national du 24 avril 2015, organisme par organisme, un document précisant leurs moyens de gestion de droit commun, permettant d'identifier des surcoûts en matière de renforcement de ces moyens.

Les bailleurs s'engagent ainsi à produire un récapitulatif des moyens de gestions de droit commun dédiés aux quartiers prioritaires comparativement aux moyens investis hors QPV.

#### **6 – Priorités d'intervention**

Chaque bailleur définit, en concertation étroite avec la commune et les partenaires locaux, dans un plan d'actions, un programme mettant en avant le renforcement des moyens de gestion de droit commun et les actions spécifiques aux QPV.

Ce plan d'actions prévisionnel est présenté sous forme de tableau conformément au cadre national. Il précise les actions à mettre en œuvre, le calendrier, la dépense, la valorisation TFPB. Les actions présentées s'inscrivent dans des axes préétablis par le Ministère de Ville, de la

Direction Régionale de la Jeunesse et des Sports et de la Cohésion Sociale (DRJSCS) et l'Union Sociale pour l'Habitat (USH).

Au regard des résultats obtenus lors du diagnostic territorial, en lien avec les objectifs et les thématiques de la démarche GUP de la collectivité ou EPCI compétent, les bailleurs du quartier et les partenaires signataires doivent prioriser leurs interventions à l'échelle de chaque quartier en QPV et selon 8 axes :

- Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité
- Axe 2 : Formation/soutien des personnels de proximité
- Axe 3 : Sur-entretien
- Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants / épaves
- Axe 5 : Tranquillité résidentielle
- Axe 6 : Concertation / sensibilisation des habitants
- Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble
- Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartier NPNRU)

VILOGIA SA SA est un acteur historique et un partenaire engagé des politiques publiques initiées au titre de la politique de la ville. Cet engagement se traduit tant sur le volet des investissements urbains et patrimoniaux (NPNRU) que sur le volet du fonctionnement quotidien (GUSP).

Sur la période 2024-2030, VILOGIA SA entend apporter sa contribution à l'ensemble des thématiques prioritaires du cadre national. Conformément à celui-ci, son engagement se traduira par la valorisation d'actions de renforcement du droit commun permettant de couvrir au moins partiellement les surcoûts de gestion objectivement observés sur les quartiers prioritaires (sur-entretien, sur-sinistralité) et par la participation au financement d'actions spécifiques et innovantes menées sur les territoires prioritaires, notamment au service de l'animation, de la concertation, du lien social et plus globalement pour améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires.

Aussi, au regard à la fois des objectifs globaux portés par le contrat de ville, de leur connexité avec les missions et enjeux prioritaires du bailleur, et des enjeux spécifiques portés par la ville de HEM, VILOGIA SA mettra tout particulièrement l'accent sur les priorités suivantes :

- Une proximité renouvelée et renforcée au service des enjeux de GUSP ;
- Une stratégie globale de tranquillité résidentielle ;
- Une politique volontariste favorisant l'emploi et l'insertion par l'activité économique pour ses locataires.

A ces thématiques prioritaires, s'ajoutera de façon transversale une méthodologie et des modalités d'intervention faisant de la gestion en QPV un laboratoire de l'innovation sociale et de la gestion transitoire.

Le plan prioritaire d'intervention par quartier, validé par la ville de HEM, l'Etat et le bailleur Vilogia est annexé à la présente convention. Ce plan est validé puis ajusté chaque année après bilan et exposé par le bailleur des actions reprises au titre de l'abattement TFPB, lors d'un Comité de Pilotage Politique de la Ville associant la Ville, l'Etat, la MEL et les partenaires œuvrant sur le territoire au titre de la GUSP. Des modifications d'actions pourront être demandées aux bailleurs si nécessaire.

## **7 – Construction du programme d’actions**

Sur la base du diagnostic territorial par quartier et annexé à la présente convention, et dans le respect de la démarche GUP, les bailleurs et les partenaires signataires élaborent un programme d’actions annuel par quartier. Ce programme d’actions devra tenir compte des actions éligibles à l’abattement de TFPB telles que définies par le cadre national d’utilisation de la TFPB et être définis en lien avec le délégué du préfet du territoire concerné avant la fin du premier trimestre annuel.

Le programme d’actions identifie et précise :

- ◆ Les actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun,
- ◆ Les actions spécifiquement mises en œuvre dans le cadre de l’abattement de TFPB.

Le programme annuel prévisionnel des interventions est présenté sous forme de tableau et précise si celles-ci seront menées en inter-organismes et en inter-quartier, au niveau communal. Les actions de renforcement du droit commun ou les actions spécifiques seront identifiées si possible par bâtiment lors du bilan annuel intermédiaire et du bilan final.

Pour VILOGIA SA, le suivi quantitatif du programme d’action (prévisionnel et réalisé) s’opérera à l’aide du logiciel Quartiers Plus dans une logique d’harmonisation des bilans. A cet effet, VILOGIA SA s’engage à saisir ses plans et bilans dans cet outil partagé.

## **8 – Pilotage**

### **8.1 – Modalités de pilotage**

Le pilotage de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB doit permettre de donner une lisibilité partagée sur l'utilisation de cette ressource par les organismes HLM pour atteindre un même niveau de qualité de service dans les QPV que dans l'ensemble du parc, en améliorant les conditions de vie de leurs habitants.

Un pilotage est mis en place à différents niveaux pendant la durée d'application de la présente convention et fait l'objet d'un suivi :

- ◆ Un comité de pilotage = copiloté par la Ville et l'Etat
- ◆ Un comité technique TFPB en lien avec les partenaires
- ◆ Un groupe de suivi restreint avec les partenaires en fonction des thématiques

### **8.2 - COPIL**

Rôle : Présentation des orientations stratégiques et priorités d'intervention, validation des bilans intermédiaire et final

Désignation des référents : bailleurs, Etat, MEL, Ville (élus et techniciens référents et missionnés)

Rythme : une fois par an (avril/mai)

### **8.3 – COTECH**

Rôle : 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 GUSP. Elle valide, suit le programme d'actions et les ajustements aux programmes d'action.

Désignation des référents : membres techniques Etat, bailleurs, services Ville, association AISE, ...

Rythme : selon la nécessité de suivi mais à minima deux fois par an au préalable des copils (avril/septembre)

#### **8.4 – GROUPE DE SUIVI**

Rôle : Les intervenants vont coordonner leurs activités ou actions afin d'aboutir à un objectif commun. Il assurera le pilotage et la gestion du programme d'actions, notamment un suivi des travaux ou interventions. Il sera en charge des « marches exploratives » urbaines.

Désignation des référents : Les intervenants sont sollicités en fonction de leur compétence technique sur le sujet traité.

Pour l'Etat : la chargée de mission logement de la préfecture, les délégués du préfet et les représentants des services de l'Etat.

Pour les collectivités : les responsables habitat, espaces verts / cadre de vie des EPCI, les chefs de projet politique de la ville des EPCI et des collectivités locales, les membres du Conseil citoyen.

Pour les organismes Hlm :

La convention sera pilotée conjointement par la Directrice de l'agence de VILLENEUVE D'ASCQ et le Responsable national sûreté de VILOGIA SA ;

Le suivi du plan d'action sera assuré par le responsable de secteur en lien, en fonction des thématiques, avec la responsable qualité tranquillité environnement, la responsable médiation, la chargée de développement social et au besoin l'ensemble des services supports.

Rythme : Le rythme est une fois tous les deux mois, mais peut varier en fonction de l'actualité et des travaux.

#### **8.5 - Suivi**

Préalablement à la mobilisation des moyens spécifiques à l'abattement de TFPB, le bailleur précise les indicateurs de moyens de gestion du droit commun (en QPV et hors QPV) afin d'objectiver les surcoûts et justifier du renforcement par l'ATFPB.

Les bailleurs sont chargés de présenter un rapport d'avancement de la mise en œuvre du programme d'actions au moyen de tableaux de bord.

Le programme d'actions pourra être ajusté au regard du suivi effectué par le groupe de suivi.

#### **8.6 – GUSP et concertation locative**

La participation des habitants est un enjeu en soi des politiques menées en matière de gestion urbaine et sociale de proximité. Elle garantit la légitimité des choix politiques opérées et consécutivement des actions initiées, et permet souvent d'enrichir les solutions techniques éprouvées d'un regard neuf et d'une expertise d'usage ou de « bon sens ». Dans la poursuite de cet objectif, VILOGIA SA s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des moyens permettant cette mobilisation des habitants. Ainsi, et à la demande, une présentation des plans d'actions et bilans pourra être opérée auprès des conseils citoyens. De la même façon, et s'agissant de ses propres canaux de concertation avec les habitants, VILOGIA SA s'engage à mobiliser ses instances locales de concertation locative au suivi de ses plans.

Au plan national, VILOGIA SA s'engage à rendre compte de l'ensemble de ses démarches au service de la GUSP auprès de son instance réglementaire de concertation locative, le conseil national de concertation locative.

### **8.7- Valorisation**

La dépense prévisionnelle à inscrire dans le tableau TFPB doit toujours être le seul surcoût dès qu'il est question d'une opération de renforcement de gestion du droit commun ou bien le coût d'actions spécifiques.

Les charges récupérables auprès des locataires ne sont pas valorisables en TFPB.

Certaines actions peuvent être valorisées sur plusieurs années en fonction de leur montant et avec l'accord de l'ensemble des partenaires.

Le bailleur devra réserver à minima 5% de l'abattement TFPB à des actions qui concourent au « vivre ensemble » de l'axe 7. Ces actions sont portées par le monde associatif en lien avec le contrat de ville et les besoins du territoire.

Ces dossiers seront validés conjointement par l'ensemble des partenaires.

Les axes validés par les partenaires seront présentés aux CA des bailleurs pour validation.

Un report suite à la non-utilisation partielle de la TFPB ne pourra excéder une année et devra faire l'objet d'une validation par l'ensemble des partenaires.

### **8.8 - Evaluation**

Le bailleur transmet un **bilan annuel, quantitatif et qualitatif**, des résultats par quartiers de l'ensemble des conventions TFPB du contrat de ville. Ce bilan sera renseigné selon le cadre national d'abattement de la TFPB. **Si besoin, le bailleur adresse les factures justificatives correspondant aux dépenses réalisées.**

Pour chaque établissement public de coopération intercommunale (EPCI), un bilan quantitatif et qualitatif par QPV est réalisé par consolidation des bilans de chaque bailleur et présenté au COPIL du Contrat de Ville.

Conformément au cadre national d'utilisation de la TFPB, des enquêtes de satisfaction seront menées par les organismes Hlm auprès de leurs locataires en QPV. Ces enquêtes pourront s'inscrire dans le cadre des enquêtes triennales menées par les organismes Hlm.

## **9 - Calendrier**

- ◆ Le diagnostic partagé énonçant les priorités d'intervention est établie le dernier trimestre N-1
- ◆ Transmission du bilan du programme d'action N-1 au premier trimestre N
- ◆ Elaboration d'un programme d'actions au 1<sup>er</sup> trimestre N
- ◆ Envoie du montant TFPB par la DDFIP au mois d'août N
- ◆ Point d'étape et réactualisation du programme d'action si besoin avec justificatifs

## 10 - Modalités de mise en œuvre

Les partenaires s'engagent à respecter les éléments établis dans la convention TFPB. Le non-respect des engagements peut entraîner un remboursement complet de la TFPB et une exclusion du contrat de ville.

## 11 - Durée d'autorisation

Cette convention est établie pour une durée de 6 ans, selon le contrat de ville 2024-2030, et transmise à la direction départementale des finances publiques.

Fait en 4 exemplaires originaux à Hem, le

## **8 - Signataires**

### **M. le préfet**

Le Préfet,

### **Le bailleur**

Monsieur Philippe REMIGNON  
Président du Directoire  
Vilogia SA

### **L'établissement public de coopération intercommunale**

Le président,

### **La collectivité locale**

Le Maire de la commune de HEM,

## QPV – HEM – LONGCHAMP

BAILLEURS	NOMBRE DE LOGEMENTS	ECONOMIE TFPB
VILOGIA	542	
<b>ELEMENTS DE DIAGNOSTIC</b>		
<b>Méthode / Volet concertation et recueil des besoins</b>	Réunion de validation technique le	
	Concertation habitants élaboration du CV cadre de vie les :	21 et 28 novembre 2023
	Analyses des déclarations habitants application Ville	Toute l'année
	Comptes rendus des cellules techniques Ville/Vilogia	Une fois par mois
<b>Diagnostic territorial</b>	<b>Atouts</b>	<b>Points de vigilance et besoins d'intervention</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartier avec uniquement du logement en collectif</li> <li>- Environnement comprenant des équipements publics structurants (école Saint Exupéry, Centre Social des Trois Villes, Piscine des Trois Villes, association Ordinat'hem, restos du cœur, Epicerie Solidaire)</li> <li>- Commerces sur axe Schweitzer, certains sont sources de nuisances (rassemblement nocturne de jeunes)</li> <li>- quartier « familial » avec beaucoup d'enfants/jeunes</li> <li>- Prévision arrivée du Tramway</li> <li>- Projet d'aménagement « commerces Schweitzer »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 – Problème de sécurité /points de deals / squats / rodéos urbains</li> <li>2 – défaut de propreté plutôt général, notamment aux pieds des collectifs. Problématiques des poubelles restées en extérieur et présence d'encombrants</li> <li>3- Défaut d'entretien par manque de réactivité du bailleur en cas de panne ou dégradation (éclairage des communs ou caves, fermeture portes immeuble, pannes ascenseurs, ...)</li> <li>4 – Besoin d'avoir des espaces extérieurs entretenus</li> </ul>
<b>Objectifs prioritaires d'intervention au titre de l'abattement TFPB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 – Renforcer la présence de proximité bailleur pour des raisons de sécurité, de repérage précoce des dégradations ou dysfonctionnements</li> <li>2 – Sur investir le secteur « propreté » pour plus de réactivité : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entrées et sorties des poubelles / à minima respect des délais de sorties/entrées</li> <li>- Réfléchir à la mise en place d'une solution technique permettant une meilleure gestion des déchets ménagers et assimilés (locaux poubelles fermés, bennes d'apports volontaires, ...)</li> <li>- Gestion optimisée du ramassage des encombrants</li> </ul> </li> </ul>	

- Gestion optimisée des dépôts sauvages (Schweitzer, Galilée, Roux, Dunant (Gardénia), Tour 90)

3– Privilégier les aménagement sécuritaires (faire procéder au retrait des pavés sur parvis du Centre Social), mise en place d'une veille technique permettant la réparation rapide des armoires compteurs souvent vandalisées et ouvertes.

4 – Déclencher des petits travaux d'amélioration du cadre de vie (peinture dans les communs des collectifs, avec un zoom 25/27 Lèverie)

5 – Accompagner les actions d'animation et de développement social

## QPV – HEM – HAUTCHAMPS

BAILLEURS	NOMBRE DE LOGEMENTS	ECONOMIE TFPB
VILOGIA	548	
<b>ELEMENTS DE DIAGNOSTIC</b>		
<b>Méthode / Volet concertation et recueil des besoins</b>	Réunion de lancement technique le	
	Concertation habitants élaboration du CV cadre de vie les :	21 et 28 novembre 2023
	Analyse des déclarations habitants application des signalements Ville	Toute l'année
	Comptes rendus des cellules techniques Ville/Vilogia	Une fois par mois
<b>Diagnostic territorial</b>	<b>Atouts</b>	<b>Points de vigilance et besoins d'intervention</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environnement comprenant des équipements publics structurants (école Marie Curie, associations du Mail Dunant, Maison Nord Solidarité, Maison de l'emploi et des services publics, ...)</li> <li>- Quartier avec de nombreux espaces verts / pelouses.</li> <li>Attention particulière entretien axe Laënnec/mail Dunant</li> <li>- Quartier comprenant uniquement du logement individuel. Opération de réhabilitation thermique d'envergure lancée par le bailleur Vilogia</li> <li>- Présence du tramway à venir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 – Problèmes récurrents d'assainissement et inondation des caves.</li> <li>2 - Sécurité routière des habitants, notamment en termes de rodéos urbains</li> <li>3 – squat de jeunes mail Dunant Besoin de places de stationnement /parking</li> <li>4 – Besoin d'animer et investir les espaces extérieurs du mail Dunant</li> <li>5 – Entretien arbres notamment le long du mail Dunant côté maisons</li> <li>6 – Gestion des chantiers et gestion transitoire durant réhabilitation des maisons + accompagnement social des locataires</li> <li>7 – Prolifération des nuisibles – les rats notamment.</li> </ul>
<b>Objectifs prioritaires d'intervention au titre de l'abattement TFPB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1– Renforcer la sécurité (squats) et lutter contre les rodéos urbains</li> <li>2 – Intervention d'amélioration du cadre de vie : changement ou rénovation des armoires poubelles individuelles pour chaque logement</li> <li>3– Assurer des tontes/élagages fréquents, coordonnés avec la Ville (*)</li> <li>4 – Assainissement / curetage et vérification des têtes de relevage et désembouage (notamment Beaujon, Laennec, Yersin)</li> </ul>	

	5– Lutte contre les nuisibles
	6- Accompagner les actions d'animation et de développement social

*(\*) NB : La Ville et ses partenaires pratiquent la tonte raisonnée ou différenciée. Il s'agit ici de laisser la pelouse (ou une partie) à l'état sauvage dans le but de favoriser la biodiversité. Certes, une tonte fréquente ainsi que le désherbage apportent un meilleur aspect esthétique à l'extérieur, mais ne favorisent ni la faune ni la flore. Ainsi, adopter une tonte raisonnée autorise la nature à prospérer et permet de varier les espèces.*

## QPV – HEM – LIONDERIE

BAILLEURS	NOMBRE DE LOGEMENTS	ECONOMIE TFPB
VILOGIA	170	
<b>ELEMENTS DE DIAGNOSTIC</b>		
<b>Méthode / Volet concertation et recueil des besoins</b>	Réunion de validation technique le	
	Concertation habitants élaboration du CV cadre de vie les :	21 et 28 novembre 2023
	Analyses des déclarations habitants application Ville	Toute l'année
	Comptes rendus des cellules techniques Ville/Vilogia	Une fois par mois
<b>Diagnostic territorial</b>	<b>Atouts</b>	<b>Points de vigilance et besoins d'intervention</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartier en position central mais quartier « dortoir »</li> <li>- Quartier en ANRU 2 « en chantier », présence de maisons murées, d'espaces en transition et en attente de constructions ou d'aménagement</li> <li>- Quartier desservi par une ligne de bus</li> <li>- Présence de la maison du Foot et repositionnement à venir du Centre Social Saint Exupéry</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 – Accompagner en termes de gestion urbaine les travaux dans le cadre l'ANRU</li> <li>2 – Assurer un bon entretien des espaces verts (*)</li> <li>3 – Déficit de présence de professionnels médicaux, de présence économique de manière général ou de commerces</li> <li>4 – Présence de dépôts sauvages récurrents</li> <li>5- Epaves nombreuses</li> <li>6 – Peu de parking/ problème de stationnement</li> <li>7 – Présence de rats/pigeons</li> </ul>
<b>Objectifs prioritaires d'intervention au titre de l'abattement TFPB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 – Petits travaux d'amélioration du cadre de vie/propreté/éclairage</li> <li>2 – Développer l'attractivité du territoire : améliorer la sécurité et l'offre de service public</li> <li>3– Accompagner les actions d'animation et de développement social</li> </ul>	

(\*) NB : La Ville et ses partenaires pratiquent la tonte raisonnée ou différenciée. Il s'agit ici de laisser la pelouse (ou une partie) à l'état sauvage dans le but de favoriser la biodiversité. Certes, une tonte fréquente ainsi que le désherbage apportent un meilleur aspect esthétique à l'extérieur, mais ne favorisent ni la faune ni la flore. Ainsi, adopter une tonte raisonnée autorise la nature à prospérer et permet de varier les espèces.

## QPV – HEM – TROIS BAUDETS

BAILLEURS	NOMBRE DE LOGEMENTS	ECONOMIE TFPB
VILOGIA	140	
<b>ELEMENTS DE DIAGNOSTIC</b>		
<b>Méthode / Volet concertation et recueil des besoins</b>	Réunion de validation technique le	
	Concertation habitants élaboration du CV cadre de vie les :	21 et 28 novembre 2023
	Analyses des déclarations habitants application Ville	Toute l'année
	Comptes rendus des cellules techniques Ville/Vilogia	Une fois par mois
<b>Diagnostic territorial</b>	<b>Atouts</b>	<b>Points de vigilance et besoins d'intervention</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartier « familial » et « intimiste »</li> <li>- Forme urbaine en « cité jardin », peu de trottoirs</li> <li>- Quartier avec des ventes de maison effectuées dans le patrimoine du bailleur Vilogia, plus de propriétaires donc plus de mixité dans le statut d'occupation</li> <li>- Création de l'Espace Bournazel, crèche neuve et présence d'une salle municipale</li> <li>- Extension de la géographie prioritaire – intégration des collectifs avenue du Général de Gaulle</li> <li>- Intégration du collectif de Gaulle dans l'OPAH « copropriétés dégradées » pilotée par la MEL</li> </ul>	1 – Peu d'associations et d'équipements sportifs 2 – problématique de sécurité secteur des caves et parking arrière des collectifs avenue Charles de Gaulle + présence massive de rats 3 – Peu d'espaces pour le stationnement 4 – la forme urbaine rend difficulté la mobilisation des habitants 5 - Absence d'aménagement paysager sur l'espace public 6 – Manque espaces verts / aires de jeux 7 – Signalétique défaillante ou inexiste dans le quartier 8 – Voirie dégradée
<b>Objectifs prioritaires d'intervention au titre de l'abattement TFPB</b>	1 – Collectifs De Gaulle : améliorer la sécurité et la gestion notamment sur les espaces arrière de parking 2 - Lutte contre les nuisibles sur secteur des collectifs De Gaulle 3 - Petits travaux d'amélioration du cadre de vie 4 - Animation/lien social, développer le « vivre ensemble »	

## QPV – HEM – TROIS FERMES

BAILLEURS	NOMBRE DE LOGEMENTS	ECONOMIE TFPB
VILOGIA	251	
FONCIERE LOGEMENT	15	

### ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

Méthode	Réunion de validation technique le	
	Concertation habitants élaboration du CV cadre de vie les :	21 et 28 novembre 2023
	Analyses des déclarations habitants application Ville	Toute l'année
	Comptes rendus des cellules techniques Ville/Vilogia	Une fois par mois
Diagnostic	Atouts	Points de vigilance et besoins d'intervention
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartier « dortoir »</li> <li>- Quartier « familial »</li> <li>- Quartier avec des ventes de maison effectuées dans le patrimoine du bailleur Vilogia, plus de propriétaires donc plus de mixité dans le statut d'occupation</li> <li>- Présence de la Maison Petite Enfance (Crèches et Réseau Petite Enfance)</li> <li>- Présence des jardins familiaux</li> </ul>	<p>1 – Améliorer la sécurité des habitants, notamment en luttant contre les rodéos urbains (rue Nadaud)</p> <p>2 – Manque de places de stationnement/parking</p> <p>3 – Inexistante de signalétiques</p> <p>4 – Etalement urbain rend difficile la mobilisation du public</p> <p>5 – Risque en matière de politiques de peuplement si non maîtrisées, continuité de l'effort de mixité sociale</p> <p>6 – Pas de commerces ou activités économiques</p> <p>7 – Beaucoup de petits espaces de verts qui manquent d'entretien (*)</p> <p>8 – Présence récurrente d'épaves</p> <p>9 – Présence d'encombrants /dépôts sauvages)</p> <p>10 – Entretien coulée verte</p>
Objectifs prioritaires	<p>1 - Développer l'attractivité du territoire : améliorer la sécurité et l'offre de services, notamment en matière d'enlèvement d'épaves de véhicules</p> <p>2 - Petits travaux d'amélioration du cadre de vie/propreté/éclairage</p> <p>3 – Assurer l'entretien plus fréquemment des espaces verts (*)</p> <p>4 – Animation/lien social, développer le « vivre ensemble »</p>	

(\*) NB : La Ville et ses partenaires pratiquent la tonte raisonnée ou différenciée. Il s'agit ici de laisser la pelouse (ou une partie) à l'état sauvage dans le but de favoriser la biodiversité. Certes, une tonte fréquente ainsi que le désherbage apportent un meilleur aspect esthétique à l'extérieur, mais ne favorisent ni la faune ni la flore. Ainsi, adopter une tonte raisonnée autorise la nature à prospérer et permet de varier les espèces.