

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VITRY, CHAMPAGNE ET DER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

SÉANCE DU 02 AVRIL 2025

L'an deux mille vingt-cinq le 2 avril à 18 H 00, les membres du Conseil de Communauté VITRY, CHAMPAGNE ET DER se sont réunis dans la Salle des Fêtes – 5 rue du Four à SOMSOIS, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre BOUQUET, Président, suite à la convocation faite le 20 mars 2025 conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et affichée à la porte des Mairies de ABLANCOURT, ARZILLIERES-NEUVILLE, AULNAY-L'AITRE, BIGNICOURT-SUR-MARNE, BLACY, BLAISE-SOUS-ARZILLIERES, BREBAN, CHAPELAINE, CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT, COOLE, CORBEIL, COURDEMANGES, COUVROT, DROUILLY, FRIGNICOURT, GLANNES, HUIRON, HUMBAUVILLE, LA CHAUSSEE-SUR-MARNE, LE MEIX-TIERCELIN, LES RIVIERES-HENRUEL, LIGNON, LOISY-SUR-MARNE, MAISONS-EN-CHAMPAGNE, MARGERIE-HANCOURT, MAROLLES, PRINGY, SAINT-CHERON, SAINT-OUEN-DOMPROT, SAINT-UTIN, SOMPUIS, SOMSOIS, SONGY, SOULANGES et VITRY-LE-FRANÇOIS, le même jour.

Etaient présents : MM. CAPPÉ, FORMET, FORTIN, VEBER, DHYÈVRE, DULIEUX, Mmes GUÉRY, CAPRA (suppléante de M. COTTON), M. MATHIEU, Mme FELICETTI, MM. DESCHAMPS, COLLOT, Mme ARMANETTI (à partir de 18h25), MM. DUGOIS (suppléant de M. CASTAGNA jusqu'à 20h15), MAUTRAIT, CHAMPION, GÉRARD, DESANLIS, DANCOT (suppléant de M. MOULIN), Mme GEOFFROY, MM. NOBLET, GAUMONT, Mme SIMONNET, MM. COQUIN, ROYER, LOISELET, PASSINHAS (à partir de 18h35), BOUQUET, Mme RÉOLON, M. MOUTON, Mme VÉGA, MM. GONTHIER, FONTAINE, Mme COLSON, M. ROCH, Mme BAUMEL, M. BEAUJOIN, Mme PARIS, MM. TRIOLET, EL GHALLOUSSI, ERRE.

Absents excusés : M. LONCLAS, Mme PARNISARI, MM. THIÉBAULT, DELCOMBEL, LANTERNAT, MALOU, Mme KARCENTY, M. CHAVEROU, Mme COLLIN, MM. BURCKEL, TINDILLIÈRE, Mmes JACQUEMOT, SERRE, MM. HMISSI, CARDOSO, Mmes GOUILLY, BERTIN.

Absents : MM. NICOULEAUD, BONETTI, DUCHÊNE, Mmes MUNSTER, GOLLÈS.

15 pouvoirs sont déposés sur le bureau de Monsieur le Président :

- ✓ M. LONCLAS, en l'absence de son suppléant, donne pouvoir à M. FORTIN,
- ✓ Mme PARNISARI, en l'absence de son suppléant, donne pouvoir à M. MATHIEU,
- ✓ M. DELCOMBEL, en l'absence de sa suppléante, donne pouvoir à M. MAUTRAIT,
- ✓ M. MALOU, en l'absence de son suppléant, donne pouvoir à M. BOUQUET,
- ✓ Mme KARCENTY donne pouvoir à M. DESANLIS,
- ✓ M. CHAVEROU, en l'absence de son suppléant, donne pouvoir à M. ROYER,
- ✓ Mme COLLIN donne pouvoir à Mme RÉOLON,
- ✓ M. BURCKEL donne pouvoir à M. GONTHIER,
- ✓ M. TINDILLIÈRE donne pouvoir M. ROCH,
- ✓ Mme JACQUEMOT donne pouvoir à M. MOUTON,
- ✓ Mme SERRE donne pouvoir à M. FONTAINE,
- ✓ M. HMISSI donne pouvoir à M. BEAUJOIN,
- ✓ M. CARDOSO donne pouvoir à Mme BAUMEL,
- ✓ Mme GOUILLY donne pouvoir à Mme VÉGA,
- ✓ Mme BERTIN donne pouvoir à Mme COLSON.

Secrétaire de séance : Monsieur Didier NOBLET.

FINANCES

CONVENTION CADRE D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE 2025/2030

Rapporteur : Monsieur Thierry MOUTON

L'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (T.F.P.B.) est un dispositif de la politique de la ville reposant sur une disposition fiscale et une convention locale concertée. Il vise à financer un programme d'actions défini entre l'État, la Ville, la Communauté de Communes et le bailleur social pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers prioritaires de la Ville, seuls concernés par ce dispositif.

Une première convention d'abattement de la T.F.P.B. avait été signée en août 2016 entre la Ville, la Communauté de Communes, l'État et Vitry Habitat (Foyer Rémois) et a pris fin en décembre 2024.

La loi de finances pour 2024 a prévu la reconduction de ce dispositif pour les impositions établies entre 2025 et 2030. L'abattement correspond à 30 % de la base d'imposition de la T.F.P.B. pour les logements situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville et repose sur une convention cadre d'utilisation fixant des objectifs et un programme d'actions que le bailleur social s'engage à mettre en œuvre.

Ce dispositif partenarial mobilise les représentants de l'État, de l'E.P.C.I., de la Ville et de l'organisme de logement social. Il complète la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (G.U.S.P.) et définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation de l'abattement sur toute la durée du contrat de ville en cours.

Le programme d'actions s'articule nécessairement autour de huit axes nationaux :

- renforcement du personnel de proximité : gardiennage, référents sécurité, agents de médiation sociale ;
- formation et soutien aux équipes de terrain ;
- entretien et réparation des équipements vandalisés ;
- animation du lien social et actions favorisant le vivre ensemble : insertion, mise à disposition de locaux associatifs ;
- gestion des déchets et des encombrants ;
- concertation et sensibilisation des locataires ;
- petits travaux d'amélioration des services : réfection, éclairage, sécurisation, résidentialisation, signalétique.

Dans le cadre de l'élaboration du contrat de ville 2025-2030, un diagnostic partagé des trois quartiers prioritaires de la Ville de VITRY-LE-FRANÇOIS a été réalisé de même qu'une étude sociologique et urbaine.

Les démarches de G.U.S.P. et de concertation, déjà menées dans les quartiers prioritaires, alimentent et orienteront les actions conduites au titre de ce dispositif d'exonération de la T.F.P.B..

La convention, dont vous trouverez ci-joint le projet, fixe :

- les orientations stratégiques et les priorités d'actions partagées pour l'ensemble et pour chacun des quartiers concernés ;
- les modalités d'association des représentants d'habitats ;
- les modalités de pilotage et de gouvernance ;
- les modalités de suivi et d'évaluation de la convention.

Aussi, mes cher-e-s collègues,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine,

Vu l'article 73 de la loi n° 2023-322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 relative à la prorogation pour la période 2025-2030 de l'abattement de 30 % de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (Q.P.V.) prévu à l'article 1388 bis du Code général des impôts (C.G.I.),

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 (U.S.H.) et les représentants des collectivités et notamment la convention type 2025-2030 qui en a découlé en juin 2024,

Vu la délibération n°48 du conseil communautaire du 26 mars 2024 relative à l'approbation du contrat de Ville 2024-2030,

Vu l'avis favorable du bureau de communauté en date du 11 mars 2025,

Il vous est proposé, après en avoir délibéré, de bien vouloir :

1°/ approuver les termes de la nouvelle convention pour l'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dans les quartiers politique de la ville telle que proposée en annexe ;

2°/ autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer ladite convention, ses annexes, tous actes subséquents et plus largement tout document se rapportant à cette affaire.

La délibération est adoptée

par : **53 avis favorables,**

2 abstentions : MM. TRIOLET, EL GHALLOUSSI.

**Le secrétaire de séance,
Didier NOBLET**



**POUR EXTRAIT CONFORME,
LE PRESIDENT,
Jean-Pierre BOUQUET**



Certifié exécutoire par le Président compte tenu
de la transmission en Sous-Préfecture le - **8 AVR. 2025**
et de la publication le - **9 AVR. 2025**
ou de la notification du



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE ET DER : Séance du Conseil de Communauté du 02 avril 2025



Convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pour les logements locatifs sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de Vitry-le-François

Préambule :

Dans le cadre de la Politique de la Ville, et conformément aux dispositions du contrat de ville de Vitry-le-François, la présente convention est établie en application de l'article 1388 bis du Code Général des Impôts. Cet article prévoit un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour les logements locatifs sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la ville.

Cet abattement a pour objectif de soutenir et d'encourager les actions de gestion urbaine et sociale menées par le bailleur dans les quartiers concernés (Annexe 1), en vue d'améliorer les conditions de vie des habitants et de favoriser le développement social de ces territoires.

La présente convention est conclue entre les parties suivantes :

- **L'État**, représenté par le Préfet de la Marne ;
- **La Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der (CCVD)**, représentée par son Président ;
- **La Ville de Vitry-le-François**, représentée par son Maire ;
- **L'organisme HLM, Le Foyer Rémois**, représenté par son Directeur Général ;

Les parties s'engagent, par la présente convention, à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre des actions prévues pour la période de **2025 à 2030**, en cohérence avec la durée du contrat de ville de Vitry-le-François.

Article 1 : Objet de la Convention

La présente convention fixe les axes et objectifs à valoriser au titre de l'abattement de la TFPB pour les trois quartiers prioritaires de la ville de Vitry-le-François, à savoir : **La Fauvarge, Le Hamois, et Rome-Saint-Charles**.

Les ressources issues de cet abattement doivent être exclusivement utilisées par Le Foyer Rémois pour mettre en œuvre des actions répondant aux objectifs définis dans la présente convention et en partenariat avec les acteurs locaux et les habitants des quartiers concernés.

Le montant estimé pour l'année 2025 est de 235 351 €.

Comme défini par le cadre national d'utilisation de la TFPB, voici la liste des actions pouvant être financées par l'exonération de la TFPB :

Axes	Actions
Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et surveillance Agent de médiation sociale Agent de développement social et urbain Référénts sécurité
Sur-entretien	Renforcement du nettoyage Enlèvement de tags et graffitis Renforcement maintenance équipements et améliorations des délais d'intervention Réparations des équipements vandalisés
Gestion des déchets et encombrants	Gestion des encombrants Renforcement ramassage papiers et détritrus Enlèvement des épaves Amélioration de la collecte des déchets
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité Vidéosurveillance (fonctionnement) et analyse des besoins en vidéosurveillance Surveillance des chantiers
Concertation/ sensibilisation des locataires	Participation/Implication/formation des locataires et associations de locataires Dispositifs spécifiques à la sensibilisation de la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes écocitoyens... Enquêtes de satisfaction territorialisées
Animation, lien social, vivre-ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble » Actions d'accompagnement social spécifiques Services spécifiques aux locataires (ex : Portage de course en cas de pannes d'ascenseurs) Action d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion) Mise à disposition de locaux associatifs ou de services
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeuble, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...) Surcoûts de remise en état des logements Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes...)

Article 2 : Identification du Patrimoine Concerné

Le patrimoine immobilier concerné par cette convention se compose de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme Le Foyer Rémois dans les trois quartiers prioritaires de Vitry-Le-François. Il s'agit des logements suivants :

- Dans le quartier de La Fauvarge, 640 logements sont concernés ;
- Dans le quartier du Hamois, 46 logements sont concernés.
- Dans le quartier de Rome-Saint-Charles, 701 logements locatifs sociaux bénéficient de cet abattement.

Article 3 : Engagements des Parties Prenantes

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la Communauté de Communes de Vitry, Champagne et Der, la Ville de Vitry-le-François et le bailleur social Le Foyer Rémois. L'ensemble des signataires de la convention s'engage à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la convention en lien avec les orientations du contrat de ville et des politiques publiques de droit commun.

Les parties signataires de la présente convention s'engagent à :

1. **Les services de l'État (Direction départementale des territoires, Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations)**, contribuent à assurer le respect des objectifs fixés par la présente convention. Pour ce faire, un référent de l'abattement TFPB est identifié au sein de chaque direction. Il contrôlera la bonne mise en œuvre du dispositif et le redéploiement des sommes sur les actions en veillant à une mobilisation équilibrée des axes conformément au programme d'actions et au diagnostic partagé. Le délégué du Préfet contribuera à assurer l'animation du dispositif sur le territoire en lien avec la mise en œuvre du contrat de ville.
2. **La Ville de Vitry-le-François et la Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der** s'engagent à apporter leur appui technique pour faciliter la mise en œuvre des actions prévues. Elles veilleront, notamment à travers leurs services dédiés à la politique de la ville, au renouvellement urbain et au développement social urbain, à ce que les objectifs de la convention soient atteints. Un référent TFPB sera identifié au sein de la collectivité.
3. **L'organisme HLM Le Foyer Rémois** s'engage à affecter l'intégralité des fonds issus de l'abattement de la TFPB à la mise en œuvre d'actions concrètes dans les quartiers prioritaires. Un représentant est désigné pour assurer la gestion administrative et financière de la convention. Il participe aux réunions spécifiques relatives à son application et à son suivi. Le représentant élabore un projet de plan d'action en s'appuyant sur les spécificités et les besoins des habitants identifiés lors des diagnostics et des études. Les éléments issus des démarches de concertation de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) y seront également intégrés.

Il veille par ailleurs au bon déroulement du programme d'action. Les points d'avancement des plans d'action peuvent être établis à la demande du bailleur, de la commune ou de l'EPCI. Enfin, des bilans quantitatifs et qualitatifs seront rédigés et transmis à la commune, à l'EPCI et aux représentants de l'État selon les dispositions de l'article 9.

Article 4 : États des lieux, résultats des diagnostics et études préalables

Un diagnostic des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville de Vitry-le-François a été mené dans le cadre de l'élaboration du Contrat de Ville 2025-2030 (concertations citoyennes, ateliers territoriaux, etc.). Une étude sociologique et urbaine, spécifiquement axée sur ces quartiers, a également été réalisée. Ces résultats s'appuient aussi sur le travail de terrain effectué lors des diverses animations et permanences organisées par les agents de proximité de la ville. La démarche de GUSP, ainsi que les actions de concertation, sont actuellement mises en œuvre dans les quartiers prioritaires de la ville. Elles nourrissent déjà et continueront à orienter la définition des actions relatives à l'exonération de la taxe.

Certaines des problématiques ci-dessous ne relèvent pas directement des axes de travail liés à l'abattement de la TFPB et ne pourront donc pas être valorisées dans ce cadre. Toutefois, elles apportent un éclairage pertinent sur le contexte urbain et social du territoire. En ce sens, elles peuvent contribuer, de manière indirecte, à nourrir la réflexion sur les actions à mettre en place dans le cadre de l'exonération.

Lien social et espaces de proximité :

- Manque d'espaces de convivialité de proximité au sein des quartiers : nécessité de poursuivre et renforcer les actions qui favorisent le vivre-ensemble, la rencontre, l'ouverture, l'émancipation, de déployer des activités festives au pied des immeubles (fête des voisins, animations de quartier, etc.).
- Importance d'occuper les espaces, d'animer et d'investir les quartiers.
- Créer une dynamique inter-quartiers via les associations de locataires, rencontres et réunions thématiques.

Relation avec le bailleur :

- Problématiques liées à la gestion des logements (chauffage, humidité, vétusté...).
- Un besoin ressenti d'avoir des personnes d'interface et de proximité plus régulièrement présentes sur les résidences en ayant un rôle de facilitateur entre bailleur et locataires.
- Problèmes d'accès au logement et de logement non-adapté aux nouveaux besoins des occupants.

Propreté des espaces :

- Nécessité d'améliorer la gestion des déchets, d'optimiser l'enlèvement des encombrants, d'augmenter la fréquence de ramassage et la réactivité.
 - Insuffisance d'entretiens des espaces communs de verdure et végétation.
 - Besoin de clarifier pour les habitants la gestion et l'articulation des responsabilités (bailleurs, collectivités...).
 - Développer l'implication citoyenne dans la gestion des déchets.
-
- **Focus sur le quartier du Hamois :** L'enjeu majeur relevé lors des diagnostics du contrat de ville réside dans l'accompagnement des habitants, particulièrement dans la transformation du quartier et leur projet de vie. Le Hamois est en pleine transformation, avec un programme de démolition-reconstruction qui génère des difficultés en termes de tissu social et économique. Le tissu social y est fragilisé, et le manque de commerces et de services de proximité accentue le sentiment d'abandon des habitants. La déconstruction des logements dans le quartier du Hamois a été réalisée en quatre phases entre 2017 et 2024, avec encore deux phases restantes. Cette opération a entraîné une réduction importante du nombre de logements.

L'analyse de cette situation a mis en lumière les priorités suivantes :

- Assurer une communication régulière du bailleur sur les travaux via la maison de projet ;
 - Accompagner les habitants par des concertations ;
 - Maintenir la sécurité et la propreté, notamment dans les parties communes et abords des résidences ;
-
- **Focus sur le quartier de Rome-Saint-Charles :** Ce quartier a bénéficié d'une première opération de renouvellement urbain en 2014. Cependant, malgré cette transformation, il souffre encore de fragmentation spatiale, en raison des frontières naturelles qui le délimitent (le canal d'un côté et la ligne ferroviaire de l'autre), le séparant ainsi du reste de la ville. Le quartier présente également un bâti dégradé, avec des problèmes d'humidité récurrents, ainsi qu'un manque de commerces de proximité et d'animations socioculturelles. Si la réhabilitation du quartier et les équipements publics existants sont globalement appréciés, il existe un manque de clarté sur l'intervention de chacun concernant l'entretien des espaces extérieurs (bailleur, Ville, etc.). Des dysfonctionnements sont également observés dans l'aménagement et la gestion du cadre de vie (encombrement des parties communes, dégradations et incivilités). En parallèle de ces défis, le quartier offre un cadre de vie agréable et reste un territoire multiculturel. Cependant, le renouvellement urbain n'a pas encore totalement modifié l'image négative du quartier.

L'analyse de cette situation a mis en lumière les priorités du contrat de ville suivantes :

Valorisation du cadre de vie multiculturel :

- Valoriser et renforcer l'aspect multiculturel du quartier en organisant des événements culturels, des activités de rencontre entre les différentes communautés, et des projets artistiques collectifs.
- Travailler sur l'image du quartier pour le rendre plus attractif, en mettant en avant ses atouts multiculturels, son dynamisme et son potentiel de rénovation.

Appropriation des infrastructures et équipements :

- Encourager l'utilisation quotidienne des espaces extérieurs et des équipements par la mise en place d'activités régulières et de programmes spécifiques.

Clarification des rôles dans l'entretien des espaces extérieurs :

- Clarifier les responsabilités entre la Ville, les bailleurs et autres acteurs pour l'entretien des espaces extérieurs, afin d'éviter les confusions et de garantir un environnement public propre et bien entretenu.
- Mettre en place une gestion partagée et coordonnée des espaces, pour assurer leur maintenance régulière.
- Intégrer les habitants dans la gestion de l'entretien des espaces extérieurs.

Focus sur le quartier de la Fauvarge :

Ce quartier se caractérise par une population socialement fragilisée, un bâti vieillissant nécessitant des rénovations, notamment en matière d'isolation thermique et d'accessibilité, ainsi qu'un manque d'équipements, de mobilier urbain et d'animations en cœur de quartier. Le sentiment d'insécurité y est croissant, accompagné par des incivilités qui ternissent l'image du secteur. De plus, il existe un manque de clarté sur les responsabilités de chacun concernant l'entretien des espaces extérieurs, ce qui génère des dysfonctionnements dans l'aménagement et la gestion du cadre de vie.

Aménagement du cadre de vie :

- Adopter une approche participative dans l'aménagement du quartier, en impliquant les habitants dans les projets afin qu'ils se sentent concernés et investis dans leur cadre de vie.

Création d'équipements et d'animations :

- Mettre en place des équipements adaptés aux besoins de la population vieillissante (espaces de loisirs pour seniors, parcs).
- Développer des activités socio-culturelles de quartier pour dynamiser la vie locale et créer du lien social (ateliers, événements culturels et sportifs, activités intergénérationnelles).

Renforcement de la sécurité et lutte contre les incivilités :

- Organiser des campagnes de prévention et de sensibilisation contre les incivilités, en coopération avec les habitants, pour restaurer un climat de respect et de civisme.

Entretien des espaces et mobilier urbain :

- Procéder à une révision du mobilier urbain délaissé et installer de nouveaux équipements qui ont une vraie vocation pour les habitants (aires de jeux, bancs, éclairage).
- Organiser une gestion commune des espaces extérieurs avec une coordination claire entre la Ville, les bailleurs, et autres acteurs responsables de l'entretien (clarification des responsabilités).

Création de structures sociales et socio-culturelles :

- Développer des structures sociales et socio-culturelles de proximité pour répondre aux besoins des habitants, en particulier des seniors et des familles monoparentales.
- Créer des espaces de rencontre pour renforcer le lien social et offrir un lieu d'accueil pour les diverses générations.

Article 5 : Identification des moyens de gestion de droit commun

Au-delà des moyens déployés par le bailleur pour la gestion courante de son parc locatif et de ses locataires, l'abattement TFPB vise à fournir des ressources complémentaires spécifiquement dédiées au renforcement de sa gestion dans les QPV. Son objectif est de favoriser l'amélioration du cadre de vie, la cohésion sociale et le développement social, tout en soutenant les orientations stratégiques définies dans la présente convention.

Le choix de gestion du bailleur repose sur un maillage territorial par l'implantation d'agences de proximité selon les besoins de proximité et les enjeux des territoires.

Dans le cadre de ses missions de droit commun, l'agence de proximité située à Vitry-le-François, sous le pilotage d'un chef d'agence, regroupe 13 collaborateurs œuvrent au quotidien à la gestion clientèle, la gestion locative et patrimoniale.

Au quotidien, les collaborateurs de proximité interviennent sur les champs suivants : traitement des sollicitations, des troubles de voisinage, des mutations, de l'entretien courant, du vandalisme, du recouvrement, du pré contentieux et de l'accompagnement ; Ils effectuent des veilles patrimoniales, des veilles propreté, le pilotage et suivi des entreprises ainsi que la gestion des marchés (TCE, entretien, multiservice).

En complément, la responsable du développement social et culturel accompagne l'agence de proximité et les projets de territoires.

64% du patrimoine sur Vitry-le-François du Foyer Rémois est situé en QPV, la présence même de l'agence de proximité est indissociable des moyens de gestion dédiés à l'amélioration de la qualité de service et de la cohésion sociale en proximité.

Par ailleurs, le bailleur dispose d'une agence commerciale sous le pilotage de son manager regroupant 5 collaborateurs qui œuvrent au quotidien à l'accès au logement des demandeurs de logement.

De manière générale il est constaté que les actions en QPV en comparaison aux secteurs hors QPV représentent entre 30% et 50% d'interventions supplémentaires notamment sur les champs contentieux, de l'accompagnement, de la médiation, des troubles de voisinage, d'occupation et d'interventions techniques dans les logements ou parties communes.

Les actions de soutien au tissu associatif par le financement d'actions, de mise à disposition, d'action d'accompagnement sont spécifiques au QPV.

Le bilan annuel précisera ces valorisations à l'appui des interventions, présences des intervenants et réalisations de l'année écoulée.

Article 6 : Orientations Stratégiques et Priorités d'Actions

1. Orientations Stratégiques

En lien avec le Contrat de Ville et la GUSP : La convention cadre définit les grandes orientations des programmes d'actions pour la durée du Contrat de Ville. Pour garantir une cohérence d'ensemble, la collectivité veillera à articuler les actions de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB avec les axes identifiés par la démarche de GUSP, ainsi qu'avec la programmation annuelle du contrat de ville, en particulier l'axe 7, dédié à l'animation, au lien social et au vivre-ensemble. Par ailleurs, afin d'assurer une implication active des locataires, la ville de Vitry-le-François veillera à accorder une attention particulière à l'axe 6, relatif à la concertation et à la sensibilisation des locataires afin qu'ils occupent une place centrale dans la programmation.

En lien avec le NPNRU : Le Hamois connaît une démolition et réhabilitation importante. Afin de garantir une bonne articulation avec le NPNRU, la TFPB étant un dispositif transversal, un lien doit être fait avec les projets de renouvellement urbain, notamment sur le volet lié à la gestion d'attente, en accompagnement des travaux. Un équilibre dans la mobilisation de chacun des autres axes sera recherché par le bailleur en accord avec les partenaires en particulier dans le cadre du travail conjoint de programmation qui sera conduit en anticipation.

2. Priorités d'actions

La présente convention a vocation à s'articuler avec la démarche et les objectifs de la GUSP afin de répondre aux mieux aux besoins spécifiques des quartiers :

- Favoriser le vivre ensemble.
- Améliorer le cadre de vie au quotidien.

- Soutenir le Fonds de Participation des Habitants pour encourager l'implication citoyenne et financer des microprojets améliorant le cadre de vie et la cohésion sociale.
- Favoriser le lien entre habitants/bailleurs/collectivités/acteurs sociaux.
- Améliorer l'usage du logement et des parties communes.

En réponse aux diagnostics réalisés et aux enjeux soulevés, la présente convention définit des priorités d'actions spécifiques pour chaque quartier concerné :

Pour La Fauvarge :

1. **Renforcer la présence de personnel de proximité** : Déploiement de personnel de proximité dans chaque quartier pour assurer une médiation efficace, une gestion de proximité réactive et suivi des dysfonctionnements. **Cet axe sera valorisé par le financement des actions menées par des associations œuvrant dans le domaine de la cohésion et le lien social.**
Seront également valorisés les ETP du bailleur déployés en QPV participant directement à la réalisation de l'axe 1 sur les actions de la surveillance résidentielle, du développement social et urbain, de la coordination de la gestion de proximité et de la sécurité, en référence au cadre national.
2. **Réinvestir les espaces inoccupés par des animations favorisant le lien social et le « vivre ensemble »** : Développer des initiatives et organiser des animations pour redynamiser. **Cet axe sera valorisé, entre autres, par la mise à disposition, à titre gracieux, des locaux au 26 Rue du Dispensaire qui accueilleront un point d'accueil administratif (Annexe 2).** La participation aux fêtes de quartier s'intègre également dans cet axe.
3. **Sensibiliser les locataires à la gestion de leur cadre de vie et à la concertation citoyenne** : Accompagnement à la structuration des collectifs d'habitants, aménagement d'espaces de sociabilité et d'échanges. **Cet axe sera valorisé notamment par la participation financière du Foyer Rémois au Fonds de Participation des Habitants**
4. **Améliorer l'usage du logement et des parties communes** : Embellissement et amélioration des parties communes, accompagnement dans l'entretien du logement.

Pour Le Hamois :

1. **Renforcer la présence de personnel de proximité** : Déploiement de personnel de proximité dans chaque quartier, formation des équipes, suivi des dysfonctionnements...
Seront valorisés les ETP du bailleur déployés en QPV participant directement à la réalisation de l'axe 1 sur les actions de la surveillance résidentielle, du développement social et urbain, de la coordination de la gestion de proximité et de la sécurité, en référence au cadre national.

2. **Aménager des espaces temporaires de rencontre et d'échange dans les zones vacantes** : Développer des actions d'urbanisme transitoire, engager des animations en pied d'immeuble...
3. **Impliquer les habitants dans le processus de transformation du quartier, notamment en ce qui concerne les opérations de démolition-reconstruction** : Point info travaux, atelier pour limiter la nuisance liée aux travaux...
4. **Améliorer l'usage du logement et des parties communes** : Accompagnement des locataires embellissement des parties communes, accompagnement dans l'entretien du logement...
5. **Réaliser des petits travaux d'amélioration du cadre de vie** : Aménagements aux abords de la résidence...

Pour Rome-Saint-Charles :

1. **Renforcer la présence de personnel de proximité** : Déploiement de personnel de proximité dans chaque quartier, médiation sociale, gestion de proximité, suivi des dysfonctionnements. **Cet axe sera valorisé par le financement des actions menées des associations œuvrant dans le domaine de la cohésion et le lien social.**
Seront également valorisés les ETP du bailleur déployés en QPV participant directement à la réalisation de l'axe 1 sur les actions de la surveillance résidentielle, du développement social et urbain, de la coordination de la gestion de proximité et de la sécurité, en référence au cadre national.
2. **Réinvestir les espaces inoccupés par des animations favorisant le lien social et le « vivre ensemble »** : Développer des actions d'urbanisme transitoire, engager des animations en pied d'immeuble. **Cet axe pourra, entre autres, être valorisé par la mise en place d'animation dans le cadre des jardins partagés du quartier et des fêtes de quartier.**
3. **Améliorer l'usage du logement et des parties communes** : Embellissement des parties communes, accompagnement dans l'entretien du logement...
4. **Organiser des actions de sensibilisation régulières autour de la gestion des déchets et des encombrants** : Veille et renforcement de la propreté des espaces communs, lutte contre les nuisibles, sensibilisation à la propreté et à la gestion des déchets...
5. **Renforcer les actions de tranquillité résidentielle, avec une augmentation des équipes de médiation et des dispositifs de sécurité** : Sécurisation des espaces communs et privés, réparation des équipements vandalisés, sensibilisation des habitants à la sécurité, gestion des logements vacants, lutte contre les squats.

Les autres actions :

Conformément au cadre national, le bailleur valorisera pour les QPV concernés, des actions sur l'ensemble des 8 axes, le cas échéant, selon les dépenses constatées.

La qualité de service grâce à un personnel de proximité, le sur-entretien et les travaux courants sont des éléments essentiels pour maintenir un cadre de vie attractif.

Par ailleurs, les actions soutenues dans le cadre du contrat de ville ou tout autre soutien direct du tissu associatif ou projet propre au bailleur concourant au vivre ensemble et à la citoyenneté en QPV seront valorisées.

Article 7 : Modalités d'association des représentants d'habitants

Conformément à la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 (loi Engagement et Proximité) et à la volonté des acteurs du territoire, les habitants sont placés au cœur des politiques publiques menées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. L'abattement de la TFPB fera l'objet d'une concertation impliquant notamment les conseils citoyens et les associations présentes en QPV. Les représentants de chaque instance seront associés au comité de pilotage, et d'autres modalités de participation pourront être envisagées afin de garantir une implication active des habitants dans la démarche.

Le bailleur associe les locataires au conseil de concertation locative dans le cadre de la mise en œuvre de son plan de concertation locative. Par ailleurs, des concertations directes ou des accords collectifs peuvent être conclus concernant la réalisation de travaux.

Article 8 : Modalités de pilotage et de gouvernance

Le suivi de la présente convention sera assuré par plusieurs dispositifs :

1. **Comité Technique (COTECH)** : Un comité technique composé des techniciens de l'ensemble des partenaires (bailleur, collectivités, État, représentants de locataires), suit l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation de la convention et du programme d'actions. **Ce comité se réunit deux fois par an (périodes envisagées avril et septembre)** : En amont du comité de pilotage pour valider qualitativement la réalisation du programme d'action l'année écoulée et valider le programme de l'année à venir. **Au 2nd semestre** : Point d'étape de suivi de la mise en œuvre des plans d'actions et de préfiguration de programme de l'année suivante.
2. **Comité de Pilotage (COPIL)** : Un comité de pilotage réunissant toutes les parties se tiendra également **une fois par an** pour valider les bilans des actions et ajuster le dispositif si nécessaire. Le Foyer Rémois s'engage à transmettre annuellement pour fin avril aux signataires de la convention TFPB un bilan quantitatif et qualitatif de l'usage de l'abattement pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement.

3. **QuartierPlus (outil de pilotage)** : Mis en place par l'Union Sociale pour l'Habitat, cet outil, destiné aux bailleurs et partenaires, permet de piloter de manière transparente l'application de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Ce logiciel fait l'objet d'un déploiement en deux temps. D'abord, une ouverture aux organismes Hlm afin qu'ils saisissent les données relatives à leur patrimoine et programme d'actions. Dans un second temps, QuartiersPlus sera ouvert à l'ensemble des partenaires locaux signataires des conventions d'abattement de la TFPB (collectivités locales et services de l'État local). Cet outil n'est pas encore déployé sur le territoire vitryat et l'option de son déploiement reste à étudier.

Article 9 : Suivi et évaluation

Les plans d'actions prévisionnels sont établis annuellement par quartier et devront être envoyés aux partenaires six mois avant la fin de l'année civile. La CCVCD, en tant que pilote du Contrat de ville, assurera le pilotage de la démarche d'élaboration et de suivi de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB. Le comité de pilotage fera le point annuellement, sur les actions engagées et les priorités de l'année suivante.

Chaque année, le Foyer Rémois transmettra à la collectivité et à l'État un bilan annuel qualitatif et quantitatif du programme d'actions mis en œuvre en année N-1 (Annexe 3 et 4).

Ce bilan sera produit après l'arrêt des comptes du bailleur intervenant au cours du 1^{er} trimestre de l'année N.

Le bilan sera 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 le Foyer Rémois. La production des justificatifs pourra être demandée en cas de besoin. Le bilan quantitatif et qualitatif, agrémenté du tableau comparatif des indicateurs, pourra être complété par des éléments fournis par les représentants des signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Le Foyer Rémois s'engage à valoriser la contribution financière des partenaires pour chaque action émergeant au dispositif d'abattement de la TFPB, notamment à travers l'affichage de leurs logos.

Outils d'évaluation des conventions

Deux outils d'évaluation sont mis en œuvre, permettant de recalibrer certaines actions ou de faire évoluer les plans d'actions si la situation dans les quartiers l'exige ou si de nouveaux besoins apparaissent :

1. Les diagnostics en marchant

De manière à suivre la mise en œuvre des conventions sur le terrain et constater l'efficacité des actions, des diagnostics en marchant seront organisés dans les quartiers :

- De manière régulière tous les ans, a minima, sur tous les quartiers prioritaires,
- De manière ponctuelle, lorsque la situation l'exige : la décision doit être actée en comité de suivi partenarial.

Les diagnostics associent l'ensemble des parties prenantes à la Convention.

2. Les enquêtes de satisfaction

Conformément à l'engagement national du mouvement HLM, des enquêtes de satisfaction sont diligentées auprès des locataires par le bailleur, tri-annuellement.

Ces enquêtes de satisfaction permettront de mesurer le ressenti des locataires sur les effets des actions mises en œuvre (notamment leur impact sur l'état des parties communes, des espaces extérieurs)

Article 10 : Durée de la Convention

La présente convention entre en vigueur le **1er janvier 2025** et prendra fin au terme du contrat de ville en cours.

Article 11 : Modalités de Révision et de Résiliation

La convention pourra être révisée annuellement sur proposition du comité de pilotage. En cas de manquement grave aux engagements pris par l'une des parties, la convention pourra être dénoncée avec un préavis de **trois mois**. Dans ce cas, l'abattement de la TFPB sera suspendu à partir de la date de la résiliation effective. Le Foyer Rémois devra rendre compte de l'utilisation des fonds perçus au titre de l'abattement jusqu'à la date de cette résiliation.

Article 12 : 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 années N peuvent être reportées en année N+1. Ce report fera l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'un comité de pilotage.

Article 13 : 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 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 ».

Dans ce cadre, les services de l'État assureront une médiation entre les signataires en cas d'intention de dénonciation de la convention en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt des habitants des quartiers. Une séance de médiation sera obligatoirement organisée au minimum 3 mois avant la fin d'année N, avec l'ensemble des parties, avant toute procédure visant à dénoncer la présente convention. Cet échange permettra en outre de proposer des mesures concrètes pour assurer la bonne mise en œuvre du dispositif et d'entériner ou non une conciliation des parties signataires.

Dans le cadre de la circulaire du 13 février 2025 relative à l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), l'évaluation des opérations valorisées par l'abattement repose sur des critères de respect des engagements financiers et budgétaires et de régularité des interventions.

Le Foyer Rémois doit assurer l'évaluation des actions valorisées conformément aux critères énoncés. Des justificatifs devront être produits à la demande explicite d'une des parties signataires uniquement dans l'hypothèse d'interrogations particulières sur une dépense.

En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements prévus à la convention par l'une des parties, la convention peut être dénoncée, après la mise en place de la phase de médiation précitée, par l'une des parties avec un délai de préavis minimum de 3 mois avant le 1^{er} janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention.

En cas d'échec, une information par courrier officiel à l'ensemble des parties signataires de la convention d'utilisation de l'ATFPB au minimum 2 mois avant la fin de l'année N. Ce courrier présentera le motif de dénonciation et sera accompagné de toutes pièces justificatives.

Article 14 : Communication et Information des Habitants

Les habitants des quartiers prioritaires seront régulièrement informés des actions entreprises dans le cadre de la présente convention. Des réunions publiques seront organisées annuellement dans chaque quartier pour présenter le bilan des actions réalisées, les perspectives pour l'année à venir et recueillir les avis des locataires.

Article 15 : Clause de Responsabilité et de Transparence

Les parties signataires s'engagent à respecter une totale transparence dans l'utilisation des fonds issus de l'abattement de la TFPB.

En cas de mauvaise utilisation des fonds ou de non-respect des engagements pris par l'une des parties, le comité de pilotage pourra décider de suspendre temporairement ou définitivement l'abattement pour la partie concernée, conformément aux conditions citées par l'article 13 de la présente convention.

Fait à **Vitry-le-François**, le _____, en **4 exemplaires originaux**.

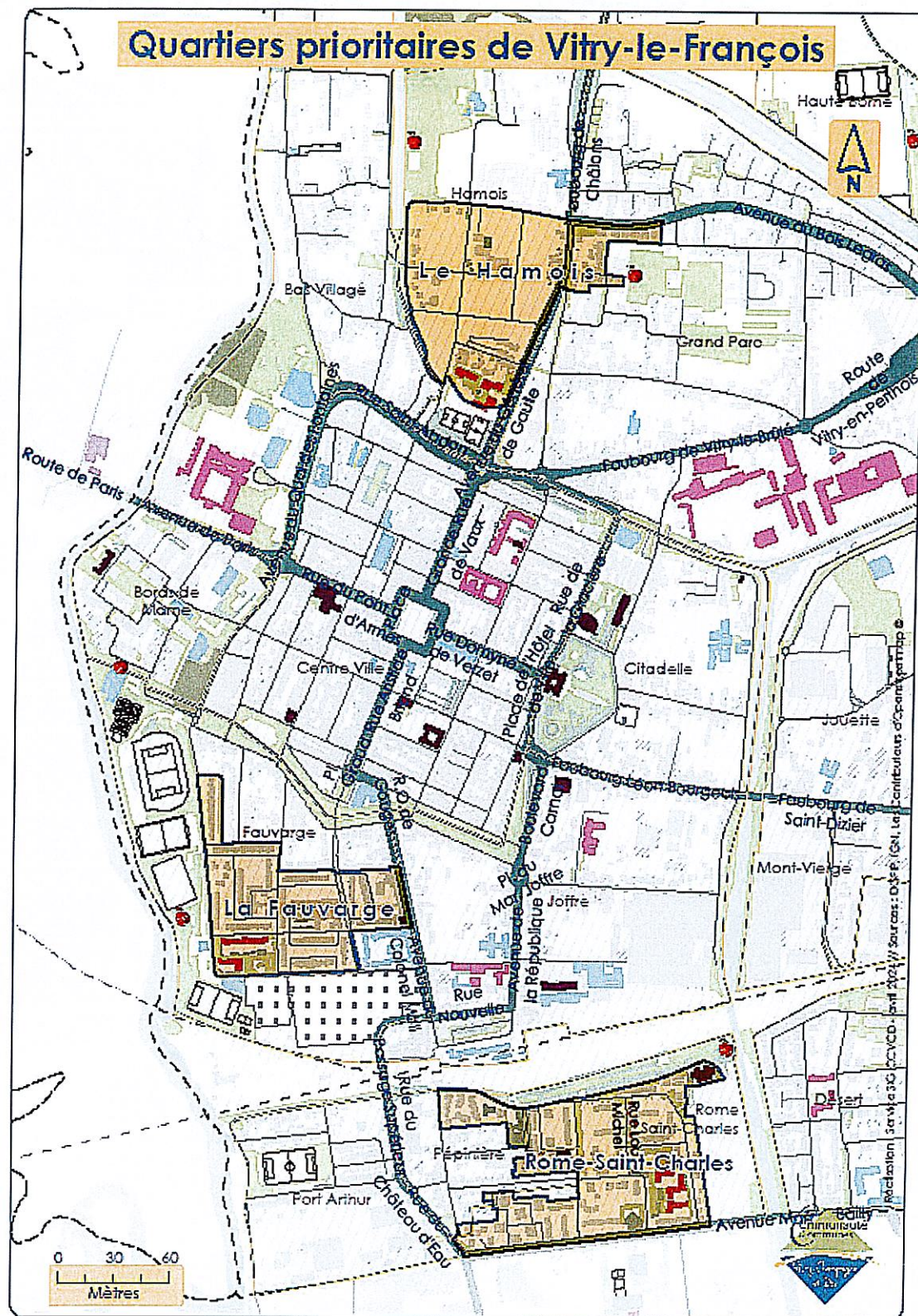
Signatures :

- **L'Etat représenté par Monsieur le Préfet de la Marne Monsieur Henri PREVOST**
- **Le Président de la Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der représentée par son Président Monsieur Jean-Pierre BOUQUET**
- **La ville de Vitry-le-François représentée par le Premier Adjoint au Maire Monsieur Thierry MOUTON**
- **Le Foyer Rémois représenté par son Directeur Général Monsieur Vincent HALLIER**



**Annexe à la convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe
Foncière sur les Propriétés Bâties pour les logements locatifs
sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de
Vitry-le-François**

Annexe 1 : Cartes des quartiers prioritaires de la ville de Vitry-le-François



Annexe 2 : Règlement d'utilisation du Point d'accueil administratif de la Fauvarge

Règles d'utilisation Point d'accueil administratif FAUVARGE

La ville de Vitry-le-François a ouvert un point d'accueil à la FAUVARGE dans des locaux appartenant au Foyer Rémois et situés rue du dispensaire. Ces locaux comprennent une salle de 50 m², une pièce à usage de bureau de 11 m² et une toilette de 4 m² conformément au plan joint.

Cet équipement est mis à disposition des associations et structures administratives qui en font la demande auprès du DSU (meloumati@vitry-le-francois.net) afin d'y réaliser des permanences de proximité aux conditions décrites ci-dessous :

1. Les lieux sont occupés d'un commun accord, d'après des horaires convenus entre le responsable de l'association et la Mairie de Vitry-le-François : heure d'entrée et sortie des lieux. Il n'est pas autorisé d'utiliser les lieux en dehors des horaires convenus.

2. L'utilisateur doit veiller avant de quitter les lieux, à vérifier les points suivants :

- Portes verrouillées
- Fenêtres fermées
- Lumières éteintes dans l'ensemble des pièces
- Robinets fermés
- Propreté de la toilette
- Laisser le local libre de tout matériel appartenant à l'association

3. L'utilisateur doit laisser les locaux mis à sa disposition rangés et nettoyés, sols balayés, tables et chaises nettoyées et rangées.

4. Dans la mesure où la réservation des locaux devait être annulée, pour des raisons inhérentes à l'association, la Mairie devra obligatoirement en être avertie le plus tôt possible.

5. Remise et restitution des clés :

Le(la) détenteur(trice) est responsable des clés qui lui sont confiées et de l'usage qu'il ou elle en fait.

En cas de perte ou de non restitution des clés, le remplacement de l'ensemble des canons du local sera facturé à l'association responsable.

En cas de non verrouillage des portes et non fermeture des fenêtres lors du départ des lieux, l'association ne sera plus habilitée à solliciter de nouvelles permanences sur le site.

6. Respect de la tranquillité publique :

Le point d'accueil administratif est situé à proximité immédiate de logements d'habitations, aussi, l'utilisateur se doit :

- o D'assurer la sécurité dans le local et ses abords immédiats
- o De respecter et faire respecter la tranquillité publique
- o De ne pas causer de troubles de voisinage et plus particulièrement à la fin des permanences (ex : sorties de salles, fermeture de portières de voitures sans les claquer, discussion à l'extérieur...)
- o De fermer portes et fenêtres de la salle à l'issue de la permanence.
- o Le bruit provenant des activités organisées du point d'accueil ne doit être à aucun moment une cause de gêne pour le voisinage.
- o Respecter la capacité d'accueil des locaux.

7. Interdictions :

- De fumer dans les locaux
- De faire usage d'appareils à flamme nue (ex : bougies...)
- D'utiliser des appareils fonctionnant au gaz
- De cuisiner ou de réchauffer des plats ; seuls les cafetières et bouilloires seront acceptées
- De bloquer l'accès aux issues de secours
- De se stationner dans des endroits non prévus à cet effet et/ou d'entraver la bonne circulation des riverains et des véhicules de secours
- De modifier tout ou partie des installations électriques, mobilières et immobilières des locaux

8. À tout moment l'administration municipale se réserve le droit de s'assurer de l'application du présent règlement et de la bonne tenue des manifestations en pénétrant les lieux, sans préavis.

Tous travaux de nettoyage, de rachat suite à des vols ou de réparation rendus nécessaires par l'inobservation des consignes seront facturés à l'utilisateur.

En cas de non-respect des clauses déclinées ci-dessus, la ville se réserve le droit de refuser toute nouvelle réservation.

La Ville se réserve le droit de refuser toute demande d'utilisation sans qu'une quelconque motivation lui soit demandée.

Organisation responsable

(nom de l'association, nom
du signataire)

Précédé de la mention « Lu et Approuvé »

La Mairie de Vitry-le-François

Créneaux horaires retenus

Date et heures à préciser

Annexé au présent document : plan du local
Ce règlement est également affiché dans le local
Les numéros d'urgence sont affichés dans le local

Annexe 3 : Tableau type bilan annuel

Attention : ce document comporte deux feuilles : « bilan annuel des actions mises en œuvre », et « indicateurs financiers »

Autre

Organisme

Quartier

prioritaire/ville

Nombre de logements dans le quartier

Montant annuel de l'économie d'impôt générée par l'abattement

Présence de proximité : renforcement et formation/soutien

Rappel du diagnostic ayant conduit l'organisme à faire un effort particulier au delà de la gestion courante

Intitulé de l'action

Description de l'action

Type d'action (cocher)

Action spécifique au quartier

Renforcement des moyens de gestion de droit commun

Évaluation qualitative de l'action

Calendrier

Dépense réalisée

Financement bailleur

Autre financement

dépense valorisée TFPB

Taux final de valorisation TFPB

Entretien/maintenance

Rappel du diagnostic ayant conduit l'organisme à faire un effort particulier au delà de la gestion courante

Intitulé de l'action

Description de l'action

Type d'action (cocher)

Action spécifique au quartier

Renforcement des moyens de gestion de droit commun

Évaluation qualitative de l'action

Calendrier

Dépense réalisée

Financement bailleur

Autre financement

dépense valorisée TFPB

Taux final de valorisation TFPB

Tranquillité résidentielle

Rappel du diagnostic ayant conduit l'organisme à faire un effort particulier au delà de la gestion courante

Intitulé de l'action

Description de l'action

Type d'action (cocher)

Action spécifique au quartier

Renforcement des moyens de gestion de droit commun

Évaluation qualitative de l'action

Calendrier

Dépense réalisée

Financement bailleur

Autre financement

dépense valorisée TFPB

Taux final de valorisation TFPB

Page 1

20

Annexe 4 : Tableau type Programme d'Action Triennal

Feuille1

Programme d'actions triennal prévisionnel

Années	Nombre de logements dans	
Organisme	Montant prévisionnel annuel de	
Quartier prioritaire/ ville		

Présence de proximité : renforcement et formation/soutien									
Diagnostic ayant conduit l'organisme à faire un effort particulier au delà de la gestion courante et prise en compte des propositions selon souhaits des habitants									
Intitulé de l'action	Descriptif de l'action	Type d'action (cocher)		Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
		Action spécifique au quartier	Renforcement des moyens de gestion de droit commun						