

**Conseil municipal | Séance du 12 décembre 2024**

## **Extrait du registre des délibérations**

**Délibération n°2024-12-12-39 | Politique de la ville - Utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) - Conclusion d'une convention avec le bailleur Habitat 76**  
**Sur le rapport de Monsieur Wulfranc Hubert**

Nombre de conseiller·es en exercice : 35

Nombre de conseiller·es présent·es à l'ouverture de la séance : 20

Date de convocation : 6 décembre 2024

L'An deux mille vingt-quatre, le 12 décembre, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moyses, Maire.

**Etaient présent·es :**

Monsieur Joachim Moyses, Madame Anne-Emilie Ravache, Madame Léa Pawelski, Madame Murielle Mour, Monsieur David Fontaine, Madame Nicole Auvray, Monsieur Didier Quint, Madame Catherine Olivier, Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Dominique Grévrard, Monsieur Edouard Bénard, Madame Marie-Pierre Rodriguez, Madame Florence Boucard, Monsieur José Gonçalves, Madame Laëtitia Le Behec, Madame Juliette Biville, Monsieur Johan Quérue, Monsieur Serge Gouet, Monsieur Hubert Wulfranc.

**Etaient excusé·es avec pouvoir :**

Monsieur Pascal Le Cousin donne pouvoir à Monsieur Hubert Wulfranc, Monsieur Gabriel Moba M'Builu donne pouvoir à Monsieur Dominique Grévrard, Monsieur Ahmed Akkari donne pouvoir à Madame Léa Pawelski, Madame Najia Atif donne pouvoir à Monsieur Didier Quint, Monsieur Mathieu Vilela donne pouvoir à Monsieur José Gonçalves, Monsieur Grégory Leconte donne pouvoir à Monsieur David Fontaine, Madame Aube Grandfond-Cassius donne pouvoir à Madame Anne-Emilie Ravache, Madame Carolanne Langlois donne pouvoir à Madame Marie-Pierre Rodriguez, Monsieur Jocelyn Chéron donne pouvoir à Madame Florence Boucard, Madame Alia Cheikh donne pouvoir à Madame Catherine Olivier, Madame Lise Lambert donne pouvoir à Monsieur Johan Quérue, Madame Karine Pégon donne pouvoir à Madame Murielle Mour, Monsieur Fabien Leseigneur donne pouvoir à Monsieur Francis Schilliger.

**Etaient excusé·es :**

Monsieur Brahim Charafi, Madame Noura Hamiche, Madame Virginie Safe.

**Secrétaire de séance :**

Monsieur Hubert Wulfranc

**Exposé des motifs :**

Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), la mobilisation de moyens complémentaires par les organismes HLM doit permettre aux habitants de bénéficier du même niveau de qualité de vie et de service que dans les autres quartiers de la ville.

L'abattement de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements anciens permet aux organismes HLM, tels que le bailleur Habitat 76, de répondre à ces besoins spécifiques aux QPV. En contrepartie de cet avantage fiscal, le bailleur s'engage à poursuivre l'amélioration du niveau de qualité de service dans ces quartiers (Thorez - Grimau, Buisson-Gallouen), en y renforçant leur intervention au moyen notamment d'actions contribuant à l'insertion, à la sensibilisation et au vivre-ensemble, à la tranquillité résidentielle, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie. Ces contreparties sont officialisées par la signature de conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties entre Habitat 76, la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray, la Ville de Sotteville-lès-Rouen (uniquement pour le QPV Buisson-Gallouen), la Métropole Rouen Normandie et la Préfecture de Seine-Maritime, nécessaire pour bénéficier de cet abattement.

Sur la base d'un diagnostic partagé, chaque organisme HLM en lien notamment avec la Ville et la Préfecture identifiera les moyens de gestion de droit commun qu'il met en œuvre, fixera les objectifs, le programme d'actions quinquennal ainsi que les modalités de suivi annuel des contreparties à l'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

Ces conventions seront annexées au contrat de ville et ont vocation à s'articuler avec les démarches de Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

**Compte-tenu de ces éléments d'informations, il est proposé d'adopter la délibération suivante :**

Le Conseil municipal,

**Vu :**

- Le Code général des collectivités territoriales,
- Le Code général des impôts – article 1388 bis,
- La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,
- La loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024,
- Le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains,
- Le décret n° 2024-806 du 13 juillet 2024 procédant à des corrections au sein de la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains,
- La circulaire relative à l'élaboration du contrat de ville du 31 août 2023 précisant les éléments de cadrage national de la prochaine génération de contrats de ville,

- La délibération n°2024-06-27-47 du Conseil municipal du 27 juin 2024 approuvant la signature du contrat de ville « engagements quartiers 2030 » et la programmation 2024.

**Considérant :**

- Que le bailleur remplit les conditions fixées dans le cadre des conventions ci-jointes pour le bénéfice de l'abattement en faveur du patrimoine sis au sein des QPV situés sur le territoire de Saint-Étienne-du-Rouvray,
- Que les actions inscrites en contrepartie de l'abattement sont conformes au diagnostic partagé de la Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP),

**Décide :**

- D'autoriser Monsieur le maire ou l'Adjoint délégué à signer les conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties avec le bailleur Habitat 76 et les éventuels avenants pour la durée du contrat de ville 2025-2030.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'Unanimité la délibération, par 32 votes pour.

Pour extrait conforme

Monsieur Joachim Moyse

Maire

Monsieur Hubert Wulfranc

Secrétaire de séance

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 16/12/2024

Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20241212-lmc137065A-DE-1-1

Affiché ou notifié le 18 décembre 2024

# Convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) dans le QPV de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY « Quartier Thorez- Grimau »

(quartiers prioritaires  
de la politique de la ville)

## POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QPV

Conclue entre :

- La Métropole Rouen Normandie représentée par Nicolas Mayer Rossignol, Président
- Et la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray représentée par Joachim Moysse, Maire
- D'autre part, la Préfecture de Seine-Maritime représentée par Jean-Benoît Albertini, Préfet
- Et d'autre part, Habitat 76 représenté par Éric Gimer, 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 Engagements Quartiers 2030 voté par le conseil communautaire le 15/04/2024.

Il est convenu ce qui suit :

- Objet de la convention
- Identification du patrimoine concerné dans les quartiers prioritaires
- Engagements des parties à la convention
- Résultats du diagnostic partagé
- Orientations stratégiques
- Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Modalités de pilotage

- Suivi et bilan
- Durée de la convention
- Conditions de report de l'abattement de la TFPB
- Conditions de dénonciation de la convention
- Annexes : programme d'actions 2025-2030 et informations détaillées du patrimoine en QPV

## 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 Métropole Rouen Normandie, la ville de Saint Etienne du Rouvray et Habitat 76 et est une annexe du contrat de ville voté le 15/04/2024. 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 Thorez-Grimau à Saint Etienne du Rouvray

Habitat 76 gère un patrimoine de 215 logements dans le quartier prioritaire Thorez-Grimau. Ce patrimoine est composé de 215 logements collectifs.

En annexe informations détaillées sur les groupes.

### Cadre du patrimoine Habitat 76 - QPV

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant annuel de l'abattement de la TFPB
Saint Etienne du Rouvray Quartier Thorez-Grimau	215	215	100 075€

*Montants calculés par les services fiscaux et communiqués aux bailleurs par les services de l'Etat – Novembre 2024*

### 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 Métropole Normandie Rouen, la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray et Habitat 76. 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*

Les services de l'État contribuent à la mise en œuvre de la convention d'abattement TFPB.

Le préfet, représenté par le sous-préfet en charge de la politique de la ville, veille à la tenue régulière des instances conformément au calendrier fixé dans la présente convention.

Le sous-préfet participe, aux côtés des collectivités et des bailleurs, à la définition et la réactualisation des objectifs stratégiques.

Il participe aux comités de pilotage et veille à la coordination et la complémentarité des actions mises en œuvre dans les quartiers telles que définies dans le contrat de ville et la convention d'abattement.

Les délégués du préfet participent aux comités techniques et aux diagnostics en marchant. Ils participent, à la coordination des actions de droit commun et de la politique de la ville en faveur des habitants.

La DDETS et la DDTM apportent, en tant que de besoin, leur expertise en fonction de leurs champs de compétence respectifs.

#### *Engagements de la Métropole Rouen Normandie :*

La Métropole s'engage :

- à participer à la démarche de « Gestion Urbaine et Sociale de Proximité » en particulier aux « diagnostics en marchant » via ses pôles de proximités en mobilisant ses politiques de droit commun (voirie, collectes des déchets, encombrants, éclairage public...).
- à participer dans la mesure des ressources disponibles aux réunions de pilotage, suivi et d'évaluation du dispositif TFPB initiées par la commune.

#### *Engagements de la commune*

La responsable de la division Habitat et Renouvellement Urbain et le coordinateur de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (Département Développement territorial) sont en charges du suivi de la convention en lien avec les différents services de la commune (Département Accès aux Droits et Développement Social dont la Maison de l'Information sur l'Emploi et la Formation, Direction des Services Techniques, Département des Centres Socioculturels et de la Jeunesse, Département de la Tranquillité Publique).

La commune organise de manière annuelle avec le bailleur un comité d'évaluation pour faire le bilan de l'année et apporter si nécessaire des mesures correctives sur le plan d'action de l'année suivante. A l'issue de ces comités d'évaluation, M. le Maire préside une réunion de bilan inter-bailleurs.

La commune anime et coordonne la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité sur les



secteurs en QPV ainsi que les groupes de travail en lien avec les problématiques des quartiers (déchets, encombrants, nuisibles, tranquillité publique, lien social et accès aux droits...). Elle réalise de manière annuelle un bilan de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité par secteur pour les comités d'évaluation afin de lier le programme d'actions TFPB et les problématiques repérées sur les secteurs.

La commune accompagne les bailleurs dans la mise en œuvre des chantiers d'insertion et la recherche du public en insertion ainsi que dans la mise en œuvre d'actions d'accompagnement social collectif.

De manière transversale à ces dispositifs, la commune favorise la participation citoyenne et des actions « d'aller vers » en s'appuyant notamment sur les associations ou des représentants d'habitants.

### *Engagements d'Habitat 76*

Le Directeur de Territoire et l'Adjointe au Directeur de Territoire sont les référents d'habitat 76 auprès des partenaires.

- Ils assurent le pilotage et le suivi de la convention et mobilisent les ressources internes pour la mise en œuvre opérationnelle du plan d'actions, notamment les Directions des Politiques territoriales et sociales et du Développement durable du patrimoine, ainsi que le Contrôle de gestion interne pour établir le bilan quantitatif et qualitatif annuel (prévisionnel et réalisé).
- Ledit bilan est reporté sur le logiciel QuartiersPlus, présenté et diffusé aux signataires de la convention et aux instances.
- Ils mobilisent les associations de locataires à travers le Conseil Central de Concertation Locative. Au-delà, les équipes de l'Office se tiennent à disposition à travers le service des relations aux locataires ou les responsables de pôles de territoire pour partager des problématiques.

Les actions éligibles aux 8 axes du cadre national des contreparties d'abattement de TFPB sont en cohérence avec les engagements inter-bailleurs pris dans le cadre du Contrat de Ville à travers les engagements de droit commun, les engagements partenariaux et les engagements spécifiques politique de la ville.

### **Actions en lien avec l'emploi et le développement économique :**

Soutenir les initiatives locales avec les habitants et le tissu associatif.

Participer au développement économique à travers les capacités de commande en travaux d'investissement, d'entretien, de maintenance et de gestion.

Poursuivre l'embauche directe ou indirecte de publics issus des quartiers prioritaires (droit commun, emplois aidés, dispositifs de retour à l'emploi...), dans des domaines variés comme la gestion locative, les métiers de proximité, la maintenance des immeubles et des installations, ou l'accueil du public. Poursuivre l'utilisation des clauses d'insertion dans les marchés de construction neuve et de réhabilitation lourde dont ils seront les maîtres d'ouvrage.

### **Actions en lien avec le cadre de vie et la tranquillité résidentielle :**

Poursuivre son engagement et sa présence active aux cellules de veille et autres instances partenariales (CLSPD) par une présence adaptée selon les situations. Cette présence permet notamment d'échanger sur toutes situations liées à la prévention de la délinquance mais aussi aux situations 'sociales', telles que les logements non décents, personnes vulnérables, personnes âgées en perte d'autonomie et cela en complément des échanges réguliers avec les Polices et la

ville dans le cadre de la prévention de la délinquance et ou d'actes délictueux portant atteinte à la tranquillité des résidents.

Entretien, maintien, développer et moderniser les installations de vidéoprotection, et autres moyens de prévention situationnelle, ainsi que tout équipement collectif.

Maintenir une présence effective du personnel de proximité en charge de faire respecter le règlement général des locations, gérer les troubles de voisinage, faire le lien avec les polices municipale et nationale en cas de dégradation, d'occupation de hall, et autres incivilités.

Favoriser les pratiques écoresponsables en lien avec la stratégie développée dans la commune, la préservation de la biodiversité en lien avec la maîtrise des charges : sécurisation des locaux deux roues si besoin, tri à la source des biodéchets selon les orientations de la Métropole; optimiser la gestion de l'eau ; développer la gestion différenciée des espaces verts et les plantations durables.

### **Actions en lien avec le vivre ensemble, la lutte contre l'isolement et la grande précarité :**

Préserver une présence humaine effective sur le terrain, afin d'assurer, par le lien social avec les habitants, la tranquillité des lieux.

Favoriser le lien social et les animations au profit du « bien vivre ensemble »

Soutenir les initiatives des habitants.

Travailler en partenariat avec les associations locales et s'associer aux éventuelles actions à destination de la population du QPV mises en place par la commune.

Participer activement à la stratégie et à la mise en œuvre au quotidien de la gestion urbaine et sociale de proximité, notamment la gestion des déchets, des encombrants et des épaves.

S'engager en faveur du vieillissement de la population et des personnes handicapées en étudiant les demandes d'adaptation des logements et l'accessibilité des résidences.

Assurer une veille sociale des personnes vieillissantes et/ou isolées et alerter les services concernés et compétents.

Accompagner les personnes via des structures intermédiaires favorisant l'accès et le maintien dans le logement.

Former et accompagner le personnel de proximité (relations clients, gestion des conflits, sensibilisation au vieillissement, à la santé mentale, à l'isolement, au maintien à domicile...).

## **4 Résultats du diagnostic partagé**

Ces dernières années, le quartier a évolué avec :

- Une réhabilitation énergétique complète des bâtiments réceptionnés en 2021, complété par un programme confort des logements et un remplacement des équipements de chauffage apportant un réel confort thermique pour les locataires et une maîtrise des charges.
- L'esthétique des bâtiments a été nettement améliorée, conférant une attractivité pour ce secteur doté d'une aire de jeux centrale.
- Les travaux réalisés ont également accompagné un changement de la gestion des ordures ménagères avec l'installation de colonnes enterrées.
- La création d'une forêt urbaine plantée avec l'aide des habitants, les collaborateurs de proximité et les collégiens notamment pour sensibiliser sur les enjeux climatiques et de biodiversité

Le diagnostic sur le secteur de Saint Etienne du Rouvray Le Bic Auber a mis en évidence un cadre de vie agréable qui nécessite néanmoins :

- Un renforcement des actions liées au bien vivre ensemble,

- Une poursuite des actions d'amélioration du cadre de vie du secteur notamment en matière de gestion des encombrants et de tranquillité résidentielle au niveau des parkings,
- Une continuation du travail conjoint au sein des cellules de veille et des réunions partenariales,
- Un développement des actions autour de la cohésion sociale et de l'insertion.

## 5 Orientations stratégiques

### Habitat 76 s'engage à :

#### Assurer la tranquillité résidentielle et favoriser le bien vivre ensemble

- Présence du personnel de proximité, gestion des déchets et encombrants

S'appuyer sur la présence effective et renforcée du personnel de proximité et des métiers concourant à l'accompagnement (Chargé de médiation locative, chargé de coordination sociale, garde assermenté...) des publics fragiles, pour participer activement à la stratégie et à la mise en œuvre, au quotidien, de la gestion urbaine et sociale de proximité, notamment la gestion des déchets et des encombrants, en lien avec les services métropolitains.

- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;

Sensibiliser et former le personnel de proximité, avec une priorité donnée à la gestion des conflits et à l'accompagnement du vieillissement.

- Tranquillité résidentielle

Renforcer la tranquillité résidentielle, à travers une participation active aux dispositifs locaux de tranquillité et de sécurité, notamment le CLSPD, et en assurant un partage d'informations régulier avec les forces de l'ordre et la ville. Entretien, maintenir, développer et moderniser les installations de vidéoprotection, et autres moyens de prévention situationnelle.

- Animation, lien social, vivre ensemble

Soutenir les initiatives des habitants et du tissu associatif, informations partagées avec les services de la ville, notamment dans le cadre de projets éco-responsables, sportifs et culturels.

S'engager particulièrement en faveur de l'accompagnement des personnes vieillissantes et d'une veille sociale quotidienne et bienveillante assurée par les équipes de proximité. Privilégier une approche intergénérationnelle.

Mise à disposition de locaux associatifs.

- Chantier éducatifs et/ou chantiers jeunes

Soutenir les initiatives des associations présentes sur le QPV par le biais de chantiers jeunes et/ou éducatifs dont les projets et fréquence sont à définir en fonction des besoins identifiés.

- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

Réaliser des petits travaux d'amélioration de la qualité de service dans les parties communes (peinture dans la cage d'escaliers, de murets extérieurs), équiper les locaux communs (râteliers à vélos en fonction des usages identifiés...), analyser les besoins et souhaits des habitants quant à l'usage des espaces extérieurs et à leur appropriation.

**La Ville précise ci-dessous les orientations souhaitées pour la réalisation des plans**

### **d'action :**

- Intégration systématique d'actions en lien avec des chantiers d'insertion (au travers d'une convention triennale avec la MIEF ou bien via des associations) : A minima 10% du budget de l'abattement par quartier.
- Financement d'actions de sensibilisation et de vivre ensemble : A minima 15% du budget de l'abattement par quartier.
- Une valorisation du personnel de proximité ne dépassant pas 50% du budget de la TFPB par quartier.
- Les autres axes à privilégier sont :
  - Les travaux d'amélioration et les actions de sur-entretien qui doivent contribuer à renforcer l'attractivité des sites et lutter contre leur image négative (état des parties communes, confort en lien avec le changement climatique, surcoûts de remise en état des logements avant mise en location...): orientation d'environ 30% du budget de l'abattement.
  - La tranquillité résidentielle : orientation d'environ 10% du budget de l'abattement.
  - Des actions mutualisées entre bailleurs au regard des problématiques communes en matière de jets de déchets, de dépôts sauvages d'encombrants ou bien encore de nuisibles (gestion d'une caméra nomade, actions de sensibilisation...).

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

Habitat 76 associe les Membres du Conseil Central de Concertation Locative et/ou ses représentants d'Amicales de locataires et/ou ses « Locataires référents ».

La commune associe les habitants via des démarches participatives.

L'ensemble de ces représentants participe, à titre consultatif, à la vie de la convention d'abattement de la TFPB et est associé à la vie de la convention (diagnostic partagé, GUSP, suivi et bilan).

## **7 Modalités de pilotage**

La mise en œuvre de la convention de l'abattement de TFPB est suivie par un comité de pilotage (COFIL).

Le COFIL rassemble les partenaires au niveau décisionnaire.

Il se réunit au minimum une fois par an pour réaliser le bilan de l'année écoulée, réactualiser si besoin les objectifs stratégiques, valider le programme définitif et définir le programme d'actions de l'année suivante.

Il est composé :

- du maire ou son représentant ;
  - du président de l'agglomération ou son représentant ;
- du Préfet ou son représentant
- du délégué du Préfet dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- de la DDETS et de la direction départementale des territoires et de la mer en tant que de besoin;
- du bailleur social ;
- des associations de locataires

Le COFIL est réuni à l'initiative de la commune.

## 8 Suivi et bilan

Chaque année, Habitat 76 transmet à la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray, avant le 15 avril un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année n-1. Le bilan prévisionnel de l'année N+1 doit être établi sur le 2ème semestre de l'année N-1 après échanges avec la ville.

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 sera complété par un bilan de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité réalisé par la commune afin de lier le programme d'actions TFPB et les problématiques repérées sur les secteurs.

## 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 sur l'année N+1 (voire N+2). 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

- a. 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 » ;
- b. 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 dans un délai de préavis minimum de 3 mois avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention.

Fait à SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, le XX/XX/XXXX  
En quatre exemplaires

L'État,  
Représentée par Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI, Préfet de la région Normandie, préfet de la  
Seine-Maritime.

La Métropole Rouen Normandie,  
Représentée par Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Président.

La Ville de Saint Etienne du Rouvray  
Représentée par Monsieur Joachim MOYSE, Maire.

HABITAT 76  
Représenté par Monsieur Eric GIMER, Directeur Général.

## ANNEXE : programme d'action prévisionnel 2025-2030

Axe	Actions	Commentaires / détails	Date d'échéance	Financement bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée ATFPB	Taux de valorisation
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance	2,23 ETP sur le QPV 2024 soit 0,9 ETP au-delà du décret gardien (1 ETP pour 100 logements)	2025-2030		89000	100%
	Agents de médiation sociale	Valorisation de la part des chargés de médiation locative	2025-2030		10000	100%
	Agents de développement social et urbain	Valorisation de la part des chargés de coordination sociale, adjoint ...	2025-2030		38000	100%
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité	Valorisation de la part des responsables de pôles	2025-2030		18000	100%
	Référents sécurité	Valorisation de la part des gardes assermentés	2025-2030		18000	100%
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)		2025-2030		7000	100%
	Sessions de coordination interacteurs	Participation active aux cellules de veille et autres instances partenariales. Coût déjà valorisé dans l'axe 1				
	Dispositifs de soutien	Prise en charge psychologique, assistance juridictionnelle, PTI...				
3. Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Elément déjà valorisé dans l'axe 1/indicateur 1				
	Effacement de tags et graffitis	Pas d'intervention ces dernières années			1500	
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	Sur coût prévisionnel estimé sur la base du coût moyen observé en 2022 et 2023.			26000	100%
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)	Dépenses engagées sur base du coût moyen observé en 2022 et 2023	2025-2030		24000	100%
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves	Gestion des encombrants	Coût prévisionnel estimé sur la base du coût moyen observé en 2022 et 2023	2025-2030		1000	100%
	Renforcement ramassage papiers et détritrus					
	Enlèvement des épaves					
	Amélioration de la collecte des déchets					
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité					
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	Coût prévisionnel estimé sur la base du coût moyen observé en 2022 et 2023	2025-2030		21000	100%
	Surveillance des chantiers					
	Analyse des besoins en vidéosurveillance				-	

Axe	Actions	Commentaires / détails	Date d'échéance	Financement bailleur	Dépense prévisionnelle valorisée ATFPB	Taux de valorisation
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale	Coût des travaux de jardiniers/jardins partagés, poulailler, éco pâturage...	2025-2030		5000	100%
	Participation/implication/formation des locataires et association des locataires	Actions de proximité valorisées dans le cadre de l'axe 1				
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste éco responsables, etc.	Actions de proximité valorisées dans le cadre de l'axe 1	2025-2030			100%
	Enquête de satisfaction territorialisées					
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »	Animations en pied d'immeuble et en partenariat au profit des locataires du QPV	2025-2030		44000	100%
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Mise en place d'une veille sociale à destination des aînés dans le cadre du plan d'action vieillissement et service civique. Coût déjà valorisé dans l'axe 1.		-		
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)			-	-	
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)	Chantiers à détenir			60000	
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	Association Les Francas : exonération du loyer du local hors charges			46200	
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)	Résidentialisation Centre 1, aménagement des espaces extérieurs Centre 2...	2025-2030		140000	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	Coût prévisionnel estimé sur la base du coût moyen observé en 2022 et 2023 ramené au nombre de logements dans le nouveau périmètre	2025-2030			100%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)	Remplacement des portes des locaux communs	2025-2030		130000	100%
<b>TOTAL</b>			2025-2030		<b>678700€</b>	

Le montant prévisionnel des contreparties d'abattement de TFPB sur la période 2025-2030 est estimé à 678700 € pour 639253 € d'abattement cumulé, soit 106 %.



Seul le Bic Auber 1 est en zone QPV – Mise en location de 1978 à 1983

Le patrimoine



379 logements collectifs

3 locaux commerciaux



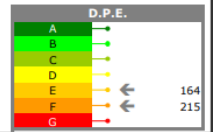
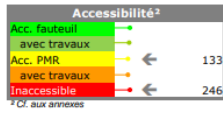
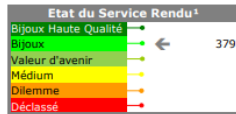
379 logements	Loyer*	Surf. Hab / m2	Types
T1 = 15	265 €	36	15 PLUS
T2 = 56	356 €	58	56 PLUS
T3 = 164	408 €	70	164 PLUS
T4 = 120	482 €	85	120 PLUS
T5 = 24	581 €	98	24 PLUS

\* logements loués à destination d'habitation

18 bâtiments composent ce groupe

Vidéoprotection :  OUI  
Mode de Chauffage :  Gaz (Ind.) : 379

Leviers d'Analyse reflétant la Préoccupation Solidaire de l'Office (Source : P.S.P., 2024-2033)



**Gestion Locative au 31 décembre 2022**

**Vente**  
- Logements proposés à la vente: 0

**Vacance**  
- Totale : 5      => + de 3 mois : 0

**Mobilité**  
- Taux de rotation : 5,80%  
- Congés : 22  
- Attributions : 20  
- Sous Occupation\* : 117

\* A partir du logement T3, nombre de pièces du logement > nombre d'occupants + 1  
Exemple : 1 pers. dans un T3, 2 pers. dans un T4,....

**Réservataires :**

Préfecture : publics prioritaires	86
fonctionnaires	28
Collectivités : département	
mairie	127
Collecteurs 1% :	
Office :	66
Autres/Divers :	72

**Tableau de présentation des programmes d'actions PREVISIONNELLES liées à l'abattement de TFPB**

Année(s) : 2025  
Référence QPPV: THOREZ-GRIMAU  
Organisme : HABITAT 76

Ville : SAINT ETIENNE DU ROUVRAY  
Nombre de logements dans le quartier : 215

Quartier prioritaire : QPV Bic Auber 1

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 100 075 €

Axes	Actions	Calendrier	Commentaires/Définitions et détails calculs	prévisionnelle sur 1 an Dépense prévisionnelle sur	Autre financement	Taux de valorisation TFPB	Dépense valorisée TFPB sur 2025 Dépense valorisée TFPB sur 2025
Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	<b>Renforcement du gardiennage et de la surveillance</b>	2025	Valorisation des ETP (personnel de proximité) au-delà du décret gardien (1 ETP/100 logements)	15 000 €		100%	
	<b>Agents de médiation sociale</b>	2025	Valorisation de la part des chargés de médiation locative	1 500 €		100%	
	<b>Agents de développement social et urbain</b>	2025	Valorisation de la part des chargées de coordination sociale, personnes assurant le pilotage du dispositif	6 000 €		100%	
	<b>Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité</b>	2025	Valorisation de la part des responsables de pôles	3 000 €		100%	
	<b>Référents sécurité</b>	2025	Valorisation de la part des gardes assermentés	3 000 €		100%	
Axe 2 : Formation/soutien des personnels de proximité	<b>Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)</b>	2025	Formation gestion des conflits, repérage et accompagnement des conduites adictives...	1 100 €		100%	
	<b>Sessions de coordination inter-acteurs</b>	2025	Participation active aux cellules de veille et autres instances partenariales. Coût déjà valorisé dans l'axe 1	pour mémoire			
	<b>Dispositifs de soutien</b>	2025	Prise en charge psychologique, assistance juridictionnelle, PTI	pour mémoire			
Axe 3 : Sur-entretien	<b>Renforcement nettoyage</b>	2025	Déjà valorisé dans l'axe 1	pour mémoire			
	<b>Effacement de tags et graffitis</b>	2025	Coût prévisionnel estimé sur la base du coût moyen observé en 2022 et 2023	500 €		100%	
	<b>Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention</b>	2025	Montant des dépenses engagées (écart entre les dépenses QPV/hors QPV)	4 500 €			
	<b>Reparation des équipements vandalisés (ascenseurs, contrôle d'accès ...)</b>	2025	Coût prévisionnel estimé sur la base coût moyen en 2022 et 2023 liés aux réparations des équipements vandalisés	4 000 €		100%	
Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants / épaves	<b>Gestion des encombrants</b>	2025	Coût prévisionnel estimé sur la base du coût moyen observé en 2022 et 2023	500 €		100%	
	<b>Renforcement ramassage papiers et détrit</b>	2025	Déjà valorisé dans l'axe 1	pour mémoire			
	<b>Enlèvement des épaves</b>	2025	Montant des dépenses engagées			100%	
	<b>Amélioration de la collecte des déchets (travaux et aménagements liés à la collecte, amélioration des modes de gestion)</b>	2025	Montant des dépenses engagées			100%	
Axe 5 : Tranquillité résidentielle	<b>Dispositif tranquillité</b> - participation aux réunions tranquillité publique; production et partage d'éléments issus de l'Observatoire des Incivilités	2025	Déjà valorisé dans l'axe 1	pour mémoire			
	<b>Vidéosurveillance (fonctionnement)</b> - entretien/maintenance des installations mises en place - 100 % des halls couverts :	2025	Coût prévisionnel estimé sur la base du coût moyen observé en 2022 et 2023 ramené au nombre de logements dans le nouveau périmètre	3 500 €		100%	
	Surveillance des chantiers	2025		pour mémoire			
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	2025	100% de halls couverts	pour mémoire			
Axe 6 : Concertation / sensibilisation des locataires	<b>Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale :</b>	2025	Coût entretien éco pâturage...	1 500 €		100%	
	<b>Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires</b> - concertation : réunions de paliers, de cages d'escaliers, porte à porte.	2025	Déjà valorisé axe 1	pour mémoire			
	<b>Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...</b> - Dispositif d'identification et de suivi des personnes âgées isolées - volontaires du Service Civique	2025	Déjà valorisé axe 1	pour mémoire			
	<b>Enquêtes de satisfaction territorialisées</b>	2025	Enquêtes réalisées par le Centre de Contact d'Habitat 76 : après travaux ; suite entrée dans les lieux et au moment du congé	pour mémoire			
Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble	<b>Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »</b>	2025	Animations en pied d'immeubles et en partenariat au profit des locataires du QPV	7 500 €		100%	
	<b>Actions d'accompagnement social spécifiques :</b>	2025				100%	
	<b>Services spécifiques aux locataires</b> (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	2025	Mise en place d'une veille sociale à destination des aînés dans le cadre du plan d'action vieillissement. Déjà valorisé axe 1	pour mémoire			
	<b>Actions d'insertion</b>	2025	Chantiers jeunes, chantiers d'insertion	10 000 €		100%	
	<b>Mise à disposition de locaux associatifs ou de services</b>	2025	Gratuité des loyers de locaux loués à des associations ou autres en cœur de QPV : local LCR	7 600 €		100%	
Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	<b>Petits travaux d'amélioration du cadre de vie</b>	2025	Réfection halls d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétiques, etc.	80 000 €		100%	
	<b>Surcoûts de remise en état des logements</b>	2025	Surcoûts / hors QPPV				
	<b>Travaux de sécurisation</b>	2025	Gestion des caves, digicodes, Vigik...	80 000 €		100%	
<b>* Si les parties communes sont faites en 2026 = 148700 €</b>				229 200 €			

2025	TOTAL	TOTAL sans option
montant prévisionnel de l'abattement	100 075 €	100 075 €
montant prévisionnel de l'abattement annuel	229 200 €	148 700 €
montant réalisé	#NOM ?	#NOM ?
réalisé / annuel	#NOM ?	#NOM ?
réalisé / sur les ? années	#NOM ?	#NOM ?

Actions spécifiques identifiées		
Gratuité des Locaux situés en QPV => exonération du loyer de l'Association "Les Francas"	7 600 €	25 100 €
Animations "Bien vivre ensemble" initiatives Habitat 76, ville, Associations et Habitants	7 500 €	
Chantiers jeunes et/ou éducatifs avec la MIEF à définir	10 000 €	
Réfection des cages d'escaliers du Bic Auber identifiées lors du diagnostic en marchant	80 000 € *	* Option possible sur 2026
Remplacement de portes d'accès aux parkings identifiées lors du diagnostic en marchant	30 000 €	
Réfection de l'éclairage extérieur passage en leds pour diminuer les charges locatives	50 000 €	

# quartiers2030

## Convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans le quartier prioritaire de la politique de la ville Buisson-Gallouen

La présente convention est conclue entre :

- La Métropole Rouen Normandie, représentée par Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Président,
- La Ville de Sotteville-lès-Rouen, représentée par Alexis RAGACHE, Maire
- Et la Ville de Saint-Etienne du Rouvray, représentée par Joachim MOYSE, Maire
- D'autre part, la Préfecture de Seine-Maritime représentée par Jean-Benoît ALBERTINI, Préfet de la Région Normandie et Préfet de la Seine-Maritime
- Et d'autre part, Habitat 76, représenté par Éric GIMER, 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'Etat, l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et les représentants des collectivités ;

Vu le Contrat de ville Engagements Quartiers 2030 de la Métropole Rouen Normandie voté par le conseil communautaire du 15 avril 2024 ;

Il est convenu ce qui suit :

- 1- Objet de la convention
- 2- Identification du patrimoine concerné
- 3- Identification des moyens de gestion du droit commun
- 4- Engagements des parties à la convention
- 5- Diagnostic partagé, priorités d'intervention et programme d'actions
- 6- Modalités de pilotage
- 7- Suivi et bilan
- 8- Durée de la convention
- 9- Conditions de report de l'abattement de la TFPB
- 10- Conditions de dénonciation de la convention

## 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.

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement TFPB sur toute la durée du contrat de ville pour le quartier prioritaire Buisson-Gallouen.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'Etat, la Métropole Rouen Normandie, les villes de Sotteville-lès-Rouen et de Saint-Etienne du Rouvray et Habitat 76.

Elle est une annexe du contrat de ville signé le 15 avril 2024 et à ce titre, s'inscrit dans les orientations définies par celui-ci et dans la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc d'habitat collectif, ainsi que l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur les axes suivants :

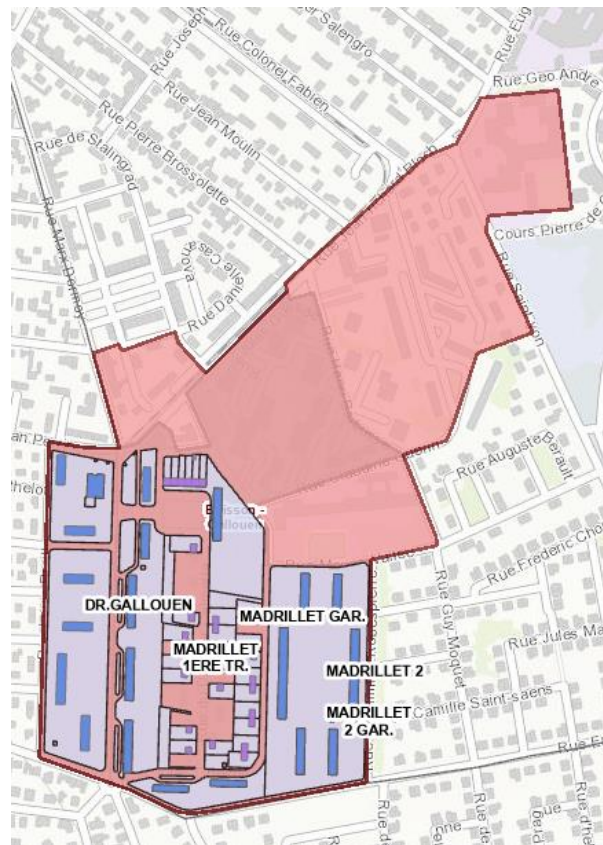
- Renforcement du personnel de proximité
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité
- Sur-entretien
- Gestion des déchets et encombrants/épaves
- Tranquillité résidentielle
- Concertation/sensibilisation des locataires
- Animation, lien social, vivre ensemble
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

## 2- Identification du patrimoine concerné

Programme	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant 2025 de l'abattement de la TFPB*
Sotteville-lès-Rouen Madrillet 1 et 2	445	418	122 405€
Saint Etienne du Rouvray Gallouen	176	176	63 794€
	TOTAL	594	186 199€

*\*Montants calculés par les services fiscaux et communiqués aux bailleurs par les services de l'Etat – Novembre 2024*

### Plan du patrimoine du bailleur sur le quartier prioritaire



### 3- Identification des moyens de gestion du droit commun

Le tableau d'identification des moyens de gestion du droit commun ci-dessous a été réalisé par Habitat 76. L'échelle de comparaison est l'échelon intercommunal. Ces indicateurs permettent d'identifier les surcoûts en matière de renforcement des moyens de gestion spécifiques mis en œuvre sur le quartier. Une mise à jour de ces indicateurs sera réalisée à mi-parcours.

Actions de gestion	Indicateurs 2023	HORS QPV	QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état (par an/logement)	2466€	2935€
Equipements			
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance	1202€	1254€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance	10€	13€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	64€	73€
Gardiennage et surveillance		1 ETP pour 100 logements	1 ETP pour 57 logements

Sauf exception, la dépense valorisée est toujours le coût de l'opération dans son intégralité, dès qu'il s'agit d'une opération spécifique et uniquement le surcoût, dès qu'il est question d'une opération de renforcement. Si les moyens de droit commun dédiés au quartier sont inférieurs à l'indicateur moyen hors QPV, aucune dépense n'est alors éligible. Il est rappelé que les charges récupérables ne sont pas valorisables au titre de l'abattement de la TFPB.

#### **4- Engagements des parties à la convention**

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial. L'ensemble des signataires s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de cette convention en lien avec les orientations du contrat de ville et des politiques publiques de droit commun et en cohérence avec les démarches de gestion urbaine et sociale de proximité, dans une logique de projet de territoire.

##### *Engagements de l'Etat*

Les services de l'État contribuent à la mise en œuvre de la convention d'abattement TFPB.

Le préfet, représenté par le sous-préfet en charge de la politique de la ville, veille à la tenue régulière des instances conformément au calendrier fixé dans la présente convention.

Le sous-préfet participe, aux côtés des collectivités et des bailleurs, à la définition et la réactualisation des objectifs stratégiques.

Il participe aux comités de pilotage et veille à la coordination et la complémentarité des actions mises en œuvre dans les quartiers telles que définies dans le contrat de ville et la convention d'abattement.

Les délégués du préfet participent aux comités techniques et aux diagnostics en marchant. Ils participent, à la coordination des actions de droit commun et de la politique de la ville en faveur des habitants.

La DDETS et la DDTM apportent, en tant que de besoin, leur expertise en fonction de leurs champs de compétence respectifs

##### *Engagements de la Métropole Rouen Normandie :*

La Métropole s'engage :

- à participer à la démarche de Gestion urbaine et sociale de proximité en particulier aux « diagnostics en marchant » via ses pôles de proximité, en mobilisant ses politiques de droit commun (voirie, collectes des déchets, encombrants, éclairage public...)
- à participer, dans la mesure des ressources disponibles, aux réunions de pilotage, de suivi et d'évaluation du dispositif TFPB initiées par la commune.

##### *Engagements de la Ville de Sotteville-lès-Rouen*

La Ville de Sotteville-lès-Rouen s'engage à mobiliser les moyens humains nécessaires pour animer la démarche partenariale en lien avec le comité d'acteurs autour de la Gestion urbaine et sociale de proximité.

##### *Engagements de la Ville de Saint-Etienne du Rouvray*

La responsable de la division Habitat et Renouvellement Urbain et le coordinateur de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (Département Développement territorial) ont la charge du suivi de la convention en lien avec les différents services de la commune (Département Accès aux Droits et Développement Social dont la Maison de l'Information sur l'Emploi et la Formation, Direction des Services Techniques, Département des Centres Socioculturels et de la Jeunesse, Département de la Tranquillité Publique).

La commune, en lien avec la commune de Sotteville-lès-Rouen, organise de manière annuelle avec le bailleur, un comité d'évaluation pour faire le bilan de l'année et apporter si nécessaire

des mesures correctives sur le plan d'action de l'année suivante. A l'issue de ces comités d'évaluation, M. le Maire préside une réunion de bilan inter bailleur.

La commune participe à la démarche de Gestion urbaine et sociale de proximité animée par la commune de Sotteville-lès-Rouen sur le quartier Buisson-Gallouen. Elle réalise de manière annuelle un bilan de la démarche de Gestion urbaine et sociale de proximité par secteur pour les comités d'évaluation, afin de lier le programme d'actions TFPB et les problématiques repérées sur les secteurs.

La commune accompagne les bailleurs dans la mise en œuvre des chantiers d'insertion et la recherche du public en insertion ainsi que dans la mise en œuvre d'actions d'accompagnement social collectif.

De manière transversale à ces dispositifs, la commune favorise la participation citoyenne et des actions « d'aller vers » en s'appuyant notamment sur les associations ou des représentants d'habitants.

### *Engagements d'Habitat 76*

Le Directeur de Territoire et l'Adjointe au Directeur de Territoire sont les référents d'Habitat 76 auprès des partenaires.

Ils assurent le pilotage et le suivi de la convention et mobilisent les ressources internes pour la mise en œuvre opérationnelle du plan d'actions, notamment les Directions des Politiques territoriales et sociales et du Développement durable du patrimoine, ainsi que le Contrôle de gestion interne pour établir le bilan quantitatif et qualitatif annuel (prévisionnel et réalisé).

Ledit bilan est reporté sur le logiciel QuartiersPlus, présenté et diffusé aux signataires de la convention et aux instances.

Ils mobilisent les associations de locataires à travers le Conseil Central de Concertation Locative. Au-delà, les équipes de l'Office se tiennent à disposition à travers le service des relations aux locataires ou les responsables de pôles de territoire pour partager des problématiques.

Les actions éligibles aux 8 axes du cadre national des contreparties d'abattement de TFPB sont en cohérence avec les engagements inter bailleurs pris dans le cadre du Contrat de Ville à travers les engagements de droit commun, les engagements partenariaux et les engagements spécifiques politique de la ville.

Engagements en lien avec l'emploi et le développement économique :

- Soutenir les initiatives locales avec les habitants et le tissu associatif.
- Participer au développement économique à travers les capacités de commande en travaux d'investissement, d'entretien, de maintenance et de gestion.
- Poursuivre l'embauche directe ou indirecte de publics issus des quartiers prioritaires (droit commun, emplois aidés, dispositifs de retour à l'emploi...), dans des domaines variés comme la gestion locative, les métiers de proximité, la maintenance des immeubles et des installations ou l'accueil du public.
- Poursuivre l'utilisation des clauses d'insertion dans les marchés de construction neuve et de réhabilitation lourde dont ils seront les maîtres d'ouvrage.

Engagements en lien avec le cadre de vie et la tranquillité résidentielle :

- Poursuivre son engagement et sa présence active aux cellules de veille et autres instances partenariales (CLSPD) par une présence adaptée selon les situations. Cette présence permet notamment d'échanger sur toutes situations liées à la prévention de la délinquance mais aussi aux situations « sociales », telles que l'accompagnement des personnes vivant en logements non décents, les personnes vulnérables, les personnes âgées en perte d'autonomie et cela en complément des échanges réguliers avec la Police Nationale et la Ville (police municipale) dans le cadre de la prévention de la délinquance et ou d'actes délictueux portant atteinte à la tranquillité des résidents.

- Entretien, maintenir, développer et moderniser les installations de vidéoprotection, et autres moyens de prévention situationnelle, ainsi que tout équipement collectif.
- Maintenir une présence effective du personnel de proximité en charge de faire respecter le règlement général des locations, gérer les troubles de voisinage, faire le lien avec les polices municipale et nationale en cas de dégradation, d'occupation de hall, et autres incivilités.
- Favoriser les pratiques écoresponsables en lien avec la stratégie développée dans la commune, la préservation de la biodiversité en lien avec la maîtrise des charges : sécurisation des locaux deux roues si besoin, tri à la source des biodéchets selon les orientations de la Métropole; optimiser la gestion de l'eau ; développer la gestion différenciée des espaces verts et les plantations durables.

Engagements en lien avec le vivre ensemble, la lutte contre l'isolement et la grande précarité :

- Préserver une présence humaine effective sur le terrain, afin d'assurer, par le lien social avec les habitants, la tranquillité des lieux.
- Favoriser le lien social et les animations au profit du « bien vivre ensemble »
- Soutenir les initiatives des habitants.
- Travailler en partenariat avec les associations locales et s'associer aux éventuelles actions à destination de la population du QPV mises en place par la commune.
- Participer activement à la stratégie et à la mise en œuvre au quotidien de la gestion urbaine et sociale de proximité, notamment la gestion des déchets, des encombrants et des épaves.
- S'engager en faveur du vieillissement de la population et des personnes handicapées en étudiant les demandes d'adaptation des logements et l'accessibilité des résidences.
- Assurer une veille sociale des personnes vieillissantes et/ou isolées et alerter les services concernés et compétents.
- Accompagner les personnes via des structures intermédiaires favorisant l'accès et le maintien dans le logement.
- Former et accompagner le personnel de proximité (relations clients, gestion des conflits, sensibilisation au vieillissement, à la santé mentale, à l'isolement, au maintien à domicile...).

## 5- Diagnostic partagé, priorités d'intervention et programme d'actions

Buisson-Gallouen est un territoire vécu par les habitants, à cheval sur les communes de Sotteville-lès-Rouen et de Saint-Etienne du Rouvray, qui abrite une concentration de ménages en grande fragilité et nécessite une animation territoriale renforcée.

L'étude statistique du quartier associée au bilan du précédent contrat de ville et aux priorités municipales ont permis d'aboutir à une feuille de route dont les priorités concernent **l'éducation, l'accès à l'emploi et le lien social.**

La présente convention est liée aux démarches de Gestion urbaine et sociale de proximité

La présente convention d'utilisation de l'abattement de TFPB a vocation à s'articuler avec les démarches de Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) qui organisent et coordonnent les interventions pour répondre aux besoins spécifiques du quartier Buisson-Gallouen.

Les démarches GUSP ont été initiées sur le territoire en 2016. Les principaux enjeux sont :

L'amélioration du cadre de vie des habitants et de l'attractivité du quartier

L'amélioration de la qualité de vie et le développement du lien social et du vivre-ensemble en impliquant l'ensemble des acteurs.



Le diagnostic partagé s'est tenu le 14 octobre 2024 en présence de représentants

- de l'Etat – Déléguée du Préfet
- de la Ville de Sotteville-lès-Rouen et de la Ville de Saint-Etienne du Rouvray
- du pôle de proximité de la Métropole Rouen Normandie
- de la Police Nationale
- du bailleur Habitat 76
- des habitants

Au regard des fonctionnements et dysfonctionnements identifiés, en lien avec les thématiques de la GUSP, la collectivité compétente, en partenariat avec le bailleur, la Ville de Saint-Etienne du Rouvray et les services de l'Etat, a défini les priorités à traiter pour les trois années à venir.

*Programme d'actions 2025-2027 :*

Priorité 1 : La concertation/sensibilisation des locataires notamment au regard des importants travaux de réhabilitation et de renforcement des balcons entrepris par le bailleur. Dans ce cadre, les actions valorisées au titre de l'abattement de la TFPB pourront concerner le renforcement des personnels de proximité ou encore les dispositifs de sensibilisation aux nouveaux usages, particulièrement à la collecte sélective des biodéchets (35% du programme valorisable).

Priorité 2 : La tranquillité résidentielle, notamment au regard de phénomènes récurrents d'occupation des parties communes, caves et/ou espaces partagés. Dans ce cadre, les actions valorisées au titre de l'abattement de la TFPB concerneront le renforcement des personnels de surveillance, l'équipement en vidéosurveillance et les petits travaux de sécurisation (30% du programme valorisable).

Priorité 3 : L'animation du lien social, notamment au regard du nécessaire développement de la dynamique associative et du souhait de valoriser le vivre-ensemble. Dans ce cadre, les actions valorisées au titre de l'abattement de la TFPB pourront concerner le soutien aux animations et projets collectifs et les actions d'insertion (25% du programme valorisable)

## **6- Modalités de pilotage**

La mise en œuvre de la convention de l'abattement de la TFPB est suivie par un comité de pilotage (COPIL) réuni à l'initiative de la commune.

Le COPIL rassemble chaque année des partenaires au niveau décisionnaire.

Il se réunit au minimum une fois par an pour réaliser le bilan de l'année écoulée, réactualiser si besoin les objectifs stratégiques, valider le programme définitif et définir le programme d'actions de l'année suivante. Il est composé :

- du maire de chacune des deux villes ou leur représentant ;
- du président de la Métropole ou son représentant ;
- du préfet ou son représentant
- du délégué du préfet dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- de la DDETS et de la DDTM en tant que de besoin
- du bailleur social
- des associations de locataires

Par ailleurs, la Ville de Sotteville-lès-Rouen organise des comités techniques deux fois par an, dans le cadre des instances dédiées à la Gestion urbaine et sociale de proximité. Ces réunions associant les services de l'État (Délégué.e du Préfet), de la Métropole Rouen Normandie, de la Ville de Saint-Etienne du Rouvray et un ou plusieurs représentant.s d'Habitat 76, ont pour

objectif de définir, de suivre et de proposer, si nécessaire, au comité de pilotage des réajustements du programme d'actions prévu à l'article 5 de la convention.

En lien avec les bailleurs et les associations de locataires, les habitants sont conviés à participer, à titre consultatif, à la vie de la convention d'abattement de la TFPB dans le cadre des démarches de Gestion urbaine et sociale de proximité et des diagnostics en marchant.

## **7- Suivi et bilan**

Chaque année et avant le 15 avril de l'année N, Habitat 76 transmet à la Métropole Rouen Normandie, aux villes de Sotteville-lès-Rouen et de Saint-Etienne du Rouvray ainsi qu'à l'Etat, via le.la délégué.e du préfet, 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 QuartierPlus aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

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.

## **8- Durée de la convention**

La présente convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB, annexée au contrat de ville est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024. Elle donnera lieu à modification sous la forme d'un avenant, à l'issue du bilan à mi-parcours.

## **9- Conditions de report de l'abattement de la TFPB**

Dans certaines situations, l'abattement de la TFPB ne peut 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'un examen et d'une validation par les signataires de la convention réalisés lors de l'instance de suivi.


## **10- Conditions de dénonciation de la convention**

Comme indiqué à l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021, en cas de désaccord entre les signataires sur la conclusion ou l'exécution de la présente convention, un rôle de facilitateur sera assuré par un représentant de l'Etat, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants du quartier Buisson-Gallouen.

En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements prévus à la convention par l'une des parties, la présente convention pourra être dénoncée, après la mise en place de la phase de médiation pré-citée, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de 3 mois avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention.

Fait à Sotteville-lès-Rouen en 5 exemplaires,


Le Préfet de la Région Normandie et Préfet de la Seine-Maritime,



Le Président de la Métropole Rouen Normandie,



Le Maire de Sotteville-lès-Rouen,



Le Maire de Saint-Etienne du Rouvray,



Le Directeur général d'Habitat 76,



**Tableau de présentation des programmes d'actions PREVISIONNELLES liées à l'abattement de TFPB**

Année(s) : 2025  
 Référence QPPV: QPV Buisson  
 Organisme : HABITAT 76

Ville : ST ETIENNE DU ROUVRAY  
 Nombre de logements dans le quartier : 176

Quartier prioritaire : Rue du Dr Gallouen  
 Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 63794 €

Priorité de rattachement de l'action	Axes	Actions	Calendrier	Commentaires/Définitions et détails calculs	prévisionnelle sur 1 an Dépense prévisionnelle sur	Autre financement	Taux de valorisation TFPB	valorisée TFPB sur 2025 Dépense valorisée TFPB sur
<b>Tranquillité résidentielle</b>	Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	<b>Renforcement du gardiennage et de la surveillance</b>	2025	Valorisation des ETP (personnel de proximité) au-delà du décret gardien (1 ETP/100 logements)	8 000 €		100%	
<b>Concertation / sensibilisation</b>		<b>Agents de médiation sociale</b>	2025	Valorisation de la part des chargés de médiation locative	1 250 €		100%	
<b>Concertation / sensibilisation</b>		<b>Agents de développement social et urbain</b>	2025	personnes assurant le pilotage du dispositif	4 500 €		100%	
<b>Concertation / sensibilisation</b>		<b>Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité</b>	2025	Valorisation de la part des responsables de pôles	2 500 €		100%	
<b>Tranquillité résidentielle</b>		<b>Référents sécurité</b>	2025	Valorisation de la part des gardes assermentés	2 500 €		100%	
<b>Concertation / sensibilisation</b>	Axe 2 : Formation/soutien des personnels de proximité	<b>Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)</b>	2025	Formation gestion des conflits, repérage et accompagnement des conduites addictives...	900 €		100%	
		<b>Sessions de coordination inter-acteurs</b>	2025	partenariales. Coût déjà valorisé dans l'axe 1	pour mémoire			
		<b>Dispositifs de soutien</b>	2025	Prise en charge psychologique, assistance juridictionnelle, PTI	pour mémoire			
<b>Tranquillité résidentielle</b>	Axe 3 : Sur-entretien	<b>Renforcement nettoyage</b>	2025	Déjà valorisé dans l'axe 1	pour mémoire			
<b>Autres dépenses</b>		<b>Effacement de tags et graffitis</b>	2025	Coût prévisionnel estimé sur la base du coût moyen observé en 2022 et 2023	2 000 €		100%	
<b>Tranquillité résidentielle</b>		<b>Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention</b>	2025	Montant des dépenses engagées (écart entre les dépenses QPV/hors QPV)	650 €			
<b>Tranquillité résidentielle</b>		<b>Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs, contrôle d'accès ...)</b>	2025	Coût prévisionnel estimé sur la base coût moyen en 2022 et 2023 liés aux réparations des équipements vandalisés	3 200 €		100%	
<b>Tranquillité résidentielle</b>	Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants / épaves	<b>Gestion des encombrants</b>	2025	Coût prévisionnel estimé sur la base du coût moyen observé en 2022 et 2023	1 250 €		100%	
<b>Tranquillité résidentielle</b>		<b>Renforcement ramassage papiers et détrit</b>	2025	Déjà valorisé dans l'axe 1	pour mémoire			
<b>?</b>		<b>Enlèvement des épaves</b>	2025	Montant des dépenses engagées			100%	
		<b>Amélioration de la collecte des déchets (travaux et aménagements liés à la collecte, amélioration des modes de gestion)</b>	2025	Montant des dépenses engagées			100%	
<b>Tranquillité résidentielle</b>	Axe 5 : Tranquillité résidentielle	<b>Dispositif tranquillité</b> - participation aux réunions tranquillité publique; production et partage d'éléments issus de l'Observatoire des Incivilités	2025	Déjà valorisé dans l'axe 1	pour mémoire			
		<b>Vidéosurveillance (fonctionnement)</b> - entretien/maintenance des installations mises en place - 100 % des halls couverts :	2025	Coût prévisionnel estimé sur la base du coût moyen observé en 2022 et 2023 ramené au nombre de logements dans le nouveau périmètre	1 050 €		100%	
		Surveillance des chantiers	2025		pour mémoire			
		Analyse des besoins en vidéosurveillance	2025	100% de halls couverts	pour mémoire			
<b>Concertation / sensibilisation</b>	Axe 6 : Concertation / sensibilisation des locataires	<b>Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale :</b>	2025	Nouvelles plantations durables, jardins ou jardinières partagées	10 000 €		100%	
<b>Concertation / sensibilisation</b>		<b>Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires</b> - concertation : réunions de paliers, de cages d'escaliers, porte à porte.	2025	Déjà valorisé axe 1	pour mémoire			
<b>Concertation / sensibilisation</b>		<b>Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...</b> - Dispositif d'identification et de suivi des personnes âgées isolées	2025	Veille sociale assurée par le personnel de proximité	1 600 €			
<b>Concertation / sensibilisation</b>		<b>Enquêtes de satisfaction territorialisées</b> -	2025	Enquêtes réalisées par le Centre de Contact d'Habitat 76 : après travaux ; suite entrée dans les lieux et au moment du congé	pour mémoire			
<b>Animation du lien social</b>	Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble	<b>Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »</b>	2025	Animations en pied d'immeubles et en partenariat au profit des locataires du QPV	6 000 €		100%	
<b>Animation du lien social</b>		<b>Actions d'accompagnement social spécifiques :</b>	2025				100%	
<b>Animation du lien social</b>		<b>Services spécifiques aux locataires</b> (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	2025	Mise en place d'une veille sociale à destination des aînés dans le cadre du plan d'action vieillissement. Déjà valorisé axe 1	pour mémoire			
<b>Animation du lien social</b>		<b>Actions d'insertion</b>	2025	Chantiers jeunes, chantiers d'insertion	6 000 €		100%	
<b>Animation du lien social</b>		<b>Mise à disposition de locaux associatifs ou de services</b>	2025	Gratuité des loyers de locaux loués à des associations ou autres en cœur de QPV	5 460 €		100%	
<b>Autres dépenses</b>		<b>Petits travaux d'amélioration du cadre de vie</b>	2025	Réfection des jeux au sol de la placette centrale	5 000 €		100%	
<b>Autres dépenses</b>	Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	<b>Surcoûts de remise en état des logements</b>	2025	Surcoûts / hors QPPV				
<b>Autres dépenses</b>		<b>Travaux de sécurisation</b>	2025	Gestion des caves, digicodes, Vigik, cheminements, emmarchements, éclairage, etc.	2 000 €		100%	
					63 860 €			

Tranquillité résidentielle (30%, env. 19200€)	18000	28%
Concertation/ sensibilisation (35%, env. 22400€)	20750	33%
Animation du lien social (25%, env. 16000€)	17460	27%
Autres dépenses	7650	12%
	63860	100%

2025	TOTAL
montant prévisionnel de l'abattement	63 794 €
montant prévisionnel de l'abattement annuel	63 860 €
montant réalisé	#NOM ?
réalisé / annuel	#NOM ?
réalisé / sur les ? années	#NOM ?

Actions spécifiques identifiées		
Gratuité des Locaux situés en QPV => exonération du loyer hors charge	5 460 €	17 460 €
Animations "Bien vivre ensemble" initiatives Habitat 76, ville, Associations et Habitants	6 000 €	
Chantiers jeunes et/ou éducatifs à définir	6 000 €	
Réfection des jeux au sol de la placette centrale	5 000 €	
Réfection des espaces verts en pieds d'immeubles	10 000 €	