



Avenant au Contrat de ville cadre
« Engagements Quartiers 2030 »

Convention 2025-2030

Ville de Montfermeil

Gestion urbaine et sociale de proximité

4 octobre 2024

SOMMAIRE

OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION	3
PERIMETRE DE LA CONVENTION	4
1. Périmètre géographique.....	4
2. Périmètre partenarial	5
PLAN D’ACTIONS PARTENARIAL	7
1. Diagnostic	7
2. Objectifs opérationnels et actions envisagées.....	11
PILOTAGE ET SUIVI DE LA CONVENTION	15
1. Instances de pilotage	15
2. Modalités de suivi opérationnel.....	15
ENGAGEMENTS DES PARTIES	16
1. Engagements de Grand Paris Grand Est	16
2. Engagements de la commune de Montfermeil	16
3. Engagements de l’État	16
4. Engagements des bailleurs sociaux	17
MECANISMES DE CONTROLE DES ENGAGEMENTS	18
1. Bilan et report des actions	18
2. Procédures de médiation et de dénonciation de la convention	18
ANNEXES	19
ANNEXE 1 : CARTOGRAPHIE GEOGRAPHIE PROPRIETAIRE DE LA VILLE – CLICHY SOUS-BOIS/MONTFERMEIL	19
ANNEXE 2 : PORTRAIT DU QUARTIER PRIORITAIRE DE LA VILLE DE MONTFERMEIL	19
ANNEXE 3 : RECENSEMENT DES COPROPRIETES	19
ANNEXE 4 : CALENDRIER DES INSTANCES GUSP	19

La convention de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) est conclue entre :

- La **commune de Montfermeil**, représentée par son Maire, Xavier LEMOINE ;
- Et l'Établissement public territorial **Grand Paris Grand Est**, représenté par son président, Xavier LEMOINE ;
- D'autre part l'**État**, représenté par ;
- Et d'autre part les organismes HLM, dits **bailleurs sociaux** :
 - Seine-Saint- Denis Habitat, représenté par son Directeur Général,...;
 - Immobilière 3F, représenté par sa Directrice générale,...;
 - BATIGERE Habitat, représenté par son directeur Général...,

PROJET

OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

La gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) est une démarche d'intervention partenariale, coordonnée et partagée, entre ceux qui habitent la ville et les institutions qui ont la responsabilité de sa gestion au quotidien. Elle vise à améliorer la qualité et les conditions de vie des habitants, en répondant aux problèmes courants liés à l'habitat et au cadre de vie.

La GUSP est inscrite au contrat de ville, dans l'orientation territoriale « Des quartiers intégrés, confortables et paisibles ».

La mise en œuvre de la GUSP est encadrée par la charte territoriale, qui en fixe les principes, ainsi que par la présente convention communale.

La convention est le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de la GUSP. Elle définit son périmètre local d'intervention et fournit aux partenaires un plan d'actions. Elle précise les modalités de pilotage et de suivi de la démarche, les engagements de chacun des signataires, ainsi que les procédures de dénonciation.

La convention constitue également, en complément du contrat de ville, le document justificatif à la mobilisation du dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) par les bailleurs sociaux, en contrepartie duquel des programmes d'actions d'amélioration du cadre de vie des habitants sont mis en œuvre.

La présente convention est conclue pour une durée de six ans sur toute la durée du contrat de ville, à compter de 2025 et jusqu'en 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.

PERIMETRE DE LA CONVENTION

1. Périmètre géographique

La Ville de Montfermeil est située à l'Est du département de la Seine-Saint-Denis, à 15 kilomètres de Paris, de la plateforme aéroportuaire de Roissy Charles de Gaulle, et du pôle d'activités et universitaire de Marne La Vallée.

La Ville de Montfermeil compte près de 27 980 habitants en 2021, dont 25% situés en Quartier Prioritaire. Dans le cadre de l'élaboration du contrat de ville 2024-2030, un portrait du Quartier Prioritaire de la Ville a été établi reprenant les données de base en matière de population, de revenu, de formation et d'emploi (annexe 01).

La présente convention porte sur le périmètre de la commune entière.

Secteur Hors QPV :

Le secteur hors quartier prioritaire de la ville, principalement privé (pavillonnaires et copropriétés), témoigne-lui aussi de difficultés sociales importantes, même si elles sont plus diffuses.

Ce secteur couvre plus de 60% du territoire communal. Construit par vagues successives d'urbanisation, un grand nombre de pavillons familiaux ont été édifiés. Il en va de même pour la construction de logements collectifs avec accession à la propriété sur des terrains rachetés à des particuliers ou à la commune.

- Logements collectifs : depuis 2015, 1 124 logements collectifs ont été construits et 713 logements sont en cours de livraison d'ici fin 2025 sur le secteur hors QPV, l'arrivée en masse de nouveaux ménages nécessitera leur accompagnement dans les usages à différentes échelles (dans le logement, la résidence, le quartier, la Ville), il en va de même pour les syndicats de copropriété ;
- Pavillonnaire : le pavillonnaire est marqué l'acquisition de biens par des « professionnels ou des particuliers », qui peuvent être qualifiés de marchands de sommeil : les pavillons sont divisés en 7 à 10 petits logements de moins de 9m², souvent classés niveau E, F dans les diagnostics de performances énergétiques. Ces divisions pavillonnaires sont réalisées dans l'ensemble des parties du bien (comble, sous-sols, garages, appentis de jardin) ce qui contribue largement à la problématique du mal-logement. Ces logements sont souvent occupés par des familles qui ne peuvent prétendre à du logement social, pour diverses raisons (ressources, papiers d'identité, emplois précaires.).

Les difficultés de ces habitants sont donc pour une grande partie, similaires à celles rencontrées par les habitants du QPV.

QPV historique :

La résidence des Bosquets et sa périphérie :

Ce secteur comporte aujourd'hui près de 1000 logements répartis entre les bailleurs I3F et Seine-Saint-Denis Habitat sur les résidences des Bosquets, Anatole France et Notre Dame des Anges. Ce secteur est exclusivement constitué de logements collectifs (parc social et copropriétés privées et mixtes), de nombreux logements ont été mis en service depuis 2015. Dans le cadre de la rénovation urbaine, plusieurs résidences ont été rasées, ce qui a permis la création de nouveaux bâtiments de type R+4 et R+5. De plus, des places de stationnement ainsi que des aires de jeux ont été aménagées dans le quartier. La zone commerciale de ce secteur est marquée par la présence d'un pôle regroupant divers commerces (restaurants, pharmacie, magasins de proximité, boulangeries, cabinets médicaux, etc.) en périphérie des bosquets, à Notre Dame des Anges.

Centre-Ville élargi de Montfermeil :

Le centre-ville élargi de Montfermeil regroupe le centre-ville historique et une partie du secteur pavillonnaire. Le centre-ville historique s'articule autour de la rue Henri Barbusse qui en est l'artère principale. Elle dessert des commerces de proximité et des logements sociaux appartenant au bailleur Immobilière 3F. Face à l'Hôtel de ville se situe la résidence Lucien Noël, qui appartient au bailleur Seine-Saint-Denis Habitat. A l'arrière se situe la résidence « Les jardins de l'Hôtel de ville », qui appartient également au bailleur Seine-Saint-Denis Habitat.

Le secteur se caractérise par un patrimoine architectural d'immeubles anciens sur deux à trois niveaux, de pavillons et de maisons de ville anciennes ou de petits immeubles. Le site accueille également des locaux d'activités désaffectés, voire convertis en habitations précaires. Par ailleurs, des friches et zones peu ou mal entretenues viennent compléter le décor. Le tissu commercial a beaucoup souffert de la paupérisation du centre-ville, et si un récent essor est noté, il reste très fragile.

En 2024, la nouvelle géographie prioritaire a été étendue à de nouveaux secteurs, élargissant le périmètre du QPV (annexe 02).

Extension :

L'extension du QPV concerne globalement le secteur du centre-ville, il intègre ainsi le quartier des Perriers, le secteur de la rue du Lavoir et enfin le secteur du boulevard Hardy.

L'extension du QPV intègre ainsi de nouvelles résidences des bailleurs déjà présents sur l'ancien QPV, mais aussi un nouveau bailleur, Batigère dont deux de ses résidences sont en QPV.

Ce secteur est plus éloigné du centre de la ville, avec une absence totale de commerces et de lieu d'accès aux soins. Le boulevard Hardy bénéficie d'un passage d'une ligne de bus, les perriers par le passage du tram (environs 800m).

Le secteur se caractérise par un patrimoine architectural d'immeubles anciens mais réhabilité lors des deux dernières années (à l'exception de la résidence des Perriers), sur trois à quatre niveaux, de pavillons et de maisons de ville anciennes.

2. Périmètre partenarial

La présente convention associe tous les bailleurs sociaux présents sur la commune, qu'ils soient éligibles ou non à l'abattement sur la TFPB. Le travail partenarial engagé auprès des bailleurs déjà présents sur l'ancien QPV a vocation à être poursuivi ainsi qu'à être renforcé sur le nouveau périmètre, notamment avec le bailleur entrant.

Les bailleurs en QPV éligibles à l'abattement de la TFPB sont les suivants :

- **Batigère Habitat** : 89 logements, tous éligibles, pour un montant estimé de 26 667€ ;
- **Immobilière 3F** : 775 logements, dont 282 éligibles, pour un montant estimé de 72 164€ ;
- **Seine-Saint-Denis Habitat** : 1223 logements, dont 761 éligibles, pour un montant estimé de 209 649€.

Le montant total estimé d'avantage fiscal s'élève à 308 480€.

Un travail plus affiné sera déployé au fur à mesure sur l'ensemble de la Ville, visant ainsi progressivement les copropriétés dans l'ensemble du territoire.

Sur la durée de la convention, la ville souhaite étendre l'action de la GUSP à l'ensemble du territoire intégrant ainsi les copropriétés. Le nombre de copropriétés privées s'élève à 289, soit près de 3 294 locaux, dont 488 maisons, 1418 appartements, 1305 dépendances et 83 locaux commerciaux ou industriels.

La mise en œuvre de cette nouvelle stratégie se fait à court, moyen et long terme. Les actions pourront être adaptées afin de répondre à des problématiques nouvelles. Ses actions s'articulent autour de l'accompagnement des habitants dans la mobilisation de leurs droits, et cela, en mettant en place : des permanences d'informations et d'orientation (permanences de GUSP, permanences ADIL 93), des formations en direction des conseils syndicaux (en lien direct avec GPGE et un travail partenarial à consolider avec l'ADIL 93 et l'ARC), la mise en place d'un forum des droits et devoir des copropriétaires (ouvert à tous les habitants, ce forum permettra à chacun de trouver des réponses individuelles à des problématiques quotidiennes en lien avec la gestion de la copropriété, d'un conseil syndical et du lien avec les syndicats de copropriété.), des projets de sensibilisation (sur des questions quotidiennes et également les enjeux de demain ayant un impact direct ou indirect sur la vie au sein des logements, des résidences ou dans l'espace public).

PLAN D' ACTIONS PARTENARIAL

1. Diagnostic

Seine-Saint-Denis Habitat :

Berthe Morisot I : résidence Berthe Morisot / Degas et Modigliani (Bosquets)

- Baisse des incivilités sur le patrimoine du bailleur de manière générale. Il reste quelques difficultés d'usage qui resurgissent périodiquement (tri sélectif, propreté des parties communes) ;
- Présence d'une amicale de locataires active, mobilisable pour d'éventuelles actions ;
- Arrivée de la ligne 16 du métro ce qui impactera grandement les modes de mobilités des locataires ainsi que leurs usages ;
- Projet de gestion de site du bailleur qui a pour vocation à retravailler les espaces communs de la résidence (parking, local OM, local vélo, végétalisation...) ;
- Problème de stationnement dû à l'évolution des compositions familiales (plus de deux véhicules par foyers) et à une offre largement inférieure à la demande ;
- Dégradation du bâti ;
- Présence de squat, de deal et différentes formes de vandalisme dans le parking.

Berthe Morisot II Berthe Morisot, Degas (Bosquets)

- Arrivée de la ligne 16 du métro ce qui impactera grandement les modes de mobilités des locataires ainsi que leurs usages ;
- Occupation du parking aérien résidentielisé et squats des parties communes ;
- Dégradation du bâti.

Résidence Paul Cézanne I (Bosquets)

- Projet de gestion de site du bailleur qui a pour vocation à retravailler les espaces communs de la résidence (parking, local OM, local vélo, végétalisation...) ;
- Projet de requalification de l'avenue Paul Cézanne par la Ville en 2025 : réaménagement de trottoirs, réaménagement des aires de jeu, aménagement de places de stationnement, végétalisation des espaces...) ;
- Arrivée de la ligne 16 du métro ce qui impactera grandement les modes de mobilités des locataires ainsi que leurs usages ;
- Problème de jets par les fenêtres, encombrements des balcons et tri sélectif ;
- Incivilités dans les parties communes (couloirs de poubelles, présence de mobilier, vélos, etc.) ;
- Squats des halls et espaces extérieurs et stationnement anarchique au niveau du parking ;
- Présence récurrente de nuisibles.

Résidence Paul Cézanne II (Bosquets)

- Création d'un parking aérien en 2024, répondant ainsi à une partie des besoins en stationnement des locataires ;
- Projet de requalification de l'avenue Paul Cézanne par la Ville en 2025 : réaménagement de trottoirs, réaménagement des aires de jeu, aménagement de places de stationnement, végétalisation des espaces...) ;
- Arrivée de la ligne 16 du métro ce qui impactera grandement les modes de mobilités des locataires ainsi que leurs usages ;
- Problème de jets par les fenêtres, encombrements des balcons et tri sélectif ;
- Incivilités dans les parties communes (couloirs de poubelles, présence de mobilier, vélos, etc.) ;

Résidence Paul Langevin (Bosquets)

- La gestion du parking aérien résidentiel est un point de tension à ce jour (non-respect des places de stationnement entre locataires pouvant entraîner des conflits de voisinage, dégradation du portail d'accès de la résidence, présence de mécanique sauvage) ;
- Problèmes d'humidité et de moisissures dans plusieurs logements ;
- Apparition récurrente de nuisibles.

Résidences Edgar Degas, Jardin d'Utrillo et Suzanne Valadon (Bosquets)

- Patrimoine récent, livraison entre 2018 et 2019 ;
- Dégradation du bâti principalement dû à des mésusages notamment sur la résidence Utrillo ;
- Problème de gestion des espaces communs dont les locaux OM.

Résidence Anatole France (Centre-ville élargi)

- Emplacement central sur la Ville ;
- Projet de réhabilitation de la résidence à l'étude ;
- Problème de gestion du parking ;
- Problème de squat et de trafic de stupéfiant.

Résidence Lucien Noël (Centre-ville élargi)

- Présence de deux amicales de locataires ;
- Projet de réhabilitation de la résidence en cours (résidentialisation) ;
- Forte présence d'enfants âgés de 3 à 12 ans souvent livrés à eux-mêmes ;
- Méconnaissance des droits et devoirs des locataires et du rôle du gardien ;
- Problématiques techniques récurrentes (présence d'humidité, chauffe-eaux défectueux, présence de nuisibles) ;
- Présence d'un trafic et occupation des abords de la résidence, réels freins à la dynamique locale.

Résidence Bois de l'Hermitage et Boulevard Hardy (résidences entrantes en QPV)

- La résidence Bois de l'Hermitage concentre 124 logements du bailleur Seine Saint Denis Habitat et 70 logements du bailleur Batigère. La résidence date de 1982 et une rénovation a eu lieu en 1995. Le bâti est vieillissant et excentré (sans commerces à proximité, et peu de parkings sur la résidence). Les parties communes sont dégradées, les balcons vétustes et encombrés et l'absence d'aires de jeux et de mobiliser urbain a été relevée. Un projet de réhabilitation sur la résidence est prévu par le bailleur.
- La résidence Boulevard Hardy comporte 76 logements collectifs (R+3+C) datant de 1990. Une réhabilitation a eu lieu en 2015.

Les éléments de diagnostic sont :

- Travaux de réhabilitation des résidences ;
- Locataires fortement mobilisables ;
- Présence de mécanique sauvage dans les parkings ;
- Présence de squat dans les parties communes de la résidence du Bois de l'Hermitage en lien avec la présence d'un arrêt de bus sans cabine à proximité de l'entrée de la résidence ;
- Présence de trafic d'animaux ainsi que de trafic de stupéfiants.

Immobilière 3F

Résidence Avenue Paul Cézanne (Bosquets)

- Projet de requalification de l'avenue Paul Cézanne par la Ville en 2025 : réaménagement de trottoirs, réaménagement des aires de jeu, aménagement de places de stationnement, végétalisation des espaces...);
- Arrivée de la ligne 16 du métro ce qui impactera grandement les modes de mobilités des locataires ainsi que leurs usages ;
- Ces résidences font régulièrement l'objet de dégradations et/ou occupations des locaux techniques ou des halls. Il est difficile pour les gardiens et les prestataires du bailleur de maintenir un niveau de propreté suffisant, en raison des incivilités et des usages (jets par les fenêtres, dépôts d'encombrants sur l'espace publics, non-respect des consignes de tri sélectif, encombrement des balcons, etc.) ;
- Les cages d'escaliers souffrent d'incivilités et dégradations chroniques. Les familles auteurs de ces nuisances et troubles ne sont pas identifiées ;
- Problématiques de chauffage récurrente avec une température inférieure à 19 degrés.

Résidence Arc-en-Ciel (Bosquets)

- Patrimoine récent ;
- Baisse des incivilités sur le patrimoine du bailleur de manière générale. Il reste quelques difficultés d'usage qui resurgissent périodiquement (tri sélectif, propreté des parties communes).

Résidence Temps des Cerises (Bosquets)

- Patrimoine récent ;
- Absence d'incivilités majeures comme elles peuvent être constatées sur d'autres résidences ;
- Arrivée de la ligne 16 du métro ce qui impactera grandement les modes de mobilités des locataires ainsi que leurs usages.

La résidence du Temps des Cerises a fait l'objet d'un suivi régulier depuis 2019 en raison des problématiques d'infiltration, de moisissures et d'explosions de compteurs au sein des parties communes et des désordres dans certains logements. Les portes de caves ont été remplacées mais la problématique de l'inondation n'est pas résolue. Les locataires ont obtenu une indemnité à ce sujet.

De la même manière l'ensemble des clapets antipollution ont été modifié sur toute la résidence.

Aussi, concernant la problématique des faïences décollées, une mise en sécurité des 22 logements recensés a été effectuée. Un AO a été lancé pour le remplacement des faïences. En complément, le bailleur a lancé des travaux pour la réfection des sols (séjour et le couloir) en novembre 2021.

Résidence Formigé (Bosquets)

- Au sein de la résidence Formigé la dynamique collective est intéressante, car il y a eu très peu de turn-over et que les familles se connaissent et ont compris le rôle des acteurs locaux ;
- Les habitants référents sont bien investis dans la vie locale et sont force de propositions lorsque des dysfonctionnements sont identifiés. Il est nécessaire de maintenir le lien avec des veilles actives sur le secteur ;
- Le chauffage étant individuel, les habitants ne sont pas concernés par ces problématiques mais sont plus exposés au risque de précarité énergétique ;

- Arrivée de la ligne 16 du métro ce qui impactera grandement les modes de mobilités des locataires ainsi que leurs usages.

Résidence Camille (Bosquets)

- Incivilités (jets par les fenêtres, dépôts de poubelles et encombrants au seuil du local O.M, présence de déchets dans les parties communes, etc..) ;
- Problématiques techniques récurrentes (présence d'humidité, chauffe-eaux défectueux et présence de moisissure dans certains logements) ;
- Dégradations persistantes aux abords de la résidence (intrusion et actes de vandalismes sur les contrôles d'accès et portillons) ;
- Présence d'un groupe d'habitants ressources qui s'essouffent en raison du manque d'intérêt d'un grand nombre de locataires quant à la vie de la résidence.

Place Notre-Dame-des-Anges : résidence Adèle, Angevins, Gabriel, Trois Chênes, et Raphaëlle (Bosquets)

De manière globale, l'ensemble des résidences place Notre-Dame-des-Anges souffrent d'importantes incivilités et de squat, à savoir :

- Jets par les fenêtres : résidences Adèle, Angevins au niveau des espaces verts, Gabriel côté parking commerçant, Trois Chênes côté cour intérieur au niveau de la halte jeu ;
- Présence de balcons encombrés (côté parking commerçant) : résidences Gabriel et Trois Chênes ;
- Non-respect de la propreté et du travail du gardien : ensemble des résidences place NDDA,
- De nombreuses incivilités sur le parking commerçant de la résidence Gabriel avec la présence de la boulangerie. Il est important de rester vigilant au dépôt en extérieur et à l'entretien du parking. Il est possible de faire le lien avec le responsable commerce du siège I3F et de la Ville ;
- Les habitants ressources s'inscrivent durablement dans la vie locale et sont un relais important pour les acteurs locaux.

Ce patrimoine a fait l'objet de plusieurs actes de vandalismes graves dont les répercussions se font encore sentir auprès de la population (squat au sein du local OM, retrait des prises électriques), entraînant un fort sentiment d'insécurité pour les habitants de la Place NDDA.

Enfin, ce patrimoine a également été impacté par la série de compteurs d'eau défectueux engendrant de nombreuses inondations dans les parties communes et au sein des locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Compteurs remplacés à ce jour mais il est nécessaire de rester vigilant à ce type de problématique.

Résidence Henri Barbusse (Centre-ville élargi)

- De nombreux dysfonctionnements en parties communes ayant entraînés l'investissement de lourds travaux pour le bailleur et le syndicat de copropriété (reprise peinture des murs et sols des parties communes au 56 et 62 rue Henri Barbusse, réfection de la verrière et reprise des boiseries en parties communes) ;
- Présence d'humidité dans certains logements (dernier étage) et défauts électriques (éclairage accès sous-sol et local poubelle)
- De nombreux dépôts sauvages sont présents sur l'espace public. À la suite d'une agression, les locataires ne souhaitent plus descendre en sous-sol pour déposer leurs déchets.

Résidence Château des Perriers (résidence entrante en QPV)

- Dysfonctionnements récurrents des portillons d'entrée d'accès piétons à la suite d'actes de vandalismes ;
- Nombreux conflits de voisinage ;
- Problématique de stationnement entraînant des stationnements gênants sur le vieux chemin de l'abîme ;
- Incivilités (jets par les fenêtres, coulure de poubelles etc.) ;
- Présence de squatteurs dans la résidence, notamment avec l'arrivé du city.

Batigère (bailleur entrant en QPV) :

Résidence du Lavoir

- Typologie architecturale : Pavillon (2 étages), présence de boxes ;
- Patrimoine repris par le bailleur en 2023 ;
- Bâtiment vieillissant avec des éléments architecturaux vétustes (gouttières, VMC) ;
- Absence de gardien permanent sur le secteur.

Résidence Boulevard Hardy

- Patrimoine réhabilité en 2023-2024 ;
- Habitants fortement mobilisés ;
- Absence de gardien permanent sur le secteur ;
- Méconnaissance des droits et devoirs des locataires.

2. Objectifs opérationnels et actions envisagées

Les objectifs opérationnels et les actions envisagées sont la traduction locale des six priorités d'intervention inscrites à la charte territoriale de GUSP. Les actions valorisées à l'abattement sur la TFPB par les bailleurs dans le cadre de ce programme d'actions doivent respecter les conditions d'éligibilité indiquées par l'Union sociale pour l'habitat (USH). La ville veillera au bon respect de ces éligibilités.

Par ailleurs, les actions citées sont prioritaires, mais peuvent être développées. De plus, de nouvelles actions peuvent être mises en place en fonction de l'actualité et des nouveaux besoins identifiés.

- **Priorité 01 : Lutter contre l'insécurité et prévenir la délinquance**

- Objectif : Sécuriser les espaces communs et privés dans les résidences : cela vise à protéger les occupants contre les intrusions, les actes de vandalisme, et à garantir un cadre de vie serein.

Actions envisagées :

- Renforcement des systèmes de contrôle d'accès : (ATFPB 8) ; Mise en place d'un éclairage extérieur renforcé : (ATFPB 8) ;
 - Installation de dispositifs de vidéo surveillance : (ATFPB 8) ;
 - Enlèvement des épaves : (ATFPB 4).
- Objectif : Lutter contre le vandalisme : L'objectif de cette initiative est de restaurer les équipements vandalisés afin d'assurer leur fonctionnalité et leur sécurité (Ascenseurs, portes d'accès, digik et interphones, éclairages, caméras vidéosurveillance), ainsi que de préserver l'esthétique et l'intégrité des espaces communs et privés. Ce projet s'inscrit dans un contexte où l'augmentation des actes de vandalisme a un impact négatif sur la qualité de vie des citoyens et sur l'image de la résidence ou du quartier.

Actions envisagées :

- Réparation physique des équipements vandalisés : (ATFPB 3) ;
 - Mise en place de dispositifs anti-vandalisme : (ATFPB 3) ;
 - Sensibilisation et implication des citoyens : développer des programmes de sensibilisation destinés aux habitants sur l'importance du respect des espaces communs et sur les conséquences du vandalisme. La création d'événements entre locataires pour encourager la prise de responsabilité collective peut être envisagée.
- Objectif : Accompagner et sensibiliser les habitants aux démarches en lien avec le vandalisme : cela vise à aider les résidents à comprendre les enjeux liés au vandalisme, ainsi qu'à adopter des comportements et des actions qui contribuent à prévenir ce type de délinquance.

Actions envisagées :

- Mise en place d'ateliers de sensibilisation à la sécurité : Organisation d'ateliers thématiques pour les habitants sur les gestes de prévention et les outils à disposition (numéros d'urgence, dispositifs locaux de sécurité, etc.) : (ATFPB 6, droit commun) ;
 - Mise en place d'actions en lien avec les services de prévention spécialisée, les médiateurs, délégué cohésion police population : (ATFPB 6, droit commun) ;
- Objectif : Effectuer le suivi des problématiques de sécurité : cela vise à améliorer la coordination des acteurs de la sécurité sur le territoire ainsi que les différentes instances en lien avec le CLSPDR.

Actions envisagées :

- Diagnostics sécurité et analyse des besoins en vidéosurveillance : (ATFPB 5) ;
- Maintien des cellules de veilles : (Droit commun) ;
- Mise en place de groupes de travail dédiés à la sécurité : (Droit commun).

- **Priorité 02 : Renforcer la présence en proximité**

- Objectif : Accompagner et sensibiliser les équipes de proximité à la gestion de conflits, prise en charge d'agression.

Actions envisagées :

- Mise en place de formations : (ATFPB 2).
- Objectif : Identifier les besoins des locataires et en déterminer les modalités de réponse.

Actions envisagées :

- Mise en place de réunions partenariales avec les bailleurs : (droit commun),
- Mise en place de réunion de locataires, de réunion de site, de diagnostics en marchant avec les locataires : (droit commun).

- **Priorité 03 : Assurer la propreté des espaces communs et la gestion des déchets**

- Objectif : Lutter contre les nuisibles.

Actions envisagées :

- Campagnes de dératisation et désinsectisation : (droit commun) ;
- Mise à disposition machines à vapeur et camions frigorifiques - punaises de lit ;
- Mise en place de campagne de sensibilisation des habitants à la lutte contre les nuisibles : (ATFPB 6).

- Objectif : Sensibiliser à la propreté et à la gestion des déchets.

Actions envisagées :

- Mise en place d'animations et d'ateliers de sensibilisation sur le tri, le réemploi, le jet par les fenêtres : (ATFPB 6, droit commun) ;
- Renforcement des campagnes de communication : (ATFPB 6, droit commun) ;
- Amélioration du nettoyage des parties communes et de la gestion des encombrants : (Axe 3 et 4, droit commun).

- **Priorité 04 : Améliorer les conditions dans le logement et lutter contre la précarité**

- Objectif : Accompagner les habitants pour lutter contre la précarité et les impayés : cela vise à prévenir et réduire les situations de vulnérabilité économique et sociale. Cela implique une série d'actions destinées à soutenir les individus et les familles confrontés à des difficultés financières, afin de leur permettre de retrouver une situation stable et d'améliorer leur qualité de vie.

Actions envisagées :

- Sensibilisation à la maîtrise des charges et aux usages : (ATFPB 6, droit commun) ;
- Communication sur le Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie (SLIME) : (Droit commun) ;
- Prévention des impayés de loyers : (Droit commun).

- Objectif : Accompagner les locataires dans l'entretien et l'appropriation des logements : cela vise à limiter la dégradation du logement par l'entretien locatif et des gestes quotidiens adaptés.

Actions envisagées :

- Sensibilisations à l'entretien des logements : (ATFPB 6, droit commun) ;
- Communication sur les droits et devoirs des locataires : (droit commun) ;
- Mise en place de forums ou rencontres avec les professionnels en lien avec le logement ; Remise en état des logements (surcoûts) : (ATFPB 8).

- **Priorité 05 : Donner aux habitants les moyens de s'impliquer dans la vie locale**

- Objectif : Animer le quartier et les résidences.

Actions envisagées :

- Mise en place d'actions festives dans le quartier et/ou les résidences (ATFPB 7, droit commun) ;

- Objectif : Accompagner les locataires à se structurer en collectifs d'habitants

Actions envisagées :

- Formation des locataires et des amicales : (ATFPB 6),
- Accompagnement des habitants référents et appui à la création des amicales de locataires : (Droit commun) ;
- Soutien aux conseils syndicaux : (Droit commun).

- **Accompagner les transformations du cadre de vie**

Objectif : Impliquer et associer les locataires aux travaux de remise en état des parties communes et assurer le maintien de leur bon état.

Actions envisagées :

- Mise en place de chantiers éducatifs : (ATFPB, droit commun, BOP 147) ;
- Mise en place de fresques participatives dans les halls (ATFPB 7).

- Objectif : Concerter, informer et accompagner les locataires lors d'opération de réhabilitation ou de maintenance

Actions envisagées :

- Mise en place de réunions publiques : (Droit commun) ;
- Campagnes de communication sur les étapes phares du projet : (Droit commun, ATFPB 6) ;
- Mise en place de services spécifiques aux locataires, tel que le portage de courses (ATFPB 7)

PILOTAGE ET SUIVI DE LA CONVENTION

1. Instances de pilotage

Un comité de pilotage local est organisé par la commune de Montfermeil, en présence des partenaires, afin d'arbitrer la programmation annuelle d'actions répondant aux objectifs du plan. Il est co-présidé par l'élu en charge de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité et l'État. Il réunit les bailleurs, les associations locales impliquées dans la démarche GUSP, les services municipaux, et un membre des services de Grand Paris Grand Est.

Il est précédé de réunions bilatérales avec les bailleurs sociaux, destinées à débattre des actions proposées à la programmation. Ces réunions sont organisées à l'initiative de la commune, et en présence des services municipaux et des bailleurs (directeur d'agence, responsable territorial, responsable de site, technicien sinistre, technicien de site, chargée de mission cohésion et innovation sociale, chargée de développement social urbain).

2. Modalités de suivi opérationnel

La programmation annuelle est structurée dans la feuille de route, tableau défini dans la charte. Un modèle est mis à la disposition de la commune par Grand Paris Grand Est. Les services de la commune élaborent la feuille de route, à partir des propositions d'actions soumises par les partenaires :

- Elle constitue l'outil de débat au sein des réunions bilatérales ;
- Elle est présentée pour arbitrage au comité de pilotage local ;
- Elle est communiquée aux partenaires à l'issue du comité de pilotage.

Le suivi de la démarche locale de GUSP est également réalisé au sein d'instances opérationnelles :

- Diagnostics en marchant : trimestriels, en présence des bailleurs, services municipaux tel que la Police Municipale, service propreté, service voirie, service espaces verts..., autres partenaires en fonction de l'actualité (SIETREM, Association, Maison de l'Habitat). Il semble également important d'associer les habitants de manière plus active à cette démarche. L'objectif est de se rendre sur le patrimoine des bailleurs ainsi que sur l'espace public afin de relever les éventuels dysfonctionnements et de partager les responsabilités entre les différents services ;
- Réunions de suivi : mensuelles, en présence du bailleur, services municipaux, Maison de l'Habitat, autres partenaires en fonction de l'actualité. L'objectif est d'assurer le suivi des problématiques rencontrées par les habitants en lien avec le bailleur ;
- Inter-bailleurs locaux trimestriels, en présence des bailleurs, services municipaux tel que la Police Municipale, service propreté, service voirie, service espaces verts..., autres partenaires en fonction de l'actualité (SIETREM, Association,). Il semble également important d'associer les habitants de manière plus active à cette démarche ;
- Association des habitants à la démarche : réunion de locataires, une fois par an et par résidence.

ENGAGEMENTS DES PARTIES

1. Engagements de Grand Paris Grand Est

Grand Paris Grand Est s'engage à :

- Communiquer à la commune de Montfermeil les données collectées auprès de l'administration fiscale, relatives aux avantages des bailleurs sociaux bénéficiaires de la mesure d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), implantés dans le périmètre géographique de la convention ;
- Mettre à la disposition de la commune de Montfermeil un modèle de feuille de route, et apporter un appui à ses services pour son élaboration ;
- Participer au comité de pilotage local ;
- Traiter les données inscrites dans la feuille de route afin de produire une analyse territoriale de la mise en œuvre de la GUSP, présentée en comité de pilotage du contrat de ville ;
- Mobiliser ses services compétents, pour la mise en œuvre opérationnelle de la programmation annuelle ;
- Mobiliser ses moyens financiers pour favoriser l'émergence d'actions intercommunales, dans le cadre de la programmation de l'enveloppe-cible territoriale du BOP 147, si nécessaire, et sous réserve que les actions bénéficient à au moins deux communes du territoire.

Grand Paris Grand Est dispose d'une ingénierie, en charge de la coordination territoriale des démarches locales de GUSP. Ses missions sont définies dans la charte territoriale de GUSP.

2. Engagements de la commune de Montfermeil

La commune de Montfermeil s'engage à :

- Élaborer la programmation annuelle de la GUSP, dans un débat partenarial ;
- Organiser les instances de pilotage et de suivi opérationnel ;
- Transmettre à Grand Paris Grand Est la feuille de route à l'issue du comité de pilotage local, au plus tard un mois avant la tenue du comité de pilotage du contrat de ville ;
- Mobiliser ses services compétents, pour la mise en œuvre opérationnelle de la programmation annuelle ;
- Mobiliser ses moyens financiers pour amplifier la programmation annuelle.

3. Engagements de l'État

L'État s'engage à :

- Mobiliser, en complément des dispositifs de droit commun, le contrat de ville afin de soutenir les actions relevant du volet habitat et cadre de vie ;
- Contribuer au suivi et au contrôle des contreparties liées à l'abattement TFPB, notamment en renforçant la fiabilité des transmissions réglementaires attendues de la part des bailleurs (bilans et programmations) et en veillant à une utilisation efficiente des dotations fiscales allouées ;
- Participer activement aux instances de pilotage, aux réunions de préparation des tableaux prévisionnels d'actions initiés par les communes, ainsi qu'aux diagnostics de terrain ;
- Apporter son concours aux démarches engagées en mobilisant les moyens et compétences qui relèvent de sa responsabilité.

4. Engagements des bailleurs sociaux

L'ensemble des bailleurs sociaux signataires de la convention s'engage à :

- Remplir ses obligations déclaratives auprès des services fiscaux ;
- Mobiliser des moyens d'ingénierie dédiée au suivi de la convention et à l'élaboration de la programmation annuelle ;
- Transmettre à la commune de Montfermeil un projet de programme d'actions prévisionnel et un bilan intermédiaire des actions réalisées l'année précédente, au plus tard un mois avant la tenue des réunions bilatérales. Le bilan définitif est exigé à l'issue du comité de pilotage : bilan financier basé sur les éligibilités de la mesure fiscale (modèle de tableau en annexe 4), bilan qualitatif basé sur le plan d'action communal ;
- Participer aux réunions de suivi, bilatérales et au comité de pilotage local ;
- Mobiliser ses services compétents, pour la mise en œuvre opérationnelle de la programmation annuelle : gardiens (selon décret), agents de médiation sociale (dont conseillers en économie sociale et familiale), agents de développement social et urbain, coordonnateurs HLM de la gestion de proximité, référents sécurité, etc. ;
- Mobiliser ses moyens financiers, en complément de la mesure fiscale d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) – qu'il y soit éligible ou non – pour amplifier la programmation annuelle. Une attention sera apportée à la valorisation des actions : en veillant à ce que les charges récupérables ne soient pas valorisées, et en proposant des taux de valorisations conformes aux préconisations du référentiel national ;
- Mobiliser les associations de représentants des locataires, si elles existent.

MECANISMES DE CONTROLE DES ENGAGEMENTS

1. Bilan et report des actions

Les actions arbitrées et validées en année N doivent impérativement être l'objet d'un bilan sommaire qualitatif et d'un compte-rendu financier en année N+1. Les bailleurs sociaux sont tenus de renseigner ces données dans les tableaux de programmation et de les transmettre à la commune de Montfermeil en même temps que la programmation de l'année N+1.

Dans le cas où une action financée par la mesure fiscale, inscrite à la programmation en année N, n'aurait pas pu être menée, une mesure de report est rendue possible sous certaines conditions :

- Inscription du report dans la programmation N+1 ;
- Réalisation de l'action avant le 30 juin de l'année N+1.

En cas d'impossibilité à reporter l'action, le montant est réaffecté à une autre action, répondant aux besoins prioritaires identifiés par la commune de Montfermeil.

2. Procédures de médiation et de dénonciation de la convention

- Médiation en cas de désaccord : Conformément à 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), il est prévu qu'en cas de désaccord sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un représentant de l'État désigné par le préfet de département joue un rôle de facilitateur. Ce dernier a pour mission de favoriser une solution consensuelle qui réponde à l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers concernés ;
- Procédure de dénonciation de la convention : Si l'une des parties ne respecte pas de manière significative les engagements prévus dans la convention, celle-ci peut être dénoncée, après mise en œuvre de la phase de médiation mentionnée ci-dessus. Cette dénonciation doit respecter un délai de préavis minimum de deux mois avant le 1er janvier de l'année N+1. Elle doit être justifiée, formalisée par écrit et adressée aux différentes parties prenantes signataires de la convention ;
- Transmission aux signataires du cadre national : Une copie de cet écrit doit également être transmise, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Villes de France, Association des maires de France et Union sociale pour l'habitat). Ces informations seront capitalisées au niveau national par l'Union sociale pour l'habitat (USH), qui en assurera la valorisation auprès des autres signataires du cadre national.

ANNEXES

ANNEXE 1 : CARTOGRAPHIE GEOGRAPHIE PROPRIETAIRE DE LA VILLE – CLICHY SOUS-BOIS/MONTFERMEIL

ANNEXE 2 : PORTRAIT DU QUARTIER PRIORITAIRE DE LA VILLE DE MONTFERMEIL

ANNEXE 3 : RECENSEMENT DES COPROPRIETES

ANNEXE 4 : CALENDRIER DES INSTANCES GUSP

PROJET