

CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT TFPB

2025-2030

QUARTIERS SAINT MICHEL- VALLÉE D'AUGE ET LES PROVINCES

ORNE HABITAT



Conclue entre

La Communauté de communes Terres d'Argentan Interco représentée par son Président, Frédéric LÉVEILLÉ,

La Mairie d'Argentan, représentée par son Maire, Frédéric LÉVEILLÉ,

L'État, représenté par le Préfet de l'Orne, Sébastien JALLET,

ORNE HABITAT, représenté par son Directeur Général, Christophe BOUSCAUD,

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

Vu l'article 73 de la loi °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, Intercommunalité de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;

Vu le Contrat de Ville d'Argentan voté par le Conseil Communautaire le 27 mars 2024 et par le Conseil Municipal le 08 avril 2024 ;

Il est conclu ce qui suit :

- I. Objet de la convention
- II. Engagements des parties à la convention
- III. Identification du patrimoine d'Orne Habitat
- IV. Diagnostics établis dans le cadre du Contrat de Ville et du Projet de Renouvellement Urbain de Saint-Michel Vallée d'Auge
- V. Présentation des grandes orientations 2025-2030
- VI. Présentation des priorités et du programme d'actions 2025-2026-2027
- VII. Modalités de pilotage et d'évaluation de la convention
- VIII. Signatures

I. Objet de la convention

La loi n°2014-173 du 21 février 2014 pour la ville et la cohésion urbaine institue le Contrat de Ville comme le nouveau cadre d'action de la politique de la ville. Un contrat de ville a été signé pour la période 2015-2020 et prorogé jusqu'à fin 2023.

Un nouveau contrat de ville « Contrat Engagements Quartiers 2030 » a été signé le 05 septembre 2024 pour la période 2024-2030 et comptabilise 20 signataires. Ce document fixe les orientations, objectifs et actions à mettre en œuvre dans les quartiers prioritaires Saint-Michel Vallée d'Auge et les Provinces afin d'agir et de lutter contre les inégalités sociales et territoriales.

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 est signataire au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville 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.

Cet engagement national pose le principe de la mobilisation au préalable des moyens de gestion du droit commun des bailleurs. En complément de ce droit commun, l'abattement de la TFPB doit permettre l'engagement ou le renforcement de moyens spécifiques, en réponse aux besoins identifiés localement sur les quartiers.

La convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité. Elle doit contribuer à assurer une égale qualité de service dans l'ensemble du patrimoine des bailleurs sociaux.

Elle 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.

La présente convention est signée entre l'État, les collectivités (Ville d'Argentan et Communauté de Communes de Terres d'Argentan Interco) et l'organisme d'habitat social Orne Habitat. Elle est annexée au contrat de ville. La convention comprend un programme d'actions triennal pour la période 2025-2026-2027. Un second programme d'actions triennal sera élaboré en 2027, après réalisation du bilan des 3 premières années.

II. 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, Terres d'Argentan Interco, la Ville d'Argentan, Logissia et Orne Habitat. 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.

III. Identification du patrimoine Orne Habitat

	Nb de logements concernés par l'abattement	Estimation du montant de l'abattement
Saint-Michel Vallée d'Auge	631	125 100 €
Provinces	494	98 100 €
	1 125	223 200 €

IV. Diagnostics établis dans le cadre du Contrat de Ville et du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) de Saint-Michel Vallée d'Auge

a. Diagnostic dans le cadre du Contrat de ville

Pour élaborer le Contrat de ville 2024-2030, des concertations avec les habitants et les partenaires ont eu lieu sur l'année 2023.

Les habitants ont été sollicités pour recueillir leurs avis sur leurs quartiers, leurs besoins et leurs attentes. Deux réunions publiques ont eu lieu en juillet et des questionnaires ont été soumis entre juin et octobre. Nous avons eu environ 70 retours auxquels s'ajoutent les remontées de terrain faites par les médiateurs de quartiers.

Ce qui ressort de ces concertations :

QUARTIER LES PROVINCES		
Atouts / Points forts	Manques / Points faibles	Attentes
<ul style="list-style-type: none"> - Quartier convivial et familial - Commerces de proximité - L'école primaire - La ludothèque - Certains équipements (jardin partagé, city-stade, barbecue, meubles-palettes...) - Attachement au quartier 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'animation pour les enfants, les jeunes et les adultes - Manque des jeux pour différentes catégories d'âges (les petits < 6 ans, les adolescents) - Cohabitation difficile avec une population nouvellement arrivée - Monopolisation de certains équipements par quelques groupes - Vétusté des logements (humidité) - Vitesse excessive sur certains axes - Augmentation des incivilités - Poubelles (manque d'information, de pédagogie) - Augmentation du Trafic - Extinction de l'éclairage public trop tôt (sentiment d'insécurité croissante) - Espaces verts mal entretenus - Manque de dialogue avec la collectivité - Sentiment d'abandon, quartier délaissé - Manque de communication sur ce qu'il se passe dans le quartier - Impression que le quartier régresse plutôt qu'évolue positivement 	<ul style="list-style-type: none"> - Organiser tout au long de l'année des animations, des événements pour faire vivre le quartier et permettre aux habitants de se réunir autour de moments conviviaux - Davantage de jeux pour les petits (< 6 ans) et pour les adolescents (+ 12 ans) - Rénover et améliorer les espaces publics - Des espaces verts et la voirie mieux et plus entretenus - Installation d'un restaurant

QUARTIER SAINT-MICHEL / VALLÉE D'AUGE		
Atouts / Points forts	Manques / Points faibles	Attentes
<ul style="list-style-type: none"> - Proximité avec le centre-ville - Espaces verts, verdure - Quartier calme et tranquille - Attachement au quartier 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de commerces (boulangerie, boucherie) - Manque de jeux - De plus en plus de dégradations - Poubelles (manque d'information, pédagogie) - Espaces verts et voies publiques mal entretenus - Méconnaissance du projet de renouvellement urbain (manque de communication adaptée) <p>Vallée d'Auge est un quartier désertique, délaissé, sinistré</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer de nouveaux lieux de convivialité, installer des bancs, des tables (pour éviter de se réunir au pied des tours pour discuter) Un café/bar pour avoir un lieu de rencontre - Aménager de nouveaux espaces de jeux, dont des espaces pour pratiquer des sports en extérieur (terrain de pétanque, tables de tennis de table) - Créer une ludothèque - Développer les pistes cyclables - Écouter et prendre en compte les attentes des habitants

b. Les diagnostics en marchant dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain de Saint-Michel Vallée d'Auge

Dans le cadre du PRU de Saint-Michel Vallée d'Auge, des diagnostics en marchant sont réalisés. C'est une méthode d'observation participative sous forme d'une balade sur un territoire, pendant laquelle habitants, élus et professionnels visitent ensemble le quartier afin d'élaborer un diagnostic commun. Ils relèvent ses atouts, ses faiblesses, ses problèmes, enjeux et/ou besoins et les discutent.

Un diagnostic en marchant a été organisé en février 2023. Il a réuni une trentaine de personnes (habitants, associations, collectivité, partenaires et élus).

Des constats et des propositions ont été réalisés sur les thématiques suivantes : ambiance du quartier, nuisances, habitat et logement, déchets, encombrants, voiries-circulation, stationnement, éclairage, végétation.

Ce qui est ressorti de ce 1^{er} diagnostic complété par des remontées des médiateurs de quartiers :

Constats		
<u>Ambiance du quartier</u> <ul style="list-style-type: none"> - Quartier peu vivant, déserté - Peu d'incivilités - Absence de commerce 	<u>Nuisances</u> <ul style="list-style-type: none"> - véhicules roulant vite 	<u>Habitat, logement</u> <ul style="list-style-type: none"> - Immeubles froids, humides - Pas de jardin ni de potager - Peu d'habitat individuel
<u>Déchets, encombrants</u> <ul style="list-style-type: none"> - Pas d'espace dédié - Des dépôts sauvages - Manque de poubelles publiques - Beaucoup de déjections canines - Mégots jetés par les fenêtres 	<u>Voiries, circulations</u> <ul style="list-style-type: none"> - Bien desservi - Enrobés usés, abîmés - Cheminements non délimités - Vitesse excessive (zone 30) - Manque de passages piétons - Certains arrêts de bus mal placés - Absence de pistes cyclables - Grands espaces piétonniers 	<u>Stationnements</u> <ul style="list-style-type: none"> - Stationnements mal identifiés - Pas assez de stationnements en bord d'immeubles
<u>Éclairage</u> <ul style="list-style-type: none"> - Éclairage qui s'éteint tôt en soirée (23h) : sentiment d'insécurité 	<u>Végétation</u> <ul style="list-style-type: none"> - Peu de fleurissement - Beaucoup de pelouse et de grands arbres, trop d'espaces verts 	<u>Aires de jeux</u> <ul style="list-style-type: none"> - Des jeux uniquement pour les petits - Le city-stade est éloigné

Propositions / suggestions		
<u>Cadre de vie</u> - Améliorer le cadre de vie grâce à la construction de la nouvelle école et du commerce - Éviter les escaliers dans les espaces publics - Mettre des caméras de surveillance	<u>Habitat, logement</u> - Réhabiliter l'intérieur des bâtiments - Améliorer l'isolation des immeubles - Diversifier l'habitat - Prévoir de l'habitat individuel	<u>Déchets, encombrants</u> - Bien identifier les espaces pour déposer les déchets - Développer les PAV - Installer des containers enterrés - Habiller les points de collecte - Parcs pour chiens et sacs à déjection - Refaire une communication sur les ordures ménagères
<u>Voiries, circulations</u> - Retravailler aménagements, circulation, trajectoires - Mettre des passages surélevés - Développer des mobilités douces - Des espaces de cheminements - Positionner un arrêt de bus à proximité de l'école	<u>Stationnements</u> - Redéfinir les zones de parking - Prévoir suffisamment de places de parkings pour la future école	<u>Eclairage</u> - Revoir les éclairages - Mettre en lumière certains lieux - Éclairer les arbres à haut sommet
<u>Végétation</u> - Espaces verts à conserver - Proposer des variétés persistantes pour le patrimoine végétal - Une harmonie en toute saison - Densifier la végétation en îlots - Développer des îlots de fraîcheur - Créer de la circulation à travers les espaces verts	<u>Espaces de rencontres, aires de jeux, mobilier</u> - Importance des points de rencontre - Un café collaboratif - De nouvelles aires de jeux pour les 7-8 ans et les adolescents - Terrain de pétanque - Espaces de lecture, abri pour la lecture - Du mobilier urbain en tenant compte des habitudes des habitants (bancs et tables pour se réunir, aire de repas...) - Espace extérieur pour animaux - Des lieux pour se reposer et peut-être cultiver en libre accès - Des jardins partagés	

Un nouveau diagnostic en marchant est prévu à fin 2024.

Par la suite, il est envisagé, deux à trois diagnostics en marchant par an et d'étendre cette méthode de diagnostic au quartier des Provinces, même si le quartier n'est pas en renouvellement urbain.

Les diagnostics en marchant réguliers sont nécessaires afin de réajuster nos pratiques et nos actions.

c. La Gestion Urbaine de proximité (GUP) dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain du quartier Saint-Michel Vallée d'Auge

Un programme d'actions GUP a été élaboré en 2023, en se basant sur le diagnostic en marchant, les observations de terrain des partenaires et les problématiques rencontrées au quotidien. Il a été validé en Revue de projet de novembre 2023.

Les thématiques à traiter sont :

- Déchets : ordures ménagères, tri, encombrants
 - o Limiter les dépôts sauvages
 - o Limiter les dépôts d'encombrants
 - o Maintenir les espaces de collectes propres
 - o Favoriser la régulation sociale
- Sensibilisation à la gestion des déchets
 - o Mobiliser les habitants sur les gestes citoyens
- Compostage partagé
 - o Expérimenter le compostage collectif
 - o Diminuer la quantité de déchets collectés en ordures ménagères
 - o Faire prendre conscience de la nécessité du tri

- Développer le lien entre les habitants
- Domanialité et échanges fonciers
 - Clarifier les parcelles relevant du domaine public et du domaine privé
- Communication globale sur le projet
 - Favoriser la projection des habitants
 - Rendre le projet plus concret
- Communication chantier
 - Communiquer avec les habitants sur le déroulé des travaux afin qu'ils en subissent le moins possible les désagréments
- Communication sur les opérations de requalification de logements et de résidentialisation
 - Maintenir un niveau de communication suffisant pour les habitants
- Salle associative de l'école
 - Ouvrir l'école sur le quartier
 - Offrir un lieu au tissu associatif local
 - Favoriser la vie de quartier

Les bailleurs Orne Habitat et Logissia sont associés aux différents groupes de travail.

Des groupes de travail sur les déchets, le compostage, la communication et la salle associative se sont tenus en 2024 afin de permettre une mise en œuvre des premières actions.

- ⇒ Les problématiques relatives aux déchets, au compostage et à la communication sont également identifiées sur le quartier des Provinces.

V. Présentation des grandes orientations 2025-2030

En cohérence avec le Contrat de Ville 2024-2030 et la Gestion Urbaine de Proximité, les grandes orientations de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB 2025-2030 sont :

- Développer et renforcer la présence dans les quartiers afin d'être au plus proche des habitants
- Maintenir et renforcer la qualité du service rendu aux habitants
- Associer les habitants à l'amélioration de leur cadre de vie
- Soutenir le développement de projets d'associations et d'habitants dans les QPV
- Soutenir les projets en faveur de l'insertion
- Soutenir les projets fédérateurs permettant une meilleure cohabitation entre populations
- Accompagner les habitants du quartier Saint-Michel Vallée d'Auge dans la transformation de leur quartier
- Développer des actions en faveur des habitants du quartier des Provinces, pour réduire l'écart avec le quartier Saint-Michel Vallée d'Auge en renouvellement

VI. Présentation des priorités et du programme d'actions 2025-2026-2027

Le programme d'actions est établi pour les années 2025-2026-2027. Les actions proposées sont en adéquation avec les objectifs inscrits dans le contrat de ville et le plan d'actions de la Gestion urbaine de proximité.

Les actions ne sont pas toutes figées et des réajustements seront possibles à la marge.

En 2027, un bilan à mi-étape du Contrat de ville sera réalisé, la convention TFPB sera également évaluée. Suite à ce bilan, un nouveau programme d'actions sera produit pour les années 2028-2029-2030.

Les priorités d'actions pour la programmation 2025-2026-2027 sont :

a. Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité

➤ Agents de médiation sociale

Participation au financement du service de médiation de quartiers

Mise en place en 2007 sur le territoire argentanais, la médiation de quartier contribue à renforcer le lien social avec et entre les habitants. Actuellement, ce service est composé d'un binôme de médiateur et d'une coordonnatrice qui assure le suivi de leurs missions. Les médiateurs interviennent principalement dans les quartiers prioritaires Saint-Michel - Vallée d'Auge et les Provinces mais peuvent être amenés à se déplacer sur l'ensemble de la ville.

Les missions des médiateurs sont les suivantes :

- Assurer une présence humaine et rassurante dans les quartiers, sensibiliser au respect des personnes et de l'environnement :
 - en garantissant une présence physique dans les quartiers, lors de tournées à pied ou en vélo
 - en signalant les dysfonctionnements et les dégradations dans l'espace public
 - en rencontrant régulièrement les partenaires qui œuvrent dans le champ de la prévention de la délinquance.
- Accompagner, informer et orienter les personnes isolées et/ou en difficulté dans leurs démarches sur les thématiques suivantes :
 - l'accès aux droits et aux soins, l'habitat et le cadre de vie, l'emploi et l'insertion, la citoyenneté et la prévention de la délinquance et l'éducation.
- Écouter les habitants et les aider dans la résolution des conflits avec un tiers par le dialogue : réguler les situations conflictuelles, les tensions, les conflits de voisinage.
- Participer aux instances de veille dans le champ de la prévention (Réseau d'Actions Coordonnées) : dans le cadre de ces instances, les médiateurs peuvent être sollicités pour intervenir sur des situations individuelles
- Contribuer à renforcer la vie associative des quartiers et développer la capacité d'initiative et de projet dans les quartiers :

- susciter l'implication des habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie et les accompagner dans l'organisation d'animations et de projets dans leur quartier (fête des voisins, animations de quartier...)
 - participer aux événements des quartiers et de la ville
- Participer à la mise en place de projets portés par les acteurs locaux pour et avec les habitants des quartiers.

De par leur champ d'intervention, les médiateurs de quartiers travaillent en relation étroite avec les bailleurs sociaux. Ainsi, les bailleurs orientent régulièrement des situations (en particulier les conflits de voisinage) aux médiateurs.

Il a été décidé d'attribuer un montant annuel pour ce projet sur une ligne intitulée « *Participation au financement du service de médiation de quartiers* ».

b. Axe 4 : Gestion des déchets et des encombrants/épaves

➤ Amélioration de la collecte des déchets

Participation à la mise en place de containers semi-enterrés (PRU – Saint-Michel Vallée d'Auge) : communication aux habitants

Dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain (PRU), il a été décidé de mettre en place des points d'apport volontaires (PAV) semi-enterrés, pour les ordures ménagères, le tri et le verre. Ces PAV seront installés par le Sitcom (Syndicat Intercommunal de Tri et de Collecte de Ordures Ménagères de la Région d'Argentan) lorsque les travaux d'aménagement des espaces publics seront en cours de réalisation (2026-2027).

La mise en place des PAV occasionnera un changement dans la pratique des habitants. Une communication et une sensibilisation en amont sera donc essentielle pour faciliter l'appropriation des PAV par les habitants.

Il a été décidé d'attribuer une somme pour ce projet sur l'année 2026 sur une ligne intitulée « *Participation à la mise en place de containers semi-enterrés (PRU – Saint-Michel Vallée d'Auge) : communication aux habitants* ».

Participation à la communication pour la mise en place de composteurs partagés

À compter du 1er janvier 2024, conformément au droit européen et à la loi antigaspillage de 2020, le tri des biodéchets a été généralisé et concerne tous les professionnels et les particuliers.

Dans le cadre de l'habitat collectif, la mise en œuvre du compostage partagé a pour objectifs :

- de valoriser les restes alimentaires et de réduire le volume des déchets transportés et traités
- de favoriser la prise de conscience de la nécessité du tri
- de développer un lien entre les habitants pour assurer la bonne utilisation des 3 bacs constituant le composteur

Deux sites expérimentaux ont été choisis en partenariat avec les bailleurs sociaux et le Sitcom :

- 5 rue de Falaise, quartier des Provinces (Orne Habitat) : 26 juin 2024, inauguration du composteur
- Place du point d'Argentan (Logissia) : 25 septembre 2024, inauguration du composteur

En amont des inaugurations, une information aux locataires a été réalisée en porte-à-porte en présence d'un agent du Sitcom et des médiateurs de quartiers.

En septembre 2024, le Sitcom a été lauréat du fonds verts pour la mise en œuvre du compostage partagé sur la ville. Une réunion est prévue le 7 octobre 2024 en présence des bailleurs sociaux et de la collectivité pour travailler sur l'organisation de la mise en œuvre de ce compostage

Afin de favoriser la généralisation du compostage partagé dans les quartiers, une communication et une sensibilisation auprès des habitants sera à prévoir.

Il a été décidé d'attribuer un montant annuel pour ce projet sur une ligne intitulée « *Participation à la communication pour la mise en place de composteurs partagés* ».

c. Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble

➤ Soutien aux actions favorisant le vivre ensemble

Financement de projets portés par les acteurs locaux : abondement des projets déposés dans le cadre de l'Appel à projets du contrat de ville

Les projets portés par des associations mais aussi par les deux collectivités, la ville d'Argentan et la communauté de communes Terres d'Argentan Interco, pourront être éligibles à des co-financements de la part du bailleur et valorisés dans le cadre de cette convention TFPB.

Afin de faciliter le repérage de projets susceptibles d'être cofinancés, le service cohésion sociale de la ville d'Argentan s'appuiera notamment sur l'appel à projets annuel politique de la ville. Les chargés de mission du service identifieront les projets et valideront avec le bailleur un éventuel co-financement.

Tout comme pour les projets portés par les habitants, ceux portés par les acteurs locaux devront permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires et/ou de répondre à des enjeux de cohésion sociale identifiés dans le Contrat de Ville.

Il a été décidé d'attribuer un montant annuel global pour ces projets sur une ligne intitulée « *Financement de projets portés par les acteurs locaux* ».

Financement de projets portés par les habitants

Les projets d'habitants des quartiers Saint-Michel - Vallée d'Auge et les Provinces pourront bénéficier d'un financement de la part du bailleur. Ces projets peuvent être portés par des habitants résidant en quartiers prioritaires.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets à tout moment de l'année, il a été décidé d'attribuer un montant annuel global pour ces projets sur une ligne intitulée « *Financement de projets portés par les habitants* ».

Les projets financés doivent participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants et/ou à participer à la cohésion sociale sur le territoire. De manière plus générale, les projets doivent répondre à des besoins identifiés par les habitants des quartiers.

L'émergence de ces projets pourra être favorisée par :

- les médiateurs de quartiers qui sont au quotidien en contact avec les habitants des quartiers
- le chargé de mission participation citoyenne via les rencontres et concertations avec les habitants
- le centre social et d'initiatives municipal

Lorsqu'un projet d'habitants aura été identifié par l'une des entités présentées ci-dessus, celle-ci en informera la directrice ou la coordinatrice prévention et vie des quartiers du service cohésion sociale. Une commission sera alors organisée avec le ou les bailleurs concernés. Le projet sera présenté par le porteur. La commission donne son avis sur le projet et valide un montant. Les bailleurs confirmeront ce montant après validation en interne.

Seront invités à cette commission :

- Le directeur d'agence (Logissia et/ou Orne Habitat) de l'antenne d'Argentan
- Le porteur de projets (éventuellement accompagné par les médiateurs de quartiers, le chargé de mission participation citoyenne ou la Maison du citoyen)
- Des élus Ville et/ou CDC (en fonction du projet)
- Des représentants de l'État
- La directrice ou la coordinatrice prévention et vie des quartiers du service cohésion sociale

Actions d'accompagnement du PRU du quartier Saint-Michel Vallée d'Auge

La convention NPNRU du quartier Saint-Michel - Vallée d'Auge a été signée le 11 janvier 2022. Les objectifs généraux du projet sont :

- Améliorer le cadre de vie des habitants en profondeur et renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
- Augmenter la diversité et rénover l'habitat
- Favoriser la mixité fonctionnelle

Orne Habitat est concerné par des opérations de reconstruction, de résidentialisation et de réhabilitation.

La communication/concertation

Une communication auprès des habitants est prévue pendant la durée du PRU, pour les informer de l'avancée des opérations, des travaux à venir, des impacts et nuisances liés aux travaux. Ces communications (information, consultation, concertation) prennent la forme de réunions publiques, d'expositions, de permanences d'informations, d'ateliers de concertation, de plaquettes d'information, de panneaux d'information etc.

Le projet de gestion / gestion urbaine de proximité

Un plan d'actions de gestion urbaine de proximité a été validé lors de la Revue de projet de novembre 2023. L'objectif visé de la gestion urbaine de proximité est l'amélioration de la qualité du cadre de vie dans le quartier par le renforcement des modalités de fonctionnement urbain et social. Cela passe par une coopération renforcée des différents acteurs impliqués dans la gestion du quartier.

Des groupes de travail ont été menés sur l'année 2024 sur les thématiques déchets, compostage, communication.

Des actions sont déjà mises en œuvre : sensibilisation au compostage, mise en place de composteurs partagés dans des zones test, information par rapport à la gestion des déchets.

Des diagnostics en marchant seront organisés régulièrement.

Il a été décidé d'attribuer un montant annuel global pour ces projets sur une ligne intitulée « *Actions d'accompagnement du PRU du quartier Saint-Michel Vallée d'Auge* ».

Financement d'animations/actions/équipements pour les habitants aux Provinces

Afin que les habitants du quartier des Provinces ne se sentent pas « lésés », par rapport au quartier Saint-Michel Vallée d'Auge en renouvellement, il nous a semblé important de flécher une enveloppe permettant le développement d'actions, animations ou équipements sur le quartier des Provinces.

Il sera prévu a minima une animation ou action par an. Elles pourront être réalisées par des prestataires ou partenaires ou services de la collectivité.

L'objectif est d'investir le quartier et de réduire l'écart de traitement avec le quartier Saint-Michel Vallée d'Auge.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets à tout moment de l'année, il a été décidé d'attribuer un montant annuel global pour ces projets sur une ligne intitulée « *Financement d'animations/actions/équipements pour les habitants aux Provinces* ».

Participation au financement d'actions/animations pour le rapprochement Forces de l'ordre / habitants

En 2026, afin de recréer du lien avec les forces de sécurité, un projet de temps privilégié avec la population des quartiers, plus spécifiquement les jeunes, est envisagé. Partant du constat que ce lien habitants/forces de l'ordre est parfois absent ou rompu, et que chacun a une représentation faussée de l'autre, cette rencontre pourrait permettre de faire évoluer les regards et de reconnecter les uns et les autres.

Outre cet objectif de travailler sur la création ou le renforcement de lien, il s'agit également de mettre en avant la citoyenneté et les valeurs de la République, au travers des missions exercées par les différents partenaires mobilisables (Police Municipale, Police Nationale, Gendarmerie, SDIS,).

Des ateliers ludiques, sportifs ou d'échanges permettraient de travailler le regard porté les uns sur les autres, et d'ouvrir un champ des possibles vers les métiers de la sécurité pour les jeunes en voie d'orientation. En ce sens, un travail pourrait être envisagé avec la Mission Locale.

La présence de certaines associations sportives pourrait être sollicitée afin de compléter les stands sportifs des partenaires.

Ce dispositif devra être construit en partenariat avec les établissements scolaires de la ville afin de prendre en compte les besoins des élèves. L'ouverture au grand public en parallèle peut être intéressante.

Il a été décidé d'attribuer une somme pour ce projet sur l'année 2026 sur une ligne intitulée « *Participation au financement d'actions/animations pour le rapprochement Forces de l'ordre / habitants* ».

➤ **Actions d'accompagnement social spécifiques**

Action de médiation et de lutte contre l'incurie dans le logement : Association Média'Dom

L'association Media'Dom a pour objet d' « assurer une médiation à domicile et la coordination des acteurs sociaux, médico-sociaux, et sanitaires dans un objectif de maintien dans le logement, de réorientation vers une structure adaptée ou d'accès au logement des personnes en souffrance psychique (addiction incluse) en risque de rupture de logement ». Souvent ces difficultés se traduisent par des problèmes d'incurie qui aboutissent à des expulsions locatives. La plus-value du travail d'une

association comme Media'Dom est de proposer un accompagnement spécifique et adapté à ce public. L'objectif est de prévenir et de lutter contre les expulsions de ces personnes de leur logement.

Depuis 2019, l'action de Média'Dom est financée par les bailleurs sociaux via le dispositif d'abattement de la TFPB. Elle est opérationnelle sur le territoire argentanais grâce à la présence d'une équipe de deux personnes. Cette intervention est mutualisée avec la ville de Flers.

Sur l'année 2023, 115 personnes ont été inscrites dans le dispositif sur l'Orne dont 30 sur Argentan. 66.6 % des situations concernent des personnes des quartiers Provinces ou Saint-Michel/Vallée d'Auge. 80 % des personnes résident dans le parc des logements sociaux (Logissia, Orne Habitat). Les motifs d'orientation sont : les impayés, l'incurie/insalubrité, les troubles de voisinage. L'accompagnement de ces personnes prend entre 6 et 18 mois.

Ce bilan montre que des besoins existent en matière d'accompagnement spécifique pour un public fragilisé par une situation économique, de santé et d'isolement.

Devant la pertinence de l'action et les besoins identifiés, la reconduction des financements des bailleurs a été décidée.

➤ **Actions d'insertion**

Mise en place d'un chantier jeunes

Une réflexion est en cours entre le bailleur Orne Habitat et le service Cohésion sociale pour la mise en œuvre d'un chantier de jeunes qui s'adresserait aux 15-18 ans.

Le dispositif permettrait à de jeunes argentanais de se familiariser à différents gestes techniques de nettoyage, de peinture et de petites réparations sur le patrimoine bâti du bailleur ou de la collectivité. Il s'agit de travailler sur la mobilisation des jeunes de la ville d'Argentan participant à l'entretien de leur environnement proche (espace public ou bailleur) et de leur ville, tout en leur permettant de développer leur autonomie et une première expérience professionnelle.

Le chantier jeunes se tiendrait pendant les vacances d'été afin d'accueillir un groupe sur environ 3 semaines. Cette durée permet l'acquisition de premières compétences et de voir l'évolution d'un chantier.

Les modalités de mise en œuvre, de portage et de communication restent à définir.

➤ **Mise à disposition de locaux associatifs ou de services**

Mise à disposition de locaux pour les associations de quartier ou œuvrant pour les habitants des quartiers

Les mises à disposition de locaux dans le cadre de cette convention permettent aux associations qui en bénéficient d'avoir un loyer remis le temps de la convention, et de n'avoir à régler que les charges mensuelles.

Depuis janvier 2024, Orne Habitat, a mis à disposition de l'association Deci-Delà, l'appartement T5 que l'association loue depuis plusieurs années au 12 rue du Général Giraud. De ce fait, grâce à cette mise à disposition, l'association s'acquitte uniquement des charges mensuelles.

TABLEAU DE PRÉSENTATION DES PROGRAMMES D’ACTIONS LIÉS A L’ABATTEMENT DE TFPB						Ville : ARGENTAN Quartier : Saint-Michel Vallée d’Auge	
ANNÉE 2025							
Organisme : ORNE HABITAT							
Nombre de logements : 631							
Montant prévisionnel de l’abattement annuel : 125 100 €							
Prévisionnel							
Axe	Actions	Précisions	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité (19.7%)	Renforcement du gardiennage et de la surveillance						
	Agents de médiation sociale	Ville d’Argentan		11 480 €		5 740 €	50%
	Gérant quartier Saint-Michel	Mme Courtin		39 400 €		7 880 €	20%
	Agent de ménage à 90% quartier VA	Mme Peltier		37 900 €		3 790 €	10%
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité	M. Margueritte		52 060 €		10 412 €	20%
	Référents sécurité						
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)						
	Sessions de coordination interacteurs						
	Dispositifs de soutien						
3. Sur-entretien (2.6%)	Traitement préventif (marché 3D)			3 689 €		3 689 €	100%
	Renforcement nettoyage						
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance des équipements et amélioration des délais d’intervention						
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)						
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves (5.18%)	Gestion des encombrants			5 000 €		5 000 €	100%
	Renforcement ramassage papiers et détritrus						
	Achat de conteneurs (suite à vandalisme)			2 000 €		2 000 €	100%
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets	Communication mise en place de composteurs partagés		574 €		322 €	56.1%
	Dispositif tranquillité						

5. Tranquillité résidentielle	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale						
	Participation/implication/ formation des locataires et association des locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.						
	Enquête de satisfaction territorialisées						
7. Animation, lien social, vivre ensemble (26.2%)	Soutien aux actions favorisant le « vivre- ensemble »	Projets portés par les acteurs locaux		20 000 €		10 000 €	50%
		Financement de projets portés par les habitants		500 €		250 €	50%
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Conseillère sociale Orne Habitat		40 416 €		4 041.60 €	10%
	Action de médiation et de lutte contre l'incurie dans le logement	Média'Dom		11 270 €		11 270 €	100%
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Accompagnement du PRU (communication, mise en œuvre d'actions dans le cadre de la GUP)			1 500 €		1 500 €	100%
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)	Orne Habitat / Ville d'Argentan		10 000 €		5 000 €	50%
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	Loyer association Deci-Delà		4 960 €		4 960 €	100%
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (26.3%)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)	Portes VIGIK 1-3-5 rue Gendarmerie mobile		30 409.20 €		30 409.20 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements			50 000 €		25 000 €	100%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)	Sécurisation caves Champ de foire		10 000 €		10 000 €	100%
TOTAL						141 263.80€	

TABLEAU DE PRÉSENTATION DES PROGRAMMES D'ACTIONS LIÉS A L'ABATTEMENT DE TFPB						Ville : ARGENTAN Quartier : Les Provinces	
ANNÉE 2025							
Organisme : ORNE HABITAT							
Nombre de logements : 494							
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 98 100 €							
Prévisionnel							
Axe	Actions	Précisions	Dépenses prévisionnelles	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité (18.65%)	Renforcement du gardiennage et de la surveillance						
	Agents de médiation sociale	Ville d'Argentan		11 480 €		5 740 €	50%
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité	M. Margueritte		52 060 €		15 618 €	30%
	Référents sécurité						
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)						
	Sessions de coordination interacteurs						
	Dispositifs de soutien						
3. Sur-entretien (2.75%)	Traitement préventif (marché 3D)			3 147 €		3 147 €	100%
	Renforcement nettoyage						
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance des équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)						
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves (19.43%)	Gestion des encombrants			20 000 €		20 000 €	100%
	Renforcement ramassage papiers et détritux						
	Achat de conteneurs (suite à vandalisme)			2 000 €		2 000 €	100%
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets	Communication mise en place de composteurs partagés		574 €		252 €	43.9%
5. Tranquillité	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						

résidentielle	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale						
	Participation/implication/ formation des locataires et association des locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.						
	Enquête de satisfaction territorialisées						
7. Animation, lien social, vivre ensemble (29.04%)	Soutien aux actions favorisant le « vivre- ensemble »	Projets portés par les acteurs locaux		20 000 €		10 000 €	50%
		Financement de projets portés par les habitants		500 €		250 €	50%
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Conseillère sociale		40 416 €		8 083.20 €	20%
	Action de médiation et de lutte contre l'incurie dans le logement	Média'Dom		8 720 €		8 720 €	100%
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)	Orne Habitat / Ville d'Argentan		10 000 €		5 000 €	50%
	Financement d'animations/action/équipements pour les habitants aux Provinces			1 200 €		1 200 €	100%
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (30.13%)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)	Aménagement enclos à conteneurs 16-18 Provinces		14 500 €		14 500 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements			40 000 €		20 000 €	50%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)						
TOTAL						114 510.20 €	

TABLEAU DE PRÉSENTATION DES PROGRAMMES D’ACTIONS LIÉS A L’ABATTEMENT DE TFPB						Ville : ARGENTAN Quartier : Saint-Michel Vallée d’Auge	
ANNÉE 2026							
Organisme : ORNE HABITAT							
Nombre de logements : 631							
Montant prévisionnel de l’abattement annuel : 125 100 €							
Prévisionnel							
Axe	Actions	Précisions	Dépense prévisionnell e	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité (17.34%)	Renforcement du gardiennage et de la surveillance						
	Agents de médiation sociale	Ville d’Argentan		11 480 €		5 740 €	50%
	Gérant quartier Saint-Michel	Mme Courtin		39 400 €		7 880 €	20%
	Agent de ménage à 90% quartier VA	Mme Peltier (départ à la retraite au 01/01/2026 ?)					
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité	M. Margueritte		52 060 €		10 412 €	20%
	Référents sécurité						
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)						
	Sessions de coordination interacteurs						
	Dispositifs de soutien						
3. Sur-entretien (2.71%)	Traitement préventif (marché 3D)			3 761 €		3 761 €	100%
	Renforcement nettoyage						
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance des équipements et amélioration des délais d’intervention						
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)						
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves (5.61%)	Gestion des encombrants			5 000 €		5 000 €	100%
	Renforcement ramassage papiers et détritux						
	Achat de conteneurs (suite à vandalisme)			2 000 €		2 000 €	100%
	Enlèvement des épaves						
	Mise en place de containers semi-enterrés (PRU)	Communication aux habitants		450 €		450 €	100%
	Amélioration de la collecte des déchets	Communication mise en place de composteurs		574 €		322 €	56.1%

		partagés					
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale						
	Participation/implication/ formation des locataires et association des locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.						
	Enquête de satisfaction territorialisées						
7. Animation, lien social, vivre ensemble (27.43%)	Soutien aux actions favorisant le « vivre- ensemble »	Projets portés par les acteurs locaux		20 000 €		10 000 €	50%
		Financement de projets portés par les habitants		500 €		250 €	50%
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Conseillère sociale Orne Habitat		40 416 €		4 041.60 €	10%
	Action de médiation et de lutte contre l'incurie dans le logement	Média'Dom		11 270 €		11 270 €	100%
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Accompagnement du PRU (communication, mise en œuvre d'actions dans le cadre de la GUP)			1 500 €		1 500 €	100%
	Mise en place d'un évènement pour renforcer le lien jeunes/forces de l'ordre			2 000 €		1 000 €	50%
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)	Orne Habitat / Ville d'Argentan		10 000 €		5 000 €	50%
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	Loyer association Deci-Delà		4 960 €		4 960 €	100%
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (46.9%)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)			30 000 €		30 000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements			50 000 €		25 000 €	50%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)			10 000 €		10 000 €	100%
TOTAL						138 586,60 €	

TABLEAU DE PRÉSENTATION DES PROGRAMMES D'ACTIONS LIÉS A L'ABATTEMENT DE TFPB					Ville : ARGENTAN Quartier : Les Provinces		
ANNÉE 2026							
Organisme : ORNE HABITAT							
Nombre de logements : 494							
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 98 100 €							
Prévisionnel							
Axe	Actions	Précisions	Dépenses prévisionnelles	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité (20.13%)	Renforcement du gardiennage et de la surveillance						
	Agents de médiation sociale	Ville d'Argentan		11 480 €		5 740 €	50%
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité	M. Margueritte		52 060 €		15 618 €	30%
	Référents sécurité						
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)						
	Sessions de coordination interacteurs						
	Dispositifs de soutien						
3. Sur-entretien (3.03%)	Traitement préventif (marché 3D)			3 210 €		3 210 €	100%
	Renforcement nettoyage						
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance des équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)						
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves (20.9%)	Gestion des encombrants			20 000 €		20 000 €	100%
	Renforcement ramassage papiers et détritux						
	Achat de conteneurs (suite à vandalisme)			2 000 €		2 000 €	100%
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets	Communication mise en place de composteurs partagés		574 €		252 €	43.9%
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						

	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale						
	Participation/implication/ formation des locataires et association des locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.						
	Enquête de satisfaction territorialisées						
7. Animation, lien social, vivre ensemble (32.3%)	Soutien aux actions favorisant le « vivre- ensemble »	Projets portés par les acteurs locaux		20 000 €		10 000 €	50%
		Financement de projets portés par les habitants		500 €		250 €	50%
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Conseillère sociale		40 416 €		8 083.20 €	20%
	Action de médiation et de lutte contre l'incurie dans le logement	Média'Dom		8 720 €		8 720 €	100%
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Mise en place d'un évènement pour renforcer le lien jeunes/forces de l'ordre			2 000 €		1 000 €	50%
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)	Orne Habitat / Ville d'Argentan		10 000 €		5 000 €	50%
	Financement d'animations/action/équipements pour les habitants aux Provinces			1 200 €		1 200 €	100%
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (23.57%)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)			5 000 €		5 000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements			40 000 €		20 000 €	50%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)						
TOTAL						106 073.20 €	

TABLEAU DE PRÉSENTATION DES PROGRAMMES D’ACTIONS LIÉS A L’ABATTEMENT DE TFPB						Ville : ARGENTAN Quartier : Saint-Michel Vallée d’Auge	
ANNÉE 2027							
Organisme : ORNE HABITAT							
Nombre de logements : 631							
Montant prévisionnel de l’abattement annuel : 125 100 €							
Prévisionnel							
Axe	Actions	Précisions	Dépense prévisionnell e	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité (17.5%)	Renforcement du gardiennage et de la surveillance						
	Agents de médiation sociale	Ville d'Argentan		11 480 €		5 740 €	50%
	Gérant quartier Saint-Michel	Mme Courtin		39 400 €		7 880 €	20%
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité	M. Margueritte		52 060 €		10 412 €	20%
	Référents sécurité						
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)						
	Sessions de coordination interacteurs						
	Dispositifs de soutien						
3. Sur-entretien (2.82%)	Traitement préventif (marché 3D)			3 868 €		3 868 €	100%
	Renforcement nettoyage						
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance des équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)						
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves (5.33%)	Gestion des encombrants			5 000 €		5 000 €	100%
	Renforcement ramassage papiers et détritux						
	Achat de conteneurs (suite à vandalisme)			2 000 €		2 000 €	100%
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets	Communication mise en place de composteurs partagés		574 €		322 €	56.1%
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						

	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale						
	Participation/implication/ formation des locataires et association des locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.						
	Enquête de satisfaction territorialisées						
7. Animation, lien social, vivre ensemble (29.97%)	Soutien aux actions favorisant le « vivre- ensemble »	Projets portés par les acteurs locaux		20 000 €		10 000 €	50%
		Financement de projets portés par les habitants		500 €		250 €	50%
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Conseillère sociale Orne Habitat		40 416 €		4 041.60 €	10%
	Action de médiation et de lutte contre l'incurie dans le logement	Média'Dom		11 270 €		11 270 €	100%
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Accompagnement du PRU (communication, mise en œuvre d'actions dans le cadre de la GUP)			1 500 €		1 500 €	100%
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)	Orne Habitat / Ville d'Argentan		10 000 €		5 000 €	50%
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	Loyer association Deci-Delà		4 960 €		4 960 €	100%
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (47.63%)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)			30 000 €		30 000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements			50 000 €		25 000 €	100%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)			10 000 €		10 000 €	100%
TOTAL						137 243.60 €	

TABLEAU DE PRÉSENTATION DES PROGRAMMES D'ACTIONS LIÉS A L'ABATTEMENT DE TFPB						Ville : ARGENTAN Quartier : Les Provinces	
ANNÉE 2027							
Organisme : ORNE HABITAT							
Nombre de logements : 494							
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 98 100 €							
Prévisionnel							
Axe	Actions	Précisions	Dépenses prévisionnelles	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité (19.39%)	Renforcement du gardiennage et de la surveillance						
	Agents de médiation sociale	Ville d'Argentan		11 480 €		5 740 €	50%
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité	M. Margueritte		52 060 €		15 618 €	30%
	Référents sécurité						
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)						
	Sessions de coordination interacteurs						
	Dispositifs de soutien						
3. Sur-entretien (2.99%)	Traitement préventif (marché 3D)			3 300 €		3 300 €	100%
	Renforcement nettoyage						
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance des équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)						
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves (20.2%)	Gestion des encombrants			20 000 €		20 000 €	100%
	Renforcement ramassage papiers et détritrus						
	Achat de conteneurs (suite à vandalisme)			2 000 €		2 000 €	100%
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets	Communication mise en place de composteurs partagés		574 €		252 €	43.9%
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						

	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale						
	Participation/implication/ formation des locataires et association des locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.						
	Enquête de satisfaction territorialisées						
7. Animation, lien social, vivre ensemble (30.18%)	Soutien aux actions favorisant le « vivre- ensemble »	Projets portés par les acteurs locaux		20 000 €		10 000 €	50%
		Financement de projets portés par les habitants		500 €		250 €	50%
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Conseillère sociale		40 416 €		8 083.20 €	20%
	Action de médiation et de lutte contre l'incurie dans le logement	Média'Dom		8 720 €		8 720 €	100%
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)	Orne Habitat / Ville d'Argentan		10 000 €		5 000 €	50%
	Financement d'animations/action/équipements pour les habitants aux Provinces			1 200 €		1 200 €	100%
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (27.23%)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)			10 000 €		10 000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements			40 000 €		20 000 €	50%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)						
TOTAL						110 163.20 €	

VII. Les modalités de pilotage et d'évaluation de la convention

Le pilotage de la mise en œuvre de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB est porté par la Ville d'Argentan.

a. Les instances de suivi

Deux instances annuelles traitant du suivi de la convention sont identifiées :

- Le *Comité technique de suivi* qui permet de faire le point sur le bilan de l'année passée et d'évoquer les actions à mettre en œuvre pour l'année à venir

Sont conviés au Comité de suivi annuel :

- L'État
- Logissia
- Orne Habitat
- La Ville d'Argentan
- La Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco
- Toute autre structure qu'il pourra être jugée pertinent d'associer

- Le *Comité de pilotage du Contrat de Ville* qui prévoit dans son ordre du jour un point sur l'avancée des conventions d'utilisation de l'abattement TFPB.

b. L'évaluation annuelle

Les bailleurs s'engagent à transmettre au plus tard le 31 mars de l'année suivante aux signataires de ce contrat les documents justifiant du montant et du suivi des actions mises en œuvre dans le cadre de cette convention (bilan annuel quantitatif et qualitatif).

Lors du Comité de suivi, sont présentés les tableaux des actions réalisées avec le montant des dépenses réelles engagées par l'organisme. Suivant le bilan présenté, des réfléchages de dépenses non réalisées peuvent être discutés.

c. L'évaluation du programme d'actions triennal

La présente convention est conclue pour la période 2025-2030. Le Programme d'actions est acté pour les années 2025-2026-2027. En 2027, il conviendra de procéder à un bilan des 3 années passées et d'envisager un nouveau programme d'actions pour la période 2028-2029-2030.

VIII. Signatures

Fait à , le

Sébastien JALLET

Frédéric LÉVEILLÉ

Préfet de l'Orne

Maire d'Argentan
Président de Terres d'Argentan Interco

Christophe BOUSCAUD

Directeur Général d'Orne Habitat