



Convention de Gestion Urbaine de Proximité

Territoire de
Paris Terres d'Envol

Commune de DUGNY

Période 2024-2030

Sommaire

I / Cadrage de la démarche GUSP sur le territoire de Paris Terres d’Envol.....	3
Préambule territorial	3
1 – Cadre général : qu’est-ce-que la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité ?	5
2 – Présentation du territoire.....	6
3 – Une géographie prioritaire élargie	7
4 – Un partenariat renouvelé	7
5 – Les moyens mobilisables	8
6 – La concertation et la participation des habitants : un enjeu clé pour la GUSP.....	9
7 – Modalités de mise en œuvre et de pilotage :	10
8 - Axes d’interventions	11
II / Mise en œuvre de la GUSP au sein de la ville de DUGNY	13
Préambule communal.....	13
1 - Périmètre d’intervention de la GUSP de Dugny	14
A/ Description du périmètre d’intervention	14
B/ Recensement du patrimoine situé en QPV.....	15
2 – Plan d’actions communal.....	16
A/ Diagnostic communal.....	16
B/ Actions envisagées	17
3 – Modalités de pilotage et de suivi de la convention	18
A/ Instances de pilotage	18
B/ Instances de suivi	18
C/ Modalités de la mesure fiscale.....	18
D/ Outils de pilotage et de suivi	18
4 – Engagements des parties.....	19
5 – Conditions de dénonciation de la convention	20
6 – Signatures	21

I / Cadrage de la démarche GUSP sur le territoire de Paris Terres d'Envol

Préambule territorial

Le contrat engagement quartiers 2030 de l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol fixe le cadre d'intervention de l'ensemble des acteurs et parties prenantes du territoire dans les différents champs d'intervention de la politique de la ville que sont : le développement économique, l'emploi, l'insertion, la formation, l'éducation, la culture, la santé, l'accès aux droits, la lutte contre les discriminations, la prévention de la délinquance, le cadre de vie, l'habitat-logement, etc

La présente convention porte sur la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP), c'est-à-dire l'ensemble des actes qui concourent, au quotidien, à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants, acteurs et professionnels vivant ou travaillant dans les quartiers prioritaires.

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité porte sur des champs d'intervention variés. Les leviers d'une gestion urbaine et sociale de qualité sont multithématiques et doivent s'articuler avec les autres actions portées par le droit commun de la ville, de l'Etat et des bailleurs sociaux entre autres mais aussi les autres dispositifs de la politique de la ville (Atelier Santé Ville, Coordination Locale de Sécurité et de Prévention de la Délinquance, Programme de Réussite Educative, ...).

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité est « sociale » afin de souligner l'importance de l'aspect humain et communautaire dans la gestion des quartiers. La GUSP vise à améliorer la qualité de vie des résidents en s'attaquant aux problèmes socio-urbains. Elle implique une approche holistique qui prend en compte non seulement l'environnement physique, mais aussi les interactions sociales, le bien-être des habitants, et la cohésion communautaire.

La GUSP est conçue et mise en œuvre avec et pour les habitants. Elle contribue à un objectif d'insertion sociale et professionnelle au travers des actions conduites ainsi qu'à une meilleure appropriation des espaces communs. La gestion sociale et urbaine de proximité émerge au sein des villes de Paris Terres d'Envol au début des années 2000. En vingt ans, son rôle a permis de fluidifier les échanges entre les habitants, les bailleurs, les institutions intervenants au sein des quartiers et les communes.

Chaque année, les bailleurs, les villes, l'EPT, l'Etat, le Département et l'ensemble des partenaires investissent plusieurs millions d'euros pour conduire des actions spécifiques au sein des quartiers au travers de leviers financiers multiples comme les crédits spécifiques politique de la ville, l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) ou simplement par des dépenses de fonctionnement et d'investissement des collectivités et des partenaires institutionnels.

L'abattement de la TFPB de 30 % est un mécanisme fiscal octroyé aux bailleurs sociaux propriétaires d'un parc social situé en quartier politique de la ville. Cet abattement doit permettre, depuis sa mise en place en 2015, de renforcer l'entretien et la qualité de services dans les quartiers, sans

pénaliser les locataires par des augmentations de loyer ou de charges. Plus globalement, les actions en matière de GUSP vise à l'amélioration de la tranquillité-sécurité, au sur-entretien, la mise en place d'actions d'animation et de lien social, à répondre aux problématiques éducatives, à favoriser l'insertion par l'activité économique, à renforcer la participation des amicales de locataires.

Un partenariat important s'est progressivement construit entre les villes, les bailleurs sociaux, les associations, les structures de l'économie sociale et solidaire et l'ensemble des partenaires du contrat de ville. Depuis quelques années, ces partenariats ont permis l'émergence d'actions d'innovations sociales qui s'adaptent aux spécificités de chaque quartier.

La GUSP porte aussi l'enjeu de l'articulation avec les opérations de rénovations urbaines. De nombreuses villes et de nombreux quartiers du territoire bénéficient d'opérations de l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Ces opérations se matérialisent par des calendriers longs avec, en phase opérationnelles, la mise en place de chantiers importants qui peuvent modifier certains usages. L'accompagnement de ces travaux de rénovation urbaine et la préfiguration des changements urbains s'inscrivent dans cette démarche GUSP.

Cette nouvelle convention GUSP 2024 – 2030 a donc pour objectif de renforcer le lien entre les habitants et l'ensemble des acteurs et partenaires locaux. Elle a également pour but de réaffirmer les enjeux prioritaires des habitants, des bailleurs et des villes pour un cadre de vie apaisé et épanouissant. Enfin, cette convention doit permettre de renforcer l'ensemble des moyens disponibles, à tous les niveaux, pour permettre d'agir sur l'ensemble des thématiques qui impacte quotidiennement la vie des habitants.

L'action autour de ces enjeux ne sera réalisable qu'avec un renforcement des liens de confiance et de transparence entre les partenaires et les habitants.

1 – Cadre général : qu'est-ce que la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité ?

Développer la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité sur le territoire de Paris Terres d'Envol constitue une orientation stratégique du Contrat Engagement Quartier 2030. La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité a pour objectif de renforcer la gestion au quotidien entre l'ensemble des acteurs présents et intervenant dans le quartier. Cela a pour but de régler les principaux dysfonctionnements constatés collectivement et ainsi améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants.

Les chargés de mission GUSP au sein de chacune des villes du territoire ont pour objectif de coordonner l'action entre l'ensemble des partenaires et acteurs en présence et favoriser la mobilisation et la participation des habitants, notamment via l'organisation de diagnostics en marchant.

La GUSP s'appuie sur des équipes de terrain qui œuvrent au quotidien dans les quartiers, qu'il s'agisse :

- ✓ Des gardiens d'immeubles,
- ✓ Du personnel de proximité des bailleurs,
- ✓ Des médiateurs (sous l'autorité de la personne en charge du CLSPD),
- ✓ Des différents services municipaux concernés : cabinet, police municipale, services techniques (environnement, voirie, propreté urbaine), commerces, hygiène, logement, politique de la ville, ASV, CLSPD, maison de l'emploi et du développement économique, Maisons de quartier, Direction de l'habitat privé ...,
- ✓ Des habitants et associations locales...

Les différents diagnostics en marchant réalisés dans le cadre des missions GUSP sur les dernières années ont permis de dresser un état des lieux des principales problématiques identifiées sur l'ensemble des quartiers prioritaires de la ville. Ils se déroulent sur site et réunissent les représentants des bailleurs, des services municipaux, de l'Etat, de l'Etablissement Public Territorial, des habitants et des associations du quartier. Les principaux dysfonctionnements qui ressortent de ces diagnostics sont les suivants :

- ✓ Problématiques de gestion des encombrants ;
- ✓ Manque de clarification du foncier qui se traduit par des espaces non gérés ;
- ✓ Manque de valorisation des espaces publics ;
- ✓ Espaces délaissés et peu valorisés, en marge des quartiers ;
- ✓ Problématique globale de stationnement sur les voies publiques et de présence de nombreux véhicules-épaves ;
- ✓ Problématiques d'insécurité localisées.

Durée de la convention

La présente convention est valable pour une durée de 6 ans à partir de la date de signature. Au cours de ce délai ou au terme de la durée de mise en œuvre de la présente, celle-ci pourra faire l'objet d'avenants qui permettront de modifier ou d'adapter les signataires, de modifier les territoires concernés ou de préciser les axes d'intervention.

2 – Présentation du territoire

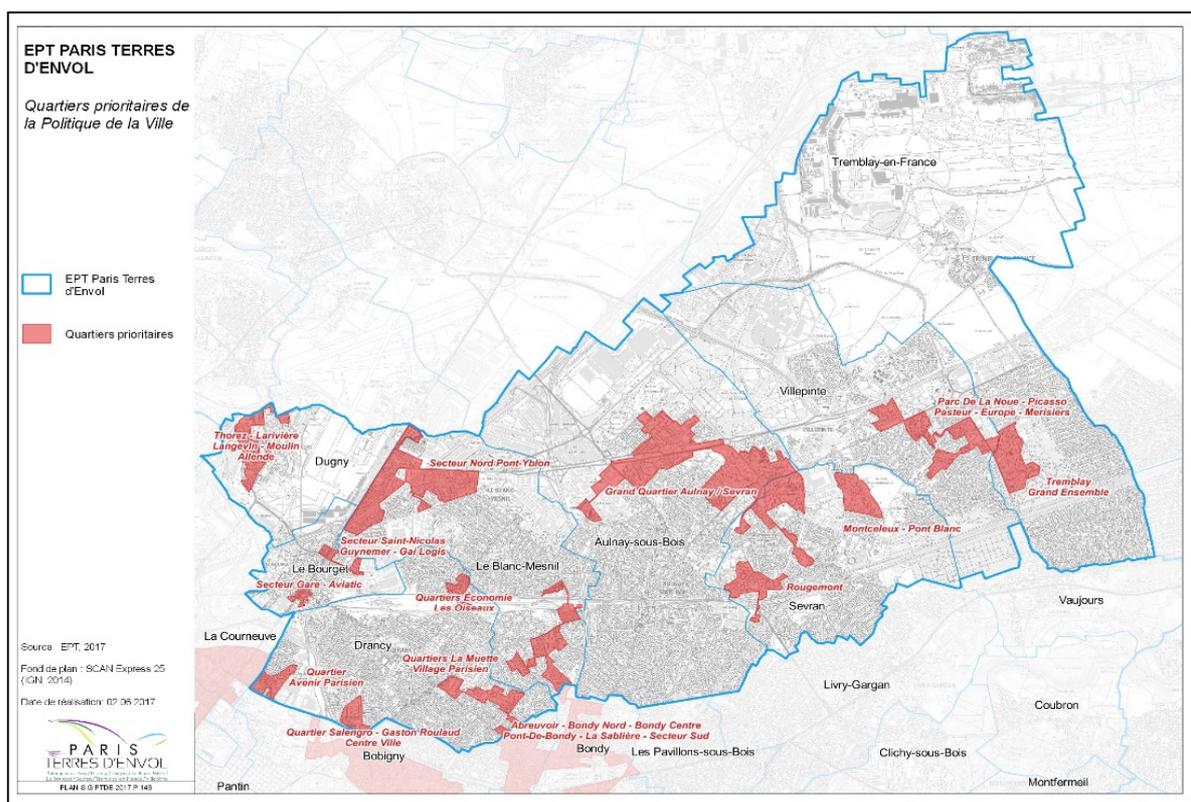
Paris Terres d'Envol est une des quatre intercommunalités du département de la Seine-Saint-Denis, située au nord-est de la capitale et comprenant huit communes :

- ✓ Aulnay-sous-Bois,
- ✓ Le Blanc-Mesnil,
- ✓ Drancy,
- ✓ Dugny,
- ✓ Le Bourget,
- ✓ Sevrans,
- ✓ Tremblay-en-France
- ✓ Villepinte

Apparu le 1er janvier 2016, Paris Terres d'Envol forme l'un des 12 territoires autour desquels s'articule la Métropole du Grand Paris, créée par la loi NOTRe du 7 août 2015 (loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République) et la loi MAPTAM du 27 janvier 2014 (loi sur la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles).

Paris Terres d'Envol remplace les deux anciennes intercommunalités que sont la communauté d'agglomération Aéroport du Bourget (Drancy, Dugny, Le Bourget) et la communauté d'agglomération Terres de France (Sevrans, Tremblay-en-France, Villepinte) et intègre les communes isolées d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil.

Le territoire compte 366 709 habitants et 19 quartiers Politiques de la ville. La population vivant en géographie prioritaire représente un total d'environ 140 000 habitants.



3 – Une géographie prioritaire élargie

Le décret n°20236-1314 du 28 décembre 2023 a modifié la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains. Paris Terres d’Envol compte désormais 19 quartiers en politique de la ville (QPV) au lieu de 14 précédemment, répartis sur les 8 communes du territoire :

Quartiers	Villes	Situation
Duclos-Sausset	Aulnay-Sous-Bois, Sevran	Entrant
Balagny	Aulnay-Sous-Bois, Sevran	Entrant
Les Beaudottes Savigny	Aulnay-Sous-Bois, Sevran	Etendu
Quartier Salengro - Gaston Roulaud – Centre-Ville	Bobigny, Drancy	Maintenu
Quartiers La Muette - Village Parisien	Bobigny, Drancy, Le Blanc-Mesnil	Maintenu
Cité Du Nord – Butte	Drancy	Entrant
Paul Vaillant-Couturier Allende-Neruda	Drancy	Entrant
Quartier Avenir Parisien	Drancy	Maintenu
Quartier Pasteur	Le Blanc-Mesnil	Entrant
Abreuvoir - Bondy Nord - Bondy Centre - Pont-De-Bondy - La Sablière - Secteur Sud	Le Blanc-Mesnil, Bobigny, Bondy, Noisy-Le-Sec	Maintenu
Quartiers Economie - Les Oiseaux	Le Blanc-Mesnil, Drancy	Maintenu
Secteur Nord Pont-Yblon	Le Blanc-Mesnil, Dugny	Maintenu
Secteur Gare - Aviatic	Le Bourget	Maintenu
Secteur Saint-Nicolas - Guynemer - Gai Logis	Le Bourget	Maintenu
Franc Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy	Paris, Saint-Denis, Pantin, La Courneuve, Bobigny, Aubervilliers, Drancy	Maintenu
Montceux - Pont Blanc	Sevran	Maintenu
Rougemont	Sevran, Aulnay-Sous-Bois	Etendu
Tremblay Grand Ensemble	Tremblay-En-France	Maintenu
Parc De La Noue - Picasso - Pasteur - Europe - Merisiers	Villepinte	Maintenu
19 quartiers prioritaires Politique de la ville pour la période 2024 - 2030		

4 – Un partenariat renouvelé

Les bailleurs sociaux constituent les partenaires incontournables de la GUSP. L’élargissement de la géographie prioritaire conduit de fait à l’intégration de nouveaux acteurs au sein de la démarche.

En 2023, 17 bailleurs sociaux possédaient un ou plusieurs patrimoines au sein des quartiers politique de la ville au sein des communes de Paris Terres d’Envol :

- ✓ L’OPH Aulnay-sous-Bois, OPH Drancy, SAHLM 1001 Vies Habitat, SAHLM Antin Résidences, SAHLM Batigère IDF, SAHLM CDC Habitat social, SAHLM Efidis, SAHLM Emmaüs Habitat, SAHLM Immobilière 3F, SAHLM Logirep, SAHLM Seqens, SAHLM Toit et Joie, SAHLM Vilogia, Seine-Saint-Denis Habitat, SEM Adoma, SEMIPFA.

Avec l'évolution de la géographie prioritaire, 3 bailleurs sociaux et leur patrimoine intègrent le périmètre politique de la ville :

- ✓ ICF La Sablière
- ✓ HLM IRP
- ✓ ESPACIL Habitat

L'ensemble de logements (appartements et maisons) présents en quartiers prioritaires et bénéficiant de l'avantage fiscal représente, en 2023, 27 424 habitations réparties comme suit :

- ✓ 7 314 à Aulnay-sous-Bois,
- ✓ 4 202 au Blanc-Mesnil,
- ✓ 3 813 à Drancy,
- ✓ 755 au Bourget,
- ✓ 1 889 à Dugny,
- ✓ 5 290 à Sevran,
- ✓ 2 157 à Tremblay-en-France,
- ✓ 2 004 à Villepinte.

La démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité est, pour la période 2024–2030, conçue avec une approche partenariale plus globale. Les partenariats associés peuvent être étendus aux opérateurs du renouvellement urbain et de l'amélioration de l'habitat. Ainsi l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), sont signataires de la nouvelle convention.

De plus, le territoire bénéficie de la présence de nombreuses copropriétés dans ou à proximité immédiate des quartiers prioritaires. Elles pourront être associées à la démarche des communes, à leurs chartes locales, selon des modalités à définir.

5 – Les moyens mobilisables

Les actions de la GUSP sont mises en œuvre au travers de la mobilisation d'une diversité de moyens, permettant de créer des effets de levier :

- ✓ Abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB),
- ✓ Crédits spécifiques relatifs à l'amélioration du cadre de vie (enveloppes-cibles, crédits de l'ANRU dédiés à l'accompagnement social des projets de renouvellement urbain, crédits de l'ANAH dédiés à la GUSP dans les copropriétés en dispositif de redressement),
- ✓ Droit commun des bailleurs sociaux,
- ✓ Droit commun des communes.

L'abattement de la TFPB, un outil nécessaire pour la gestion urbaine et sociale de proximité :

La mise en place d'une démarche GUSP, dans le cadre du contrat de ville, permet de déterminer un cadre intercommunal cohérent pour la construction des conventions locales d'abattement de la Taxe foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) et leurs avenants, annexées au contrat de ville 2015-2020, lui-même prorogé jusqu'en 2023.

La loi de finance 2015 a prévu dans son article 62, la prorogation de l'abattement de 30% de la TFPB pour les bailleurs sociaux ayant du patrimoine implanté dans les quartiers prioritaires de la ville, pour la durée des contrats de ville (2015-2020), sur le périmètre des ZUS en 2015 et sur le périmètre des QPV à partir de 2016. Cet abattement est conditionné par la signature du contrat de ville par les bailleurs et la transmission aux services fiscaux des informations relatives au patrimoine de logements conventionnés concerné.

L'abattement de 30% de la TFPB permet aux organismes HLM de compenser les coûts de gestion liés aux besoins des quartiers prioritaires, en renforçant les moyens de droit commun et en développant des actions spécifiques répondant aux besoins sociaux des quartiers. La convention d'utilisation de l'abattement TFPB constitue un outil permettant de définir des actions destinées au développement du cadre de vie, du lien social et à améliorer la qualité de service rendu aux locataires par les bailleurs sociaux, au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en contrepartie de l'avantage fiscal.

Il concerne les domaines suivants :

- ✓ Le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- ✓ La formation et le soutien des personnels de proximité,
- ✓ Le sur-entretien,
- ✓ La gestion des déchets,
- ✓ La gestion des encombrants et des épaves,
- ✓ La tranquillité résidentielle,
- ✓ La concertation et la sensibilisation des locataires,
- ✓ L'animation, le lien social et le vivre-ensemble,
- ✓ Les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPRNU).

Montant de l'abattement TFPB sur le territoire de Paris Terres d'Envol :

L'abattement de la TFPB, en 2023, représente un volume financier de 8,2 millions d'euros pour l'ensemble des patrimoines du territoire concerné par l'avantage fiscal, au profit des bailleurs sociaux et donc, des habitants.

A l'échelle de la Seine-Saint-Denis, l'abattement de la TFPB pour l'ensemble des bailleurs représente un montant d'environ 30 millions d'euros.

Ces moyens étendus seront identifiés dans la convention communale GUSP ci-dessous.

6 – La concertation et la participation des habitants : un enjeu clé pour la GUSP

La gestion urbaine et sociale de proximité vise avant tout à renforcer les relations, au quotidien, avec les habitants et leurs représentants (amicales, associations, collectifs de locataires et conseils syndicaux) et le suivi de leur cadre de vie, notamment en lien avec les bailleurs.

La GUSP constitue une occasion privilégiée de solliciter la parole des habitants et de co-construire « avec eux ». Par leurs usages au quotidien du quartier, ils ont une expertise et une bonne connaissance des fonctionnements et dysfonctionnements au sein de leur territoire (mobilier

urbains, espaces verts, fréquentation des lieux, propreté des halls d'immeubles, dépôts sauvages, stationnement illicite, délinquance, ...).

Le dispositif GUSP doit :

- ✓ Permettre l'écoute régulière des remarques, avis et propositions des habitants et usagers des quartiers afin de hiérarchiser les problématiques à traiter,
- ✓ Clarifier les modalités de leur implication selon les outils mis en place : informer, consulter, concerter ou faire participer directement.

Différentes instances et espaces d'échanges, de partage et d'expression sont mis à disposition par les communes et les partenaires. Chacune des villes ayant leurs propres outils et fonctionnement, les modalités seront détaillées dans la partie communale.

7 – Modalités de mise en œuvre et de pilotage :

Le pilotage de la présente convention est assuré par un comité composé des représentants des différents signataires : un élu référent, un représentant de la Préfecture, des représentants des services des villes concernées, des représentants des services de l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol, des représentants des différents bailleurs présents sur la ville.

Le diagnostic en marchant, outil indispensable regroupant l'ensemble des parties prenantes (citoyens, amicales de locataires, ville, EPT, bailleurs, Etat), réalisé en début d'année, permet une évaluation des actions passées mais aussi d'en fléchir de nouvelles. Il permet également d'identifier les évolutions du quartier, les succès et les points d'amélioration.

Des réunions semestrielles autour de la démarche Gestion Urbaine et Sociale de Proximité évalueront et assureront le suivi des actions, une mise à jour des tableaux de bords sera réalisée à cette occasion par les pilotes des différentes actions, conformément au support national.

Ainsi, la GUSP se caractérise par une démarche projet et une gouvernance multi-acteurs. Dans le cadre de sa mise en œuvre, plusieurs enjeux se posent :

Un enjeu d'efficacité :

- ✓ Fluidifier la circulation des informations entre les partenaires,
- ✓ Favoriser la remontée des remarques, réclamations, demandes d'intervention des habitants,
- ✓ Améliorer la réactivité opérationnelle face aux remarques, réclamations et demandes d'intervention des habitants,
- ✓ Anticiper et organiser les besoins futurs, notamment sur les phases chantier.

Un enjeu de lisibilité :

- ✓ Clarifier le rôle de chacun des acteurs et des habitants,
- ✓ Faciliter l'accès à une demande d'intervention.

Un enjeu de coordination :

- ✓ Formaliser et entretenir des partenariats permettant une bonne coordination entre les acteurs de la ville et du quartier,

- ✓ Favoriser la coordination des actions et homogénéiser les *process* et outils entre la ville, l'EPT et les bailleurs,
- ✓ Identifier et entretenir les liens entre chaque acteur.

Un enjeu de suivi et d'évaluation :

- ✓ Partager les résultats avec les acteurs et habitants,
- ✓ Favoriser la capitalisation d'expérience,
- ✓ Evaluer les dispositifs en place et leurs acteurs,
- ✓ Adapter les méthodes d'organisation aux situations et les pérenniser.
- ✓ Toute action envisagée dans le cadre de la GUSP intégrera les modalités d'association des habitants qui, selon les cas relèvera de :
 - L'information, sur les projets à l'œuvre dans les quartiers,
 - La concertation, en consultant les représentants des habitants sur les projets du plan d'action de la GUSP, et en les plaçant en situation de proposition et d'évaluation de la qualité du service rendu,
 - La coopération et la co-construction, en favorisant ou dans des micro-projets d'aménagement, et en les rendant acteurs, au même titre que les institutions publiques et parapubliques, de la démarche.

8 - Axes d'interventions

Les villes détermineront des plans d'actions par quartier et par patrimoine répondant à des objectifs opérationnels validés conjointement avec les partenaires concernés et comprenant des indicateurs de réussite, des moyens à déployer, des échéances, la manière d'impliquer les habitants et les acteurs de proximité dans les projets.

Un plan d'actions doit mettre en face d'un problème identifié :

- ✓ Un ensemble d'actions nécessaires pour parvenir à de meilleurs résultats, en associant le cas échéant plusieurs acteurs qui n'ont pas forcément l'habitude de travailler ensemble sur les sujets,
- ✓ Le rôle attendu de chaque acteur, les échéances d'intervention, les résultats envisagés ainsi que les coordinations nécessaires doivent être clairement énoncés,
- ✓ Un budget et un ou des modes de financement.

Chaque solution ou amélioration technique, chaque aménagement implique de réfléchir à ce que l'on souhaite favoriser comme usages, modes d'appropriation, natures de comportements. Il en va ainsi par exemple de la pose d'une clôture autour d'une résidence, qui ne saurait constituer uniquement un élément d'équipement. C'est avant tout un élément séparateur ou empêchant, qui favorise certains usages tout en limitant d'autres.

Autour de la clôture, une réflexion doit s'engager : quels usages souhaite-t-on favoriser, empêcher ou contraindre, quelle acceptabilité pour les habitants, quel biais risque-t-on de générer ?

Les objectifs opérationnels sont définis localement et ils émanent de 3 types d'axes d'intervention :

- a) Les orientations du contrat de ville intercommunal de Paris Terres d'Envol 2024 / 2030 :
 - Axe 1 : Des quartiers de droits – Accès aux droits, inclusion, lutte contre les discriminations,
 - Axe 2 : Des quartiers d'épanouissement – Education, Santé, Sport et Culture,
 - Axe 3 : Des quartiers des possibles – Travail et participation au développement économique,

- Axe 4 : Des quartiers de liens – Logement, Cadre de vie, Intégration urbaine :
 - Des quartiers apaisés et conviviaux : Cadre de vie, Logement, Tranquillité et Sécurité
 - Des quartiers et des habitants intégrés dans la ville : Mobilité, Désenclavement, Echanges
- b) Les actions de droit commun et les actions spécifiques, par axe, prévues dans le cadre national de l'utilisation de l'abattement TFPB :
 - Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV),
 - Formation des personnels de proximité,
 - Sur-entretien,
 - Gestion des déchets et encombrants / épaves,
 - Tranquillité résidentielle,
 - Concertation / Sensibilisation des locataires,
 - Animation, lien social, vivre-ensemble,
 - Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU).
- c) Tout diagnostic local permettant de recueillir la parole des usagers (habitants, agents, salariés, professionnels, associations, ...) tel que les diagnostics en marchant ou le travail de quotidienneté.

Les plans d'actions, par quartier et par patrimoine, seront définis par les villes et les partenaires dans les chartes de quartiers, outil de pilotage et de suivi local.

II / Mise en œuvre de la GUSP au sein de la ville de DUGNY

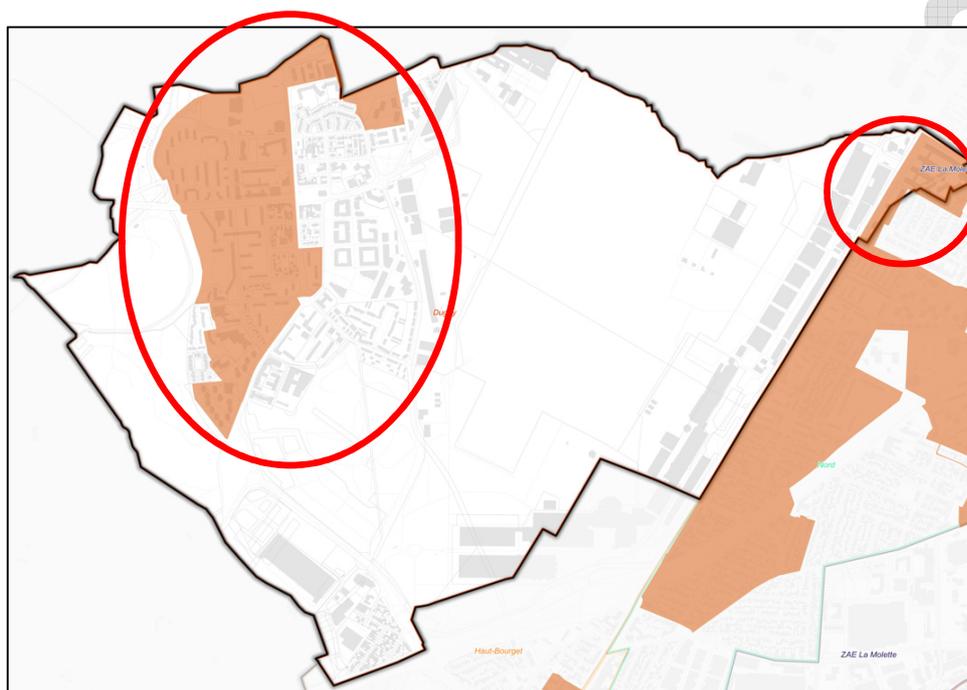
Préambule communal

La commune du Dugny est située dans le département de la Seine-Saint-Denis, en limite du Val d'Oise. Elle est limitrophe de six communes : Le Bourget, Le Blanc-Mesnil, Stains, La Courneuve, Bonneuil-en-France et Garges-Lès-Gonesse. Elle s'étend sur 389 hectares et compte 11 328 habitants en 2021 (INSEE).

Le territoire communal est divisé en trois quartiers d'habitation. Le Secteur Centre-ville-Thorez-Larivière-Langevin-Moulin-Allende qui s'étend le long de la route départementale 114, le quartier La Comète, un quartier résidentiel et le secteur Pont-Yblon qui longe la route nationale 2. Les quartiers sont séparés par l'Aéroport du Bourget.

La ville a cette particularité d'avoir 72% de logements sociaux avec un taux de vacance faible (2,5%) s'expliquant en partie par une rotation très limitée : une ancienneté moyenne d'emménagement de 15 ans pour les locataires HLM. Une volonté de renforcer la mixité sociale à travers la diversification des logements prévus au sein du Village des Médias : résidence seniors, étudiants, accession à la propriété, logements sociaux...

Le village des médias qui est un nouveau quartier construit pour accueillir les journalistes accrédités pendant la compétition et qui sera reconverti en habitat par la suite, créant 1300 logements supplémentaires à Dugny et une hausse estimée de la population de 50%. On peut noter aussi la présence sur le territoire de l'aéroport du Bourget qui est situé sur une grande partie du territoire Dugnysien et d'acteurs économiques comme Segro Park et Airbus hélicoptères.



Les zones entourées sont les 2 quartiers en géographie prioritaire (source : Dugny 2024)

Les acteurs associés dans le cadre de la démarche GUSP de la ville de Dugny :

- ✓ L'Etat, et ses représentants ;
- ✓ L'établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol ;
- ✓ La commune, la ville de Dugny ;
- ✓ Les bailleurs sociaux présents sur le territoire : Seine-Saint-Denis Habitat et CDC Habitat ;
- ✓ Les représentants des locataires : les amicales de locataires le cas échéant ou les collectifs d'habitants.

1 - Périmètre d'intervention de la GUSP de Dugny

A/ Description du périmètre d'intervention

Un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) est une zone urbaine définie par des critères socio-économiques spécifiques. Ces quartiers sont caractérisés par un niveau de revenu des ménages significativement inférieur à celui de l'ensemble de l'unité urbaine et de la France métropolitaine.

Pour être classé en QPV, un quartier doit compter au moins 1 000 habitants et se situer dans une unité urbaine de plus de 10 000 habitants. Les périmètres de ces quartiers sont régulièrement mis à jour pour refléter les évolutions socio-économiques des territoires.

Sur la ville de Dugny, 2 quartiers bénéficient de la classification « politique de la ville » :

a) Secteur Centre-ville-Thorez-Larivière-Langevin-Moulin-Allende

Quartier politique de la ville regroupant 5 ensembles, Maurice Thorez (388 logements – construits entre 1974 et 1976), Louis Larivière (128 logements – construits en 1948), Paul Langevin (406 logements – construits en 1975), Le Moulin (398 logements – construits dans les années 50) et Salvador Allende (116 logements).

Sur l'ensemble du quartier, près de 4 000 habitants

Leviers / point d'appui du quartier :

- ✓ La proximité des services publics,
- ✓ Les animations culturelles et sociales du centre social ?
- ✓ La présence des espaces verts et le calme,
- ✓ La mixité sociale,
- ✓ La proximité avec le parc départemental Georges VALBON,
- ✓ La présence de la gare du Tramway T11 Dugny-La Courneuve.

Principaux freins du quartier :

- ✓ Manque d'espaces de stationnements,
- ✓ Les embouteillages importants,
- ✓ La problématique des Logements.

Nombre de logements au sein du quartier **Centre-ville-Thorez-Larivière-Langevin-Moulin-Allende** bénéficiant de l'abattement fiscal :

Bailleur	Nombre Logements	Abattement Taxe Foncière 2023
Seine Saint Denis Habitat	1 438	565 530 €

b/ Secteur Pont-Yblon

Quartier intercommunal politique de la ville avec la ville du Blanc-Mesnil. Sur le ville de Dugny, le quartier Pont-Yblon comprend 451 logements construits dans les années 30.

Ce quartier est le plus excentré du centre-ville de Dugny. On le retrouve aux limites de la frontière avec le département du Val d'Oise et entre la ville du Blanc-Mesnil et l'aéroport du Bourget.

Le quartier compte, côté Dugny, près de 800 habitants.

Leviers / point d'appui du quartier :

- ✓ Une solidarité forte entre les habitants,
- ✓ Une association active qui s'efforce de proposer des actions pour les différentes tranches d'âges,
- ✓ La présence d'une annexe municipale avec des permanences du centre de santé et des assistantes sociales du département,
- ✓ La présence d'une école primaire à proximité,
- ✓ Une salle associative pour réaliser des actions et mettre en œuvre des évènements.

Principaux freins du quartier :

- ✓ Un quartier excentré au centre-ville de Dugny,
- ✓ Une faible présence de services publics,
- ✓ Le manque d'animation sociale au sein de la résidence,
- ✓ Une difficulté de mobilité des transports en commun pour rejoindre directement le centre-ville de Dugny.

Nombre de logements au sein du quartier **Pont-Yblon (Dugny)** bénéficiant de l'avantage fiscal :

Bailleur	Nombre Logements	Abattement Taxe Foncière 2023
SAHLM CDC Habitat social	451	145 903 €

B/ Recensement du patrimoine situé en QPV

La ville de Dugny comprend 72% de logement sociaux pour 11 100 habitants.

Nous avons, dans les 2 quartiers prioritaires de la commune, 1 900 logements et environ 4 900 habitants (soit 44%).

2 bailleurs sociaux possèdent du patrimoine dans ces 2 quartiers prioritaires : Seine-Saint-Denis Habitat et SAHLM CDC Habitat social.

2 – Plan d'actions communal

A/ Diagnostic communal

Le diagnostic a été élaboré à l'échelle des 2 quartiers classés en politique de la ville.

Une démarche de concertation auprès des habitants des quartiers a été engagée afin de recueillir leurs constats et leurs visions. La ville de Dugny a opté pour une concertation sous format d'un questionnaire afin de toucher les habitants qui n'ont pas l'habitude de s'exprimer ou d'être présents lors des réunions de concertation.

Le questionnaire a été diffusé dans les différents points d'accueils administratifs de la ville. Un format numérique a aussi été diffusé par mail aux associations avec un lien d'accès pour répondre aux différentes questions.

60 personnes ont répondu à ce questionnaire et ont pu exprimer leurs opinions sur leurs quartiers et les futurs projets qu'ils souhaitent.

Les 3 grandes orientations qui ressortent de la volonté des acteurs des quartiers prioritaires sont :

- ✓ Développer les axes éducatifs de la commune,
- ✓ Développer les actions en faveur de l'emploi et de l'insertion,
- ✓ Développer les actions de sécurité et de prévention en faveur de la jeunesse.

A ces priorités globales viennent s'ajouter des actions liées à l'habitat, au cadre de vie et à la cohésion sociale dans les quartiers.

- ✓ Equipements et acteurs du quartier **Centre-ville-Thorez-Larivière-Langevin-Moulin-Allende** :

Équipements / services publics du quartier	Acteurs du quartier
<ul style="list-style-type: none">• Centre sportif Alain Mimoun• Salle de spectacles Henry Salvador• Espace Victor Hugo• Médiathèque Anne Franck• Service Jeunesse, éducation, sports• Collège Jean Baptiste Clément• Ecole Jean Jaurès• Ecole Maternelle Marcel Cachin• Mission Locale PTDE antenne de Dugny	<p>Associations :</p> <ul style="list-style-type: none">• Association jeunesse et sport de Dugny• Langevin au Jardin• Camélia Pierre Bleue• ASPAA• TKD Dugny <p>Bailleur :</p> <ul style="list-style-type: none">• Seine-Saint-Denis Habitat

- ✓ Equipements et acteurs du quartier **Pont-Yblon** :

Équipements / services publics du quartier	Acteurs du quartier
<ul style="list-style-type: none">• Ecole Primaire Colonel Fabien• Mairie Annexe• Salle associative	<p>Association :</p> <ul style="list-style-type: none">• Association Ensemble Pont-Yblon <p>Bailleur :</p> <ul style="list-style-type: none">• CDC Habitat

B/ Actions envisagées

Les 6 grands objectifs de la ville de Dugny éligibles à des financements issus de l'abattement TFPB sont :

- ✓ **Lutter contre l'insécurité et prévenir la délinquance :**
 - Sécurisation des espaces communs et privatifs,
 - Réparation des équipements vandalisés,
 - Accompagnement et sensibilisation des habitants à la sécurité,
 - Suivi des problématiques de sécurité,
 - ...

- ✓ **Renforcer la présence en proximité :**
 - Personnels de proximité,
 - Formations des équipes de proximité,
 - Suivi des dysfonctionnements des résidences,
 - ...

- ✓ **Assurer la propreté des espaces communs et la gestion des déchets :**
 - Veilles et renforcement de la propreté des espaces communs,
 - Lutte contre les nuisibles,
 - Sensibilisation à la propreté et à la gestion des déchets,
 - ...

- ✓ **Améliorer les conditions de vie dans le logement et lutter contre la précarité :**
 - Lutte contre la précarité et les impayés,
 - Accompagnement dans l'entretien des logements,
 - Accompagnement à la mutation et au relogement,
 - ...

- ✓ **Donner les moyens aux habitants de s'impliquer dans la vie locale :**
 - Animations de quartier,
 - Accompagnement à la structuration de collectifs d'habitants,
 - Aménagements d'espaces de sociabilité,
 - ...

- ✓ **Accompagner les transformations du cadre de vie :**
 - Embellissement participatif des résidences et des espaces communs,
 - Travaux d'entretien et d'amélioration des résidences,
 - Accompagnement de la maintenance et des chantiers,
 - ...

3 – Modalités de pilotage et de suivi de la convention

A/ Instances de pilotage

Le pilotage de la présente convention et de l'ensemble des activités annuelles de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, dans les différents quartiers prioritaires de la politique de la ville, se fait par la mise en place :

- ✓ d'un comité technique,
- ✓ d'un comité de pilotage,

se tenant tous deux en fin d'année.

Ces comités se tiennent en présence de l'Etat, de la ville (élus et services), de l'EPT et des bailleurs.

B/ Instances de suivi

A l'échelle communale, la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité se concrétise par la mise en œuvre de différentes instances de suivi, dont notamment des groupes de travail interbailleurs trimestriels.

Ces derniers portent sur des thématiques variées et des problématiques quotidiennes qui concernent les quartiers.

Les thématiques peuvent être la mécanique sauvage, la tranquillité résidentielle, la gestion des déchets, dépôts sauvages et encombrants, la gestion et du suivi des signalements, la favorisation du lien social et du vivre ensemble à l'échelle du quartier, etc.

C/ Modalités de la mesure fiscale

Concernant le suivi de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, plusieurs outils de suivi et de contrôle à disposition des communes existent :

- ✓ Conventions locales d'abattement TFPB et plans d'actions triennaux,
- ✓ Réunions de préparation du budget prévisionnel de l'abattement TFPB N+1 (en fin d'année N),
- ✓ Documents de suivi des actions de la TFPB (Voir annexe 1).

Les tableaux prévisionnels d'abattement de la TFPB, discutés collectivement entre la ville, l'Etat et les bailleurs en fin d'année N-1, permettent des orientations collectives sur les priorités d'actions et de financement pour l'année à venir.

D/ Outils de pilotage et de suivi

Enfin, plusieurs outils existent afin d'assurer le suivi, le pilotage et l'évaluation des démarches de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité tout au long de l'année :

- ✓ Calendrier annuel des diagnostics en marchant (annexe 2),
- ✓ Outil de suivi des diagnostics en marchant (annexe 3),
- ✓ Outil de suivi des signalements au fil de l'eau (annexe 4),
- ✓ Bilan annuel des signalements (annexe 5),
- ✓ Questionnaire de satisfaction auprès des habitants (annexe 6).
- ✓ ...

4 – Engagements des parties

Les partenaires s'engagent dans le respect de leur propre fonctionnement à veiller à la bonne application de la présente convention et à favoriser le travail partenarial tant au niveau du pilotage que sur le plan opérationnel. Chacun des partenaires s'attachera à mobiliser, adapter, former leurs services, le cas échéant, et s'informer mutuellement des actions qu'ils engagent. Au travers des instances de suivi et de pilotage les réunissant, les habitants du territoire devront être informés par les partenaires de l'avancée des actions à réaliser. Plus précisément,

Paris Terres d'Envol s'engage à :

- ✓ Contribuer à la mise en œuvre des conventions par QPV et du programme territorial concernant ses missions de droit commun (traitement et valorisation des déchets, eau et assainissement, formation et insertion...) et à fournir un appui technique à l'élaboration de ces conventions auprès des villes ;
- ✓ Participer aux comités techniques et de pilotage mis en œuvre par convention/ par QPV,

La ville de Dugny s'engage à :

- ✓ Assurer le pilotage et le suivi de la convention,
- ✓ Assurer le pilotage et la coordination global de la démarche GUSP à l'échelle locale,
- ✓ Vérifier à l'échelle de chaque convention/ par quartier, les contreparties proposées par les bailleurs à l'abattement TFPB, en veillant à la cohérence avec les diagnostics et orientations définis localement,
- ✓ Participer aux instances territoriales mises en place à l'échelle de Paris Terres d'Envol,
- ✓ Mobiliser les résidents et/ou leurs représentants aux différentes étapes de la démarche GUSP,
- ✓ Mobiliser ses services techniques et administratifs pour mettre en œuvre les actions qui la concernent.

Les bailleurs s'engagent à :

- ✓ Participer au diagnostic et à la définition des programmes d'actions par QPV pour les territoires qui le concernent et au programme territorial d'actions,
- ✓ Formaliser les plans d'actions annuels en contrepartie de l'abattement TFPB en cohérence avec les priorités d'actions définies dans la présente convention, dans le respect des orientations du conseil municipal et des délais définis dans la convention,
- ✓ Rendre compte annuellement à la ville, à l'Etat et à l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol de la mise en œuvre des actions dont il est porteur,
- ✓ Mobiliser les équipes internes dans la mise en œuvre de la démarche GUSP,
- ✓ Participer aux différentes instances relatives à la mise en œuvre de la démarche GUSP.

L'Etat 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.

5 – Conditions de dénonciation de la convention

Comme précisé dans l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'Etat, l'Union Sociale pour l'Habitat et les représentants des collectivités, la suspension de la mesure fiscale doit respecter le protocole suivant :

- ✓ **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.

6 – Signatures

<p>Pour l'Etat, Représenté par monsieur Julien CHARLES En qualité de préfet de Seine Saint Denis</p> <p>Signature :</p>	<p>Pour l'EPT Paris Terres d'Envol Représenté par monsieur Bruno BESCHIZZA En qualité de président de l'EPT Paris Terres d'Envol</p> <p>Signature :</p>
<p>Pour la ville de Dugny Représentée par monsieur Quentin GESELL En qualité de Maire</p> <p>Signature :</p>	<p>Pour SA HLM CDC Habitat Social, Représenté par En qualité de XXX de la SA HLM CDC Habitat Social</p> <p>Signature :</p>
<p>Pour SA HLM Immobilière 3F Représentée par En qualité de XXX de la SA HLM Immobilière 3F</p> <p>Signature :</p>	