



## CHARTRE GÉNÉRALE GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ

□ □ □ □ □

**ENTRE**

**L'État, représenté par le Préfet des Côtes d'Armor.**

**ET**

**La Ville de SAINT-BRIEUC, représentée par son Maire, Bruno JONCOUR, habilité à cet effet par la délibération du CONSEIL MUNICIPAL en date du 18 décembre 2001 ci-après désigné "LA VILLE "**

**L'Office Municipal H.L.M., représenté par Monsieur Bernard LE RUN, agissant ès qualité en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 28 novembre 2001 ci- après désigné "L'OFFICE"**

## SOMMAIRE

<b>DONNEES DE CADRAGE.....</b>	<b>P 3</b>
<b>ARTICLE 1 : CHAMP D'INTERVENTION DE LA CHARTE .....</b>	<b>P 4</b>
<b>ARTICLE 2 : ENJEUX LOCAUX.....</b>	<b>P 5</b>
<b>2.1 – L'Office Municipal H.L.M.....</b>	<b>P 5</b>
<b>2.2 – La Ville de Saint-Brieuc.....</b>	<b>P 5</b>
<b>ARTICLE 3 : PARTENAIRES ET ENGAGEMENTS.....</b>	<b>P 6</b>
<b>ARTICLE 4 : QUARTIERS CONCERNÉS.....</b>	<b>P 7</b>
<b>4.1 – le quartier inscrit en zone de redynamisation         urbaine.....</b>	<b>P 7</b>
<b>4.2 – les quartiers inscrits en zone urbaine sensible... </b>	<b>P 7</b>
<b>ARTICLE 5 : METHODE.....</b>	<b>P 7</b>
<b>ARTICLE 6 : EVALUATION .....</b>	<b>P 7</b>
<b>ARTICLE 7 : DUREE.....</b>	<b>P 7</b>

## **DONNEES DE CADRAGE**

La gestion urbaine de proximité constitue l'un des volets du Contrat de Ville. Elle suppose une action concertée entre l'Etat, la Ville et les bailleurs sociaux, afin d'améliorer l'environnement quotidien des habitants qu'il s'agisse de l'entretien des bâtiments et des espaces publics ou bien encore des services résidentiels. A cet effet, l'Etat renforce son action dans les quartiers d'habitat social par des aides financières sur la ligne budgétaire "qualité de service" et par la mise en œuvre d'un abattement fiscal lié à l'établissement de la présente charte.

### **➤ Fait générateur :**

L'article 1388 bis du code général des impôts (C.G.I), issu de l'article 42 de la loi de finances pour 2001 (n°2000 – 1352 du 30 décembre 2000) prévoit l'application pendant 6 ans d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition des immeubles d'habitation à usage locatif, attribués sous condition de ressources appartenant à un organisme d'H.L.M. ou à une S.E.M. et situés en Z.U.S., pour lesquels l'exonération de 15 ou 25 ans est arrivée à expiration.

En application du 11 de l'article 1388 du C.G.I., l'abattement a été réservé, en 2001, aux logements appartenant à des organismes d'HLM ou des SEM qui ont fait l'objet d'un plan de redressement ou qui ont procédé au gel des loyers, ce qui est le cas de l'Office Municipal H.L.M. de SAINT-BRIEUC qui a ainsi bénéficié d'un abattement de 1,7 M.F.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, cet abattement est corrélé non pas au gel des loyers mais au réinvestissement par l'Office concerné de l'économie générée en action de gestion urbaine de proximité.

Si le patrimoine de l'Office H.L.M. est considéré par l'Etat comme bien entretenu, s'il remplit les conditions fixées par le futur décret "gardiennage" (un équivalent gardien pour 100 logements en Z.U.S.), et si l'office, l'Etat et la Ville concluent une convention de gestion urbaine de proximité avant le 31 décembre 2001, alors l'Office peut valoriser à hauteur de 60 % de l'abattement de T.F.P.B (soit 1,020 M.F – 155 498 €) les actions déjà menées. A contrario, un office sans convention de Gestion Urbaine de Proximité, devra réinvestir 60 % de son abattement en actions nouvelles, et un organisme ne remplissant aucun critère : 100 %.

### **➤ Engagement :**

C'est pourquoi, la Ville de Saint-Brieuc, l'Office Municipal H.L.M. et l'Etat soucieux d'une part de mobiliser cet allègement fiscal et d'autre part d'améliorer la qualité de vie au quotidien des habitants en Z.U.S. ont décidé de contracter une Charte de Gestion Urbaine de Proximité. Cette démarche est susceptible de s'élargir à de nouveaux partenaires.

Cette charte document cadre global aura vocation au titre du Contrat de Ville 2000-2006 à être déclinée par quartier sensible et à s'intégrer dans les conventions territoriales de quartier.

## **ARTICLE 1: CHAMP D'INTERVENTION DE LA CHARTE**

Dans le cadre du Contrat de Ville 2000-2006, la nécessité de mettre au cœur de l'action :

- la participation des habitants,
- la confortation et le développement des actions améliorant le cadre de vie :  
réhabilitation, gestion urbaine, propreté, sécurité, désenclavement des  
quartiers,  
a été soulignée.

A ce titre, des conventions territoriales sont en cours d'élaboration sur les Z.U.S  
et la Z.R.U de Saint-Brieuc :

- Croix Saint-Lambert / Ville Oger / rues Grall – Guéhenno – Duval (Z.U.S.)
- Point du Jour / Tour d'Auvergne / Saint-Jouan (Z.U.S.)
- Balzac le Plateau / Ginglin / Europe (Z.R.U.)

Ces conventions ont pour objet d'identifier des axes structurants, quelques  
projets phares pour les quartiers en matière de développement social urbain, tout en  
favorisant la concertation des acteurs. Ces démarches territoriales se doublent :

- du souhait par la ville de mettre en œuvre au titre de la loi relative à la  
démocratie de proximité, des conseils de proximité.
- de l'intention de décliner par quartier l'accord cadre à intervenir entre la Ville  
et l'Office au titre de la présente Charte de Gestion Urbaine de proximité.

Les conventions de gestion urbaines qui interviendront sur les quartiers ne  
seront pas exemptes d'une articulation avec l'ensemble des réflexions menées  
(programme de référence, conventions territoriales du Contrat de Ville). Elles  
permettront d'intégrer les différents programmes de réhabilitation à intervenir, voire  
les opérations locatives sociales nouvelles tout en tenant compte de leurs différentes  
interactions sur les quartiers et leur gestion au quotidien.

Aussi, il est souhaité que la déclinaison de cette charte en conventions de  
gestion urbaine de proximité, traite tout acte lié à l'habitat et au cadre de vie ; seront  
ainsi évoqués les items suivants :

- gestion des espaces publics : - voirie,
  - aires de stationnement,
  - espaces verts,
  - aires de jeux,
  - réputation (éco-points, collectes sélectives),
  - mobilier urbain (éclairage public).
- propreté, entretien, maintenance des immeubles, gardiennage, médiation,
- participation des habitants.

## **ARTICLE 2 : ENJEUX LOCAUX**

Cette charte s'inscrit dans la continuité de l'action menée, à la fois pour l'Office Municipal H.L.M. dans la gestion de son patrimoine et pour la Ville dans son souci de mettre en œuvre une nouvelle citoyenneté.

### **2.1 – L'Office Municipal H.L.M.**

Depuis plusieurs années, l'Office Municipal H.L.M. a mené sur son patrimoine une politique de renforcement de la présence de proximité et plus particulièrement sur les zones urbaines sensibles.

L'Office H.L.M. a mis l'accent sur le rapprochement des services du locataire en faisant des bureaux de quartiers placés sous la responsabilité d'un gardien l'interface entre les locataires et l'Office H.L.M.

Pour toute réclamation, le locataire doit s'adresser au bureau de quartier soit en s'y rendant aux heures d'ouverture soit en téléphonant, y compris en dehors des heures d'ouverture, et même la nuit le locataire peut joindre un gardien.

Depuis 1997, un service d'astreinte permet d'avoir une couverture du service y compris le week-end.

Dans le bureau de quartier interviennent :

- une gardienne qui assure l'accueil physique et téléphonique des locataires, prend en compte leurs réclamations et contrôle leur traitement en lien avec le gardien,
- un gardien qui outre le traitement et suivi des réclamations, réalise les petits travaux de maintenance dans les parties communes et les logements, contrôle le bâti et les espaces extérieurs ainsi que les prestations des intervenants extérieurs,
- un agent de proximité chargé de la prévention des incivilités et dégradations ainsi que de la prévention et de la médiation des conflits de voisinage.

### **2.2 – La Ville de Saint-Brieuc**

La vitalité de la démocratie au quotidien passe par la mise en œuvre, au niveau local, des moyens d'un partenariat plus ambitieux entre les élus, les services municipaux et la population. Tel est l'objectif du dispositif novateur que sont les Conseils de Proximité créés sur le fondement de l'article L 2143-2 du CGCT que la Ville de Saint-Brieuc souhaite mettre en place.

Dans le cadre de leurs missions, les futurs Conseils de Proximité, seront saisis par la Municipalité afin d'émettre des avis consultatifs sur les dossiers se rapportant à l'aménagement de la cité, qu'ils concernent ou non le secteur relevant de leur compétence respective et d'élaborer, après les nécessaires réflexions collectives, des propositions d'aménagement des quartiers en hiérarchisant les priorités à retenir pour améliorer le cadre de vie.

C'est dans ce cadre que seront débattues les conventions territoriales du Contrat de Ville qui intégreront un volet de Gestion Urbaine de Proximité.

L'administration municipale aura vocation à s'inscrire dans cette démarche au travers de la création progressive dans chaque secteur concerné d'Espaces de Proximité.

### **ARTICLE 3 : PARTENAIRES ET ENGAGEMENTS**

L'Etat et ses services,  
La Ville de Saint-Brieuc,  
L'Office Municipal H.L.M,

Sont d'ores et déjà partenaires dans le cadre de la présente charte de gestion urbaine de proximité qui est susceptible de s'ouvrir à d'autres signataires.

Ils s'engagent dans leurs domaines respectifs de compétence, et sur les champs identifiés ci-dessus, à mettre en œuvre toute action visant à contribuer à l'amélioration de la gestion urbaine de proximité, et pour cela, à s'inscrire dans les futures chartes de quartier.

Notamment, ils s'engagent à :

- favoriser le travail en réseau des acteurs de proximité,
- faire participer les habitants aux actions qu'ils engageront (mise en place d'outils, de lieux, de pratiques quotidiennes) et notamment les conseils de proximité (pour la Ville) et le conseil de concertation locative (pour l'Office),
- rechercher en permanence l'amélioration, la qualité du service aux habitants,
- mettre en place des outils d'évaluation du service,
- mobiliser, adapter, former leurs services,
- s'informer mutuellement des actions qu'ils engagent,
- mettre en œuvre les moyens, éventuellement financiers voire fonciers, nécessaires au bon déroulement de la démarche.

### **ARTICLE 4 : QUARTIERS CONCERNÉS**

Feront l'objet d'une charte de gestion urbaine de proximité, par ordre de priorité :

**4.1 – Le quartier inscrit en zone de redynamisation urbaine**

- Balzac le Plateau / Ginglin / Europe

**4.2 – Les quartiers inscrits en zone urbaine sensible**

- Croix Saint-Lambert / Ville Oger / rues Grall – Guéhenno – Duval
- Point du Jour / Tour d'Auvergne / Saint-Jouan

Les chartes seront établies, si possible, pour mars 2002.

**ARTICLE 5 : METHODE**

Chaque quartier identifié fera l'objet d'un diagnostic de manière à cerner les problématiques spécifiques et permettre la rédaction de premières versions de chartes de quartier. Celles-ci intégreront un tableau de bord de leur mise en œuvre et un calendrier de révision régulière au fur et à mesure de l'enrichissement du travail d'élaboration.

Les habitants seront associés à ces chartes et notamment à leur mise en œuvre.

**ARTICLE 6 : EVALUATION**

Les chartes de quartier feront l'objet d'une évaluation dans le cadre de la politique de la ville.

**ARTICLE 7 : DUREE**

Les chartes seront établies au minimum pour la durée du Contrat de Ville, soit jusqu'en 2006.

Fait à Saint-Brieuc le .....  
En sept exemplaires originaux.

**Le Préfet des Côtes d'Armor**

**Le Maire de la Ville  
de Saint-Brieuc**

**Le Président de l'Office  
Municipal HLM**

**Bruno JONCOUR**

**Bernard LE RUN**

Mesdames,  
Messieurs,

Les actions engagées par les bailleurs sociaux, les collectivités locales et l'État dans les quartiers relevant de la politique de la ville permettent au quotidien d'améliorer la qualité des services publics et la prise en compte des attentes des habitants.

Afin de soutenir cet effort, l'État a instauré à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, un abattement de 30 % de la Taxe Foncière sur Propriété Bâtie (T.F.P.B) à l'intention des offices HLM possédant du patrimoine en Zone Urbaine Sensible (Z.U.S), allègement corrélé à son réinvestissement dans des actions de Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P).

Le 11 décembre 2001, le Conseil Municipal de Saint-Brieuc a décidé de contracter aux côtés de l'État et de l'Office Municipal HLM, un document cadre, la charte générale de gestion urbaine de proximité permettant donc à l'office de bénéficier d'un allègement fiscal et de le réinvestir en actions de proximité.

Au titre de l'exercice 2002, l'office a réalisé les actions suivantes :

**ZUS Saint-Jouan – Tour d'Auvergne – Point du Jour :**

Mise en place d'une porte antivandalisme	2 484,39 €
Remplacement de portes de boîtes aux lettres	6 360,86 €
	<u>8 845,25 €</u>

**ZUS de la Croix Saint-Lambert :**

Réfection des halls escaliers parties communes	27 826,28 €
Remplacement des portes de boîtes aux lettres	4 970,15 €
Mise en place des panneaux d'affichages sécurisés	
	<u>32 796,43 €</u>

**ZUS Balzac le Plateau / Ginglin / Europe**

Réfection des bardages vandalisés quartier Europe	16 890,93 €
Réfection des parties communes	36 498,12 €
Remplacement des portes de boîtes aux lettres	6 244,10 €
Réfection des fresques cité Balzac	8 123,47 €
	<u>67 747,62 €</u>

Au titre de l'exercice 2003, l'Office envisage d'intensifier les réparations suite à des actes de vandalisme et de sécuriser l'accès aux halls d'entrée :

ZUS Saint-Jouan – Tour d'Auvergne – Point du Jour :	8 845,00 €
ZUS de la Croix Saint-Lambert :	32 943,00 €
ZUS Balzac le Plateau / Ginglin / Europe	66 320,00 €

Quant à la Ville de SAINT-BRIEUC, elle a conforté l'action de la Régie de Quartiers en lui confiant de nouvelles prestations sur l'Europe, la Croix Saint-Lambert et Balzac.

Aussi, nous vous proposons Mesdames, Messieurs, de valider le bilan et les orientations de l'Office Municipal HLM et au titre de la politique de la ville et de la démocratie de proximité, de lancer pour 2003, l'élaboration des conventions territoriales qui vont décliner les grandes orientations de la charte générale de gestion urbaine de proximité en s'appuyant sur les instances des conseils de proximité.