

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 15/12/2025

ID : 056-215600834-20251211-D202512005-DE



Convention Gestion Urbaine et Sociale de Proximité



Lorient Agglomération 2026-2030



Liste des signataires de la GUSP

Les institutions publiques

- L'Etat représenté par M. Le Préfet du Morbihan,
- La communauté d'agglomération, Lorient Agglomération, représentée par M. Le Président,
- La commune de Hennebont représentée par Mme Le Maire,
- La commune de Lanester représentée par M. Le Maire,
- La commune de Lorient représentée par M. Le Maire.

Les organismes HLM

- Le bailleur Aiguillon construction, représenté par son directeur général,
- Le bailleur Espacil Habitat représenté par sa directrice générale,
- Le bailleur LB Habitat-Foyer d'Armor représenté par son directeur général,
- Le bailleur Morbihan habitat représenté par son directeur général.

<p>Pour L'Etat,</p> <p>Michaël GALY, Préfet du Morbihan</p>	<p>Pour Lorient Agglomération,</p> <p>Fabrice LOHER, Président</p>
<p>Pour la Commune de Lorient,</p> <p>Fabrice LOHER, Maire</p>	<p>Pour la Commune de Lanester,</p> <p>Gilles CARRERIC, Maire</p>
<p>Pour la Commune de Hennebont,</p> <p>Michèle DOLLE, Maire</p>	<p>Pour Morbihan Habitat,</p> <p>Erwann ROBERT, Directeur Général</p>
<p>Pour Espacil Habitat,</p> <p>Julia LAGADEC, Directrice Générale</p>	<p>Pour LB Habitat, Foyer d'Armor</p> <p>Jean-Michel VERCOLLIER, Directeur Général</p>
<p>Pour Aiguillon Construction,</p> <p>Thierry HEYVANG, Directeur Général</p>	

Sommaire

Listes des signataires	1
I – Préambule	4
II – Les objectifs généraux de la GUSP	6
III – Les territoires concernés	7
IV – Les outils de la GUSP	18
V – Les axes d’intervention	21
VI – Les engagements des signataires	25
VII – La gouvernance : pilotage et animation	31
VIII – L’évaluation de la GUSP	37
IX – Les financements des démarches GUSP	37
X – La durée et dispositions spécifiques	40

I - Préambule

La présente convention, adossée au Contrat de Ville de Lorient Agglomération 2024-2030, établit un cadre intercommunal pour les démarches de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) ainsi que pour l'abattement de la TFPB. Elle constitue un outil de pilotage partenarial pluriannuel de 2026 à 2030.

Le Contrat de Ville prévoit un traitement global et dynamique du cadre de vie, partagé par l'ensemble des partenaires. La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité repose sur une démarche d'intervention partenariale, coordonnée et partagée, entre ceux qui habitent la ville et les institutions qui ont la responsabilité de sa gestion au quotidien. Elle mobilise donc à la fois les habitants des QPV, les services des collectivités et de l'Etat ainsi que les bailleurs sociaux.

Ainsi elle s'attache à répondre aux enjeux et aux besoins en agissant sur les problématiques quotidiennes : **la propreté urbaine et l'environnement, la maintenance, l'entretien des immeubles et des espaces extérieurs, les équipements, l'aménagement, le stationnement, la gestion locative, la qualité de service, le lien social, la tranquillité publique et la médiation, l'insertion par l'économie, la participation des habitants, etc.** Elle doit participer aux actions en faveur du lien social et du vivre ensemble.

Lorient Agglomération compte 6 quartiers prioritaires sur trois communes, à savoir :

- Hennebont : Keriou Ker
- Lanester : Enezeg
- Lorient : Kervéanec Nord, Polygone Frébault, Bois du Château et Kerguillette - Petit Paradis-Saint Armel

La convention GUSP constitue ainsi un levier pour mettre en œuvre des programmes visant à améliorer les conditions de vie des habitants. Elle engage les partenaires à adapter leurs modes de gestion aux réalités locales, à renforcer la cohérence de leurs actions et à améliorer la qualité de service rendu aux habitants.

Volet « cadre de vie » du Contrat de Ville », la démarche de GUSP revêt une triple dimension : partenariale, territorialisée et transversale. Elle prend en compte les spécificités de chaque quartier ciblé par la démarche en impliquant des acteurs multiples et constitue un levier pour améliorer la qualité de vie des habitants.

Elle permet d'anticiper, de prévenir des dysfonctionnements, de gagner en réactivité, de pérenniser les investissements réalisés dans le cadre de la Rénovation Urbaine (ANRU).

Les partenaires associés étroitement à la démarche de GUSP sont : les communes, l'Etat, Lorient Agglomération, les organismes HLM, les transporteurs, les acteurs associatifs dont les amicales des locataires et les habitants.

Les signataires que sont l'Etat, Lorient Agglomération, les 3 villes et les bailleurs sociaux s'engagent, tant dans leurs domaines de compétences que sur des démarches nouvelles, pour :

- Adapter leurs modes de gestion aux problématiques territoriales rencontrées,
- Renforcer la cohérence de leurs interventions,
- Améliorer la qualité de service rendu aux habitants,
- Accompagner et pérenniser les investissements réalisés ou en cours de réalisation dans le cadre du NPNRU.

Les signataires de la GUSP ont co-écrit cette convention qui les engage dans la durée, sur des objectifs partagés et des modalités de coopération définies.

Elle s'inscrit dans la continuité des démarches engagées depuis plusieurs années et vise à renforcer les dynamiques locales pour améliorer durablement la vie quotidienne des habitants.

II – Les objectifs généraux de la GUSP

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) vise à apporter des réponses concrètes, visibles et partagées aux enjeux du quotidien dans les quartiers prioritaires. À ce titre, ses objectifs sont les suivants :

- **Améliorer durablement le cadre de vie et la tranquillité publique** dans les QPV, en agissant sur l'entretien, la propreté, la sécurité et l'usage des espaces publics et des parties communes,
- **Soutenir la participation active des habitants**, en encourageant leur implication dans les diagnostics, les décisions et la mise en œuvre des actions, pour faire émerger des réponses adaptées aux réalités locales,
- **Favoriser le lien social et le vivre-ensemble**, en accompagnant les initiatives collectives, les usages positifs de l'espace public et les coopérations de proximité,
- **Renforcer l'efficacité et la coordination des interventions techniques, sociales et institutionnelles**, à travers une gouvernance partagée et une articulation des compétences des différents acteurs (collectivités, bailleurs, services de l'État, associations...).

Cette nouvelle convention fait le choix d'une GUSP qui valorise les retours de terrain, les initiatives des habitants et l'engagement des partenaires.

Elle entend sortir d'une logique descendante ou strictement institutionnelle pour faire de la GUSP un levier d'actions souples, opérationnelles et coconstruites.

La GUSP renforcée permet aux quartiers prioritaires en rénovation urbaine de bénéficier d'axes d'interventions supplémentaires afin de sensibiliser et accompagner les habitants sur ce qui pourrait nuire à leur qualité de vie lors des chantiers de rénovation des bâtiments ou de leur destruction :

- Accompagnement des habitants,
- Information, concertation et co-construction des projets,
- Gestion de la domanialité : Coopération entre collectivités et bailleurs autour d'une logique de résidentialisation et de meilleure gestion des espaces,
- Organiser l'espace des chantiers - Suivi des chantiers,
- Limiter les nuisances sur le cadre de vie quotidien pendant les chantiers.

En conséquence, le plan d'action issu de l'abattement de la TFPB devra s'articuler avec la convention et les plans d'actions qui pourront en découler.

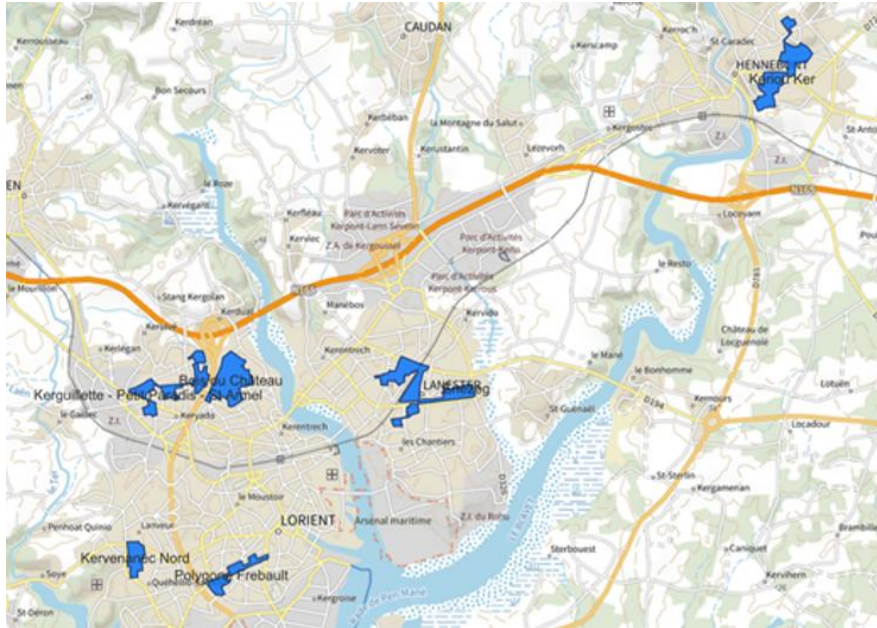
Un des fondements de la GUP est de « Faire ensemble » et « mieux agir ensemble » au croisement des expertises techniques et sociales.

La coordination et la mutualisation sont essentielles : la GUP ne fait pas « à la place de... »

III – Les territoires concernés

3.1 - CARTOGRAPHIE ET STATISTIQUES

Localisation des 6 quartiers prioritaires de Lorient Agglomération :










6 quartiers prioritaires sur 3 communes :

- Hennebont : Keriou Ker
- Lanester : Enezeg
- Lorient : Kervénanec Nord, Polygone Frébault, Kerguillette, Bois du Château et Petit Paradis- Saint Armel

Au total : 12 402 habitants

**Signature de la déclaration d'engagement NPNRU
Lorient Agglomération**

 53,4 millions d'€ financés par l'ANRU sur 220,6 millions d'€ d'investissement total	 Habitat 644 logements rénovés 485 logements démolis 455 logements construits
 3 quartiers Kerfréhour-Chataigneraie à Lanester Bois-du-Château à Lorient Kervénanec-Nord à Lorient	Equipements, dont :  2 groupes scolaires  2 maisons de quartier
 Près de 6000 habitants concernés	 LORIENT AGGLOMERATION

Une attention particulière sera portée par la Ville d'Hennebont sur ce premier axe stratégique dans la mise en œuvre de la convention GUSP.

- **Axe 2 - Accompagner et soutenir les familles : être parents, êtres jeunes, être enfants dans son quartier et dans sa ville**
 - Soutenir la fonction parentale avec des lieux d'échanges, de partages d'expériences, des actions favorisant des temps, etc.
 - Donner la place aux jeunes notamment les filles avec des actions favorisant la présence des jeunes femmes dans l'espace public en lien avec la tranquillité publique ou des actions rendant les jeunes acteurs de la vie locale
 - Accompagner le développement de l'enfant
 - Favoriser les temps familiaux avec les animations familiales régulières et la création d'espaces adaptés à l'accueil des familles

- **Axe 3 - Renforcer l'accès aux droits : l'insertion professionnelle, la fracture numérique, la santé ; un accompagnement vers le droit commun.**
 - Favoriser l'insertion professionnelle et le développement économique
 - Renforcer l'accès à la santé par des actions collectives favorisant la santé des habitants, la prise en compte de la santé mentale des habitants et les activités physiques adaptés
 - Favoriser la mobilité par la coordination intercommunale de la mobilité dans les quartiers, le développement des mobilités douces et les actions collectives et individuelles à destination des habitants
 - Limiter le non-recours aux droits communs par les permanences de proximité, les postes d'adulte-relais, les actions réduisant la fracture numérique et l'aide juridique

- **Axe 4 - Participer à la vie de son quartier : faire appel aux compétences et aux savoirs faire des habitants au cœur de leur quartier favorise leur pouvoir d'agir**
 - Accentuer et légitimer le pouvoir d'agir des habitants avec la co-construction des actions avec les habitants et la mise en place d'espaces de concertation
 - Favoriser la transmission des savoirs avec des actions favorisant l'émergence et la prise en compte des connaissances et des compétences des habitants

- **Axe 5 S'adapter aux évolutions continues du quartier : les échanges multiculturels et intergénérationnels soutiennent le renforcement du lien social**
 - Développer les relations intergénérationnelles par des évènements rapprochant les générations, des actions intergénérationnelles et en faveur des seniors
 - Mettre en avant les cultures pour favoriser l'accès à la culture tout en s'appuyant sur les cultures du quartier
 - Favoriser le Lien Social par des espaces de rencontres et d'échanges et des actions d'aller-vers

Commune : Lanester

Rattachement EPCI/EPT : [CA Lorient Agglomération](#)

Rattachement Contrat de ville 2015 : [CA Lorient Agglomération](#)

Rattachement Contrat de ville 2024 : [CA Lorient Agglomération](#)

Quartiers Prioritaires 2015 : [Centre Ville Kerfrehour](#)

Quartiers Prioritaires 2024 : [Enezeg](#)



ESPACIL HABITAT

Quartier ENEZEG	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'ATFPB	Estimation de l'abattement de la TFPB en €
Centre-ville	99	99	22 616
La Châtaigneraie	189	189	47 790
Total :	278	278	70 406

MORBIHAN HABITAT

Quartier ENEZEG	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'ATFPB	Estimation de l'abattement de la TFPB en €
Kerfrehour	140	140	18 430
Kesler-Devillers	220	220	39 823
Centre-Ville	90	90	16 414
Pasteur	123	123	28 918
Fonlupt	149	149	40 730
	722	722	144 317

AIGUILLON CONSTRUCTION

Quartier ENEZEG	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'ATFPB	Estimation de l'abattement de la TFPB en €
Commandant Teste (centre-ville)	19	19	8 066
Total :	19	19	8 066

Les orientations stratégiques de la ville de Lanester - Contrat de Ville Quartiers 2030 :

La ville de Lanester identifie les orientations stratégiques pour le QPV Enezeg autour de 3 axes déclinés dans le contrat de ville « Quartiers 2030 » comme suit :

- **Axe 1-Les enfants et jeunes fragilisés**
 - Prévenir la souffrance, les difficultés d'apprentissage et le décrochage scolaire,
 - Prévenir et mieux prendre en charge les problématiques de souffrance psychique et d'addictions (aux écrans en particulier),
 - Accompagner les parents dans l'exercice de leur rôle éducatif,
 - Développer l'accueil, l'écoute, l'expression des jeunes du QPV,
 - Aider les jeunes à s'orienter, à construire leur parcours (public collégiens en particulier)

- **Axe 2-La santé des habitants du QPV**
 - Améliorer la prise en charge de personnes souffrant de troubles psychiques et leur prévention,
 - Développer les actions de médiation en santé et d'éducation à la santé, notamment par des formes d'interventions innovantes d'aller vers,
 - Favoriser une alimentation de qualité à moindre coût, valorisant les ressources de proximité,
 - Prévenir et lutter contre la sédentarité.

- **Axe 3-Le lien social dans les quartiers**
 - Développer l'usage et l'appropriation des espaces extérieurs et des pôles de proximité par des aménagements adaptés et des usages mutualisés concourant à la convivialité et aux sociabilités de voisinage et intergénérationnelles,
 - Contribuer au développement du lien social à l'échelle des quartiers et de la ville, notamment par l'animation de proximité, les usages mutualisés et les initiatives des habitants,
 - Favoriser l'accès pour tous les habitants du QPV à l'offre culturelle et de loisirs, dès le plus jeune âge et sur tous les temps de la vie.

Commune : Lorient

Rattachement EPCI/EPT : [CA Lorient Agglomération](#)

Rattachement Contrat de ville 2015 : [CA Lorient Agglomération](#)

Rattachement Contrat de ville 2024 : [CA Lorient Agglomération](#)

Quartiers Prioritaires 2015 (4) : [Bois Du Château](#) , [Kerguillette Petit Paradis](#) , [Kervenane Nord](#) , [Polygone Frebault](#)

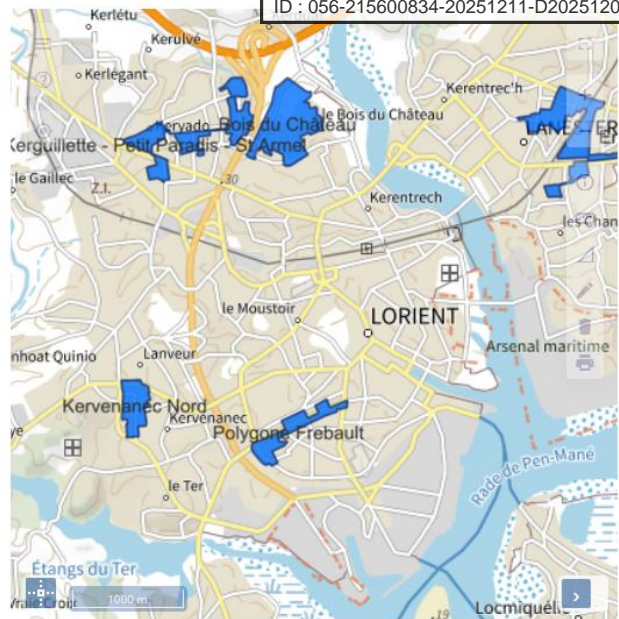
Quartiers Prioritaires 2024 (4) : [Bois du Château](#) , [Kerguillette - Petit Paradis - St Armel](#) , [Kervenane Nord](#) , [Polygone Frebault](#)

 **8 418**

Population municipale 2020 vivant en QPV 2024

 **14.7 %**

Part de la population municipale 2020 vivant en QPV 2024



Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le

ID : 056-215600834-20251211-D202512005-DE

Quartier Prioritaire 2024 : Bois du Château - QN05606M

Rattachement EPCI/EPT : [CA Lorient Agglomération](#)

Rattachement Contrat de ville 2024 : [CA Lorient Agglomération](#)

Commune : [Lorient](#)

 **2 521**

Population municipale 2020

 **28**

surface (ha)

 **61.0 %**

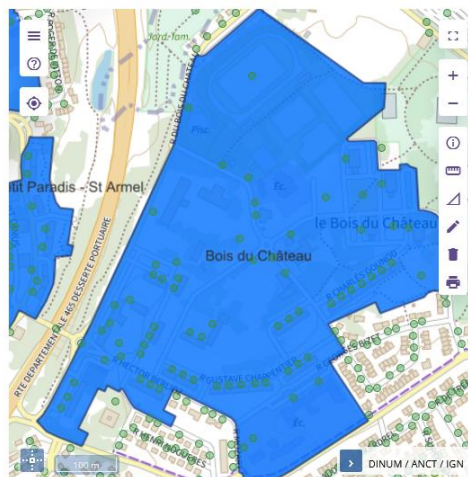
Taux de pauvreté au seuil de 60 % (%)

 **23.4 %**

Part des 16-25 ans non scolarisés et sans emploi

 **40.6 %**

Part des familles monoparentales



Quartier Prioritaire 2024 : Kerguillette - Petit Paradis - St Armel - QN05607M

Rattachement EPCI/EPT : [CA Lorient Agglomération](#)

Rattachement Contrat de ville 2024 : [CA Lorient Agglomération](#)

Commune : [Lorient](#)

 **2 623**

Population municipale 2020

 **21**

surface (ha)

 **41.0 %**

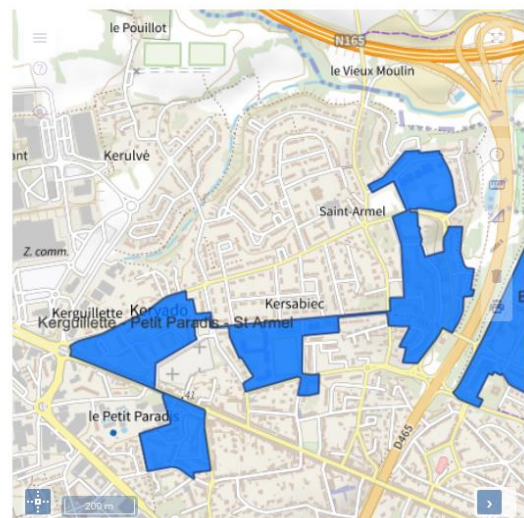
Taux de pauvreté au seuil de 60 % (%)

 **35.1 %**

Part des 16-25 ans non scolarisés et sans emploi

 **37.8 %**

Part des familles monoparentales

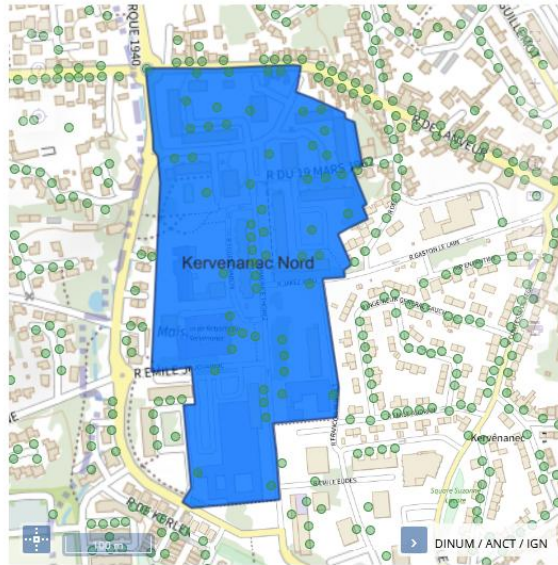


Quartier Prioritaire 2024 : Kervenanec Nord - QN05604M ID : 056-215600834-20251211-D202512005-DE

Rattachement EPCI/EPT : [CA Lorient Agglomération](#)

Rattachement Contrat de ville 2024 : [CA Lorient Agglomération](#)

Commune : [Lorient](#)

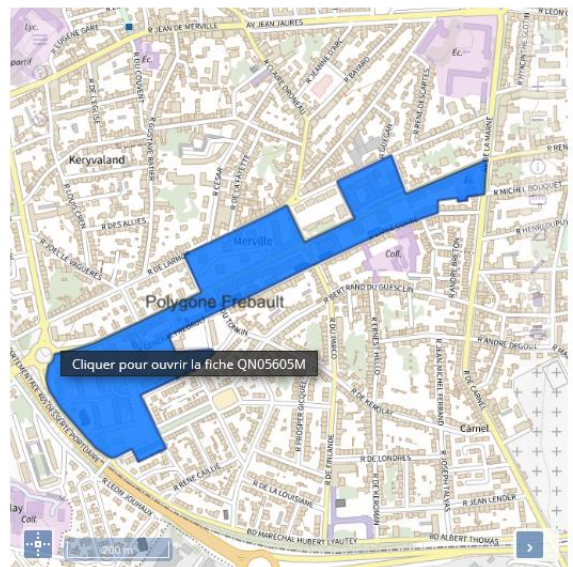


Quartier Prioritaire 2024 : Polygone Frebault - QN05605M

Rattachement EPCI/EPT : [CA Lorient Agglomération](#)

Rattachement Contrat de ville 2024 : [CA Lorient Agglomération](#)

Commune : [Lorient](#)



Bailleur Morbihan Habitat	Nombre total de logement	Nombre de logement bénéficiant de l'abattement de TFPB	Estimation du montant de l'abattement de TFPB (annuelle)
Bois du Château	614	572	212 314,00€
Kervénanec nord	494	494	149 607,00 €
Polygone – Frébault	678	632	163 073,00 €
Kerguillette – Petit Paradis Saint-Armel	543	535	131 400,00 €
Total	2 329	2 233	656 394,00 €

LB-HABITAT – FOYER D’ARMOR

Bailleur LB HABITAT Foyer d’Armor	Nombre total de logement	Nombre de logement bénéficiant de l’abattement de TFPB	Estimation du montant de l’abattement de TFPB (annuelle)
Bois du Château			
Kervéanec nord	54	54	15 000 €
Polygone – Frébault			
Kerguillette – Petit Paradis Saint-Armel	178	178	54 000 €
Total	232	232	69 000 €

ESPACIL HABITAT

Bailleur Espacil Habitat	Nombre total de logement	Nombre de logement bénéficiant de l’abattement de TFPB	Estimation du montant de l’abattement de TFPB (annuelle)
Bois du Château			
Kervéanec nord	90	90	29 142 €
Polygone – Frébault			
Kerguillette – Petit Paradis Saint-Armel	188	188	42 012 €
Total	278	278	71 154 €
Total Ville de Lorient	2 839	2 743	796 548€

Les objectifs stratégiques de la Ville de Lorient - Contrat de Ville Quartiers 2030

Pour ses quatre quartiers prioritaires, la ville de Lorient s’est engagée sur les priorités suivantes :

En matière d’insertion et d’emploi :

- L’emploi (favoriser l’insertion socio-professionnelle et l’accès à l’emploi) et le développement économique (maintenir, conforter, voire développer les activités et commerces dans les quartiers),
- Soutenir la création d’activités économiques,
- Mettre en œuvre des actions spécifiques :
 - Favoriser le rapprochement entre les demandeurs d’emploi et les entreprises,
 - Mobiliser et accompagner les publics les plus éloignés de l’emploi (jeunes, femmes) vers une insertion sociale culturelle et professionnelle.

En matière de cadre de vie :

- Conforter le travail mené en termes d’accompagnement social,
- Permettre l’appropriation du quartier par ses habitants,
- Actualiser la démarche GUSP,
- Réduire la précarité énergétique,
- Initier les diagnostics en marchant,

- Favoriser le mieux vivre ensemble et la bonne cohabitation entre tous (à travers la multiplication de lieux de parole, de partage, de lieux informels, l'invention de nouvelles formes de participation et d'expression).

En matière d'éducation :

- Consolider le Programme de Réussite Educative sur les accompagnements et les parcours individuels,
- Mettre en synergie les projets éducatifs dans une logique de parcours continus.

En matière de cohésion sociale :

- La parentalité : soutenir et accompagner l'action éducative des parents :
 - Améliorer le lien entre parents et institutions au service de l'enfant
 - Améliorer la communication en direction et avec les parents de langue étrangère en veillant à leur accessibilité à l'offre éducative du territoire
 - Prévenir la dégradation des relations enfants/parents par des actions spécifiques
- Le vivre-ensemble, la participation des habitants au service du vivre-ensemble :
 - Maintenir et renforcer le lien social, favoriser la mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle, lutte contre l'isolement,
 - Construire et multiplier, en proximité, les temps de participation, de rencontre et d'échange afin de permettre aux habitants de prendre des initiatives visant à construire le vivre-ensemble,
 - Valoriser l'image du quartier, promouvoir son appropriation par les habitants,
 - Accompagner les habitants de Kervénanec Nord et Bois du Château dans leur implication sur les futurs programmes de rénovation urbaine,
 - Prévenir les incivilités et dégradations des espaces extérieurs,
 - Prévenir et lutter contre les conduites addictives,
 - Améliorer l'accès aux politiques de droit commun, l'accès aux droits et aux soins et réduire le non recours.

-La jeunesse : favoriser sa participation, sa citoyenneté et son autonomie :

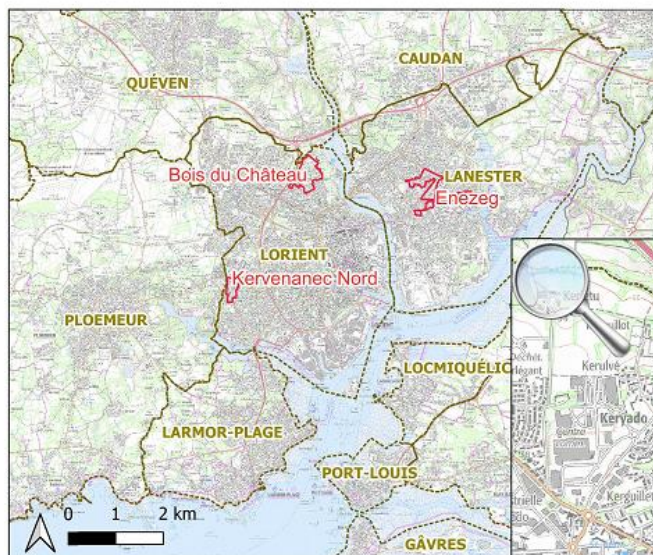
- Promouvoir la participation et l'engagement des jeunes dans la ville et leur quartier,
- Favoriser l'insertion sociale et professionnelle des jeunes par des actions innovantes et expérimentales,
- Promouvoir la réussite éducative des jeunes et leur accès aux études supérieures par des actions de lutte contre l'autocensure,
- Prévenir les conduites à risque.

3.2 - PROJET NPNRU DE LANESTER ET LORIENT

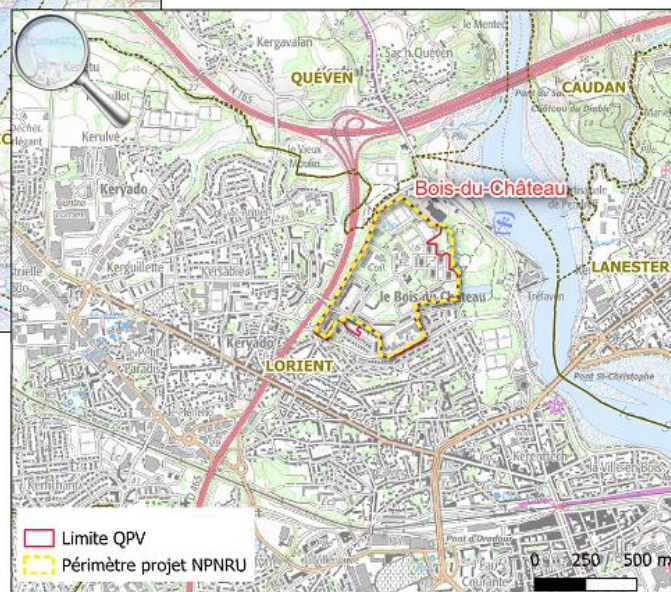
« La réussite des projets financés par le NPNRU s'appuie non seulement sur la qualité des réalisations physiques (espaces et équipements publics, logements neufs et réhabilités) mais aussi et surtout, à terme, sur leur cohérence avec les besoins en termes de vie sociale et d'aménité urbaine des habitants de ces quartiers. Cette cohérence peut être obtenue de plusieurs manières.

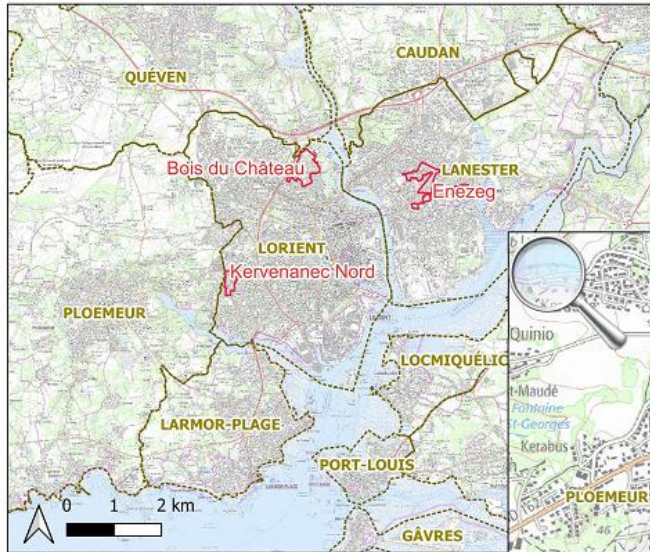
On veillera tout d'abord à ce que les éléments de projet validés (création d'une place, d'une aire de jeux ou d'un équipement public) intègrent dans leurs phases de conception comme de mise en œuvre les enjeux et les besoins exprimés par les habitants et les acteurs du quartier. Cette prise en compte sera rendue possible par l'intervention des maisons du projet qui sont par leur positionnement et leurs compétences en mesure tout d'abord de révéler des enjeux spécifiques à telle réalisation physique et ensuite de définir les outils et les acteurs à mobiliser pour faire en sorte que l'expertise d'usage des futurs utilisateurs soient pris en compte.

On veillera également à ce que le plan-guide qui structure les différentes réalisations du PRU reste ouvert à la prise en compte de nouveaux besoins ou de fonctions émergentes au cours du projet. Cette veille assurée entre la Direction de projet de rénovation urbaine et les acteurs de terrain portant les différentes thématiques du quartier permettra d'optimiser la satisfaction de ces nouveaux besoins en les intégrant au fur et à mesure au programme du projet. Ainsi par exemple, si de nouvelles fonctions du quartier font apparaître le besoin de surfaces d'accueil, le programme du projet pourra intégrer ces besoins afin qu'ils soient pourvus dans la construction à venir dans les pieds d'immeubles de bâtiments d'habitation par exemple.



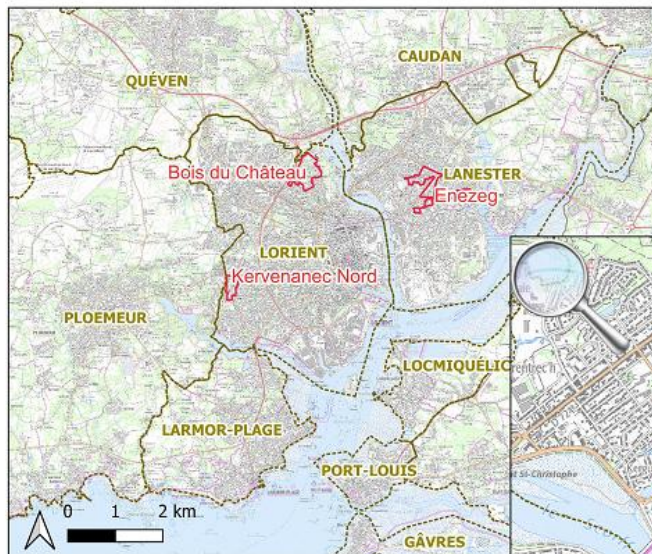
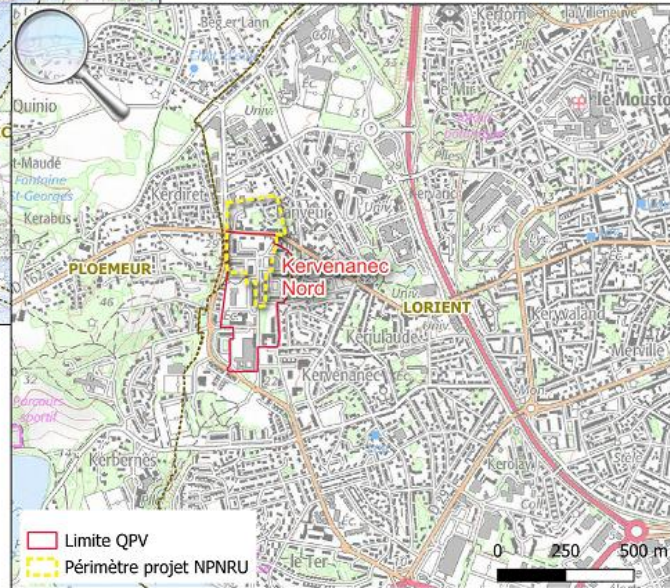
Carte de localisation du projet d'intérêt national Bois-du-Château à Lorient





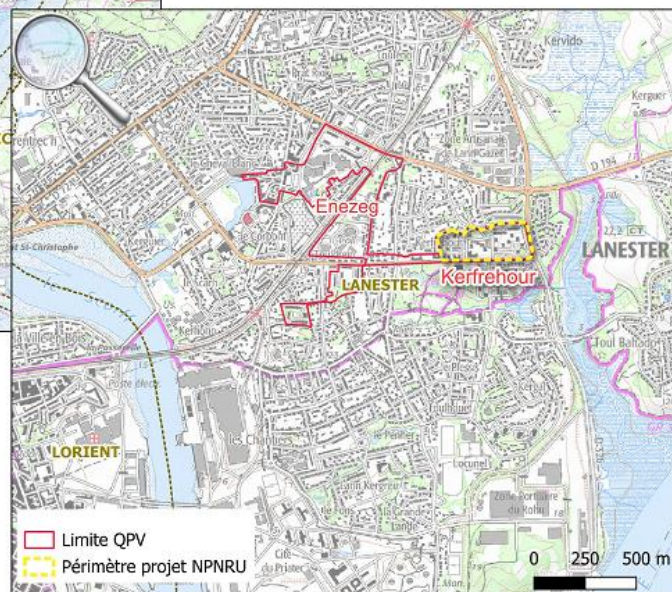
Quartiers NPNRU de Lorient Agglomération

Carte de localisation du projet d'intérêt régional Kervenaneec Nord à Lorient



Quartiers NPNRU de Lorient Agglomération

Carte de localisation du projet d'intérêt régional Kerfrehour à Lanester (QPV Enezeg)



IV – Les outils de la GUSP

Les priorités locales de la GUSP sont définies sur la base de diagnostics territoriaux partagés (diagnostic en marchant ou tout autre démarche visant à faire remonter les problématiques du territoire de manière concertée, associant les habitants).

4.1 - Les diagnostics en marchant :

Le diagnostic en marchant consiste à arpenter le territoire du QPV avec différents acteurs concernés (professionnels, élus, associations, habitants, etc.) pour mettre en relief les points faibles et les points forts d'un quartier et élaborer des propositions d'amélioration.

C'est donc un outil partenarial important qui permet l'enrichissement des points de vue et des discussions informelles entre acteurs différents dans la perspective de la mise en marche d'une dynamique participative et partagée dont les principaux objectifs sont :

- Recueillir et partager des informations rapidement ;
- Confronter les points de vue des acteurs sur le territoire ;
- Construire une vision commune et partagée du territoire ;
- Promouvoir un meilleur cadre de vie des résidents.

La réussite d'un diagnostic en marchant repose en grande partie sur la qualité de son organisation qui peut se résumer de la manière suivante :

- Définir le périmètre sur lequel portera le diagnostic ;
- Etablir une liste de participants élus, techniciens, association de quartier et habitants ;
- Envoyer les invitations aux acteurs accompagnées d'une carte du périmètre d'intervention ;
- Elaborer un outil de prise de note de recensement des dysfonctionnements ;
- Organiser une logistique adaptée à ce type d'intervention ;
- Assurer la restitution du diagnostic à l'ensemble des participants en leur laissant le temps pour répondre ;
- Effectuer les demandes d'interventions et en assurer le suivi ;
- Réaliser un bilan annuel des actions.

4.2 Une démarche projet pour conforter la démarche technique

La démarche GUSP est axée généralement sur une approche technique qui se traduit par la mise en place de diagnostics en marchant et l'organisation des visites techniques quotidiennes pour relever les dysfonctionnements divers. Ainsi pour développer une GUSP de qualité, les communes d'Hennebont, Lanester et Lorient envisagent de privilégier une approche projet pour garantir une vision globale de gestion de quartier tenant compte de tous les facteurs. Cette vision très opérationnelle permet de proposer des solutions plus adaptées aux besoins des habitants à moyen et à long terme.

Pour ce faire, voici quelques idées de projets à explorer et qui pourraient contribuer à développer une gestion urbaine et sociale de proximité plus active :

- ✓ **Amélioration des infrastructures urbaines :**
 - Projet de rénovation des rues, trottoirs et éclairage public ;
 - Développement de parcs, espaces verts et aires de jeux pour améliorer la qualité de vie.
- ✓ **Gestion des déchets :**
 - Projets de recyclage et de gestion des déchets pour promouvoir la durabilité ;
 - Sensibiliser à la réduction des déchets et à la séparation des matériaux recyclables.
- ✓ **Mobilité durable :**
 - Mise à disposition de pistes cyclables et de zones piétonnes sécurisées ainsi que le stationnement associé ;
 - Exploiter un service de location de vélo à assistance électrique en courte et longue durée, intégrant des tarifs spécifiques pour les demandeurs d'emplois et les personnes ayant un QF inférieur à 880 € (1 100 € pour les bénéficiaires de l'AAH) ;
 - Organiser des projets d'initiation à la pratique du vélo et/ou aux transports en commun (IziLo Accompagnement pour les personnes en situation de handicap et les personnes fragiles : ateliers de mobilités / digitaux et programme d'accompagnement sur les lignes régulières) ;
 - Exploiter des transports en commun efficaces, respectueux de l'environnement, accessibles à tous (y compris aux personnes à mobilité réduite) et offrant une tarification adaptée à chacun (tarification solidaire tenant compte des QF).
- ✓ **Inclusion sociale et culturelle :**
 - Organisation d'événements culturels et sportifs, festivals pour promouvoir la cohésion sociale ;
 - Projets artistiques impliquant les partenaires pour revitaliser les espaces publics.
- ✓ **Education et formation :**
 - Création de lieux d'expérimentations multidisciplinaires et intergénérationnels ;
 - Projets de bas d'immeubles visant à sensibiliser les résidents aux enjeux locaux ;
 - Animations estivales permettant le lien social et l'accompagnement des habitants.
- ✓ **Emploi et développement économique :**
 - Projet d'accompagnement d'emplois locaux ;
 - Soutien à l'entrepreneuriat et aux initiatives entrepreneuriales ;
 - Projet d'insertion en mobilisant les clauses d'insertions.
- ✓ **Santé publique :**
 - Campagne de sensibilisation à la santé et aux programmes de préventions ;
 - Présence de structures santé de proximité pour un accès facile aux soins.
- ✓ **Tranquillité publique :**
 - Projets partenariaux de prévention et de médiations ;
 - Collaboration avec les forces de l'ordre pour renforcer la sécurité résidentielle.
- ✓ **Participation citoyenne :**
 - Développement d'adresse mail dédiée pour recueillir les commentaires et les propositions des résidents, mais aussi pour donner suite à leurs demandes (qu'elles soient positives ou négatives) ;

- Organisation de forums et des rencontres citoyennes pour encourager la participation active, et lorsque c'est possible, envisager d'intégrer des habitants en amont de l'organisation de ces temps pour avoir leur regard ;
- Intégration des habitants dans les projets partenariaux publics-privés.

V – Les axes d'intervention

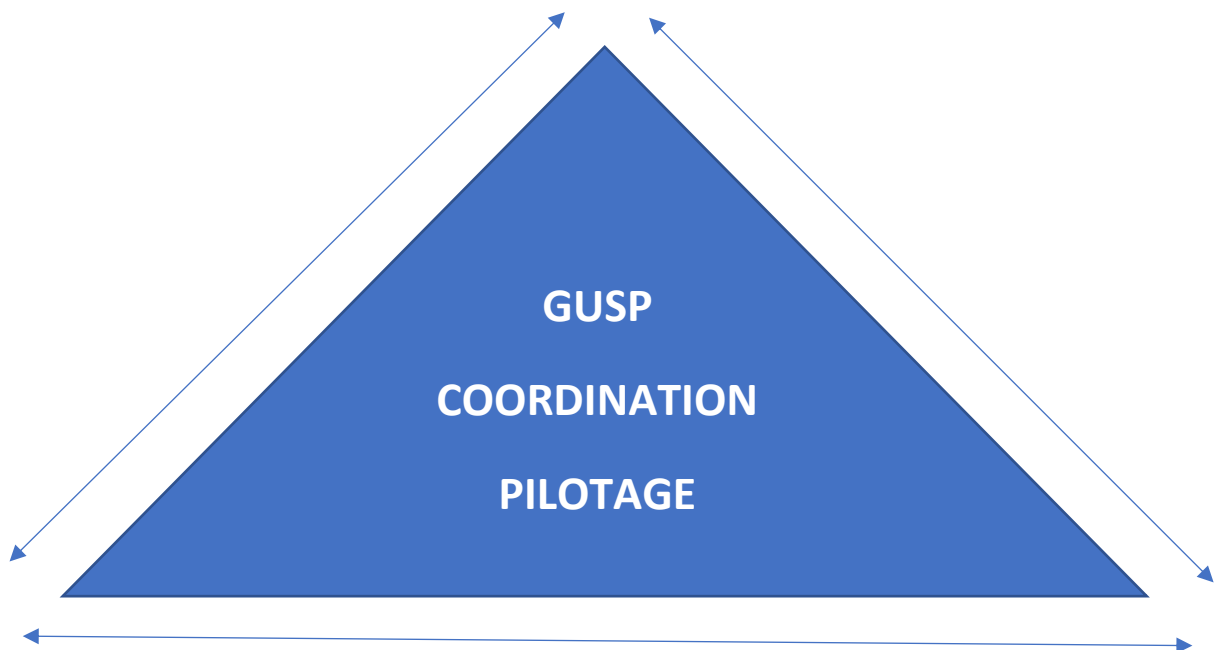
Les axes d'intervention de la gestion urbaine et sociale de proximité vont se décliner autour de 3 grandes thématiques :

- La gestion technique et de l'environnement,
- La proximité et tranquillité résidentielle,
- Le développement du lien social et le bien vivre ensemble.

Les objectifs généraux se déclinent en pistes d'objectifs opérationnels qui seront à définir à l'échelle de chaque commune et les participants de la GUSP.

La GUSP des QPV de Lorient Agglomération

GESTION TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENT



**PROXIMITE ET
TRANQUILITE**

**LIEN SOCIAL ET
BIEN VIVRE ENSEMBLE**

Axe I : Gestion technique et environnement

OBJECTIF GENERAL 1 : Améliorer la propreté urbaine des QPV pour offrir un meilleur cadre de vie aux habitants

Orientation stratégique : Répondre efficacement aux enjeux de l'environnement par la préservation de la propreté urbaine et la sensibilisation aux problématiques écologiques

Pistes d'objectifs opérationnels 1, 2, 3 :

- 1- Clarifier l'organisation de la collecte des déchets en vue d'uniformiser la gestion
- 2- Améliorer la gestion du parc automobile (enlèvement des voitures présentant du danger sur la voie publique)
- 3-Réduire les dépôts sauvages et optimiser la collecte des encombrants (locaux encombrants...)

OBJECTIF GENERAL 2 : Responsabiliser l'ensemble des acteurs et sensibiliser les habitants aux problématiques écologiques

Pistes d'objectifs opérationnels 4, 5, 6 :

- 4-Inciter les habitants à la pratique et au respect du tri-sélectif et la réduction des déchets
- 5-Lutter contre les nuisibles (punaises de lits, rats, pigeons, cafards...)
- 6-Favoriser les modes de déplacement plus respectueux de l'environnement

OBJECTIF GENERAL 3 : Amplifier les diagnostics partenariaux de terrain pour mieux identifier les dysfonctionnements

Objectif opérationnels 7, 8, 9 :

- 7-Valoriser les diagnostics en marchant dans les QPV
- 8-Faire des marches exploratoires des femmes un outil d'amélioration du cadre de vie
- 9-Cartographier et définir les emprises sur les QPV

OBJECTIF GENERAL 4 : Renforcer les visites techniques en associant les partenaires et impliquant les habitants

Orientation stratégique : Développer et renforcer les outils d'intervention et de diagnostics partenariaux notamment les diagnostics en marchant et les concertations citoyennes dans chaque QPV et en assurer le suivi et l'évaluation

Pistes d'objectifs opérationnels 10, 11, 12 :

- 10-Renforcer la présence des agents de proximité des bailleurs sur le terrain (1 référent par QPV) pour optimiser les visites techniques
- 11-Développer le partenariat avec les acteurs (bailleurs, services de l'agglo, Département, Villes...) pour mieux assurer le suivi et l'évaluation des interventions techniques.
- 12-Valoriser les visites et réunions NPRU sur les quartiers dotés

Axe II : Lien social et bien vivre ensemble

OBJECTIF GENERAL 5 : Soutenir les associations de proximité

Orientation stratégique : Promouvoir le volet social et coordonner les projets permettant de répondre aux problématiques dans chaque QPV (accès aux droits, accès au numérique, présence des services publics de proximité, etc...)

Pistes d'objectifs opérationnels 13, 14 :

13- Accompagner les dynamiques associatives par un appui technique et méthodologique, voire éventuellement financier et/ou en termes de mise à disposition de locaux (ex : associations de locataires, jardins partagés, etc.)

14- Optimiser l'accès et la mise à disposition des locaux et des emprises aux associations.

OBJECTIF GENERAL 6 : Promouvoir l'accès aux droits dans les QPV

Pistes d'objectifs opérationnels 15, 16 :

15- Assurer un accompagnement aux démarches administratives, aux démarches en ligne, à la langue, au numérique, à la culture, à l'éducation, à l'insertion et aux loisirs

16- Ouvrir largement les lieux publics de proximité aux habitants

OBJECTIF GENERAL 7 : Amplifier les actions créant du lien social

Orientation stratégique : Développer le lien social et le bien vivre ensemble en impulsant, accompagnant et valorisant des actions de proximité en articulation avec les autres dispositifs, notamment l'optimisation de l'abattement de la TFPB (impliquer les habitants, renforcer les chantiers d'insertion, etc.)

Pistes d'objectifs opérationnels 17, 18 :

17- Développer des actions inter partenariales (Quartiers d'été, vacances, fêtes de quartiers...)

18- Développer les espaces nourriciers

OBJECTIF GENERAL 8 : Améliorer le dispositif de l'abattement de la TFPB et assurer son pilotage et sa coordination

Objectifs opérationnels 19, 20 :

19- Appliquer la nouvelle méthodologie de l'ATFPB, un outil de valorisation du lien social

20- Inciter et encourager les bailleurs et les associations à mettre en place des chantiers d'insertion et éducatifs.

Axe III : Proximité et tranquillité résidentielle

OBJECTIF GENERAL 9 : Encourager la présence sur le terrain de professionnels de proximité

Pistes d'objectifs opérationnels 21, 22 :

21- Garantir une présence régulière et visible des agents sur le terrain en mettant en place des permanences sur site dans les QPV (services municipaux, bailleurs et partenaires)

22- Favoriser les échanges d'informations entre acteurs de terrain (gardiens d'immeubles, médiateurs, acteurs sociaux, ilotiers, éducateurs, etc.)

OBJECTIF GENERAL 10 : Mettre en synergie les acteurs de terrain pour répondre rapidement aux problématiques de tranquillité résidentielle

Orientation stratégique : Encourager la présence des professionnels de proximité, de la médiation, de la prévention et des représentants des locataires/co-propriétaires, les mettre en synergie pour promouvoir la tranquillité résidentielle dans chaque QPV.

Pistes d'objectifs opérationnels 23, 24 :

23-Quand le contexte le nécessite, créer des cellules de veille partenariales de proximité dans tous les QPV impliquant les référents politique de la ville, GUSP, gardiens d'immeubles, éducateurs, médiateurs, habitants référents, amicale des locataires

24-Valoriser les cellules bailleurs-police-ville-EPSM-CLSPD

OBJECTIF GENERAL 11 : Renforcer la sécurité des équipements publics et privés de proximité

Orientation stratégique : Renforcer la sécurité des biens et des personnes, des équipements publics et privés en impliquant les partenaires et les habitants notamment dans des marches exploratoires nocturnes et diurnes.

Pistes d'objectifs opérationnels 25, 26, 27 :

25-Assurer une veille quotidienne pour sécuriser les chantiers NPRU à Lanester et Lorient dans le cadre de la cellule de veille partenariale

26-Renforcer la sécurisation (éclairage, lieux de passages...) dans des lieux sensibles pour réduire les incivilités, dégradations, dépôts sauvages, etc.

27- Lutter contre les dégradations et le vandalisme par des interventions rapides

OBJECTIF GENERAL 12 : Impliquer les habitants dans l'amélioration de la tranquillité publique et résidentielle

Pistes d'objectifs opérationnels 28, 29 :

28-Développer des actions de prévention police-population en lien avec les polices et le DCCP (délégué cohésion police - population)

29-Former les agents de proximité et la population au PSSM Premier secours en santé mentale, et aux gestes de premiers secours.

Il s'agit de désigner les référents techniques au sein de chaque structure qui garantiront l'effectivité des engagements.

6.1 Engagement de l'Etat

Les services de l'Etat garantiront le suivi et l'application de la présente convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité selon les orientations nationales et locales et s'appuieront sur une équipe constituée de :

- La déléguée du préfet à la politique de la ville,
- Un agent de la DDTM, service Urbanisme Habitat Construction / Unité Politique de l'Habitat et du Renouvellement Urbain,
- Un agent de la DDETS, Mission d'Appui aux Politiques Interministérielles.

Ils seront en charge :

- De la mobilisation des politiques de droit commun de l'État,
- De l'accompagnement du pilotage de la convention par la mise en place, en lien avec les responsables des services politique des villes et de l'EPCI Lorient Agglomération, de la présente convention,
- Du contrôle et de la bonne utilisation des montants de l'abattement,
- Des modalités de médiation à mobiliser en cas de dénonciation de la présente convention,
- De l'articulation entre le droit commun des bailleurs, de l'EPCI, des villes et de l'utilisation des crédits du BOP 147, ainsi que l'utilisation de l'abattement de la TFPB, afin d'éviter les doubles financements.

6.2 Engagements de Lorient Agglomération

L'EPCI s'engage à :

- Coordonner, animer et suivre la convention en lien avec les communes concernées,
- Faciliter la capitalisation inter-QPV,
- Être garant de la cohérence avec le Contrat de Ville, en tant que co-pilote,
- Mobiliser ses services et ses compétences administratives pour mettre en œuvre les actions qui concernent l'EPCI et participer aux actions d'envergure intercommunales,
- Contribuer à la recherche de financements et à la mobilisation des dispositifs de droit commun ou spécifiques permettant la mise en œuvre des actions prévues dans la convention.
- Participer au diagnostics et aux comités de pilotage opérationnel des villes.

✓ Moyens humains liés au suivi de la convention sont :

-Un chargé de mission Convention Territoriale Globale et Politique de la Ville : il est le référent sur le dossier politique de la ville et ce en lien avec la responsable de la Mission transversale Santé Solidarité, mission rattachée au DGA du pôle Transformation Responsable du Territoire.

Le chargé de mission participe au suivi de la présente convention et ce en lien avec les services de Lorient Agglomération concernés au titre du droit commun et des politiques publiques menées par Lorient Agglomération.

✓ Mobilisation des politiques de droit commun :

Lorient Agglomération mobilise au titre de ses compétences, dans le cadre du droit commun, les politiques et dispositifs suivants : Contrat Local de Santé (CLS), Programme Local de l'Habitat (PLH), Schéma d'attractivité et de développement Economique dont le volet Economie Sociale et Solidaire, Projet Alimentaire Territorial du pays de Lorient (PAT), Schéma directeur du Tourisme, dispositif des chantiers d'insertion, Politique des Mobilités dont les dispositifs liés à l'intermodalité, Charte de la Logistique Urbaine Durable, Schéma Directeur des Energies Renouvelables, Plan Prévention des Déchets Ménagers, Plan Résilience Eau, Plan Climat Air Energie Territorial, dispositif Petites Villes de Demain et ce dans le respect des compétences de L'EPCI.

La mise en œuvre de ces dispositifs se traduit notamment par l'ingénierie des services de Lorient Agglomération, la mobilisation des moyens financiers alloués aux politiques intercommunales, ainsi qu'aux subventions attribuées aux associations porteuses de projets en lien avec les actions soutenues par les politiques communautaires.

✓ Pilotage de la convention :

Le pilotage de la convention est suivi par le Vice-Président de Lorient Agglomération en charge de l'habitat, du logement, du foncier, du projet de territoire, de la participation citoyenne et de la politique de la ville, avec un portage technique en lien avec les communes, assuré par le chargé de mission Convention Territoriale Globale/Politique de la ville.

6.3 Engagements des 3 villes

Les villes de Lorient, Lanester et Hennebont s'engagent dans le cadre de la convention GUSP à :

- Mobiliser et associer les habitants à chaque étape de la démarche GUSP,
- Mobiliser ses services et ses compétences administratives pour mettre en œuvre les actions qui la concerne,
- Participer au pilotage, à la mise en œuvre et au suivi de la convention,
- Animer et coordonner la démarche GUSP à l'échelle locale,
- Participer à toutes les instances territoriales liées à la démarche,
- Veiller à mobiliser en priorité le droit commun des villes en termes budgétaire pour assurer la réactivité des interventions,
- Veiller à la cohérence des contreparties proposées par les bailleurs sociaux, dans le cadre de l'abattement de TFPB,
- Suivre l'effectivité des actions,
- Partager le diagnostic des besoins et contribuer à la définition des priorités locales.

6.3.1 Engagements de la ville d'Hennebont :

✓ Moyens humains liés au suivi de la convention sont :

La ville d'Hennebont assurera le suivi de la convention par l'intermédiaire de son service Politique de la Ville, situé à la Maison de quartier de Kerihouais. Ce service sera en lien constant avec le bailleur, l'État et Lorient Agglomération pour une coordination efficace.

✓ Mobilisation des politiques de droit commun :

La Ville d'Hennebont mettra en œuvre ses politiques de droit commun pour traiter les enjeux d'entretien, de tranquillité publique, de gestion des déchets, ainsi que pour favoriser l'animation sociale, le lien social et le vivre-ensemble dans le quartier.

✓ Mobilisation des habitants sous différentes formes collectives :

Le service Politique de la Ville, par l'intermédiaire de ses agents de médiation et de la vie associative, organise des rencontres régulières avec les habitants. Ces échanges permettent de recueillir leurs attentes et leurs besoins, contribuant ainsi à un suivi de proximité des initiatives dans le quartier

✓ Pilotage de la convention :

Le pilotage de la convention sera supervisé par Madame la Maire et l'Adjointe aux Solidarités, en collaboration avec la direction de la Solidarité et de la Politique de la Ville.

6.3.2 Engagements de la ville de Lanester

✓ Moyens humains mobilisés sur le volet opérationnel :

La ville de Lanester assurera le suivi de la convention par l'intermédiaire :

- Des directeurs et directrices concernés (Citoyenneté, DST, DGS principalement)
- Des responsables des services concernés rattachés à ces directions (politique de la ville, vie citoyenne, rénovation urbaine, voirie, environnement, aménagement, propreté urbaine, éclairage, police municipale...)
- Des agents de terrain relevant de ces services (agents de développement local, médiateur QPV, techniciens espaces verts, vrd, policiers municipaux...)
- En fonction de thématiques spécifiques qui pourraient être abordées : tout agent compétent dont les missions sont en lien avec ces thématiques (exemple : référents scolaires sur la question des trajets école/quartier, agents des structures « petites enfance » sur le sujet des sorties avec les tout petits...).

✓ Mobilisation des politiques de droit commun :

La ville s'appuiera sur ses missions de droit commun et s'attachera à renforcer à compter de 2026 les dispositifs et outils indispensables à la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, en lien avec ses compétences, en particulier dans les nouveaux quartiers du périmètre QPV élargi (Fonlupt, Pasteur), à l'échelle des îlots d'habitat social du centre-ville et dans le quartier de Kerfréhour-Châtaigneraie conventionné avec l'ANRU. L'accompagnement des habitants pendant les périodes de travaux nécessitera d'être d'y être renforcé.

✓ Pilotage de la convention :

Le pilotage de la convention sera supervisé par Monsieur le Maire et les principaux adjoints concernés, en lien avec les directions opérationnelles qui leur sont rattachées.

✓ La parole habitante :

La ville de Lanester ne limite pas la participation des habitants aux seuls dispositifs spécifiques au QPV. Elle s'appuie aussi sur des outils de droit commun, ouverts à tous les citoyens, qui permettent de recueillir besoins, idées et propositions. Sous réserve de leur évolution et/ou changement d'appellation, il s'agit principalement et actuellement, du

Budget Participatif (BP), de l'Assemblée Locale Citoyenne (ALC), des visites de quartier (les élus viennent à la rencontre des habitants sur leurs lieux de vie).

Ces démarches complètent les outils spécifiques de la politique de la ville tels que la GUSP, les comités d'animation des maisons et locaux de quartier, en garantissant que les habitants des QPV soient intégrés à des espaces de participation communs à l'ensemble de la population.

Dans le cadre de la GUSP, des « tables de quartier » pourront être expérimentées, en complément des diagnostics en marchant ou autres marches exploratoires, arpentages.... Là où le diagnostic en marchant permet d'identifier de manière concrète les dysfonctionnements de l'espace public (propreté, sécurité, aménagements), la table de quartier ouvre un temps plus large pour débattre des usages, proposer des priorités d'action et suivre les engagements pris. Elles favorisent la participation citoyenne, l'ancrage des projets dans la réalité vécue et une gouvernance partagée de l'espace urbain.

Espace de dialogue, d'expression et de co-construction entre habitants, usagers, associations, bailleurs sociaux, techniciens des collectivités ..., la table de quartier donne une place active aux habitants dans la remontée de leurs besoins, de leurs préoccupations et de leurs idées, tout en construisant des solutions collectives avec les institutions.

6.3.3 Engagements de la ville de Lorient

Les interventions des services municipaux de la ville de Lorient s'articulent autour des priorités partagées avec les partenaires du Contrat de Ville et s'appuient sur un diagnostic local.

✓ Moyens humains liés au suivi et à l'animation de la convention

La responsable du service de la politique de la ville est la référente sur le dossier et ce en lien avec la chargée du suivi administratif et financier des dispositifs contractuels du service de la politique de la ville. Ces agents sont rattachés à la Direction des Sports, de la Jeunesse et de la vie Associative (DSJA) au sein du Pôle Education et Vie de la Cité (PEVC).

Elles participent au suivi et à l'animation de la présente convention et ce en lien avec les services de la collectivité concernés au titre du droit commun et des politiques publiques menées par la ville de Lorient.

✓ Mobilisation des politiques de droit commun

La ville de Lorient mobilise au titre de ses compétences, ses politiques publiques et services existants (éducation, propreté, sécurité, santé, culture, etc.) pour répondre aux besoins identifiés, tant urbains que sociaux, des quartiers concernés. Cette mobilisation s'inscrit en cohérence avec la Politique de la Ville, dans une logique de convergence et de complémentarité de moyens et d'actions entre les dispositifs de droit commun et les actions spécifiques portées au titre de la GUSP. La coordination des interventions permet ainsi :

- D'adapter les interventions de droit commun aux spécificités des QPV,
- De renforcer la réactivité et la présence des services publics de proximité,
- De favoriser la cohérence entre les politiques urbaines, sociales et environnementales,
- D'améliorer la lisibilité et l'efficacité de l'action publique auprès des habitants.

✓ Pilotage de la convention

Le pilotage de la convention est assuré par l'adjoint au Maire de Lorient en charge de la politique de la ville avec un portage technique assuré par les agents cités précédemment. Dans une logique d'efficacité et de cohérence d'action, ce pilotage s'appuie sur les instances de gouvernance locales du Contrat de Ville.

Ces instances ont pour mission de définir les orientations prioritaires, d'assurer la mise en cohérence des interventions et de veiller à la bonne articulation entre les dispositifs de droit commun et les actions spécifiques conduites dans les QPV. Un suivi opérationnel est assuré à travers des comités techniques associant les services des collectivités, les bailleurs, les acteurs locaux et les représentants des habitants.

L'association des habitants constitue un principe fondamental de la démarche GUSP. Leur implication se traduit par une participation active aux diagnostics de territoire, à l'identification des problématiques prioritaires et à la co-construction des actions. Elle s'appuie sur les 4 conseils citoyens, les associations de locataires, les associations locales et toute forme de concertation de proximité favorisant l'expression et la prise en compte des besoins du quotidien (ex : actions participatives de la Maison du Projet, dispositifs de proximité élus/habitants, etc.).

Par ailleurs, le pilotage de la convention relative à l'abattement de la TFPB sera étroitement articulé avec la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP), impulsée par la collectivité et prévue dans le Contrat de Ville. Cette articulation vise à garantir la cohérence des interventions, l'optimisation des moyens mobilisés et la continuité du suivi partenarial au service de l'amélioration durable du cadre de vie dans les quartiers concernés.

6.4 Engagements des bailleurs sociaux : Morbihan Habitat, Espacil Habitat, Aiguillon, LB Habitat

Les bailleurs sociaux s'engagent à :

- Anticiper les enjeux de gestion et d'usage des nouveaux espaces : clarifier les statuts et les modalités de gestion, maîtriser les charges locatives, adapter les modes d'organisation et les moyens à la gestion de nouveaux espaces, etc...
- Assurer une gestion de proximité de qualité (présence de proximité sur site, information et accueil des locataires, traitement des réclamations, etc...),
- Maintenir la tenue des espaces durant la phase de projet et en l'attente de projet,
- Agir sur les secteurs peu impactés par le projet (petites actions de requalification, renforcement de la communication, etc...),
- Maîtriser la phase travaux (sécurisation des chantiers, limiter les nuisances...),
- Pérenniser les investissements réalisés : assurer un rôle de veille et de suivi de la gestion des espaces, assurer le lien avec les nouveaux arrivants, conforter les partenariats, évaluer la satisfaction des habitants, etc.,
- Accompagner les projets au sein des quartiers dans leurs évolutions sociales, environnementales, économiques et sociétales,
- Fournir le bilan quantitatif et qualitatif de suivi de l'abattement de la TFPB,

-Associer les équipes en charge de la Politique de la Ville à l'élaboration de la programmation TFPB, pour construire une programmation partagée, cohérente et répondant aux problématiques locales,

-Participer systématiquement aux diagnostics en marchant.

Les bailleurs concernés par le NPNRU s'engagent à :

-Accompagner les ménages dans le cadre du relogement,

-Sécuriser les logements vacants et les chantiers,

-Informers les habitants de l'évolution des projets,

-Soutenir des projets relevant de l'évolution du quartier, de la mémoire...

6.4.1 Engagements d'Aiguillon Habitat :

En réponse aux enjeux partagés sur le quartier et la résidence, Aiguillon Construction souhaite renforcer ses actions autour de 4 axes principaux :

- Le renforcement de la présence du personnel de proximité, afin de répondre aux enjeux de gestion courante, de sécurité et de proximité (gérant immobilier avec le soutien du directeur territorial). Un chargé de projets d'animation sociale sera mobilisé pour développer les partenariats avec les associations et services de proximité et favoriser l'accès à des actions de prévention, de sensibilisation et de lien social,
- Le sur-entretien pour garantir une intervention technique réactive et vigilante face aux enjeux particuliers de gestion et d'entretien du patrimoine,
- La gestion des déchets et des encombrants afin de préserver un cadre de vie de qualité dans les parties communes et les abords de la résidence,
- L'animation, le lien social et le vivre ensemble à travers un partenariat avec les Compagnons bâtisseurs, pour l'organisation d'ateliers « Repair Café » (Centre social Albert Jacquard). Leurs objectifs sont de favoriser l'appropriation du logement, son entretien et de créer de meilleures conditions de vie.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la convention, Aiguillon Construction mobilise les moyens nécessaires pour :

- La réalisation de son suivi, pilotée par la Direction Gestion Locative et Sociale, en lien avec la Direction territoriale Morbihan ;
- La mise en œuvre opérationnelle et le suivi des plans d'actions territorialisés de la gestion urbaine de proximité, pilotés par la Direction territoriale Morbihan en lien la Direction Gestion Locative et Sociale.

Aiguillon Construction participe, dans ce cadre, aux différents temps de concertation définis au point 7 de la présente convention.

Il associe les instances représentatives des habitants aux différents temps forts de la vie de la convention, dans le cadre du Conseil de concertation locative, à travers un partage des informations relatives aux différents points d'étape de la convention d'abattement de la TFPB (bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre, actualisation de la programmation).

VII – La gouvernance : pilotage et animation

La démarche GUSP nécessite une gouvernance structurée pour permettre « d’agir ensemble ». En effet, elle est l’affaire de chacun et de tous : L’Etat, les villes, l’EPCI, les bailleurs HLM, les acteurs associatifs, les habitants, etc... car l’amélioration de la qualité du cadre de vie des QPV représente un intérêt que tous ces acteurs ont en commun.

La GUSP place chacun des acteurs face à ses propres enjeux organisationnels, notamment techniques et financiers. Portée par les Maires et le Président d’EPCI, elle nécessite de leur part un engagement politique fort. Pour les bailleurs, il s’agit de développer des projets de gestion adaptés aux spécificités des territoires et de les inscrire dans une démarche partenariale coordonnée afin de mieux évaluer leur efficacité et leur impact sur les résidents des QPV.

Ainsi, pour développer une gouvernance GUSP structurée et intégrée, elle doit répondre à des exigences majeures notamment :

Pilotage clarifié : il est nécessaire de clarifier les rôles des parties prenantes dans l’organisation de la gouvernance, notamment celui du pilote et du co-pilote de la démarche. Ces rôles visent à guider, coordonner et assurer le succès des initiatives ou des processus.

Coordination des acteurs : la gouvernance intégrée implique la collaboration entre différentes parties prenantes, qu’il s’agisse de différentes entités territoriales, d’organisations de la société civile, du secteur privé, etc. Elle vise à réduire les failles organisationnelles et à favoriser une approche collective pour résoudre les problèmes.

Alignement des objectifs : les diverses entités et les partenaires impliqués doivent aligner leurs objectifs et leurs efforts pour travailler vers des résultats communs, tout en respectant les spécificités de chaque territoire. Cela nécessite la définition claire d’objectifs partagés et la création de mécanismes pour surveiller et évaluer la progression.

Transparence et responsabilité : Assurer la transparence dans les processus décisionnels et rendre les autorités locales et les parties prenantes responsables de leurs actions sont des éléments clés. Les citoyens doivent être informés des décisions prises et des ressources allouées à la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

Participation citoyenne : Encourager la participation active des citoyens dans le processus collaboratif local est un défi majeur. Impliquer les résidents dans la co-construction des politiques urbaines locales peut contribuer à la mise en place des actions plus adaptées aux besoins locaux.

La gouvernance de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité nécessite donc une approche intégrée et collaborative, impliquant les autorités locales et tous les acteurs publics et privés pour relever ces défis de manière efficace et structurée. Elle vise à maximiser les synergies et à minimiser les conflits entre les différentes parties prenantes, favorisant ainsi une gestion plus fluide et durable des projets de gestion.

7.1 - Un comité de pilotage (COFIL)

Le pilotage stratégique de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) sera assuré par un Comité de Pilotage (COFIL). Il constitue la démarche de gouvernance partagée qui permet d'orienter, de coordonner et d'évaluer l'ensemble des actions menées sur le territoire pour améliorer durablement le cadre de vie des habitants.

Il s'appuie sur une vision commune entre les partenaires institutionnels, les bailleurs sociaux, les services de l'État, les communes et les habitants. Ce pilotage fixe les priorités d'intervention en matière d'entretien des espaces publics, de qualité des services, de tranquillité, de gestion du bâti et de lien social.

Il vise à garantir la cohérence et la complémentarité des actions engagées à différentes échelles du territoire et assure la traduction des orientations politiques en plans d'actions opérationnels, tout en veillant à la mobilisation des acteurs autour d'objectifs partagés.

La mise en place d'un comité de pilotage revêt une importance capitale pour assurer une coordination efficace des initiatives et des politiques de cohésion sociale et urbaine.

7.1.1 Composition du COFIL :

Il est composé de représentants des différents acteurs impliqués dans la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité :

- L'Etat représenté par le Préfet,
- Lorient Agglomération représentée par Le Président,
- Les communes d'Hennebont, Lanester et Lorient représentées par Le ou La Maire ou son représentant,
- Les autres institutions publiques représentées par leurs élus,
- Les bailleurs sociaux représentés par leur président ou directeur respectif,
- Les associations, ou les représentants, etc.

Il est important d'avoir une représentation diversifiée pour garantir une prise de décision concertée et équilibrée.

Il est co-présidé par L'Etat représenté par le Préfet ou son représentant et par le Président de l'agglomération ou le vice-Président en charge de la thématique.

7.1.2 Rôle du COFIL :

Il doit veiller à :

- Définir les orientations et les priorités en matière de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité,
- Elaborer des plans stratégiques pour améliorer la qualité de vie et résoudre les problèmes locaux,
- Coordonner les actions des différents acteurs impliqués,
- Surveiller les progrès et évaluer l'impact des initiatives mises en œuvre,
- Mettre en place des mécanismes de communication efficace avec les acteurs locaux,
- S'assurer du suivi des dynamiques et de l'état d'avancement des actions inscrites dans les plans d'actions opérationnels,
- Assurer la cohérence entre les actions menées dans le cadre de la convention et celles du Contrat de Ville,
- Valider les bilans annuels et proposer, le cas échéant, des évolutions ou réorientations de la démarche.

7.1.3 Fréquence des rencontres :

Le comité de pilotage se réunit une fois par an en même temps que le comité ATFPB, et au minimum un mois en amont du comité des financeurs, pour discuter des problèmes actuels, échanger des informations, prendre des décisions et ajuster les stratégies en fonction des besoins évolutifs du dispositif et proposer des modifications éventuelles à valider par avenant.

7.1.4 Implication et consultation citoyenne :

Par leur connaissance des réalités territoriales et leur expertise d'usage, les habitants des quartiers prioritaires constituent les experts d'usages de la politique de la ville.

Il est essentiel d'intégrer des mécanismes de consultation citoyenne pour recueillir les besoins et les opinions des résidents. Cela favorise une approche plus inclusive et démocratique.

7.2 - Un Comité Local par ville : Pilotage et animation par ville

Le comité local par ville du dispositif de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité est un organe de propositions, d'expertise et décisionnel mis en place dans chaque ville.

7.2.1 Composition :

Il est composé des professionnels et d'élus appartenant ou travaillant pour les acteurs du comité de pilotage par ville.

On peut lister les professionnels de la politique de la ville suivants : la déléguée du Préfet, les chefs de projets politique de la ville, les professionnels de la NPRU pour les villes concernées, le chargé de mission de Lorient Agglomération, les coordinateurs et chargés GUSP, les chargés de DSU (Développement Social Urbain), les représentants des associations des locataires, les référents bailleurs.

7.2.2 Rôle du Comité opérationnel :

Il doit veiller à :

- Identifier et résoudre les problèmes émergents liés à la gestion urbaine et sociale de proximité en proposant des actions ciblées,
- Contribuer à l'élaboration de plans d'action pour la gestion urbaine, en intégrant des aspects sociaux tels que le logement, l'éducation, la santé, la sécurité, l'insertion, la participation citoyenne, etc.
- Mettre en place et suivre des projets/interventions spécifiques, en évaluant leurs impacts,
- Effectuer une veille active sur les dynamiques sociales et urbaines locales afin d'anticiper les besoins et de proposer des ajustements aux politiques en place,
- Veiller à favoriser la collaboration, le partage d'expertise, l'animation et la coordination des actions visant à promouvoir une gestion urbaine intégrée, durable et centrée sur les besoins divers des habitants au niveau local.

7.2.3 Animation et organisation :

Le comité technique est organisé au niveau de chaque ville, par le service en charge du dossier politique de la ville.

L'animation est assurée par les membres du comité en présence des techniciens et des acteurs. Lorient Agglomération peut y être représentée par son chargé de mission.

Fréquence des rencontres :

Le comité technique se rencontre à minima une fois par an et selon les modalités à définir par chaque commune. Ces rencontres permettront d'évaluer le dispositif, mais si le besoin se fait sentir ou un des membres le demande, le Cotech sera amené à se réunir à nouveau.

7.3 - Des Groupes Opérationnels (GO)

La mise en place de groupes opérationnels de proximité GUSP (à l'échelle du quartier ou de l'ilot) est préconisée comme une condition de réussite de la démarche.

7.3.1 Composition :

Il est composé de l'ensemble des acteurs participants aux diagnostics en marchant et à l'ATFPB.

7.3.2 Rôle des groupes opérationnels (GO) :

Ils seront en charge :

- De la mise en œuvre de diagnostics partagés (diagnostics en marchant),
- De la mise en œuvre et du suivi de plans d'actions partagés et formalisés dans le cadre de la convention GUSP (mise en cohérence avec les plans d'actions TFPB dans les QPV).

7.3.3 Animation et organisation :

Les groupes opérationnels sont organisés au niveau de chaque ville, par le service en charge du dossier politique de la ville.

7.3.4 Fréquence des rencontres :

Elle sera à définir au niveau des besoins de chaque ville.

La restitution des diagnostics en marchant (DM) aux élus locaux sera réalisée selon les modalités définies par chaque commune.

7.4 - Le groupe d'animation

Il est composé du chargé de mission Politique de la ville de Lorient Agglomération et des chargés de mission Politique de la ville des villes de Lorient, Lanester et Hennebont.

Les membres du groupe se réunissent plusieurs fois par an, selon les besoins, pour :

- Coordonner la mise en œuvre et le suivi opérationnel de la GUSP ;
- Identifier les difficultés et préconiser le cas échéant des stratégies de réajustement du programme d'actions.

Cette instance de dialogues se nourrit des travaux des comités techniques et des groupes opérationnels.

7.5 - L'implication des habitants : des acteurs indissociables à la démarche GUSP

La participation citoyenne comprend un large éventail de possibilités pour que chacun s'investisse dans la vie publique locale. En effet, au sens large, elle se définit comme l'action d'un citoyen qui contribue à l'intérêt général. Généralement basées sur le principe de volontariat, les formes de participations locales sont multiples et obligatoires :

- La participation citoyenne impulsée par les pouvoirs publics,
- La participation sociale et organisationnelle portée par les structures privées,
- Les initiatives citoyennes,
- L'engagement dans les mouvements sociaux.

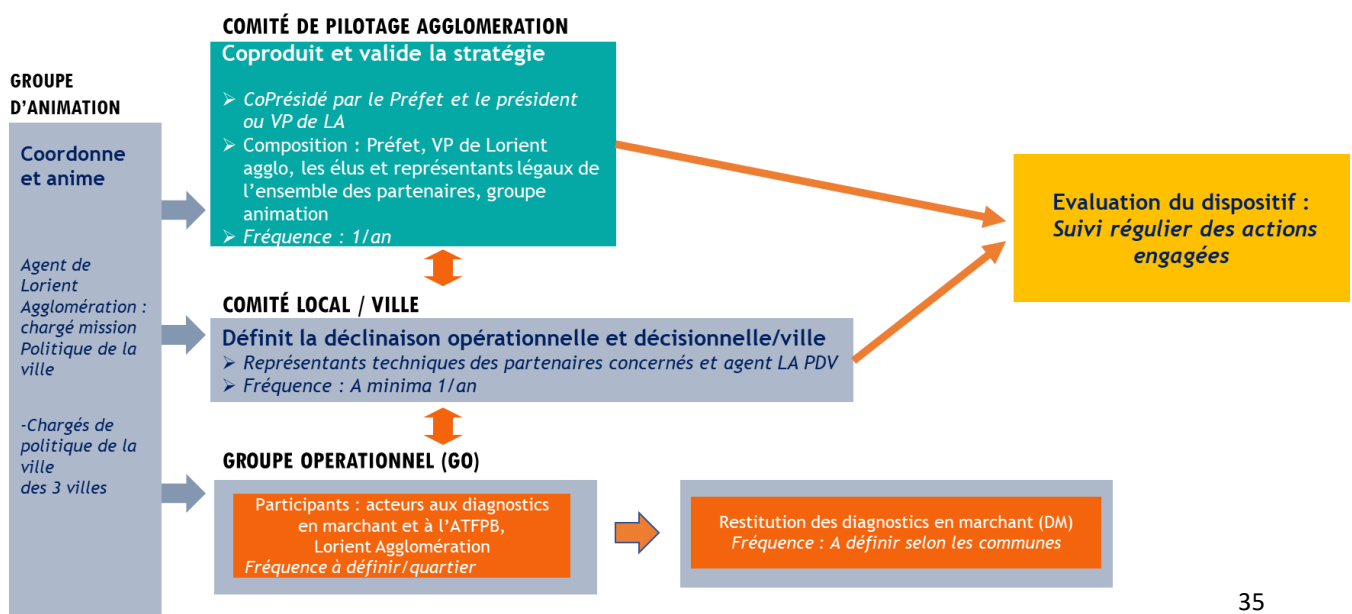
La participation citoyenne locale désigne les démarches participatives mises en place par les pouvoirs publics. Elle s'appuie essentiellement sur un mode de gouvernance participatif et partagé dans lequel les habitants sont mieux informés dans les projets et les démarches menés par les collectivités territoriales.

La GUSP est l'un des outils important incitant les habitants à prendre part à l'action de développement local et, de par son rôle de relais, doit accompagner toutes formes de participation.

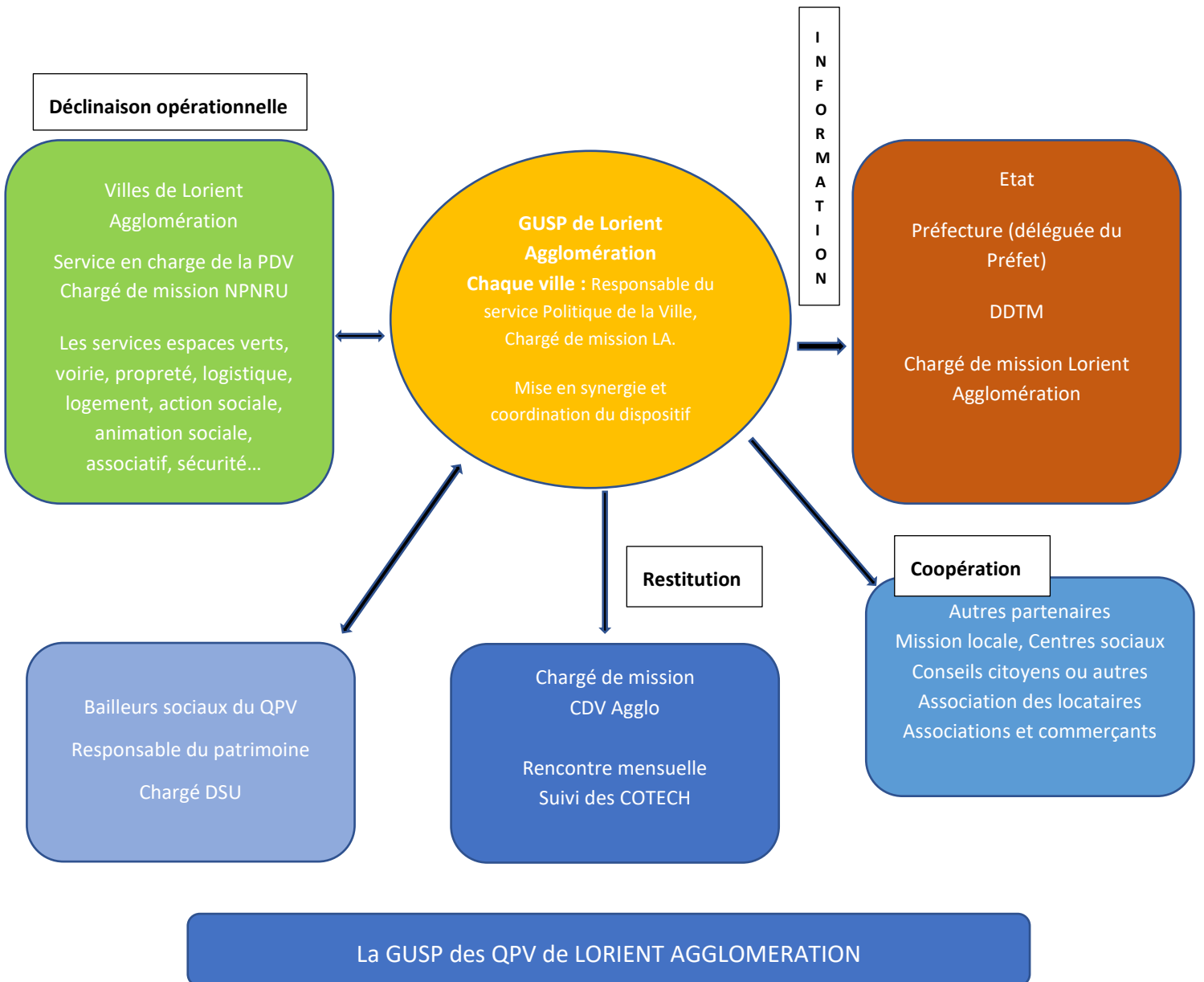
La GUSP doit donc placer les habitants et/ou les représentants au cœur de la démarche. Leur participation au projet de quartier, la prise en compte de leur expertise d'usage et de leurs attentes sont des éléments essentiels pour construire un programme d'actions partagé de gestion urbaine des quartiers. Il est donc vital de faciliter la participation citoyenne à la démarche de gestion en invitant les habitants à coconstruire des projets de quartier. A ce titre, le programme annuel d'actions de gestion urbaine relevant surtout de l'Abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (ATFPB) doit inciter à la participation citoyenne.

Les modalités encourageant l'implication des habitants dans les démarches GUSP sont définies dans le plan d'actions de la convention 2026-2030.

Gouvernance et évaluation de la Convention GUSP 2026-2030



Collaboration entre les acteurs du territoire de chaque commune



VIII – L'évaluation de la GUSP

L'évaluation de la convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité peut se faire à travers plusieurs critères et indicateurs.

Objectifs et pertinences :

Examiner si les objectifs fixés de la convention sont pertinents par rapport aux besoins spécifiques du territoire.

Vérifier si la convention répond aux enjeux urbains et sociaux de chaque QPV.

Cette liste n'est pas exhaustive et les critères spécifiques peuvent varier en fonction du contexte local et des objectifs de la convention. L'évaluation devrait idéalement être réalisée de manière participative, impliquant les parties prenantes et les bénéficiaires concernés.

Un bilan annuel sera présenté au Comité de pilotage du Contrat de ville 2030.

Il sera mis en place quatre niveaux d'évaluation :

1. Evaluation continue : suivant le déroulement des actions avec des constatations sur site,
2. Evaluation annuelle selon les indicateurs définis dans les fiches projets,
3. Evaluation à mi-parcours en 2027,
4. Evaluation finale qui interviendra à l'échéance de la convention en 2030. Elle permettra d'identifier les résultats obtenus et de capitaliser les bonnes pratiques et résultats.

IX – Le financement des démarches GUSP

La gestion urbaine est en grande partie financée par le droit commun et représente en moyenne 20% des budgets de fonctionnement des villes et des bailleurs sociaux” (La Condition Urbaine).

Si la gestion (au sens de la gestion urbaine en générale) est ainsi financée par le droit commun, les démarches de GUSP spécifiques aux QPV peuvent bénéficier d'autres sources de financements dans le cadre du contrat de ville, de subventions spécifiques de la collectivité locale, d'aides de l'ANAH (pour les copropriétés), et/ou de financements des bailleurs sociaux via l'abattement TFPB.

Le dispositif d'abattement TFPB doit donc absolument être pensé au service des démarches de GUSP, et non l'inverse. Dès lors, la ville, l'EPCI et l'Etat doivent veiller à ce que toutes

les actions issues de la programmation ATFPB soient intégrées au plan d'actions de la démarche de GUSP.

L'abattement de 30% de leur imposition sur la TFPB pour leurs patrimoines situés dans les QPV permet aux organismes HLM de financer, en contrepartie, des actions de renforcement de la qualité de service aux habitants. Cet abattement est temporaire. Il est prolongé par la loi de finances 2025 jusqu'en 2030 et vise spécifiquement à financer les actions mises en place par les organismes HLM au service des locataires des QPV. Considérant les attendus de l'abattement de TFPB, il s'agit bien d'un outil financier aux finalités cohérentes avec celles de la GUSP.

9.1 Un Cadre national d'utilisation de La TFPB

Le cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les QPV pour la qualité de vie urbaine, signé le 29 avril 2015 :

- Précise que les conventions d'utilisation de la TFPB ont vocation à s'articuler avec les démarches GUSP pilotées par les collectivités et l'Etat,
- Encadre les actions éligibles au titre de cet abattement et les modalités d'évaluation de la pertinence des actions mises en œuvre au regard des objectifs poursuivis.

Cette évolution de la gouvernance est notable car elle ouvre pour les partenaires la perspective de lier plus encore les plans d'actions TFPB et les démarches territoriales intégrées d'amélioration de l'attractivité des QPV.

Des Conventions d'utilisation de la TFPB sont annexées au Contrat de ville.

Le cadre national précise également les modalités de construction et le contenu des conventions d'utilisation de la TFPB qui seront annexées au contrat de ville, signées par chaque organisme HLM et qui intégreront des déclinaisons par quartier. Cette convention d'utilisation de la TFPB fixera les objectifs, les programmes d'actions triennaux et les modalités de suivi annuel de l'abattement de TFPB. Se pose alors la question des échelles pertinentes de réflexion et de mise en œuvre de ces abattements de TFPB.

Si l'échelle territoriale QPV reste la seule pertinente pour mettre en œuvre et justifier de l'atteinte des objectifs recherchés pour chaque organisme, l'échelle communale et inter bailleurs paraît en revanche plus pertinente pour la définition des objectifs.

L'échelle intercommunale et inter bailleurs est toute désignée pour organiser progressivement la construction d'outils transversaux pour les différentes villes auxquels participent les organismes HLM : observatoires de la qualité de vie (dont les thèmes peuvent se décliner : propreté, sécurité...), gestion intercommunale de la collecte des déchets. La convergence intercommunale des dynamiques engagées par les organismes HLM en lien avec les communes est cohérente avec la montée en puissance de cet échelon territorial comme pilote de la politique de la ville au sens large.

9.2 L'Abattement de la TFPB comme outil de développement local

L'Abattement de 30% de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (ATFPB) a été institué par la loi de finance. Il compense partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des quartiers. Il permet également de développer des actions, dans le cadre des missions d'un organisme HLM, favorisant le cadre de vie, la cohésion sociale et la tranquillité résidentielle dans les quartiers. Il devait prendre fin en 2020, l'abattement a été prorogé par la loi de finances pour 2019, en cohérence avec la prorogation des contrats de ville.

Le Comité Interministériel des Villes (CIV) du 29 janvier 2021 a rappelé un objectif majeur en la matière « Garantir égal niveau de qualité de vie urbaine et rendre les QPV plus attractifs et ainsi favoriser leur transformation durable ».

Le CIV du 27 octobre 2023 a prolongé ce dispositif jusqu'en 2030.

Les dépenses valorisables au titre de l'abattement de TFPB sont déclinées en huit axes traduits par plusieurs actions :

1. L'organisation d'une présence de proximité adaptée au fonctionnement social du quartier,
2. La formation et le soutien au personnel de proximité dans la gestion des spécificités du patrimoine et des besoins des locataires,
3. L'adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance,
4. La gestion des déchets et des encombrants,
5. Les dispositifs et les actions contribuant à la tranquillité résidentielle,
6. Les actions favorisant la concertation et la sensibilisation des locataires,
7. Les actions de développement social permettant de favoriser le vivre ensemble et le lien social,
8. Les petits travaux d'amélioration du cadre de vie.

En 2024, l'agglomération de Lorient compte 4 bailleurs sociaux éligibles à l'ATFPB pour un montant total de :

-168 000 € pour la commune d'Hennebont,

-222 789 € pour la commune de Lanester,

-796 548 € pour Lorient,

soit un total de 1 187 337 €, pour financer des actions relevant des 8 axes arrêtés par le cadre national.

Pour utiliser cet abattement d'une manière transparente et efficace, il est nécessaire de valider annuellement les programmations de ces fonds soumis à une approbation d'un plan d'action trisannuel et d'un bilan annuel par bailleur au premier trimestre de l'année N+1.

X – La durée et dispositions spécifiques

La présente convention est conclue pour la période 2026-2030.

Les fiches projets seront travaillées en 2026 et annexées à la convention GUSP.

Elles pourront être modifiées par voie d'avenant qui devra être signé par l'ensemble des parties.