

Ce qui facilite

« Selon les années, des difficultés liées à l'ingénierie apparaissent soit chez un bailleur soit dans une collectivité locale. »

Remarque d'un des membres du groupe



Co-construction des programmations

Travail partenarial continu

Métiers DSU

Enquêtes de satisfaction

Indicateurs d'évaluation

Inter-bailleurs

Préconisations

- Améliorer l'articulation des programmes d'action avec les différentes politiques publiques (ce qui peut exister et est déjà pris en charge par les CCAS locaux par exemple)
- Renforcer la coordination dédiée au niveau de l'EPCI pour favoriser une évaluation en continu
- Définir des normes et valoriser les actions, notamment sur des sujets qui semblent difficiles à justifier comme le sur-entretien
- Proposer un cadre plus innovant et renforcer la pluri-annualité des actions pour laisser le temps de mesurer les effets

Moyens

- Organiser un « diagnostic en marchant de bilan des actions » pour relever collectivement les points positifs
- Travailler sur des indicateurs de suivi plus qualitatifs et uniformisés et envisager une méthode d'évaluation pour en mesurer les effets de long terme
- Partager une manière commune de faire des bilans par étapes
- Renforcer les moyens humains en termes de coordination
- Renforcer la place de l'Etat au travers des délégués du préfet et du sous-préfet à la ville par l'intégration du dispositif AFTPB au sein du contrat de ville



Un logement de la SA HLM de l'Oise (voué à la démolition) a été transformé pour accueillir un « escape game » pour découvrir l'histoire de Creil. Une occasion pour les visiteurs (professionnels, habitants du quartier ou de la ville) de s'imprégner de l'histoire des lieux et de faire vivre la résidence en période de relogement.

Objectifs et méthode d'évaluation régionale

Instauré en 2001 pour compenser des valeurs locatives cadastrales trop élevées dans les 751 Zones urbaines sensibles, l'Abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (AFTPB) consenti aux bailleurs sociaux, a vécu un tournant avec la loi de février 2014 (1500 QPV concernés) en devenant l'un des outils de mise en œuvre des contrats de ville. Des conventions d'utilisation de l'abattement, conclues entre les collectivités, les bailleurs et l'état au regard d'un cadre national d'utilisation, sont depuis annexées au contrat de ville.

Après avoir été prolongés jusque fin 2023, les contrats de ville doivent désormais être renouvelés. Les modalités d'utilisation de l'AFTPB sont donc questionnées.

Aussi, une démarche d'évaluation nationale, portée en région par l'URH Hauts-de-France, en partenariat avec l'IREV, vise à exposer les points forts et les perspectives d'amélioration autour de l'utilisation de l'abattement TFPB. Elle devrait voir émerger de nouvelles préconisations autour de sa gouvernance, de l'articulation avec la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité en mettant en avant les actions structurantes de notre territoire.

Trois portraits de territoires ont ainsi été réalisés en juillet 2023, sur des territoires régionaux stratégiques (Pacte Sambre Avesnois Thiérache, Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier, bassin Creillois) afin de démontrer la plus-value que peut apporter aux habitants de ces quartiers, une gestion partenariale de ce dispositif. Ils sont le fruit d'une concertation de l'ensemble des parties prenantes de ces démarches sur ces territoires et abordent autant le volet quantitatif que qualitatif du dispositif.

Répartition des 8 axes pour l'analyse de l'utilisation de l'AFTPB

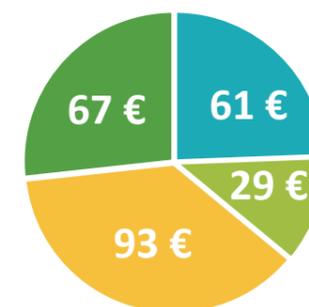
Proximité	1. Renforcement de la présence du personnel de proximité 2. Formation/Soutien des personnels de proximité
Propreté	3. Sur-entretien 4. Gestion des déchets et encombrants / épaves 5. Tranquillité résidentielle
Vie sociale	6. Concertation/Sensibilisation des locataires 7. Animation, lien social, vivre ensemble
Travaux	8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

Mobilisation de l'AFTPB par les bailleurs sociaux - période 2019/2022

8 903 logements sociaux dans les 5 QPV

2 215 444 € dépensés par an (en moyenne) soit 249 € par logement *

* Données exprimées en euros dépensés par logement et par an



Caractéristiques du territoire

5 QPV se situent dans l'EPCI dont 2 en périmètre de renouvellement urbain : Les Hauts-de-Creil (d'intérêt national) et Les Martinets (d'intérêt régional).

Les bailleurs implantés gèrent sur les 5 QPV de l'EPCI 9 800 logements sociaux : 1001 vies habitat, Oise Habitat, OPAC de l'Oise, SA Hlm du département de l'Oise. Ils ont investi 8,86 millions d'euros sur les cinq QPV entre 2019 et 2022.

PORTRAIT DE TERRITOIRE

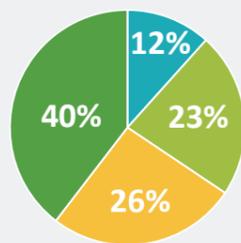


Les Rochers l'Obier – Les Côteaux

5 390 habitants

66% de Hlm : OPAC de l'Oise

313 k€ dépensés en valorisation de l'ATFPB par an

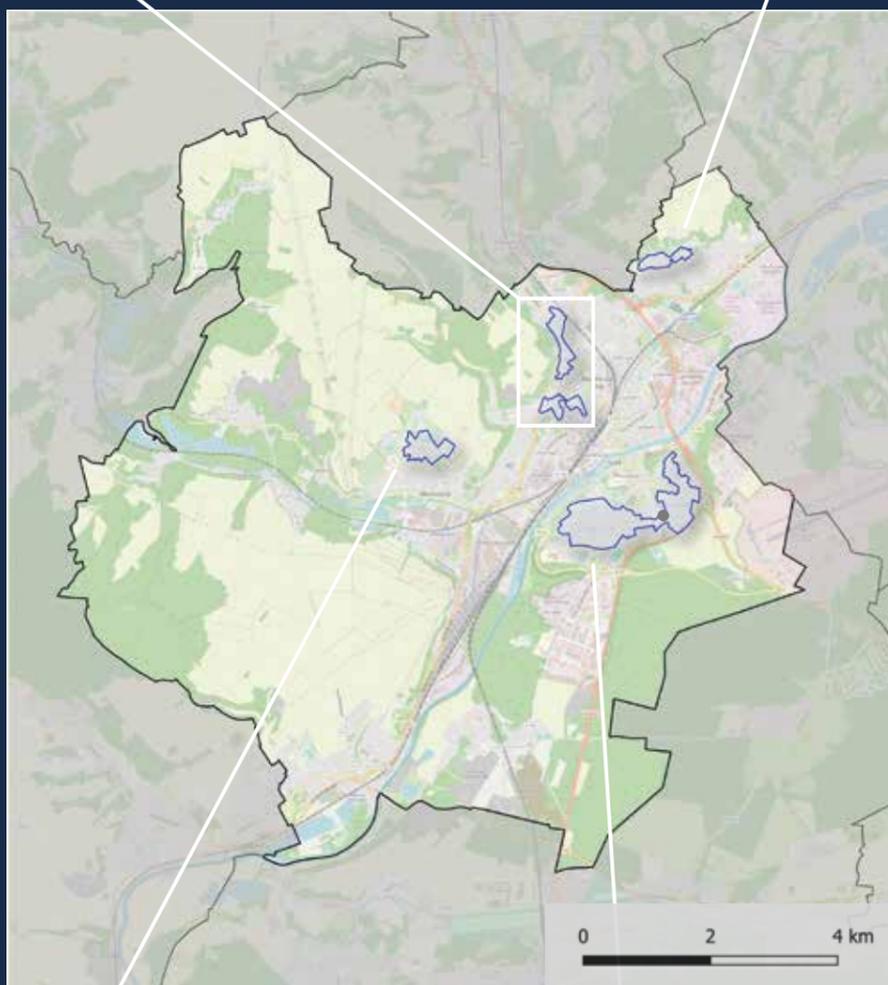
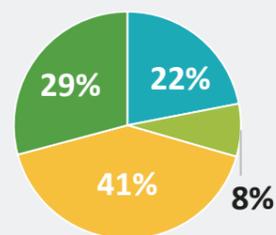


Belle Vue Belle Visée

2 125 habitants

95% de Hlm : Oise Habitat

193 k€ dépensés en valorisation de l'ATFPB par an

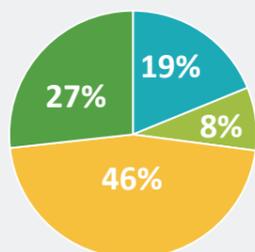


Les Martinets

3 741 habitants

94% de Hlm : Oise Habitat, SA Hlm du département de l'Oise

360 k€ dépensés en valorisation de l'ATFPB par an

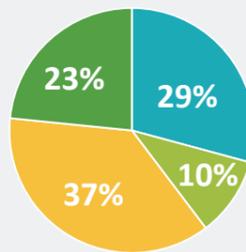


Les Hauts de Creil

20 396 habitants

80% de Hlm : Oise Habitat, 1001 Vies Habitat, SA Hlm du département de l'Oise

1,35 M€ dépensés en valorisation de l'ATFPB par an



Propreté

Travaux

Proximité

Vie sociale

Retour d'expérience des acteurs du territoires

Comment renforcer la participation des habitants à chaque étape des programmes d'actions ?

« Dans le Creillois, on sent que les élus se sont emparés du dispositif. »
Réflexion des participants

Ce qui facilite

Conseils Citoyens
Conseils de quartier
Tables de quartier
Réunions publiques
Les associations
Portage politique

Des instances de concertation
Porte-à-porte des bailleurs
Equipes de proximité des bailleurs

Préconisations

- S'appuyer sur les forces existantes, les associations sportives, centres sociaux, représentants de locataires, gardiens
- Innover dans les propositions d'actions afin de capter la tranche 16-25 ans
- Développer des projets festifs et pédagogiques
- Développer l'aller-vers et adapter les modes de mobilisation selon les thématiques et publics

Moyens

- Mutualiser les actions et dispositifs
- Mobiliser l'outil numérique, expérimenter des systèmes de vote pour des aménagements...
- Renforcer les partenariats autour de projets collectifs (exemple des Projets d'Initiatives Citoyennes – PIC), développer les « petits chantiers habitants »
- Varier les modalités de mobilisation en fonction des actions et des publics (exemples : actions en pied d'immeuble ou en porte-à-porte)

Comment définir un cadre de coopération partagé ?

« Les projets sont co-construits, les plans d'actions sont travaillés de manière partenariale et l'agglomération intervient en tant qu'ensemble. »
Réflexion des participants du groupe de travail

Ce qui facilite

Pilotage intercommunal
Animation du réseau

Cadre formalisé

Préconisations

- Améliorer les coopérations, identifier les acteurs à mobiliser, les attentes pour chacun d'eux.
- Prioriser les thématiques investies au regard des enjeux locaux, mettre en cohérence les plans d'actions et thématiques investies, gérer les fondamentaux avant d'investir de nouveaux sujets (déchets, nuisibles et encombrants).

Moyens

- Mettre en œuvre de la « formation – action » pour favoriser l'appropriation du dispositif et la co-construction d'actions structurantes
- Partager un organigramme régulièrement mis à jour des acteurs du territoire
- Connecter les plannings du contrat de ville et ceux de l'abattement TFPB

