

Préconisations

- Conforter l'animation par l'EPCI et définir des priorités d'action
- Favoriser l'utilisation de la TFPB pour des actions qui améliorent l'attractivité résidentielle des quartiers
- Renforcer le dialogue entre communes et bailleurs

Moyens

- Proposer un cadre partenarial global partagé à l'échelle de l'agglomération
- S'appuyer sur une instance et une revue de projet dédiées à la GUSP et à l'utilisation de l'abattement TFPB
- Communiquer sur la plus-value des démarches portées au titre de l'abattement TFPB
- Encourager et poursuivre l'évolution des métiers des bailleurs vers le Développement Social Urbain (DSU)

Ce qui facilite

Inter-bailleurs
Ingénierie intercommunale
Concertation partenariale
Diagnostics en marchant



Comment produire les conditions d'une évaluation qui démontre l'effet levier de l'abattement TFPB ?

« Il faut des règles mais de la souplesse. »

Phrase de conclusion des partenaires du groupe de travail

Ce qui facilite

Projets interbailleurs
Diagnostics en marchant
Habitants

Préconisations

- Améliorer le suivi et l'harmonisation des préconisations et bilans
- Renforcer la pluri-annualité pour favoriser le « mode projet » sur les actions
- Réaffirmer le rôle de l'intercommunalité dans la transmission aux communes du cadre d'utilisation de l'ATFPB ainsi que dans la formation et la sensibilisation au dispositif
- Renforcer le caractère stratégique de l'ATFPB au sein des organismes Hlm

Moyens

- Développer des outils communs (trames de bilan partagées et communes, indicateurs de suivi, fiches projets, indicateurs qualitatifs communs et adaptés aux typologies d'actions)
- Proposer des calendriers partagés entre partenaires
- Développer l'ingénierie au sein des communes et accompagner la montée en compétence via des outils pédagogiques
- Inscrire l'abattement TFPB dans les instances (COTECH et COPIL) du contrat de ville

Bilans quantitatifs et qualitatifs

Programmation pluriannuelle

PORTRAIT DE TERRITOIRE

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 (ATFPB) 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'ATFPB 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'ATFPB

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'ATFPB par les bailleurs sociaux - période 2019/2022

3 467 logements sociaux dans les 4 QPV analysés

348 269 € dépensés par an (en moyenne)

soit 100 € par logement *

* Données exprimées en euros dépensés par logement et par an



Caractéristiques du territoire

13 QPV se situent dans l'EPCI dont 1 en périmètre de renouvellement urbain d'intérêt national, le QPV « Centre », et 1 en renouvellement urbain d'intérêt régional, la « Zone intercommunale des Rives de l'Escaut » (Quartier à cheval sur la CA Valenciennes métropole et la CAPH).

L'utilisation faite par les bailleurs sociaux de l'abattement de TFPB au cours de la période 2019-2022 a été analysée sur 4 QPV au sein du territoire : Centre, Schneider, Sabatier et Arenberg. Les bailleurs implantés y gèrent près de 3 500 logements sociaux : Maisons & Cités, Partenord Habitat, Sia Habitat et SIGH. Ils ont investi 1,39 millions d'euros sur les cinq QPV en renouvellement urbain entre 2019 et 2022.

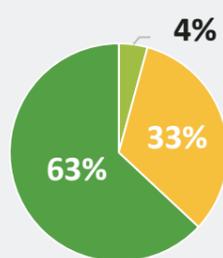


Arenberg

1 558 habitants

88% de Hlm : Maisons & cités, Sia Habitat

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

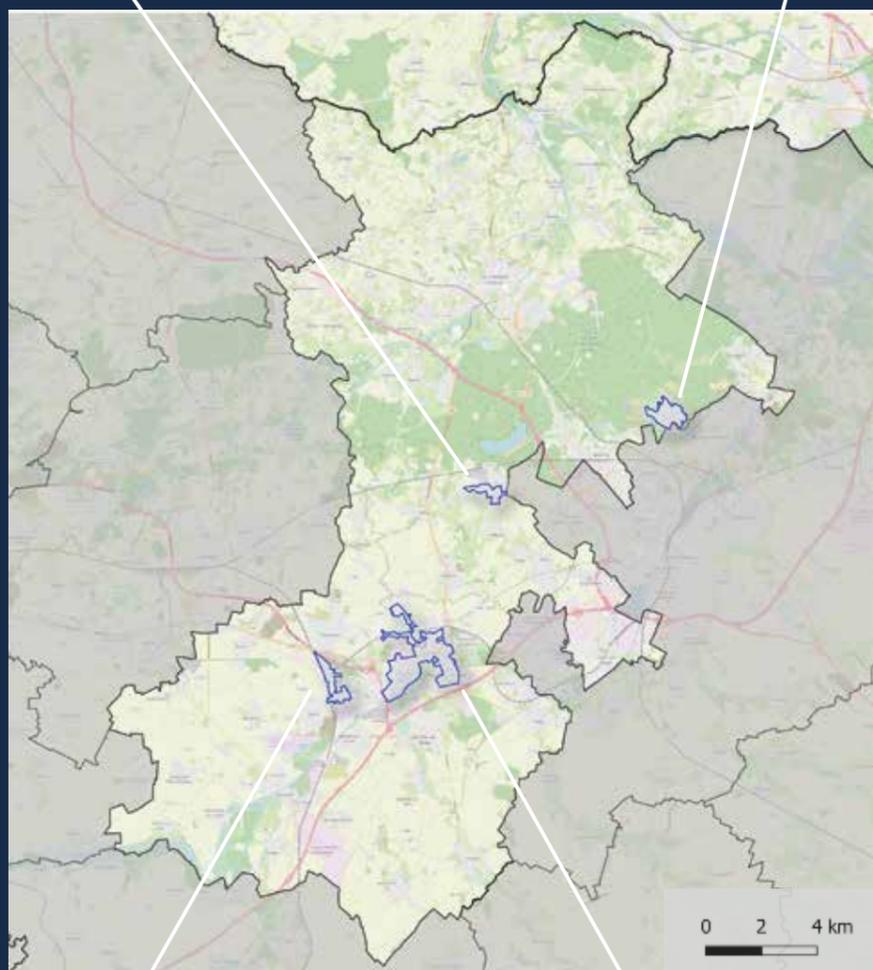
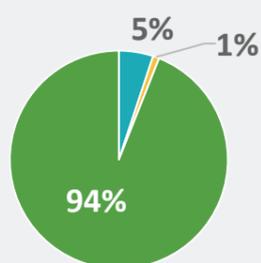


Sabatier

2 866 habitants

94% de Hlm : Maisons & cités, Sia Habitat, SIGH, Partenord Habitat

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

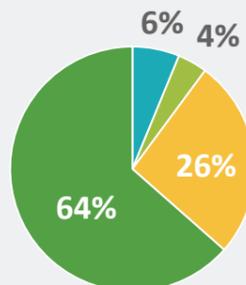


Schneider

2 211 habitants

58% de Hlm : Sia Habitat, Maisons & Cités, SIGH, Partenord Habitat

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

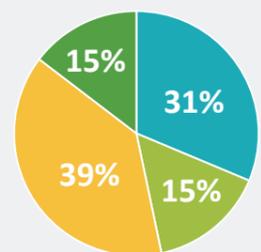


Centre

13 204 habitants

39% de Hlm : SIGH, Partenord Habitat, Sia Habitat

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



Propreté



Travaux



Proximité



Vie sociale



Retour d'expérience des acteurs du territoires

« La ville de Raismes a compris l'intérêt de la TFPB et fait en sorte de la mettre en musique pour que les bailleurs soient autour de la table. » Citation d'un élu local

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

Ce qui facilite

L'écosystème partenarial et les associations

Projet d'Initiative Citoyenne

Equipes de proximité des bailleurs

Gestion transitoire des espaces



Préconisations

- Renforcer le maillage partenarial
- Investir les thématiques qui favorisent la participation (cadre de vie, aménagement)
- Créer des espaces de débat afin de faire remonter les besoins
- Maintenir les dynamiques existantes pour éviter l'essoufflement
- Améliorer la visibilité des actions pour les jeunes (16-25 ans)

Moyens

- S'appuyer sur les associations sportives, sur les outils numériques et réseaux sociaux pour renforcer l'accompagnement des jeunes
- Favoriser le recours à de l'ingénierie extérieure qualifiée afin d'encourager les mobilisations habitantes (exemple : l'intervention des Saprophytes pour un projet d'urbanisme temporaire construit par et pour les habitants)
- S'appuyer sur les dispositifs temporaires et mobiles pour faire de l'aller-vers : maisons de projet mobiles, points relais...
- Identifier les besoins des habitants via les enquêtes ou le porte-à-porte (exemple : données stratégiques collectées par SIA HABITAT dans le cadre d'une enquête réalisée auprès des séniors)



Initiée par les Centres sociaux avec les bailleurs et les habitants, au titre de l'ATFPB, la ferme urbaine est implantée sur une friche de petite superficie et permet de produire des fruits et légumes (bio), des œufs et du miel. C'est également un lieu de convivialité, un espace de parole, animé par le CAPEP avec des habitants inscrits dans des démarches d'insertion.