

L'ABATTEMENT DE LA TFPB :

**un outil au service des habitants
des quartiers prioritaires
de la politique de la ville**



SOMMAIRE

- P.3** Introduction
- P.4** Une bricothèque dans le cadre d'une réhabilitation pour favoriser une appropriation positive des logements
Ville d'Osny - Emmaüs Habitat
- P.6** Améliorer le cadre de vie au travers d'un évènement dédié au développement durable
Ville de Cergy - Erigère, Seqens et ICF Habitat la Sablière
- P.8** Archichouette, des ateliers d'initiation des habitants à l'architecture et l'urbanisme
Ville d'Argenteuil - AB Habitat
- P.10** Sensibiliser les habitants au réemploi au travers d'une ressourcerie éphémère
Ville de Taverny - CDC Habitat Social
- P.12** Garder trace de la mémoire urbaine à travers l'expression artistique
Ville de Garges-lès-Gonesse - I3F
- P.14** Les effets de cinq années de mise en œuvre de l'abattement TFPB sur une résidence d'habitat social
Ville d'Argenteuil - Toit et Joie-Poste Habitat
- P.18** Conclusion

Publication éditée par **l'AORIF et le Pôle ressources ville et développement social** en octobre 2020.

www.aorif.org • www.poleressources95.org

Publication pilotée par **Solène Huberson**, avec l'appui de Guillaume Dejardin (Pôle ressources ville et développement social), et par **Brice Jacquemin**, avec l'appui d'Aude Bourcereau, Florent Berger et Vincent Rougeot (AORIF).

Conception-réalisation : Gavrinis.

INTRODUCTION

L'ATFPB : UN LEVIER POUR DÉVELOPPER UNE APPROCHE LOCALE CONJOINTE DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN

Instauré en 2001, l'Abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (l'ATFPB) vise l'amélioration de la qualité de vie des habitants des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)*. En 2014, ce dispositif connaît une évolution importante avec la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale (dite loi Lamy). Il prend une envergure plus stratégique et intégrée, avec son rattachement aux contrats de ville et l'impulsion d'un pilotage partenarial (État, collectivités territoriales et organismes Hlm). Depuis, les collectivités et les organismes Hlm développent progressivement des méthodes de travail pour s'approprier le dispositif et œuvrer en coopération afin de concevoir des plans d'actions répondant à des besoins repérés conjointement, concernant aussi bien le cadre de vie que la tranquillité résidentielle ou encore la cohésion sociale.

Ces nouveautés ont amené l'émergence de processus partenariaux débutant par la réalisation d'un diagnostic partagé – s'appuyant souvent sur un ou plusieurs diagnostics en marchant – qui permet de mieux connaître les problématiques et besoins rencontrés sur le quartier. Dans un second temps, un programme d'actions à mettre en œuvre est défini pour y répondre. Avec pour objectif d'améliorer leurs techniques d'interventions, les acteurs de l'ATFPB accordent une plus grande importance à la phase d'évaluation des actions réalisées. Progressivement, collectivités et organismes Hlm se sont acculturés à ce nouveau fonctionnement et ont été amenés à développer une approche conjointe de développement social urbain nécessitant parfois de nouvelles fonctions au sein des structures pour en faciliter l'animation (chargé de développement social et urbain pour les organismes Hlm, chargé de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité pour les collectivités).

Pour en mesurer l'appréciation et dresser un bilan des premières années d'expérimentations et de mise en pratique, le Pôle ressources Ville et développement social et l'AORIF ont animé, entre 2018 et 2020, des ateliers réunissant des acteurs Val d'Oisiens de l'ATFPB (État, collectivités, organismes Hlm). De ces travaux ressortent de

vraies plus-values de ce dispositif : levier financier supplémentaire pour répondre aux besoins rencontrés en QPV, outil permettant aux acteurs de mieux se connaître et d'approfondir les logiques d'interventions mutuelles, facilité par une souplesse plus grande du dispositif en comparaison d'autres appels à projet. Cependant, des pistes d'amélioration sont également pointées, notamment le besoin de mieux partager, entre acteurs, des éléments de diagnostic sur le quartier et de se mettre d'accord sur les actions les plus pertinentes à financer dans ce cadre.

À travers cette publication, l'AORIF et le Pôle ressources souhaitent mettre en évidence des démarches inspirantes rendues possibles par le dispositif et qui font sens de par la qualité des coopérations qui se tissent et leurs impacts à différentes échelles. Les 6 actions présentées, mises en œuvre dans différents quartiers prioritaires du Val d'Oise, témoignent de l'originalité de réponses locales, alors même qu'elles s'attaquent parfois à des problématiques similaires. À ce titre, elles mettent en avant la maturité qui s'est développée en quelques années pour faire de l'ATFPB un outil au service des habitants des quartiers prioritaires.

Nous vous en souhaitons une bonne lecture !

*** Pour rappel :** les organismes Hlm bénéficient d'un abattement de 30 % de la TFPB pour les logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires (QPV), afin de compenser partiellement les surcoûts de gestion liés à leurs besoins spécifiques. En contrepartie, des actions doivent être mises en place pour améliorer la qualité de service rendu aux locataires et la vie dans les quartiers. Le cadre de référence national d'utilisation précise que les actions relevant de cet abattement doivent soutenir les objectifs de qualité du cadre de vie, de cohésion et de développement social.

UNE BRICOTHÈQUE DANS LE CADRE D'UNE RÉHABILITATION POUR FAVORISER UNE APPROPRIATION POSITIVE DES LOGEMENTS



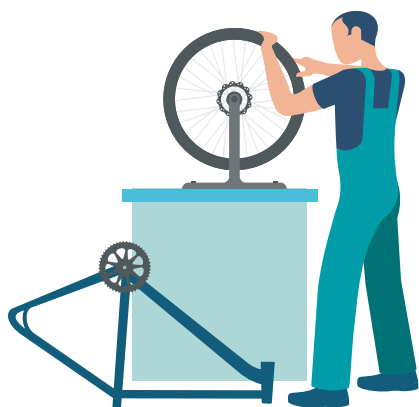
BAILLEUR SOCIAL IMPLIQUÉ:
EMMAÛS HABITAT

VILLE IMPLIQUÉE: OSNY

RÉALISATION DE L'ACTION: EN COURS
DEPUIS 2018

COÛT EN 2019 : 58 456 € (DONT 63%
VALORISÉS AU TITRE DE L'ATFPB)

IMPACTS: CADRE DE VIE, COHÉSION
SOCIALE, ÉCONOMIE CIRCULAIRE,
COOPÉRATIONS ENTRE ACTEURS



UNE RÉHABILITATION RÉVÉLANT UNE FAIBLE APPROPRIATION DES LOGEMENTS

La résidence de la Viosne compte 367 logements répartis sur 22 bâtiments, occupés par 846 habitants. La précarité et le taux de familles monoparentales y sont importants. En 2014, un réaménagement des espaces extérieurs est mené conjointement par la ville et le bailleur, permettant d'offrir un cadre paysager plus agréable et verdoyant. Il est suivi par une réhabilitation du patrimoine d'Emmaüs Habitat qui constate alors, au travers d'une enquête sociale préalable, une faible implication des habitants dans le quartier, des difficultés d'usages dans certains logements (manque d'entretien, sur-occupation) et le besoin d'être accompagné pour une plus grande appropriation de ces derniers.

MUTUALISER LES OUTILS ET RENFORCER LES SAVOIR-FAIRE AU TRAVERS D'UNE BRICOTHÈQUE

C'est dans ce contexte qu'émerge le projet de bricothèque. Elle se matérialise par un local dans le quartier proposant le prêt gratuit d'outils et des cours de bricolage pour apprendre selon ses besoins ; des cours de relooking de meubles, de décoration d'intérieur et plus récemment l'apprentissage de la mécanique vélo. La bricothèque vise à accompagner les locataires dans la finition et la personnalisation de leur logement, conjointement à la réhabilitation qui a permis d'améliorer l'isolation thermique, de rénover des parties communes, mettre aux normes les intérieurs des logements et embellir les extérieurs. Cet espace a également pour objectif de donner accès à des informations, développer des savoir-faire et favoriser une appropriation positive du logement. Le lien social, le réemploi et l'économie circulaire sont favorisés au travers notamment du partage d'outils et des ateliers créatifs.

UN PARTENARIAT VILLE-BAILLEUR ANCRÉ ET FRUCTUEUX

La bricothèque a vu le jour à la fin des travaux de réhabilitation, en 2018. L'enquête sociale effectuée en 2015 avait permis d'identifier les besoins mais aussi les problèmes d'usages dans les logements. Également, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), mise en place entre 2016 et 2017 pour accompagner les locataires pendant la phase travaux de la réhabilitation, a permis de valider un besoin d'accompagnement à l'embellissement et à l'usage du logement. Un local est ensuite remis en état au travers de travaux d'insertion pour accueillir la bricothèque. Des locataires référents sont associés à la conception du projet.

Un partenariat très actif préexistait entre la ville d'Osny et Emmaüs Habitat. Dans ce projet, Emmaüs Habitat gère la réhabilitation et missionne l'association Couleurs d'Avenir pour la coordination et l'animation du projet. De son côté, la ville d'Osny avec son centre social municipal Déclic situé au cœur du quartier - acteur clé de l'animation de la vie locale - joue un rôle de promotion de la bricothèque auprès des habitants et organise des actions afin de la faire connaître au plus grand nombre.

En 2019, des visites conseils post travaux, pour favoriser l'appropriation des changements, confirment encore l'intérêt du projet qui est enrichi en 2020 avec des ateliers d'apprentissage à la réparation des vélos.



IMPACTS

Sur le partenariat : un partenariat fructueux existait déjà entre la ville d'Osny et Emmaüs Habitat, au travers d'échanges d'informations, de méthodologies et de pratiques, le co-financement et un soutien mutuel dans les actions menées. La mise en œuvre de l'ATFPB a permis de le consolider, de développer la transversalité et la complémentarité des actions de la politique de développement social urbain sur le territoire.

Sur le cadre de vie : elle permet aux locataires de faire émerger des projets d'aménagement intérieur de leur logement ou encore de construction de meubles qui contribuent à une appropriation positive. Par ailleurs, elle participe au développement du jardin partagé du quartier avec la construction des bacs à fleurs, à une éducation à l'environnement et au réemploi.

Sur l'économie, l'insertion et la cohésion sociale : le prêt d'outils participe au principe d'économie circulaire et de mutualisation des moyens et les travaux dans le local ont été réalisés sur un volet insertion. Au travers des ateliers, l'action permet de développer l'entraide, le lien social et les solidarités entre résidents : facteurs déterminants pour la qualité du cadre de vie.



AMÉLIORER LE CADRE DE VIE AU TRAVERS D'UN ÉVÈNEMENT DÉDIÉ AU DÉVELOPPEMENT DURABLE



BAILLEURS SOCIAUX IMPLIQUÉS:
ERIGÈRE, SEQENS, ICF HABITAT
LA SABLIERE

VILLE IMPLIQUÉE: CERGY

RÉALISATION DE L'ACTION: EN COURS
DEPUIS 2016

COÛT ANNUEL: 15 400 €
(100% VALORISÉS AU TITRE DE L'ATFPB)

IMPACTS: LIEN SOCIAL, CADRE DE VIE,
DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DÉCHETS.

UNE PLACE PEU APPROPRIÉE PAR LES HABITANTS

La place des Genottes, située non loin de la gare Cergy-Saint Christophe, est une place très minérale, entourée de 262 logements sociaux appartenant à Erigère et Seqens.

En raison de la faible présence de végétation, du passage du chemin piéton « le Fil d'Ariane », et de son positionnement comme axe de circulation, cette place est davantage un lieu de passage qu'un lieu de rencontre pour les habitants. Auparavant elle faisait également l'objet de rodéos moto et de stationnements sauvages. Deux points de trafic de stupéfiants connus se trouvent également à proximité. Afin d'en faire un espace plus convivial et pour améliorer le cadre de vie, Afin de favoriser son appropriation par les habitants, Erigère et la Maison de quartier Axe Majeur Horloge – labellisée centre social – ont décidé de mettre en place un événement annuel autour du développement durable.

S'INITIER AUX PRATIQUES ÉCO-RESPONSABLES À TRAVERS DES ATELIERS LUDIQUES

« Les Genottes se mettent au vert » est une journée festive dédiée à la sensibilisation des citoyens aux enjeux du développement durable. Depuis 2016, chaque premier mercredi des vacances de printemps, les habitants sont invités à participer à différents ateliers pour s'initier aux pratiques éco-responsables, tels que la fabrication de produits ménagers écologiques, la réparation de vélos, ou encore des ateliers « vélo-blender » pour faire ses propres smoothies avec des fruits récupérés. Outre la sensibilisation au développement durable, l'action favorise le lien social et intergénérationnel entre les résidents, ainsi que l'appropriation de l'espace public.





UNE ACTION RÉALISÉE GRÂCE À LA PARTICIPATION ÉQUITABLE DES PARTIES PRENANTES

Cette action a été impulsée par Erigère et la Maison de Quartier Axe Majeur Horloge (ville de Cergy). Peu après la première édition, le bailleur social Seqens a rejoint l'action et c'est à présent ICF Habitat la Sablière qui est en passe de rejoindre le projet. L'APES (le service Développement Social et Urbain du groupe Action Logement) est missionnée par les bailleurs partenaires avec la Maison de quartier Axe Majeur Horloge pour concevoir et piloter cette action. La préparation commence chaque année à partir du mois de novembre pour l'année suivante. Un appel à projet est lancé, avec l'appui de la Maison de quartier qui joue un rôle clé en termes de mobilisation, afin que les habitants et acteurs intéressés puissent proposer des animations. Un comité de pilotage évalue les propositions et établit la programmation de la journée. Les ateliers sont aussi animés par des acteurs tels que des collectifs d'habitants, le Point d'Informations médiation et multi-services (PIMMS) de Cergy, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, des jeunes accompagnés par la Sauvegarde 95.

IMPACTS

Sur la cohésion sociale : la récurrence de l'action a permis de gagner en nombre de participants au fil des années. La dernière édition des « *Genottes se mettent au vert* » a attiré 300 participants du quartier. Peu à peu, l'événement devient associé à la place dans l'imaginaire collectif du quartier et renforce la cohésion sociale et le rôle important de la maison de quartier, des collectifs d'habitants et des organismes Hlm. Le caractère récurrent de l'action contribue à générer un plus grand sentiment d'appropriation de cet espace, en réponse aux problématiques d'insécurité.

Sur le développement durable : la valeur de l'action se trouve également dans le thème principal de la journée : le développement durable. Les parties



prenantes de l'action ne disposent pas de preuve empirique de l'impact de l'action sur ce plan, cependant, depuis sa tenue, la place semble plus propre. Il est difficile de démontrer la causalité, néanmoins, les remerciements reçus par les bailleurs témoignent de l'intérêt des habitants qui gagnent en savoir-faire en matière de réutilisation des objets. Par ailleurs, cet aspect du projet amène vraisemblablement à une réduction des dépenses au sein des ménages.

Sur le partenariat : de par la morphologie et l'histoire urbaine, – Cergy est une ville nouvelle –, le partenariat inter-bailleurs à Cergy a toujours été robuste. Cette action témoigne de la capacité des organismes Hlm à se fédérer autour d'une action au service des habitants, et de rompre avec la logique de segmentation par résidence, parfois présente en quartier Politique de la ville. Cette coopération inter-bailleurs est une grande ressource car elle permet de mutualiser les moyens et d'essayer les expérimentations en matière de développement social urbain par l'émulation créée entre bailleurs. La place prépondérante du Maison de Quartier et de l'APES quant à l'organisation de l'action, a fait de ces derniers des médiateurs essentiels entre ville, organismes Hlm et collectifs d'habitants.

ARCHICHOUETTE, DES ATELIERS D'INITIATION DES HABITANTS À L'ARCHITECTURE ET L'URBANISME



BAILLEUR SOCIAL IMPLIQUÉ:
AB-HABITAT

VILLE IMPLIQUÉE: ARGENTEUIL

RÉALISATION DE L'ACTION: 2018,
RECONDUITE EN 2019 ET 2020

COÛT: 5 400 € (DONT 60% VALORISÉS
AU TITRE DE L'ATFPB)

IMPACTS: CADRE DE VIE, COHÉSION
SOCIALE, PARTENARIAT



DES ATELIERS D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE AUTOUR D'UNE PLACE À RÉINVENTER

À Argenteuil, la résidence Allende, autour de l'esplanade du même nom, comporte 1 000 logements, dont 60% de logement social. Entre 2009 et 2013, en amont d'un projet de réhabilitation de la résidence, la première édition des ateliers Archichouette voit le jour, portée par l'initiative de la Maison de quartier du centre-ville, située à proximité immédiate de l'esplanade, en partenariat avec le CAUE 95 et le bailleur AB-Habitat. En 2018, ils décident de reconduire ce projet – qui s'inscrit dans les orientations de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité – en reprenant ses principes initiaux et en s'adaptant aux nouveaux enjeux urbains et sociaux de l'esplanade Allende. En effet, si la réhabilitation a contribué à améliorer la résidence (changement de fenêtres, embellissement, résidentialisation...), cette grande place en cœur d'îlot n'en a pas bénéficié et comporte très peu d'aménagements propices à son appropriation.

RENDRE LES HABITANTS ACTEURS DE LEUR CADRE DE VIE EN IMPLIQUANT PETITS ET GRANDS

C'est ainsi que la deuxième édition d'Archichouette se relance sur l'envie d'imaginer à quoi pourrait servir l'esplanade dans le futur. Archichouette est un espace de sensibilisation à la ville s'appuyant sur l'expression artistique pour éveiller les habitants du



quartier, et plus particulièrement les enfants, à leur cadre de vie. Il se traduit par des ateliers d'initiation à l'architecture et à l'urbanisme dont l'objectif est de permettre une meilleure compréhension de l'espace urbain mais également d'impliquer concrètement les habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie, faciliter l'appropriation collective des espaces publics et tisser du lien social. Entre octobre 2018 et juin 2019, trois stages de quatre jours ont lieu pendant les vacances scolaires avec des enfants de 7 ans à 12 ans venant des résidences alentour gérées par AB-Habitat. Chacun des stages a une thématique et chaque activité donne lieu à une réalisation individuelle ou collective (maquettes géantes, carte des usages...). Par ailleurs, des ateliers adultes et des sorties sont également organisés : découverte de sites remarquables d'un point de vue architectural et/ou urbain, projections cinématographiques, rallye sur le thème du logement social...

UNE PÉDAGOGIE DÉVELOPPÉE PAR LE CAUE 95 ET LA MAISON DE QUARTIER, SOUTENUE PAR LE BAILLEUR

Pour cette seconde édition, il s'agit de repenser la ville à hauteur d'enfants et via le mobilier urbain et les usages. Des modules, tels des « mécanos géants » sont par exemple utilisés pour créer des aménagements temporaires. La Maison de quartier du centre-ville et le CAUE 95 se réunissent en amont de chaque session et co-définissent le contenu et l'orientation pédagogique qu'ils souhaitent donner aux stages qui sont pensés comme des mini-écoles d'urbanisme. Une convention annuelle est signée avec AB-Habitat, partie prenante dans le financement de l'action et la mise à disposition gracieuse du local dans lequel ont lieu les ateliers. La Maison de quartier du centre-ville assure la programmation et la communication auprès du public, ainsi que les inscriptions. Elle finance l'achat du matériel pour les ateliers, les sorties complémentaires dans les stages, et l'encadrement. Enfin, le CAUE 95 conçoit et anime les séances auxquelles les jeunes habitants participent.



IMPACTS

Sur le cadre de vie : cette action est l'occasion d'impliquer les habitants concrètement dans l'amélioration de leur espace de vie, de faire remonter des dysfonctionnements constatés au travers du diagnostic réalisé par les enfants, qui ont ensuite été traités par la direction du cadre de vie. Une aire de jeux a notamment été aménagée suite au constat d'une perte d'appropriation de l'esplanade par les familles. Ce projet contribue aussi à redonner un sentiment de fierté aux habitants en valorisant l'histoire et le sens de la politique de logement social.

Sur la cohésion sociale : 60 % des enfants reviennent à tous les stages, ce qui met en valeur l'intérêt pour la pédagogie développée avec la transmission de réelles notions d'architecture et d'urbanisme par un levier ludique. C'est aussi une occasion de fédérer des jeunes et adultes autour d'un projet axé sur l'environnement urbain. Des parents se sont beaucoup impliqués en participant aux sorties et en intervenant dans le cadre du stage.

Sur le partenariat ville-bailleur : ce projet, qui s'inscrit dans la durée, a permis au fil du temps de développer une meilleure interconnaissance des modalités d'action de chacun et ainsi de pouvoir mieux renseigner les habitants. Ce rapprochement favorise ainsi une meilleure communication et des liens avec d'autres acteurs tel le comité de quartier et l'équipe de GUSP se sont renforcés au fil du temps.

RÉSIDENCE DES PINS - TAVERNY

SENSIBILISER LES HABITANTS AU RÉEMPLOI AU TRAVERS D'UNE RESSOURCERIE ÉPHÉMÈRE



BAILLEUR SOCIAL IMPLIQUÉ:
CDC HABITAT SOCIAL

VILLE IMPLIQUÉE: TAVERNY

RÉALISATION DE L'ACTION: 2018,
RECONDUITE EN 2019

COÛT: 9150 € EN 2019
(100% VALORISÉS AU TITRE DE L'ATFPB)

IMPACTS: CADRE DE VIE, INSERTION
DES JEUNES, COHÉSION SOCIALE,
COOPÉRATIONS ENTRE ACTEURS



UNE PROBLÉMATIQUE DE GESTION DES DÉCHETS SUR LA RÉSIDENCE DES PINS

La résidence des Pins est située au cœur du quartier Sainte-Honorine à Taverny. Elle accueille 1016 habitants sur un ensemble de 8 bâtiments et de 350 logements, ouverts sur une grande place. Une problématique de la gestion des déchets et des encombrants est identifiée lors du diagnostic initial de conventionnement TFPB en 2015. Les dépôts sauvages présents renvoient une image négative du quartier et sont facteurs de tensions. Une difficulté pour certaines personnes de se rendre à la déchetterie est également observée. Au premier semestre 2018, une réhabilitation des bâtiments démarre avec une approche intégrée de la propreté: installation de bornes enterrées, locaux à encombrants en extérieur et mise en place d'un sur-entretien des abords extérieurs et dans les bâtis. C'est dans ce contexte que naît le projet de ressourcerie éphémère.

SENSIBILISER ET FAVORISER LE RÉEMPLOI VIA UNE RESSOURCERIE ÉPHÉMÈRE

La ressourcerie offre un espace de collecte puis de vente à des prix très modestes d'objets dont leurs propriétaires n'ont plus l'utilité et souhaitent se débarrasser. Elle vise à valoriser l'économie circulaire par le réemploi; sensibiliser aux gestes améliorant le cadre de vie et désencombrer les logements faisant l'objet d'une réhabilitation.



La première ressourcerie éphémère est mise en place en septembre 2018 sur le quartier et se matérialise par un point de collecte en cœur de la résidence, visible des habitants, présent à quatre reprises sur une durée de deux semaines. Elle s'accompagne d'ateliers participatifs tels que des ateliers de réparation de vélo ou encore de créations à partir de matériaux récupérés pour changer la perception des déchets.

UNE ACTION PARTENARIALE MENÉE AU TRAVERS D'UN CHANTIER ÉDUCATIF

Cette action est mise en œuvre au travers d'un partenariat entre la ville de Taverny (service Politique de la ville et Maison des Habitants G. Pompidou), le bailleur CDC Habitat social, l'ADPJ (association départementale de prévention pour la jeunesse) et le REFER qui porte le réseau des ressourceries. Elle demande une ingénierie de projet et un investissement important des acteurs. L'ADPJ, acteur clé du projet, encadre avec son équipe éducative, un chantier impliquant quatre jeunes du quartier âgés de 16 à 18 ans. Il commence par une immersion au sein de la ressourcerie de Villiers-le-Bel puis une sensibilisation des habitants au travers d'un porte-à-porte, un affichage et un boîtage dans les immeubles, en collaboration avec la responsable du site et les gardiens, pour médiatiser l'opération. Enfin, les jeunes assurent une présence aux collectes d'objets et à la boutique. En 2019, les objets récoltés ont été valorisés lors d'une boutique solidaire à la Maison des habitants avec une revente à prix modiques. Les objets non vendus ont été donnés en partie aux personnes ayant participé à la valorisation de la boutique, afin d'alimenter un stand de la brocante et ainsi financer une sortie « famille ». Enfin, les objets qui n'ont pas trouvé preneurs ont été mis à la disposition de la ressourcerie IMAJ.

IMPACTS

Sur le partenariat : l'action a été pensée comme une démarche commune à l'échelle du quartier. Elle est un support à la transversalité et à une approche multi-partenaire, et de fait répond bien aux objectifs de la GUP. Un partenariat entre la ville et le bailleur pré-existait au dispositif d'abattement de la TFPB, toutefois, la contractualisation, la généralisation des diagnostics en marchant, ainsi que la définition d'une programmation ont permis de le formaliser davantage et de le renforcer. La confiance et l'interconnaissance nécessaire au préalable se développent dans le temps.

Sur le cadre de vie : en 2019, 1,3 tonne d'objets a été collectée, 58 personnes ont activement participé aux ateliers et 71 ont fait des dons pour 328 objets redistribués. La visibilité du projet (communication, mise en œuvre...) contribue à la prise de conscience des responsabilités individuelles et leurs répercussions sur le vivre ensemble. Les premiers effets positifs, suite à la réhabilitation, se sont fait sentir avec une amélioration du respect des extérieurs et une meilleure appropriation des gestes de tri. L'équipe de proximité du bailleur a constaté une réduction de l'encombrement des locaux à vélos et des espaces de circulation. Dans le cadre des diagnostics en marchant, il est constaté que les locaux à encombrants sont mieux appropriés et les bornes enterrées sont globalement utilisées. La ressourcerie a également permis de sensibiliser les professionnels pour intégrer durablement ces sujets.

Sur l'insertion des jeunes : le chantier éducatif est un outil de remobilisation et de mise en situation de travail des jeunes. Avec l'appui de l'équipe éducative de l'ADPJ, ils participent à un projet global d'amélioration de la qualité de vie dans le quartier et sont perçus comme des adultes capables de prendre part activement à cette amélioration. Ces expériences résonnent dans les projets individuels et contribuent à la relation éducative.

Sur la cohésion sociale : l'implication des jeunes et la communication en porte à porte nourrissent des relations intergénérationnelles dans le quartier. Les temps de collecte et les ateliers sont également vecteurs de lien social. Lors d'une prochaine ressourcerie éphémère, la perspective est d'intégrer une dimension plus solidaire en faisant profiter, par exemple, les bénéficiaires de l'épicerie sociale. En effet, les objets non vendus seront proposés à cette épicerie avant d'être orientés vers les bonnes filières.



GARDER TRACE DE LA MÉMOIRE URBAINE À TRAVERS L'EXPRESSION ARTISTIQUE



BAILLEUR SOCIAL IMPLIQUÉ:
IMMOBILIÈRE 3F

VILLE IMPLIQUÉE: GARGES-LÈS-GONESSE

RÉALISATION DE L'ACTION: EN COURS
DEPUIS 2017

COÛT: 33 300 € (DONT 69% VALORISÉS
AU TITRE DE L'ATFPB)

IMPACTS: LIEN SOCIAL, CADRE DE VIE,
EXPRESSION ARTISTIQUE



UN QUARTIER EN TRANSITION

Le quartier de la Dame Blanche Nord est situé au nord de Garges-Lès-Gonesse, à proximité du parc du fort de Stains. Ce quartier prioritaire de la Politique de la ville comprend 4 000 logements, dont 1 800 concernés par les ateliers d'expression artistique. Il est par ailleurs caractérisé par un style architectural des grands ensembles datant des années 1960-1970.

Le bailleur Immobilière 3F est l'un des principaux bailleurs du quartier. Dans le cadre du projet de rénovation urbaine, l'organisme Hlm trouvait nécessaire de retisser la vie associative pour accompagner les habitants à travers la transformation de la morphologie urbaine. Cette idée a été consolidée par un diagnostic mené en 2016 par l'organisme Hlm. Suite à la présentation du diagnostic à la ville, un projet autour de la mémoire urbaine, nommé « Dame Blanche Nord : Chroniques d'un quartier en reconstruction » a été lancé l'année suivante. Ce premier projet artistique a joué un rôle émancipateur pour les habitants, leur permettant de s'exprimer et de s'appropriier le projet urbain. Il a en effet permis aux jeunes habitants de réaliser le portrait cinématographique d'un quartier en transition avec l'appui de matériels audiovisuels.





UN SECOND PROJET POUR FACILITER LA MUTATION URBAINE

En 2018, l'association Double Face a ainsi pu développer des ateliers d'art plastique de manière pérenne grâce à l'obtention d'un local. Ces ateliers d'art plastique offrent des temps permettant de pratiquer différentes techniques artistiques : la photographie, le dessin, la peinture, les encres, les collages et la sculpture. Se tenant tous les mercredis pendant les vacances scolaires et deux à quatre fois par semaine en juillet, ils sont l'occasion d'expérimenter et de s'aguerrir au fil du temps. Enfin, des visites de musées sont organisées de manière ponctuelle. Ce projet, au-delà de la dimension artistique, est l'occasion de garder trace de la mémoire urbaine, de développer l'imaginaire, de s'exprimer sur un cadre de vie changeant, tout en agissant sur le lien social.

UN PROJET CONSTRUIT GRÂCE À L'IMPLICATION DE NOMBREUX ACTEURS

Le diagnostic mené en 2016 a permis d'identifier le besoin de réadapter l'offre de temps extra-scolaire aux enfants et d'approfondir les liens entre les différentes structures qui accompagnent les jeunes. Pour ce faire, I 3F a pris contact avec l'association Double Face qui a trouvé intéressant de concilier la réadaptation de l'offre extra-scolaire avec le projet NPNRU imminent, afin d'atténuer les impacts du changement de l'environnement urbain. En prenant contact avec différentes structures (club de prévention, centres sociaux, écoles), l'association a réussi à impliquer des jeunes pour réaliser un portrait visuel du quartier en transition. Le succès de cette première initiative et sa capacité fédératrice ont permis l'ancrage de l'association dans le quartier. Pour ce faire, I 3F missionne deux associations de prévention spécialisée OPEJ et IMAJ 95 (SIAE) afin de rénover un local en pied d'immeuble. Réalisés par un dispositif d'insertion par l'activité économique, les travaux ont été entièrement financés par l'abattement TFPB. Depuis ce local, Double Face met en place ses ateliers d'arts plastiques, qu'elle coconstruit avec l'appui des

écoles Romain Roland et Victor Hugo. Les thèmes autour de la mémoire et de l'activité urbaine restent les fils conducteurs des ateliers. C'est aussi grâce à l'implication importante des habitants que l'association a pu affiner son activité.

IMPACTS

Sur la cohésion sociale : à travers les chroniques et les ateliers artistiques, les enfants du quartier peuvent partager leur vision de l'espace habité, ainsi que leurs craintes et désarrois. Ce projet est aussi un moyen pour les habitants de conserver la mémoire du quartier. À travers des expositions artistiques, les enfants disposent d'un levier pour proposer des projets pour l'avenir du quartier. Enfin, la présence de Double Face donne une nouvelle opportunité à certains enfants de développer des talents.

Sur le cadre de vie : les temps collectifs comme ceux-ci sont un facilitateur pour apaiser la vie d'une résidence et contribuent à la jouissance paisible des lieux. Ils sont d'autant plus plébiscités dans une période comme celle liée à la crise sanitaire de 2020 alors que, dans les quartiers prioritaires, les enfants sont particulièrement impactés par le décrochage scolaire et perdent des moments de contact social précieux.

Sur le partenariat : le déploiement de cette action a été facilité par la qualité du partenariat entre la ville de Garges-lès-Gonesse et Immobilière 3F. Par ailleurs, cette action a poussé les acteurs à renforcer leurs liens dans d'autres domaines. Depuis la réalisation des « *Chroniques d'un quartier en reconstruction* », le bailleur a été sollicité par Garges-Lès-Gonesse pour les conseiller sur le déploiement d'un projet éducatif : la Fabrique Numérique de Territoire.

Grâce à son approche pluridisciplinaire, Double Face a réussi à consolider des liens avec les centres sociaux et écoles communales. Le local qu'elle occupe est partagé avec l'association Mixages, permettant une dynamisation des activités respectives.

RÉSIDENTE VOLTAIRE - ARGENTEUIL

LES EFFETS DE CINQ ANNÉES DE MISE EN ŒUVRE DE L'ABATTEMENT TFPB SUR UNE RÉSIDENCE D'HABITAT SOCIAL



BAILLEUR SOCIAL IMPLIQUÉ:
TOIT ET JOIE-POSTE HABITAT

VILLE IMPLIQUÉE: ARGENTEUIL

RÉALISATION DE L'ACTION: 2016-2020

COÛT: 149 000 €
(100% VALORISÉS AU TITRE DE L'ATFPB)

IMPACTS: CADRE DE VIE, SÉCURITÉ
ET TRANQUILLITÉ RÉSIDENIELLE,
LIEN SOCIAL



UNE RÉSIDENCE SOUFFRANT D'UN CADRE DE VIE DÉGRADÉ

Située le long de l'avenue Maurice Utrillo, une avenue commerçante du Val d'Argent à Argenteuil, la résidence Voltaire est composée de 152 logements. À la fin des années 2000, le quartier bénéficie du premier programme de renouvellement urbain, qui permet au bailleur de faire d'importants travaux d'extension de la résidence et d'isolation. De nouveaux logements sont également livrés à proximité. Cependant, la résidence et ses alentours sont confrontés à d'importants problèmes de trafic de stupéfiants, un phénomène qui - selon la ville et le bailleur social - ne cesse de prendre de l'ampleur. Ces problématiques touchent les halls d'immeubles et les parkings de la résidence Hlm, générant un sentiment d'insécurité pour les locataires.

Par ailleurs, l'importance de la circulation sur l'avenue et le nombre de livraisons de marchandises génèrent des problèmes de propreté et de tranquillité publique: le parking de la résidence se retrouve confronté à des dépôts d'encombrants et à du stationnement sauvage. La restructuration du parking et des halls a été identifiée comme une priorité.

C'est dans le cadre des diagnostics en marchant, instaurés depuis 2016, que le bailleur et la ville peuvent croiser leurs grilles d'analyse des problématiques rencontrées sur la résidence. Cette démarche est essentielle pour concevoir





conjointement des programmes d'actions qui répondent de façon globale aux enjeux du quartier. Une réunion de bilan et perspectives est organisée tous les ans au dernier trimestre par la ville d'Argenteuil pour évaluer l'impact de chaque action financée dans le cadre de la TFPB et pointer les difficultés qui demeurent.

RESTRUCTURER UN PARKING AU TRAVERS D'UN CHANTIER D'INSERTION, 2016-2018

Confrontés à ces problèmes de stationnement et de dépôts sauvages sur le parking, couplés avec le trafic de stupéfiants, le bailleur et la ville ont souhaité mener un programme d'action d'envergure afin d'installer durablement un meilleur cadre de vie sur la résidence. Dans un premier temps, le parking est sécurisé, avec notamment l'installation d'un nouveau contrôle d'accès et d'un système de vidéo-surveillance. L'année suivante, il est décidé de mener un chantier de restructuration de l'aménagement du parking en partenariat avec des structures d'insertion. Le réaménagement doit permettre de s'attaquer à plusieurs problématiques identifiées lors du diagnostic en marchant, pour améliorer son fonctionnement. En s'appuyant sur l'expertise de la responsable Emploi et insertion d'Argenteuil, le responsable Politique de la Ville et Sûreté de l'organisme Hlm contractualise l'intégralité des travaux de restructuration avec l'association d'insertion AGOIE, et le club de prévention CONTACT. C'est grâce à ces deux structures que de jeunes habitants du quartier du Val d'Argent travaillent à améliorer la signalétique du parking, repeignent les marquages, et restructurent les places. Pour Toit et Joie-Poste Habitat, l'expérience est concluante, car les travaux se déroulent sans aucune difficulté et donnent des résultats à la hauteur des attentes. Au-delà de l'impact sur le cadre de vie, la dimension humaine des chantiers d'insertion conduit le bailleur à reproduire ce type d'expérience sur d'autres résidences ailleurs en Ile-de-France. Aujourd'hui, sur les 5 jeunes qui ont participé au chantier, 2 ont décroché un poste en CDI dans le secteur du BTP.

Les différents moyens utilisés pour se réapproprier le parking ont permis de pérenniser l'investissement dans la durée, de sensibiliser les jeunes au respect du cadre de vie, tout en offrant une expérience pouvant enrichir leur parcours. Pour la collectivité et l'organisme Hlm, l'aspect structurant du chantier a été propice au rétablissement d'un bon fonctionnement du parking en agissant sur les problèmes de dépôts sauvages et le trafic de stupéfiants. Par ailleurs, les habitants ont témoigné auprès du bailleur se sentir plus en sécurité et rencontrer moins de difficultés quant au stationnement.

Montant des travaux

- Sécurisation du parking : 31 000 €
- Restructuration du parking : 43 000 €





RÉHABILITER LES ENTRÉES DES PARTIES COMMUNES, 2018-2019

Pour s'attaquer de façon systémique aux troubles de sécurité, Toit et Joie-Poste Habitat décide de combiner les travaux de sécurisation et de remise en état du parking à une sécurisation et une réfection des halls et des parties communes. La sécurité des accès de la résidence qui font face à l'avenue Utrillo est renforcée afin de limiter la présence de non-résidents au sein de l'immeuble et la vidéo-surveillance est installée pour mieux suivre les troubles de sécurité. L'axe de la sécurité et tranquillité résidentielle est une priorité du contrat de ville dans laquelle s'inscrit cette démarche. En parallèle, en 2018, Argenteuil élabore une stratégie territoriale de prévention de la délinquance et de la radicalisation. Dans ce cadre, la ville met en place un Groupe Local de Traitement de la Délinquance (GLTD) qui permet d'inscrire la coopération dans le temps entre la justice, les clubs de prévention, les bailleurs sociaux, la police et la ville. L'approche transversale est un élément clé afin de prévenir la délinquance chez les jeunes et les orienter vers des projets d'insertion professionnelle et sociale. Bien que les problématiques d'insécurité n'aient pas complètement disparu, cette action a eu un impact notable sur les dégradations au sein de l'immeuble.

Montant des travaux : 34 000 €

MOBILISER DES PROJETS CULTURELS AU PROFIT DU VIVRE ENSEMBLE, 2019-2020

À la restructuration de certaines parties de la résidence s'ajoute l'enjeu, pour le bailleur social et la ville, de démontrer l'utilité des travaux menés et d'encourager au respect des espaces collectifs remis en état par les habitants. La direction de la Culture et de la communication de Toit et Joie-Poste Habitat, avec l'appui du chef de projet Gestion urbaine et sociale de proximité d'Argenteuil, complète l'ensemble de ces actions par un projet culturel visant à fédérer les habitants. En 2019, la compagnie de danse contemporaine Lu2 organise des spectacles en différents lieux de la résidence : la cage d'escalier, le parking, le centre de tri, la loge du gardien, et bien d'autres. La particularité de l'évènement réside dans le changement de regard que le spectacle donne aux habitants de leur résidence car des danseurs investissent les différents espaces et parties communes des immeubles. Cette action culturelle est également une occasion de rassembler et renforcer les liens entre habitants. Pour l'organisme Hlm et la ville, l'intérêt de cette action réside également dans son articulation avec les précédentes pour consolider le vivre-ensemble au sein de la résidence.

Suite aux ateliers de danse, Toit et Joie-Poste Habitat entre en contact avec un photographe travaillant avec la compagnie de danse. De cette rencontre naît l'idée de créer un album d'autocollants « Mon Street Album », avec des photos de lieux symboliques du quartier du Val d'Argent. À travers cette activité ludique, l'objectif est de retranscrire le vécu du quartier, et les pratiques des habitants qui y vivent. En organisant des entretiens avec des habitants de la résidence, le photographe identifie et photographie des lieux avec une valeur symbolique importante pour ces derniers, parmi lesquels : le marché Héloïse, la mosquée, la patinoire, une boucherie locale, l'Association des Travailleurs Maghrébins de France. Les 152 familles auxquelles l'album est distribué peuvent chercher les autocollants des lieux et les coller dans les chapitres correspondants.

Montant de l'action : 41 000 €

IMPACTS

Des progrès marquants sur le cadre de vie, grâce à une mobilisation du bailleur et de la ville dans la durée

La récurrence et la complémentarité des actions mises en place ont permis de constater des progrès marquants relatifs aux problèmes de tranquillité résidentielle et de propreté. Les deux acteurs constatent, face à des problèmes de longue durée sur la résidence, que l'ATFPB a été un levier essentiel pour concevoir et articuler des actions permettant une amélioration du cadre de vie dans la durée. Selon l'organisme Hlm, investir la culture a généré davantage de solidarité parmi les résidents et un regard attentif aux dégradations de l'immeuble. Les coûts de gestion de vandalisme sont passés de 9 000 euros en 2016 à 3 700 euros en 2019. Pour la commune, l'investissement de la culture par l'organisme Hlm constitue un réel levier financier pour organiser de nouveaux moments conviviaux dans un contexte où les contraintes budgétaires sont fortes.

Le souci d'accorder une place aux habitants dans les actions menées

Par ailleurs, les expériences menées sur cinq ans donnent une vraie place aux habitants, comme cela a été le cas notamment pour les travaux du parking, les ateliers de danse et le photo album. Cette implication dans la durée engendre une attention plus importante dans la vie quotidienne de la résidence Voltaire.

Une appropriation mutuelle des logiques d'intervention ville / bailleur

Les chantiers menés dans le cadre de l'ATFPB ont permis également de développer l'interconnaissance entre Toit et Joie-Poste Habitat et la Ville d'Argenteuil. Le bailleur a développé des liens étroits avec les différents services municipaux : GUSP, équipe de la politique de la ville, emploi et insertion et services de sûreté. Ce cadre permet à chacun de mieux partager les priorités et logiques d'intervention respectives tout en envisageant de nouvelles formes d'actions.



Un renforcement de la cohérence et de l'articulation des actions menées

Depuis le rattachement de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB au contrat de ville, le Mouvement Hlm s'est mobilisé pour aborder la TFPB à travers le prisme du Développement Social et Urbain (DSU). Les actions menées sur la résidence de Toit et Joie-Poste Habitat démontrent la capacité de l'organisme Hlm et de la ville à coopérer pour définir des actions pertinentes à l'échelle d'une résidence, tout en s'inscrivant dans les priorités du contrat de ville. Ces expériences ont poussé les acteurs de terrain à construire des plans d'actions TFPB pluriannuels. Ces plans leur permettent de suivre l'évolution des problématiques et d'apporter des réponses à travers différents moyens (aménagement, insertion professionnelle, expression artistique). Ils facilitent également la capacité à veiller à la complémentarité des actions. Cette logique d'intervention incite le bailleur et la ville à adopter une réactivité quant à l'apparition de problématiques et pousse le bailleur social à investir d'autres champs d'intervention, notamment la culture et l'insertion professionnelle.

CONCLUSION

UN OUTIL SOUPLE ET IMPACTANT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

Les actions présentées au travers de ce recueil font sens pour les acteurs des territoires valdoisiens représentés car elles répondent à des besoins locaux identifiés collectivement (propreté, amélioration de l'habitat, insertion...). Elles s'inscrivent dans des stratégies communes et permettent de développer les synergies entre acteurs du territoire : bailleurs, collectivités et associations locales mais aussi en inter-bailleurs comme c'est le cas pour "Les Genottes se mettent au vert".

Financées dans le cadre de l'abattement TFPB, elles apportent des réponses, non seulement en matière de cadre de vie, mais aussi de lien social et d'insertion (telle la ressourcerie éphémère de Taverny et son chantier éducatif), d'expression – y compris artistique – des habitants (Archichouette et Double Face), de renforcement du pouvoir d'agir (bricothèque et ses ateliers pour renforcer les savoir-faire), de transition écologique (sensibilisation au réemploi avec la ressourcerie, la bricothèque, "Les Genottes se mettent au vert"...) ou encore de tranquillité résidentielle (sécurisation du parking de la résidence Voltaire à Argenteuil).

Enfin, elles s'inscrivent dans des démarches plus larges et au long cours menées par le bailleur et la collectivité : réhabilitation d'une résidence, amélioration de la propreté, développement durable... Ces actions viennent ainsi renforcer une approche plus globale et durable visant à améliorer la vie des quartiers.

Comme en témoignent les groupes de travail réalisés avec les bailleurs et les collectivités, des marges d'amélioration restent encore à apporter. L'ATFPB a le mérite de rassembler les acteurs pour qu'ils se projettent ensemble au service des quartiers. Mais ce cadre partenarial génère aussi des insatisfactions – voire des tensions dans certains territoires – et fait apparaître la nécessité de renforcer les efforts de partage des diagnostics et de co-construction des programmes d'actions, deux axes sur lesquels les acteurs valdoisiens ont réfléchi ensemble pour proposer des pistes d'amélioration lors d'une rencontre de restitution – en mars 2020 – des travaux d'état des lieux menés préalablement. L'enjeu est également de pouvoir établir une grille de lecture commune pour évaluer plus finement les impacts des actions menées pour les habitants des quartiers. Un chantier que le Pôle ressources et l'AORIF devraient poursuivre, dans la continuité de ces travaux.

Pour conclure, ces six actions inspirantes illustrent bien que, lorsqu'un dialogue réel et des pratiques de coopération s'établissent entre organismes Hlm, collectivités mais aussi avec les acteurs associatifs et les collectifs d'habitants (conseils de quartier, conseils citoyens...) – en articulation avec le cadre stratégique des contrats de ville et des conventions GUSP – ce dispositif constitue une réelle plus-value pour les habitants des quartiers prioritaires.





REMERCIEMENTS

En l'espace de deux ans, le Pôle ressources ville et développement social et l'AORIF ont mené, avec des collectivités et organismes Hlm du Val d'Oise, un travail de bilan et d'analyse partagés de la mise en œuvre locale de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (ATFPB). Cette publication est l'un des fruits de ce chantier. Nous tenons à remercier, pour leur participation active à nos ateliers, l'ensemble des professionnels de collectivités et bailleurs sociaux valdoisiens, qui ont alimenté ces travaux de leur regard, de leur vécu et de leurs analyses afin que nous puissions mieux appréhender la réalité du déploiement local de l'ATFPB. Nous remercions également, pour leur mobilisation et leur grande disponibilité, les villes et bailleurs sociaux ainsi que les acteurs associatifs qui sont à l'origine des 6 actions valorisées au sein de cette publication: Valérie Base (ville d'Osny), Richard Comte (Emmaüs Habitat), Geneviève Le Gall (ville de Cergy), Madjibi Larme (APES), Mélanie Esteller (ICF Habitat), Jérôme Persidat (Erigère), Carole Tsirkmann (Seqens), Céline Desquets, Latifa Hadj Brahim et Samir Izri (ville d'Argenteuil), Josselin Lainé (AB Habitat), Christelle Bronchart (ville de Taverny), Sonia Bosphore (CDC Habitat Social), Paul Dumayet (REFER), Jean-Dominique Bordron (ADPJ), Nicolas Dereac (ville de Garges), Géraldine Legros et Driss El Kouche (I3F), Luc Boscavert et Jérôme Peyr (ville d'Argenteuil), Arthur Richard (Toit et Joie-Poste Habitat).

NOUS CONTACTER

Solène HUBERSON

Chargée de mission participation et intelligence collective, Pôle ressources ville et développement social, bâtiment CDC Habitat Social
39 rue des Bussys - 95600 Eaubonne
shuberson.pole95@orange.fr
poleressources95.org

Brice JACQUEMIN

Chargé de projet territorial 95, AORIF
15 rue chateaubriand - 75008 Paris
b.jacquemin@aorif.org
aorif.org
aorif-adherents.org

