



## **CONVENTION**

### **POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB**

### **2025 – 2030**

### **DANS LES QPV de Flers Agglo**

Conclue entre :

La communauté d'agglomération Flers Agglo, représentée par Laurent JUMELINE, Vice-président,

Et, la ville de Flers, représentée par Yves GOASDOUÉ, Maire,

D'autre part, La Préfecture de l'Orne représentée par Sébastien JALLET, Préfet,

Et d'autre part, LOGISSIA représenté par Yves FERRON, Directeur Général,

Et d'autre part, Orne Habitat représenté par Christophe BOUSCAUD, Directeur Général.

Vu l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale ;

Vu l'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;

Vu l'article 1388 bis du code général des impôts ;

Vu le cadre national d'utilisation de la TFPB et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'État, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;

Vu le contrat de Ville de Flers Agglo voté par le conseil communautaire le 11 avril 2024

**Il est convenu ce qui suit :**

## 1. Objet de la convention

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit un abattement de 30% sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

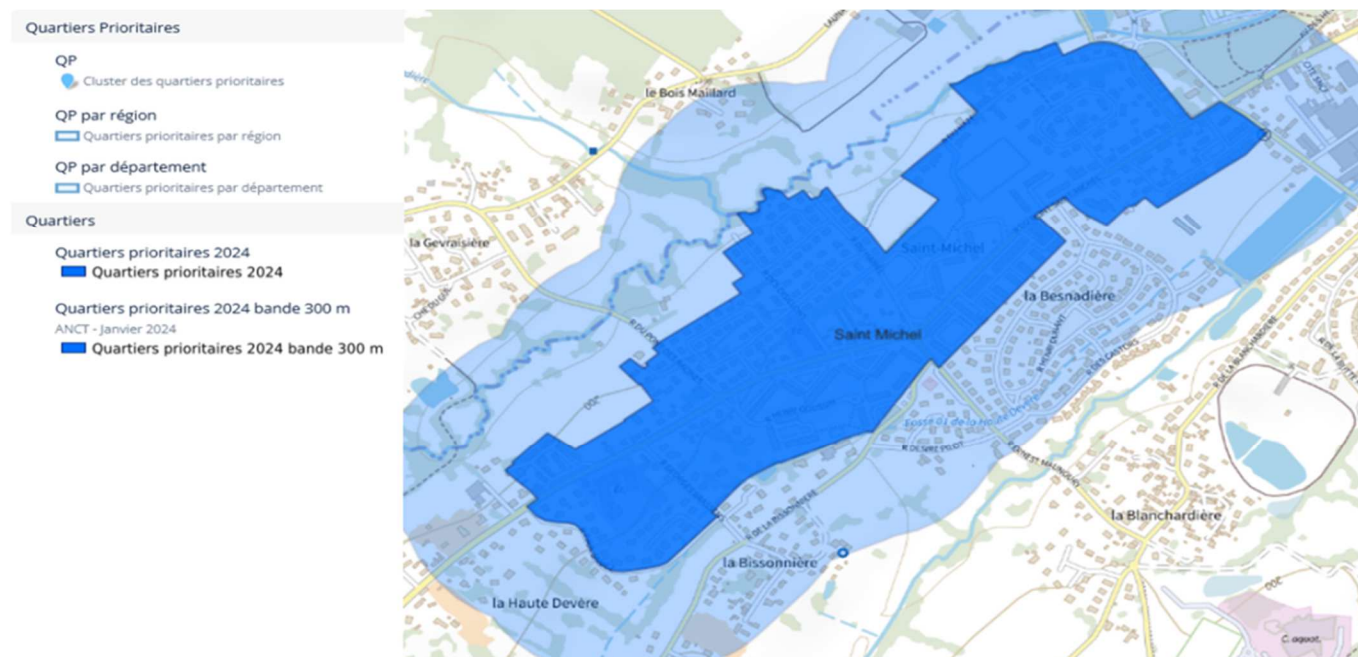
La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 jusqu'en 2030.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, la communauté d'agglomération Flers Agglo, la ville de Flers, LOGISSIA et Orne Habitat et est une annexe du contrat de ville signé le 17 avril 2024. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

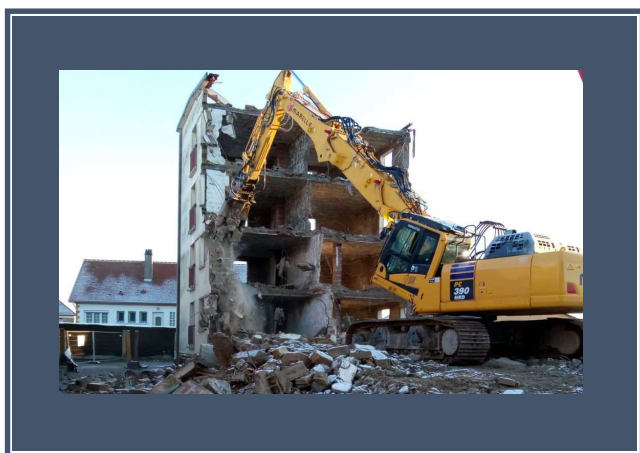
Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm ainsi que l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.





Le projet de rénovation urbaine du quartier Saint-Michel, à Flers, qui va s'étaler sur plusieurs années, a été adopté en septembre 2019 par le conseil municipal de Flers.



Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier Saint-Michel, à Flers, a été lancé en 2015. Les grandes opérations du projet ont été adoptées en septembre 2019 par les élus de Flers, réunis en conseil municipal extraordinaire.

Le plus gros du programme, auquel les habitants ont contribué, porte sur le logement avec la démolition des immeubles les Fauvettes, Grenats, Rubis et Barbey d'Aureville. Le bâtiment Jean de la Varenne, démoli en juillet 2016, a laissé place aux jardins partagés.

L'immeuble Les Grenats (Photo ci-contre) qui comptait 16 logements, allée des Pierres-Précieuses, a été démoli mi-janvier 2023, à l'initiative du bailleur social Logissia. Il est prévu la construction d'un espace paramédical et des logements destinés aux seniors, sur cet emplacement.



Cette opération, portant sur 152 logements, réduira la densification du quartier et ouvrira de nouveaux espaces. Des démolitions sont prévues sur d'autres secteurs de Flers, portant le volume global à 432 démolitions.

Par ailleurs, 272 logements seront créés (construction), dont 114 concerneront le programme de Saint Michel. Une rénovation des immeubles conservés et la résidentialisation (aménagement) des espaces extérieurs sont aussi prévues.



- Sécurisation des déplacements

De la maison d'activités Saint-Michel à l'école Les Vallées, plusieurs plateaux sont envisagés pour transformer cette route en rue à hauteur de la maison d'activités, du centre commercial, des écoles Les Oisillons et Les Vallées, afin de réduire la vitesse et sécuriser les déplacements des habitants sur cet axe traversant très fréquenté. Des voies douces traversant le quartier en sud-nord et vers le stade du Hazé par le Hariel sont aussi envisagées.

- Création, rénovation d'équipements

Ce programme habitat sur le quartier comprendra une intervention sur des équipements publics pour améliorer la gamme de services et créer des espaces fédérateurs de vie sociale :

- Centre commercial : création d'un pôle paramédical (soins infirmiers, permanences santé, service de la médecine scolaire) à proximité du centre commercial rénové. Au-dessus du pôle paramédical, 9 logements pour étudiants et seniors seront réalisés,
- Maison d'activités - Multi accueil petite enfance Farandole : La crèche bénéficiera d'une extension permettant d'améliorer les conditions voire la capacité d'accueil des enfants.
- École Les Vallées : un important programme de rénovation est prévu en plusieurs étapes. La priorité sera de réhabiliter le bâtiment administratif en façade qui accueille au 1er étage le restaurant scolaire.
- Création d'une plaine sportive et ludique.

### 3. Identification du patrimoine concerné dans les QPV de l'intercommunalité ou par commune ou par quartier

Quartiers Prioritaire de Flers	Organismes	Année 2025		Année2026		Année 2027	
		Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
Saint Sauveur /Pont Féron	Logissia	379	107 000 €	379	109 000 €	379	111 000 €
	Orne Habitat	587	133 000 €	587	133 000 €	587	133 000 €
Saint-Michel	Logissia	291	78 500 €	291	79 500 €	259	72 300 €
	Orne Habitat	268	69 600 €	268	69 600 €	268	69 600 €
TOTAL		1525	388 100 €	1525	391 100 €	1493	385 900 €

### 4. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, Flers Agglo, la ville de Flers, LOGISSIA et Orne Habitat. L'ensemble des signataires de la convention s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la convention en lien avec les orientations du contrat de ville et des politiques publiques de droit commun.

**Les obligations des signataires s'inscrivent dans une démarche de concertation partenariale et de prise en compte de la demande sociale et des initiatives des habitants.**

Les signataires de la convention, en particulier les bailleurs sociaux, s'engagent à :

- Élaborer et mettre en œuvre un plan d'action détaillé sur les huit thématiques susmentionnées.
- Mobiliser des moyens humains et financiers adaptés à la réalisation des actions.
- Participer aux instances de concertation et de pilotage prévues dans le cadre du contrat de ville.
- Fournir un bilan annuel des actions menées et de leurs impacts.

En contrepartie, la ville de Flers, Flers Agglo et l'État s'engagent à soutenir les initiatives des bailleurs sociaux et à garantir un cadre contractuel facilitant leur mise en œuvre.

### 5. Résultats du diagnostic partagé

Conformément aux recommandations nationales pour l'élaboration des nouveaux Contrats de Ville « Engagements Quartiers 2030 », qui elles-mêmes s'inscrivent dans la continuité de la Loi Lamy de 2014, c'est un processus de co-construction avec l'ensemble des parties prenantes qui a guidé la formalisation de ce contrat-cadre en faveur des quartiers prioritaires et de leurs habitants.

Différentes démarches et travaux collectifs réalisés au cours des dernières années permettent de tirer des enseignements concernant la mise en œuvre de la Politique de la Ville en général sur le territoire flérien, et mettent l'accent plus spécifiquement sur ce qu'il convient d'assigner à la nouvelle contractualisation en termes de besoins, d'attendus et d'objectifs.

Tous ces processus ont un dénominateur commun : l'intelligence collective par l'implication des parties prenantes, qu'elles soient institutionnelles, associatives ou simplement citoyennes.

Nombre de ces démarches ont été accompagnées permettant la prise de recul par le regard et l'analyse d'un tiers.

La démarche s'est ainsi appuyée sur divers enseignements :

- Des enseignements tirés de la mise en œuvre du précédent Contrat de Ville (2015-2023)
- Des enseignements tirés de la concertation locale

## **5.1. Des enseignements tirés de la mise en œuvre du précédent Contrat de Ville**

### **5.1.1. L'évaluation finale du Contrat de Ville de Flers Agglo (DDSL/KPMG – 2022)**

Conformément aux attentes de l'instruction ministérielle du 11 décembre 2021, l'évaluation finale du Contrat de Ville de Flers Agglo a interrogé la mise en œuvre du Contrat de Ville en tant qu'outil, les principales réalisations dans le cadre de ce dispositif contractuel, ainsi que les modalités de participation citoyenne.

La démarche d'évaluation finale du Contrat de Ville de Flers Agglo (cf. Rapport d'évaluation dans son intégralité en Annexes) s'est inscrite dans la continuité de l'évaluation réalisée à mi-parcours en 2018. Elle s'est fondée sur une démarche d'analyse statistique et qualitative, en s'appuyant notamment sur :

- Une analyse du contexte sociodémographique de la situation des QPV de Flers (réalisé par le cabinet SPALLIAN)
- Un bilan des programmations financières du Contrat de Ville sur la période 2018-2022
- Une analyse qualitative du dispositif fondée sur des entretiens avec les acteurs locaux (institutionnels, associations, habitants et conseillers citoyens), un atelier de travail avec les porteurs de projets et un séminaire partenarial (partenaires signataires de la convention cadre).

Outre le fonctionnement du dispositif dans sa mise en œuvre, lequel renvoie à des enjeux d'articulation entre les différentes politiques publiques (sectorielles et spécifiques), de soutien à la participation citoyenne et à la vie associative, le travail évaluatif s'est concentré sur 4 axes thématiques :

- Insertion professionnelle, emploi, orientation
- Santé, solidarités
- Education, culture, sports
- Tranquillité publique, sécurité, habitat

#### **a) L'insertion professionnelle, l'emploi et l'orientation**

Si la situation globale en matière d'emploi s'est améliorée avec le déploiement et la mobilisation de plusieurs dispositifs contribuant à l'insertion et la formation, des difficultés perdurent dans les quartiers pour les publics les plus éloignés de l'employabilité, souvent confrontés à un cumul de freins (qualification, réseau, mobilité, discrimination, etc.), auxquels peuvent s'ajouter une problématique de connaissance et d'accès aux droits et aux dispositifs qui leur sont destinés.

#### **b) La santé et la solidarité**

Dans un contexte territorial d'accès aux soins rendu difficile compte tenu d'un déficit de praticiens, le développement d'actions de promotion de la santé (nutrition, activité physique, etc.) et de prévention (notamment en termes d'addictions) se pose en enjeu majeur.

#### **c) L'éducation, la culture et le sport**

En dépit d'une grande diversité en termes d'activités sportives et culturelles pour lesquelles il convient d'en faciliter l'accès au public des quartiers, des enjeux majeurs persistent en matière éducative, particulièrement dans les champs de l'accompagnement à la réussite scolaire des enfants et du soutien à la fonction parentale.

#### d) La sécurité, la tranquillité publique et l'habitat

Bien que des situations de tensions persistent dans les quartiers, avec des épiphénomènes ponctuels, la question de la tranquillité publique apparaît plutôt maîtrisée, tout en restant fragile. Des problématiques persistent néanmoins en matière d'incivilités (notamment en ce qui concerne la gestion des déchets) qui contribuent à entretenir un certain sentiment d'insécurité et un déficit d'image des QPV.

#### **5.1.2. Le fonctionnement du Conseil Citoyens – Association des citoyens des quartiers Saint Michel et Saint Sauveur (2022/2023)**

Conformément aux orientations de la Loi n°2014-173 du 21 février 2014 dite « Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine » portant la réforme de la Politique de la Ville, et plus particulièrement son article 7 prévoyant la création de conseils citoyens dans chacun des quartiers prioritaires, une démarche de participation citoyenne a été engagée sur la ville de Flers conduisant, en 2017, à la création d'une association regroupant les conseillers citoyens des deux QPV.

Le Conseil Citoyens de Flers se compose aujourd'hui d'une vingtaine de membres (habitants, acteurs locaux et associations), qui restent majoritairement issus du quartier Saint Michel. Il peine encore à mobiliser et se renouveler, malgré une reconnaissance affirmée de la part des Institutions partenaires et son inscription dans la gouvernance locale du Contrat de Ville, où il incarne la représentation habitante.

Accompagné et soutenu par la Collectivité, le Conseil Citoyens de Flers réunit son Conseil d'Administration 6 à 8 fois par an. Au cours des deux dernières années, différentes problématiques récurrentes, et contribuant à maintenir une image négative des quartiers, ont été pointées par les habitants. Elles touchent principalement les domaines de la sécurité, du cadre de vie et de la solidarité :

- Persistance d'incivilités liées à la question des déchets, notamment concernant les encombrants, mais qui se traduisent également petites dégradations sur le mobilier urbain et les équipements de quartier
- Prégnance d'un certain sentiment d'insécurité entretenu par les phénomènes de rodéos urbains voire les regroupements de jeunes
- Constance d'une réelle difficulté d'accès aux droits compte tenu de l'évolution numérique des démarches

La question de la solidarité apparaît effectivement au cœur des valeurs et préoccupations des conseillers citoyens flériens. Une journée départementale des Conseils Citoyens de l'Orne a ainsi été organisée à Flers au début de l'année 2022 afin de réfléchir collectivement sur ce thème. Il est ressorti des différents échanges un certain optimisme à ce sujet au regard des diverses mobilisations qui s'organisent à l'occasion de phénomènes de crise importante (l'épidémie de COVID, par exemple). Néanmoins, la vigilance doit rester de mise dans la mesure où l'engagement revêt souvent un caractère ponctuel, mais également pour ne pas laisser de côté une population « invisible ». Les conclusions de la journée mettaient notamment en avant la nécessité de multiplier les occasions de rencontres entre les habitants (recréer du lien social, facteur de communication et de confiance) et d'intensifier la présence de proximité (être sur le terrain, aller à la rencontre).

#### **5.2. Des enseignements tirés de la concertation locale**

En complément des enseignements tirés de la mise en œuvre du précédent Contrat de Ville, la démarche de diagnostic local s'est construite dans une logique ascendante, s'appuyant sur divers processus participatifs impliquant les diverses parties prenantes (institutionnels, associations, habitants).



### 5.2.1 La concertation dans le cadre du PRU Saint Michel (DRU/La Fabrique Urbaine – 2021)

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du quartier Saint-Michel, dont la convention pluriannuelle avec l'ANRU a été signée le 9 juillet 2020, il est prévu des aménagements ayant pour effet de transformer durablement le quartier autour de trois objectifs urbains prioritaires :

- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants.
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique.
- Augmenter la diversité de l'habitat.

S'inscrivant dans la continuité d'une concertation initiale menée en 2015-2016 visant l'élaboration du Protocole de préfiguration du Projet de Renouvellement Urbain du quartier, une nouvelle phase de concertation publique a été menée par Flers Agglo au cours de l'année 2021 à travers diverses modalités :

- Une rencontre publique de lancement de la concertation (en visioconférence compte tenu de la crise sanitaire)
- Un cahier de suggestions (mis à disposition à la maison d'activités)
- Une page dédiée à la rénovation urbaine sur le site internet de la Collectivité
- Des permanences bimensuelles au « Point Infos Habitant » installé à la Maison d'activités Saint-Michel
- Des balades urbaines
- Deux ateliers de co-production mélangeant élus et citoyens, autour d'une maquette composée d'objets mobiles pour matérialiser les usages souhaités
- Un questionnaire principalement destiné au public « jeunes »

La synthèse de la concertation a été restituée lors d'une réunion publique qui s'est déroulée le 25 novembre 2021 et a fait l'objet d'une délibération en Conseil Communautaire du 8 février 2022 (toutes les informations sur : L'implication citoyenne - Flers Agglo ([flers-agglo.fr](http://flers-agglo.fr))).

A l'issue de cette phase de concertation, les principaux attendus des habitants du quartier Saint Michel se situent dans les domaines suivants :

- ✓ La sécurité :
  - Un accent mis sur les problématiques de sécurité routière, accrues par les phénomènes récurrents de rodéos urbains
  - Quelques espaces publics cristallisent des phénomènes de regroupements de jeunes qui contribuent à un sentiment d'insécurité de certains habitants
- ✓ Le cadre de vie :
  - Des souhaits d'aménagement d'espaces publics conviviaux et ludiques, avec accent mis sur la végétalisation
  - Une attention particulière nécessaire sur la question des cheminements et de la mobilité douce en général
  - Des problématiques récurrentes en matière de déchets et encombrants

Si la concertation organisée dans le cadre du PRU était principalement orientée sur des questions d'aménagement et d'équipement auxquelles le programme de rénovation du quartier Saint Michel doit s'efforcer de répondre à travers la convention ANRU, elle n'en révèle pas moins des pistes d'actions pour transformer significativement les conditions de vie des habitants de ce quartier, autour d'axes de travail tels que :

- La prévention de la délinquance et des incivilités (médiation, animation, présence de proximité, etc.)
- Le développement du lien social et de la convivialité (accueil, écoute, activités, temps fédérateurs)
- Les questions environnementales

#### **5.2.2. La concertation dans le cadre la démarche d'Analyse des Besoins Sociaux (CCAS/La Coop des Territoires – 2022/2023)**

Afin de mieux cerner les besoins des habitants de Flers, et être ainsi plus à même d'y répondre, le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Flers a lancé en 2022 une démarche d'Analyse des Besoins Sociaux (ABS).

Cette démarche a été conçue dans une approche partenariale impliquant l'ensemble des parties prenantes concernées par le sujet : élus, services, acteurs sociaux (professionnels et associatifs), et habitants.

Les objectifs de cette ABS sont les suivants :

- Dresser un portrait social actualisé et partagé de la ville de Flers
- Rendre plus visibles les besoins
- Evaluer la cohérence de l'offre au regard des besoins recensés
- Renforcer la dynamique participative et partenariale
- Co-porter des projets entre acteurs du territoire

Afin de produire un état des lieux des besoins sociaux sur la ville de Flers, la démarche ABS s'est appuyée sur un diagnostic sociodémographique statistique partagé avec les acteurs sociaux du territoire, puis sur une phase de recueil de la parole des habitants (ateliers collectifs, micro-trottoir), permettant de faire émerger trois priorités :

- ✓ La mobilité :
  - Méconnaissance des différents dispositifs de soutien à la mobilité
  - Inadéquation entre l'offre publique de transport par rapport à certains besoins (travail en horaires décalés, dimanche et jours fériés, offre culturelle en soirée, etc.)
  - Infrastructures et aménagements peu développés ou inadaptés, notamment en ce qui concerne les mobilités douces (voies, parking relais, éclairage public, etc.)
  - Faiblesse de l'offre de partage (flotte locatives, navettes, covoiturage) et des réseaux de solidarité formalisés
- ✓ La garde d'enfants (particulièrement pour les plus de 3 ans) :
  - Inadaptation de l'offre sur des horaires atypiques/décalés, ou au regard de besoins de flexibilité
  - Problématique des coûts de frais de garde

✓ L'entraide/la solidarité :

- Fragilité du secteur associatif (crise de l'engagement, notamment) qui ne permet pas de répondre à tous les besoins
- Persistance de situations d'isolement dans un contexte de réseaux de solidarité informels et/ou invisibles

Si la démarche d'Analyse des Besoins Sociaux concerne l'ensemble de la population flérienne, considérant que les deux QPV de Flers (Saint Michel et Saint Sauveur) concentrent de fait une grande partie de la précarité du territoire de la commune, il n'est pas illusoire de penser que les problématiques mises en avant pour l'ensemble de la Ville sont d'autant plus saillantes dans ses quartiers prioritaires...

### 5.2.3. L'élaboration du Contrat Local de Santé (DAT/Espace Médiation – 2023)

Dans le cadre de l'élaboration d'un Contrat Local de Santé pour le territoire de Flers Agglo, une démarche associant les partenaires locaux a été mise en place autour des 4 axes devant constituer l'ossature de la future contractualisation :

- Accès aux soins
- Education physique et alimentation
- Santé mentale et addictions
- Aménagements favorables à la santé

Deux ateliers de co-construction ont été proposés sur chacun des axes et ont permis de poser un constat territorial et de faire émerger des pistes de travail (programmes, actions) répondant aux besoins repérés/exprimés.

Le Contrat Local de Santé a vocation à couvrir l'ensemble du territoire de l'agglomération. Une déclinaison spécifique de ces axes au niveau des deux quartiers prioritaires sera néanmoins effective à travers la relance d'un Atelier Santé Ville.

✓ L'accès aux soins :

Dans un contexte de « désert médical » (notamment en ce qui concerne les spécialistes), associé à un vieillissement de la population et où la précarité peut conduire à certains renoncements de soins, au-delà d'une politique d'attractivité des praticiens tant libéraux qu'hospitaliers, les acteurs locaux estiment comme prioritaires de :

- Développer les opérations de **prévention** visant à limiter le recours au soin
- Faciliter la connaissance (pour le public et entre praticiens) et les démarches pour le recours au soin, l'**accès aux droits**

✓ L'éducation physique et l'alimentation :

Face aux évolutions sociétales et comportementales où « malbouffe » (prédominance des aliments transformés) et sédentarité (emprise des écrans) ont pris une large place, le capital santé de la population apparaît rudement mis à l'épreuve : surpoids/obésité, maladies cardiovasculaires, isolement, etc.

Les acteurs locaux ont ainsi mis en avant des objectifs prioritaires visant à contribuer à :

- Favoriser la **pratique régulière d'une activité physique** en promouvant notamment les mobilités douces au quotidien (marche, vélo)
- Accompagner les familles vers une **alimentation plus saine** et faite maison

- ✓ La santé mentale et les addictions :

Les souffrances psychiques et psychologiques, dont les origines sont multiples (isolement, stress, harcèlement, maltraitance, etc.), ont tendance à se développer et peuvent conduire, au-delà de problématiques purement sanitaires (comorbidité), à des troubles à l'ordre public (conduites à risques, conflits, etc.).

Les acteurs locaux se sont accordés sur la nécessité d'améliorer la **prévention** et le **repérage précoce** pour une prise en charge s'appuyant sur un maillage territorial de proximité entre les différents intervenants.

- ✓ Les aménagements favorables à la santé :

Dans un contexte de changements climatiques et de fragilité des ressources, les acteurs locaux se sont accordés sur la nécessité favoriser une **prise de conscience collective** face aux nouveaux enjeux de développement durable, notamment sur les questions d'aménagement (préservation des ressources, îlots de fraîcheur, etc.), pour contribuer au mieux-être des habitants du territoire.

#### 5.2.4. Les marches exploratoires (DSP/CIDFF de l'Orne – 2023)

Dans le cadre du processus de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP), deux marches exploratoires ont été organisées dans les quartiers flériens :

- A Saint Sauveur le 15 novembre 2023
- A Saint Michel le 29 novembre 2023.

Les marches exploratoires sont des diagnostics de l'environnement urbain conduits par des habitants, et dont l'objectif est de solliciter l'avis et l'expertise des personnes résidant dans le quartier afin de faire appel à leur expérience singulière du lieu, les réalités et usages.

Ce processus, accompagné par le CIDFF de l'Orne a permis de mobiliser des habitants des deux quartiers pour faire remonter les principaux enjeux de chaque secteur, et les répertorier au sein de carnets.

La synthèse de ces deux marches a mis en exergue les éléments suivants :

- a) Concernant le quartier Saint Sauveur

##### Points positifs :

- ✓ La refonte des espaces extérieurs via le projet ANRU est appréciée et fonctionne (configurations, usages, répartition des fonctions, végétalisation, fréquentations, esthétique...).
- ✓ Le sentiment de sécurité en journée.

##### Points négatifs :

- ✓ La problématique des dépôts sauvages + encombrants au niveau des PAV.
- ✓ La circulation d'automobiles sur les cheminements piétons et les pelouses.
- ✓ Les tas de feuilles non collectés obstruant certains cheminements piétons.
- ✓ Le manque ou les dysfonctionnements d'éclairage la nuit sur certains secteurs.
- ✓ Le manque de mobilier urbain (bancs, tables, poubelles) sur certains secteurs.
- ✓ L'esplanade sans réelle fonction.
- ✓ Le sentiment d'insécurité la nuit.

Conclusion :

Un quartier très apprécié, sentiment de sécurité en journée et d'insécurité la nuit. Les problématiques majeures concernent la gestion des dépôts sauvages et le manque de luminosité la nuit.

b) Concernant le quartier Saint Michel

Points positifs :

- ✓ - La présence de commerces/services de proximité, de structures sportives et de loisirs.
- ✓ - Les colonnes de tri suffisamment nombreuses et bien réparties.
- ✓ - Les arrêts de bus peu éloignés des bâtiments d'habitation.
- ✓ - La rénovation en cours (bien visible et concrète).
- ✓ - La configuration du secteur des Joyaux appréciée (esprit résidence).

Points négatifs :

- ✓ Le manque d'attractivité du quartier.
- ✓ Le sentiment d'insécurité la nuit et plus marqué qu'à Saint Sauveur.
- ✓ De trop nombreux détritues au sol sur l'ensemble du quartier.
- ✓ Un manque de jeux pour enfants.
- ✓ Un manque de bancs (avec dossiers) de manière générale.

Conclusion :

Un quartier manquant d'attractivité, sentiment d'insécurité la nuit et plus fort qu'à St Sauveur. Les problématiques majeures concernent la gestion des détritues et du manque de mobilier.

### **5.2.5. L'évaluation des projets sociaux des maisons d'activités (DDSL/BBCE – 2023)**

Les deux quartiers prioritaires de Flers bénéficient chacun d'un équipement de proximité à vocation sociale globale et labélisé « Centre Social » par la Caisse d'Allocations Familiales de l'Orne. L'action de ces structures gérées par la Communauté d'Agglomération s'appuie sur un projet social.

Dans le cadre de l'évaluation des projets sociaux des Maisons d'activité Emile Halbout (quartier Saint Sauveur) et Saint Michel (quartier Saint Michel), et en lien avec le dispositif « territoire d'engagement » de l'ANCT, des entretiens ont été réalisés auprès de plusieurs habitants à l'occasion d'événements festifs (le 15 juin 2023 à Saint Sauveur et le 1<sup>er</sup> juillet 2023 à Saint Michel) et ont permis de produire un point de vue des habitants concernant leur quartier.

a) Le point de vue des habitants concernant le quartier Saint Michel

La perception du quartier par les habitants apparaît globalement positive, notamment en ce qui concerne les commerces et services de proximité. Les habitants rencontrés semblent attachés à leur quartier et déclarent apprécier les relations de voisinage et la solidarité qu'elles engendrent.

Diverses problématiques sont cependant mises en avant : les questions de sécurité et d'incivilités qui contribuent notamment à dégrader l'image déjà fragile d'un quartier qui engage sa mutation dans le cadre du projet de Renouvellement Urbain.

Des inquiétudes remontent également dans le champ de la santé et de l'accès aux soins (thématique souvent relayée par le Conseil Citoyens ces dernières années).

Et, en écho aux envies de temps festifs, plusieurs habitants mettent en avant des besoins d'écoute, d'échanges, de rencontres, propices à lutter contre l'isolement ou à favoriser la mixité et l'intergénérationnel.

Parmi les attentes des habitants rencontrés, diverses demandes devraient pouvoir trouver des réponses dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain qui s'est engagé : l'entretien (voiries) et l'aménagement des espaces publics (avec notamment des aires de jeux pour enfants, du mobilier urbain type bancs, des îlots de fraîcheur).

D'autres besoins semblent à réfléchir dans le champ d'une présence de proximité accrue (permanences, par exemple) et d'occupation de l'espace public sur des temps décalés (médiation, animation de rue, etc.).

Dans l'amélioration des conditions de vie dans le quartier et la réponse aux besoins des habitants, la Maison d'Activités semble pouvoir prendre une place dans le champ de la vie sociale en favorisant l'intergénérationnel et la mixité.

Les Maisons d'Activités peuvent aussi peut-être étoffer leur offre en développant les actions dans le domaine de l'économie circulaire (donner une seconde vie aux objets, recyclage, etc.).

#### *b) Le point de vue des habitants concernant le quartier Saint Sauveur*

Suite au récent projet de Rénovation Urbaine, la perception du quartier par les habitants apparaît globalement très positive, notamment en ce qui concerne le cadre de vie (présence d'espaces verts, d'équipements sportifs et ludiques, de services) et la vie sociale (échanges entre habitants/parents, interculturalité, animation pour les familles).

Si ces différents points apparaissent déjà positifs, les habitants semblent cependant encore demandeurs d'équipements urbains de loisirs (agrès sportifs, tables de pique-nique) mais également de commerces et services de proximité (DAB, pharmacie, notamment).

En termes de vie sociale, l'accent est mis sur le développement de temps festifs et fédérateurs (comme la fête interculturelle) et de liens avec les autres quartiers.

L'ambiance générale est souvent décrite comme sereine et tranquille, même si quelques critiques ne sont jamais loin, essentiellement dans le champ des incivilités (souvent attribuées aux jeunes) dans le champ des déchets ou du comportement routier (rodéos à deux roues sur l'espace public). A ce sujet, la présence de médiateurs, éducateurs/animateurs de rue est présentée comme opportune.

Dans l'amélioration des conditions de vie dans le quartier, la Maison d'Activités semble avoir toute sa place du point de vue des habitants sous un angle de communication permettant de faire remonter la parole des citoyens, à travers notamment des espaces de dialogue et de discussion ou encore des actions inter-quartiers (visites, tournois) propices à la mixité.

Les Maisons d'Activités peuvent aussi peut-être étoffer leur offre en développant les actions éducatives (aide aux devoirs, lecture) et manuelles qui sont régulièrement citées.

#### *c) Le « ressenti » des professionnels de terrain*

Au-delà de ces démarches formalisées d'entretiens avec les habitants des quartiers, l'action quotidienne des professionnels de terrain (enseignants, animateurs, agents des multi-accueils, etc.) au contact des habitants permet de livrer des « ressentis » concernant les QPV :

- **Un sentiment d'insécurité lié à une évolution de la diversité des publics et aux évolutions socioéconomiques**
- ✓ Un développement des formes de repli et d'intolérance diverses. Ces mouvements sont renforcés par un contexte socio-économique particulièrement difficile qui génère pour certains jeunes des obstacles majeurs à leur insertion, en plus des discriminations qu'ils subissent.
- ✓ Une augmentation des situations d'incivilités sur l'espace public causées par des jeunes mineurs. La « révolte » de ce jeune public a été révélée lors des émeutes de juin 2023 en France. Ce public âgé de 14 ans et plus reste difficile à mobiliser ou à maintenir dans les activités des centres sociaux malgré les actions proposées par l'équipe de l'accueil de jeunes.
- ✓ La peur est aujourd'hui omniprésente chez certains citoyens notamment sur le quartier Saint-Michel : peur de l'abandon par les services publics, peur de se faire agresser, peur de l'étranger qui vient d'arriver de pays en guerre. Le sentiment d'insécurité se renforce et les solutions simplistes des extrêmes attirent.



- ✓ Le climat anxiogène lié au pouvoir d'achat et à l'inflation s'ajoute aux inquiétudes quotidiennes des personnes.
- **Des parents « perdus » dans leur rôle éducatif**
- ✓ Des difficultés dans le suivi de la scolarité de leurs enfants.
- ✓ Des problématiques qui parfois se cumulent au sein de certaines familles : alimentation (trop riche ou trop sucrée), l'hygiène bucco-dentaire, le rythme de sommeil des enfants, l'usage des écrans dans les familles, le langage limité des enfants, un repli sur soi de certains élèves dans les espaces de jeu à l'école, rôle des parents, etc.
- **Des jeunes en difficultés dans leur parcours**
- ✓ Des difficultés pour : trouver un stage en lien avec leurs ambitions, pour s'ouvrir vers de nouveaux horizons, pour faire tomber des barrières psychologiques liées à la mobilité, etc...
- ✓ Une perte de confiance de certains jeunes dans les institutions qui ne veulent pas ou plus être suivis par les structures dédiées qui, de leur point de vue, ne leur apportent pas de solutions immédiates en termes d'emploi.
- **Des jeunes filles qui peinent à trouver leur place dans les quartiers**
- ✓ Les actions mixtes ne correspondent pas toujours aux jeunes filles qui souhaitent partager des moments entre elles.
- ✓ La période de la puberté et de l'adolescence en général marque une rupture dans l'investissement des jeunes, notamment en ce qui concerne les filles, et leur participation aux activités (constat particulièrement notable dans le cadre sportif)
- ✓ Des pressions sociales ou familiales, souvent empreintes de pratiques culturelles, peuvent constituer des obstacles à l'implication des jeunes filles dans des espaces collectifs hors scolaire.

L'intégralité de cette collecte d'information, largement empreinte de concertation (auprès des habitants et acteurs locaux) constitue le socle de la définition des orientations prioritaires pour la mise en œuvre de la Politique de la Ville sur le territoire flérien au cours des six prochaines années...

## 6. Orientations stratégiques pour la période 2025 - 2030

Les recommandations de la circulaire du 31 août 2023 relative à l'élaboration des contrats de ville 2024-2030 dans les départements métropolitains précisent que « *les futurs contrats de ville ne seront par conséquent plus organisés en pilier, mais recentrés sur les enjeux locaux les plus prégnants identifiés en étroite avec les habitants* », afin de déployer une action publique répondant aux plus près des préoccupations de la population.

### Un plan d'action fondé sur des axes thématiques prioritaires

Eclairée par l'évaluation du précédent Contrat de Ville et au vu des éléments capitalisés dans le cadre de différentes phases de concertation, la définition des orientations et objectifs prioritaires pour la nouvelle contractualisation s'est appuyée sur un processus partenarial :

- Comité de pilotage du Contrat de Ville portant sur la préfiguration de la nouvelle contractualisation (mai 2023)
- Séminaire partenarial sous forme de tables rondes thématiques pour l'identification des enjeux et des pistes d'actions susceptibles d'y apporter réponse (septembre 2023)

Le résultat de ce processus participatif et partenarial incite à porter l'effort dans les quartiers prioritaires de Flers sur **6 thématiques prioritaires correspondant aux défis dans les QPV** :

✓ **La réussite éducative et scolaire**

L'ambition de créer les conditions de réussite éducative et citoyenne constitue un défi majeur pour les quartiers prioritaires de la ville (QPV) car ils concentrent des jeunes : le potentiel d'avenir pour le territoire. Le Programme de Réussite Educative est positionné comme le socle de cette politique dans l'accompagnement individualisé et personnalisé des jeunes rencontrant des difficultés dans leurs projets et leurs parcours.

✓ **L'accès à tous aux services**

La digitalisation des services s'est accrue et a mis en lumière les inégalités d'accès aux services dématérialisés. L'ambition sera de créer les conditions de réussite auprès des habitants pour accéder aux droits et lutter contre le non-recours en identifiant les blocages et les freins. Ce défi s'inscrit dans une politique publique autour du parcours de vie et de l'épanouissement individuel à travers les loisirs et les cultures.

✓ **L'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique**

L'ambition de créer les conditions d'accès à la vie active et à l'emploi constitue une attente majeure de la part des habitants des quartiers au vu des freins existants, du manque de qualification voire d'ambitions personnelles et professionnelles. Cela implique d'avoir une approche de proximité dans les QPV afin de mieux identifier les potentiels et répondre aux difficultés individuelles. Au titre de la compétence emploi, Flers Agglo coordonnera et veillera à la mise en place d'actions innovantes en matière de recrutement notamment.

✓ **La santé**

Flers Agglo s'est engagée dans une démarche de formalisation d'un Contrat Local de Santé et de mise en place d'un Atelier Santé Ville en lien avec l'Agence Régionale de Santé. Des habitants des QPV sont souvent confrontés à des défis majeurs en matière d'accès aux soins de santé, de prévention des maladies et de promotion du bien-être. La question de la sédentarité chez les personnes s'inscrit comme une des priorités. Les problématiques liées à la santé mentale, aux conduites à risques et aux addictions, notamment en matière de prévention et d'accompagnement, feront également l'objet d'une attention particulière. En plaçant la santé au cœur des priorités des quartiers prioritaires, la ville de Flers et Flers Agglo pourront contribuer à améliorer la qualité de vie et le bien-être des habitants des quartiers.

✓ **Le cadre de vie et la transition écologique**

Les habitants des QPV sont souvent les plus touchés par des problèmes environnementaux à travers des inégalités sociales. Améliorer le cadre de vie dans ces quartiers signifie garantir un environnement sain et sécurisé, avec des espaces verts accessibles, des logements de qualité, et des infrastructures adaptées aux besoins des résidents. En investissant dans des solutions énergétiques propres, en favorisant les modes de transport durables, et en encourageant la gestion responsable des ressources, nous pouvons non seulement améliorer la qualité de vie des habitants des quartiers prioritaires, mais aussi contribuer à la lutte contre le changement climatique à l'échelle locale et mondiale. Ces défis sont cruciaux dans le cadre des Opérations de renouvellement Urbain du quartier Saint Michel et Pont-Féron.

## ✓ **Le lien social, la tranquillité et sécurité publiques**

Les QPV sont souvent confrontés à des défis tels que des incivilités ou de la délinquance et des conflits sociaux, qui peuvent compromettre le bien-être et le développement harmonieux de leurs habitants. En garantissant un environnement sûr et paisible, les résidents peuvent se sentir plus en sécurité dans leur propre quartier, ce qui favorise un sentiment d'appartenance et de confiance au sein de leur quartier. La ville de Flers s'est dotée d'un Contrat de Sécurité Intégrée (CSI) le 09 mars 2022 en complément du Conseil Intercommunal de Sécurité et Prévention de la Délinquance (CISPD). Il s'agit d'un partenariat entre Le Préfet de l'Orne, le Maire de Flers et Président de Flers Agglo et la Procureur de la République près le tribunal judiciaire d'Argentan. Il vise à reprendre les engagements réciproques des partenaires dans les domaines suivants : La sécurité, la justice, la prévention de la délinquance, la politique de la ville, l'éducation et la lutte contre la radicalisation. Une meilleure tranquillité publique permet de promouvoir la convivialité et les interactions sociales, en encourageant les activités de plein air et les rassemblements. Cela contribue à renforcer les liens sociaux offrant ainsi une meilleure qualité de vie pour tous.

## **7. Modalités de pilotage**

### **7.1. Désignation des référents**

Chaque partie désigne un référent pour représenter ses intérêts et assurer la coordination du suivi :

#### ✓ Logissia et Orne Habitat

Un responsable ou gestionnaire de patrimoine dédié aux relations avec les collectivités et l'État.

#### ✓ Ville de Flers/Flers Agglo :

Le chef de projet en charge de la politique de la ville et le responsable du service Vie des Quartiers

#### ✓ État (Préfet ou Sous-Préfet) :

Le Délégué du Préfet de l'Orne à la Politique de la Ville, le secrétaire général de la Sous-Préfecture, Un représentant de la Direction Départementale des Territoires (DDT) et de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations (DDETSPP)

Ces référents seront chargés de représenter leur organisation, préparer les réunions et suivre les actions prévues.

### **7.2. Composition des instances**

Une instance mixte de pilotage est constituée, composée de :

#### ✓ Membres permanents :

Un représentant de chaque partie signataire de la convention.

#### ✓ Membres invités ponctuels (selon les thématiques) :

Associations ou opérateurs locaux impliqués dans les projets financés par l'abattement TFPB.

Représentants des habitants (ex. : conseils citoyens).

Autres partenaires (Caisse d'Allocations Familiales, etc.).

### 7.3. Rôle des instances de gouvernance

- ✓ Instance de pilotage stratégique (réunion annuelle) :

Objectif :

- Définir les orientations prioritaires de l'abattement TFPB en lien avec les besoins locaux identifiés.

Rôle :

- Examiner les objectifs annuels et pluriannuels.
- Valider les grands axes des programmes d'action (réhabilitation, projets sociaux, etc.).
- Proposer des ajustements stratégiques en fonction des retours d'expérience.

- ✓ Comité technique de suivi :

Objectif :

- Superviser la mise en œuvre des actions concrètes financées par l'abattement.

Rôle :

- Suivre l'état d'avancement des projets.
- Analyser les indicateurs de performance.
- Anticiper les difficultés opérationnelles et proposer des solutions.

### 7.4. Fréquence des réunions

- ✓ Instance stratégique : Une fois par an, en lien avec le COPIL du contrat de ville, pour valider les priorités.
- ✓ Comité technique : Deux à trois fois par an pour garantir le suivi des actions.
- ✓ Réunions exceptionnelles : À la demande d'un des signataires en cas de problème ou opportunité majeure.

### 7.5. Modalités de validation des programmes d'action

- ✓ Articulation avec les instances du contrat de ville :

Les programmes d'action proposés doivent s'aligner sur les priorités et la programmation du contrat de ville.

- ✓ Étapes de validation :

Préparation : Les projets sont élaborés par les bailleurs en collaboration avec les collectivités et transmis au comité technique.

Examen technique : Le comité technique évalue la faisabilité des projets, leur impact et leur cohérence avec les priorités locales.

Validation stratégique : L'instance de pilotage entérine les projets après consultation des instances du contrat de ville.

- ✓ Modalités spécifiques pour les appels à projets :

Les bailleurs doivent soumettre leurs propositions dans les délais définis par l'appel à projets. Le comité technique s'assure que les propositions répondent aux critères fixés et les transmet pour validation finale.

### 7.6. Outils et mécanismes de suivi

- ✓ Tableaux de bord : Suivi des indicateurs financiers et qualitatifs liés à l'utilisation de l'abattement TFPB.
- ✓ Rapports annuels : Chaque référent fournit un bilan des actions menées et des résultats obtenus pour évaluer la pertinence des orientations.
- ✓ Évaluation externe (optionnelle) : Tous les 3 à 5 ans, une évaluation indépendante peut être réalisée pour mesurer l'impact global du dispositif.

Cette organisation garantit une coordination efficace entre les parties, une intégration cohérente des programmes dans les dynamiques locales, et un suivi rigoureux de l'abattement TFPB au service des objectifs du contrat de ville.

## 8. Suivi et bilan

Des plans d'actions ont été formalisés jusqu'en 2027. Concernant les trois années suivantes, elles seront définies au vu d'un point d'étape en 2026 et du bilan à mi-parcours en 2027.

Chaque année, LOGISSIA et Orne Habitat transmettent à la ville de Flers, Flers Agglo, l'État (Préfecture, Sous-préfecture et les services de la DDETSPP) et aux représentants des habitants, avant le comité technique du contrat de ville (1<sup>er</sup> trimestre) un bilan quantitatif et qualitatif du programme d'actions mis en œuvre en année n-1.

Le bilan quantitatif, recensant les actions menées et dépenses afférentes, est directement accessible dans le logiciel QuartiersPlus aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB. Cet accès aux données par les partenaires est possible dès lors que l'organisme Hlm a complété le logiciel et a publié les données.

Le bilan qualitatif est structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale à l'appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. Les différents porteurs de projet dont les actions ont été valorisées au titre de l'abattement de la TFPB contribuent à l'élaboration du bilan qualitatif fourni par l'organisme Hlm aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Le bilan quantitatif et qualitatif pourra être complété par des éléments complémentaires fournis par les représentants des signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

## 9. Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville.

Et, à ce titre, est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024. Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue du point d'étape en 2026 et d'un bilan à mi-parcours ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

## 10. Conditions de report de l'abattement de la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement de la TFPB ne peut pas être intégralement valorisé durant un exercice et ce indépendamment de l'action des parties prenantes de la convention. Pour y remédier, les actions non valorisées en année N peuvent être reportées en année N+1. Ce report fait l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'un comité de pilotage.

## 11. Conditions de dénonciation de la convention

Comme précisé dans l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'État, l'USH et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France : « En cas de désaccord entre les signataires sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un rôle de facilitateur sera assuré par un représentant de l'Etat, désigné par le Préfet de département, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers » ;

En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements prévus à la convention par l'une des parties, la convention peut être dénoncée, après la mise en place de la phase de médiation précitée, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de 6 mois avant le 1er janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention ;

Une copie de cet écrit est également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Ville de France, Association des Maires de France, Union sociale pour l'habitat). Les éléments transmis feront l'objet d'une capitalisation au niveau national assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

## ANNEXE :

## Tableaux des programmes d'action de la convention d'utilisation d'abattement de la TFPB de Flers Agglo

## SIGNATURES

Le Préfet	Le Vice-Président de Flers Agglo	Le Maire de Flers
Sébastien JALLET	Laurent JUMELINE	Yves GOASDOUÉ
Le Directeur Général de LOGISSIA	Le Directeur Général de Orne Habitat	
Yves FERRON	Christophe BOUSCAUD	