

Politique de la ville et bailleurs sociaux : comprendre, agir et valoriser son rôle

Devenir un acteur stratégique et partenarial des contrats de ville et de l'abattement TFPB

Programme de formation

(mise à jour 15 septembre 2025)

A qui s'adresse la formation?

- Responsables d'agence et directions territoriales de bailleurs sociaux, en première ligne dans la mise en œuvre opérationnelle de la politique de la ville et des conventions TFPB.
- Chargé-e-s de mission et cadres en charge des attributions, du développement et du patrimoine, impliqués dans la programmation, la production de logements et les obligations réglementaires en QPV.
- Équipes de proximité amenées à contribuer aux diagnostics, aux plans d'action locaux et aux démarches de Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).
- Plus largement, à tout collaborateur de bailleur social souhaitant renforcer sa compréhension stratégique et pratique de la politique de la ville, et savoir comment y inscrire l'action de son organisme.



Sylvie RUIN, consultante-formatrice,
Politiques locales de l'Habitat
Experte secteur Hlm et I.A

Pré-requis

- Occuper une fonction en lien avec l'activité territoriale d'un organisme Hlm (agence, attributions, patrimoine, proximité).
- Avoir une compréhension générale du fonctionnement d'un bailleur social.
- Être en interaction avec des partenaires institutionnels (collectivités, État, associations, habitants).
- Aucun niveau d'expertise préalable en politique de la ville n'est requis.

L'objectif pédagogique général

À l'issue de la formation, les participants seront capables de :

- Comprendre **la politique de la ville et ses articulations avec les politiques du logement social**.
- Situer et valoriser **le rôle du bailleur social dans les contrats de ville et l'abattement TFPB**.
- Contribuer à **la programmation**, au pilotage et à l'évaluation des actions locales.
- Développer **une approche partenariale pour renforcer l'impact territorial de leur organisme**.

Les objectifs pédagogiques spécifiques

À l'issue de la formation, les participants seront capables de :

- Situer **la politique de la ville dans le paysage des politiques publiques**.
- **Décrypter le fonctionnement des contrats de ville** et leur programmation.
- Comprendre **l'articulation entre le contrat de ville, la GUSP et l'abattement TFPB**.
- Mesurer **les impacts des QPV** sur la production de logements et les attributions.
- Contribuer à la **négociation et au suivi des plans d'action et programmations annuelles**.
- **Piloter l'ATFPB** en interne et en externe, avec les étapes d'évaluation.
- Développer **une stratégie de partenariat et de valorisation** de l'action du bailleur.

- **Décoder la politique de la ville dans toutes ses dimensions** (contrats de ville, TFPB, QPV, attributions).
- **Identifier les leviers concrets d'action pour le bailleur** (gouvernance, programmation, pilotage).
- **Construire des plans d'action stratégiques et opérationnels**, pour mobiliser des financements et renforcer les partenariats.
- **Transformer la participation des bailleurs sociaux en un atout stratégique**, financier et partenarial.
- **Intégrer les usages stratégiques et opérationnels de l'IA** pour faciliter l'analyse territoriale, le suivi des plans d'action et la valorisation des résultats.

Modalités pédagogiques*

Formation en
présentiel de 2 jours
consécutifs permettant
une immersion
complète

Travaux collectifs en sous-
groupes pour une production
collaborative favorisant
l'appropriation par
l'expérience.

Temps de co-développement
et de retours individualisés,
pour relier directement les contenus
aux réalités professionnelles de
chaque participant.

* peuvent évoluer selon les profils des bénéficiaires

Programme détaillé

JOUR 1 – Comprendre la politique de la ville et ses articulations

Introduction

- Présentation des objectifs de la formation et du déroulé.
- Tour de table : “Mon rapport à la politique de la ville” (auto-positionnement).
- Clarification des attentes

Module 1 – La politique de la ville et les contrats de ville

Objectif : Comprendre l’histoire, le fonctionnement et les enjeux des contrats de ville.

- Les origines et évolutions de la politique de la ville, le cadre “Quartiers 2030”.
- La gouvernance locale : État, collectivités, associations, habitants.
- La place du bailleur social et l’articulation avec la GUSP et l’ANRU.

Module 2 – L’abattement TFPB : cadre, règles et évolutions

Objectif : S’approprier les fondements et les évolutions récentes de l’abattement TFPB.

- Les deux piliers (fiscal et conventionnel), conventions pluriannuelles et plans d’action.
- Référentiel national 2024, instruction ministérielle 2025 et impacts pour les bailleurs.
- Les 8 axes nationaux, les 3 étapes de la démarche projet et le rôle des partenaires.

Atelier pratique – Contribuer à un appel à projet

Objectif : Expérimenter la contribution d’un bailleur à la programmation annuelle.

- Analyse d’un appel à projet type.
- Identification des leviers de financement et de valorisation.

JOUR 2 – Agir et piloter en tant que bailleur social

Module 3 – QPV, production de logements et attributions

Objectif : Mesurer l’impact de la géographie prioritaire sur l’activité logement des bailleurs.

- Effets des QPV sur la production de LLS et l’accession sociale.
- Réforme des attributions : gestion des quartiles et obligations de relogement.
- Lien avec les autres politiques logement (SRU, PLH, Plan Logement d’Abord, ZAN).

Module 4 – Négocier un plan d’actions locales

Objectif : Savoir construire un plan d’actions partagé avec les partenaires.

- Les 4 conditions de réussite : diagnostic partagé, stratégie commune, association des locataires, lisibilité.
- Méthodes : diagnostic en marchant, actions leviers, trame type.
- Mise en situation : négociation multi-acteurs (bailleur, collectivité, État, association).

Module 5 – Piloter l’ATFPB et les contrats de ville

Objectif : Structurer le pilotage interne et externe du bailleur dans la politique de la ville.

- Instances de suivi (cotec, copil) et leviers avec État, collectivités et habitants.
- Outils et démarches : diagnostics annuels, bilans quali/quant, outil “Quartiers Plus”.
- Les temps clés d’évaluation : mi-parcours et finale comme espaces de concertation et de valorisation

Séquence finale – Retours d’expériences territoriales

Objectif : Tirer des enseignements concrets de démarches réussies sur différents territoires.

- Trois vignettes contrastées : métropole, agglomération moyenne, petites villes/rural.
- Échanges : “quelles leçons pour mon organisme ?”
- Synthèse collective et feuille de route individuelle

Méthodes pédagogiques

- **Apports interactifs** : repères historiques, schémas, ressources réglementaires.
- **Études de cas réels** : contrats de ville, conventions TFPB, projets territoriaux.
- **Ateliers collaboratifs** : diagnostics, plans d’action, simulations de négociation.
- **Jeux pédagogiques** : TFPBattle, cartes acteurs, post-its colorés.
- **Co-développement** : échanges entre pairs pour transposer les acquis aux situations professionnelles.

Ressources pédagogiques

- **Dossier participant** : supports de présentation, fiches repères et schémas
- **Outils pratiques** : modèles types (conventions, plans d’action, appels à projet).
- **Ressources documentaires et** : référentiels nationaux, guides USH/IREV/URH, bibliographie et lexique
- **Schémas d’articulation** : Contrat de ville / GUSP / TFPB / autres politiques logement.

Résultats et impacts

- **Gagner en crédibilité** dans les instances de pilotage des contrats de ville.
- **Sécuriser l’abattement TFPB**, grâce à une maîtrise renforcée des conventions, plans d’action et bilans.
- **Accéder à de nouveaux financements** via les programmations annuelles et appels à projets.
- **Renforcer leurs alliances territoriales**, en coopérant efficacement avec collectivités, État, associations et habitants.
- **Valoriser leur rôle stratégique** sur le territoire, en reliant action de proximité et reconnaissance institutionnelle.
- **Utiliser l’IA comme levier d’efficacité**, en appui au pilotage, au suivi et à la communication des résultats

Modalités d’évaluation

Test d’auto-positionnement en début et fin de formation
Évaluation à chaud
Évaluation à froid 1 mois post formation

Sylvie Ruin

Tél : 06 47 08 28 05

Consulting@keysilia.com