



Observatoire
régional
de l'intégration
et de la ville

Centre de ressources
Grand Est

« Les rendez-vous de la Politique de la ville »

Cadre de vie, Gestion Urbaine et Sociale de
Proximité et abattement de la Taxe Foncière
sur les Propriétés Bâties

12 septembre 2024

Objectifs et contenu des visioconférences

- Objectif : proposer différents formats de « temps d'échanges » pour continuer à accompagner les acteurs (des collectivités et de l'Etat) impliqués dans la mise en œuvre concrète des contrats de ville.
- « Rendez-vous de la politique de la ville ».
 - Il s'agit d'un séminaire par mois, de 3 heures, autour d'un enjeu clé.
 - A l'occasion de chaque séminaire, il s'agira de faire le point sur l'enjeu et la manière dont il est abordé dans les contrats de ville.
 - En complément, une démarche ou une expérience pourront faire l'objet d'une présentation.
 - Des ressources en lien avec le sujet seront également proposées.
- Sujet du jour : Cadre de vie, Gestion Urbaine et Sociale de Proximité et conventions liés à l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
 - *Comment répondre à la demande des habitants-es par rapport au cadre de vie ? Comment faire vivre une convention GUSP ? Comment élaborer une convention d'abattement TFPB et la faire vivre ?*

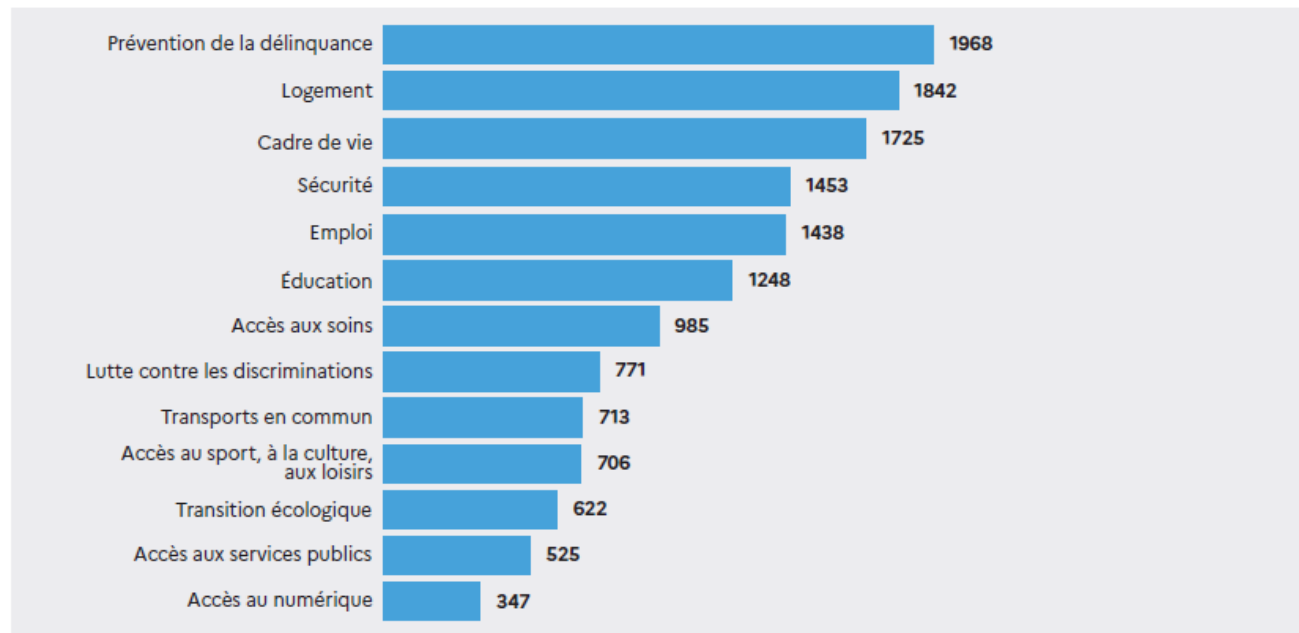
Un enjeu pour les habitants : le cadre de vie

La [consultation numérique](#) organisée par l'ANCT à l'été 2023 dans le cadre de l'élaboration des contrats de ville « Engagements 2030 » sont en cohérence avec les préoccupations exprimées par les habitants dans les consultations citoyennes.

> Quels sont les principaux défis à relever pour les quartiers ?

a. Les habitants en quartier prioritaire⁶

Dans le cadre de la question à choix multiples, les principaux défis évoqués par les répondants habitant en QPV sont, dans l'ordre, la **prévention de la délinquance**, le **logement**, le **cadre de vie**, la **sécurité**, l'**emploi** et l'**éducation**.



Les enjeux de gestion du cadre de vie...

- Comment ces sujets ont émergé ?
- Parler d'abattement de TFPB nécessite de faire un détour historique par les enjeux de gestion urbaine de proximité
 - Des chercheurs qui, dès les années 90, soulignent l'importance d'articuler gestion et dimension sociale (travaux de Barbara ALLEN et Michel BONETTI – CSTB).
 - Une prise en compte institutionnelle lors du Comité Interministériel de la Ville de 1998 puis une note de cadre en 1999.
 - Un renforcement de l'enjeu dans le cadre en particulier des opérations de renouvellement urbain.
 - Emergence en 2001 de l'abattement TFPB dans le cadre des Zones Urbaines Sensibles, avant une généralisation dans le cadre des contrats de ville 2014-2023.

Un enjeu dans les contrats de ville 2024-2030

- Un enjeu majeur pour l'ensemble des acteurs de la politique de la ville mais encore trop souvent estimé
 - Un besoin de répondre aux attentes des habitants qui expriment un cadre de vie amélioré (dimension structurelle, gestion et animation des espaces) et d'un renforcement du lien aux bailleurs.
 - Un levier financier souvent peu utilisé par les acteurs en charge du contrat de ville car un cadre encore trop / très souvent technique.
 - Une concrétisation des actions et des modes d'intervention souvent peu identifiés par les habitants / locataires en dépit des interventions des bailleurs.
 - Une dimension partenariale assez peu travaillée.
 - Un « outil » peu articulé à d'autres dimensions (sauf éventuellement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain).
- Un « outil » à retravailler sur le fond (lien avec la participation citoyenne et les enjeux de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité) et la forme (partenariat : avec l'Etat, entre collectivités et bien évidemment les bailleurs).

Sabrina ABDI

Directrice du programme cadre de vie,
logement, mobilités et tranquillité publique à
la Direction générale déléguée politique de la
ville de l'ANCT



1.(1). L'abattement de la TFPB : le contexte

Conformément à l'article à l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, les conditions pour bénéficier de l'abattement de la TFPB sont les suivantes :



Le bailleur **doit être signataire du contrat de ville.**



Les organismes concernés doivent transmettre annuellement aux signataires du contrat de ville et au conseil citoyen **les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises** pour l'amélioration des conditions de vie des habitants.



La convention, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'Etat dans le département, **doit être signée au 31 décembre 2024 et annexée au Contrat de Ville.**



Les organismes concernés doivent adresser au service des impôts **une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens**, et ce, avant le 1er janvier de la première année d'application de l'abattement.



1.(2). L'abattement de la TFPB : le contexte

Définis par l'Avenant du Cadre National de l'utilisation de l'abattement de la TFPB signé le 30 septembre 2021, les attendus de la convention d'utilisation sont :



La convention d'utilisation de l'abattement TFPB constitue **le cadre de référence des engagements** de chacun des signataires (modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan).



Le programme d'actions **est défini de façon partenariale** avec les signataires de la convention. Il se base sur **un diagnostic partagé réalisé en concertation avec les habitants.**



Le programme d'actions doit s'inscrire **en complémentarité avec les objectifs du Contrat de ville** et les politiques publiques déployées dans le cadre de la politique de la ville.



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.



1.(3). Les enjeux

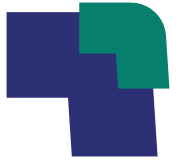
- L'enjeu de la signature des conventions d'abattement de la TFPB avant le 31/12/2024
- L'articulation de l'abattement de la TFPB avec les contrats de ville
- Etablir une gouvernance partagée afin de développer des pratiques coopératives sur le long terme



1.(4). L'abattement de la TFPB : quelle définition du plan d'actions ?

Les dépenses valorisables au titre de l'abattement de TFPB sont déclinées en huit axes et diverses actions.





2. L'abattement de la TFPB : les actualités

- Le 20 juin 2024, **trois documents ont été publiés par l'USH** pour accompagner les acteurs locaux dans la rédaction des nouvelles conventions d'utilisation pour la période 2025-2030 (Référentiel d'utilisation de l'abattement de la TFPB, Convention-type d'utilisation de l'abattement de la TFPB, Bilan triennal de l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV (2020-2022)).
- Le 19 juin, la **DGFIP a mis à jour le [BOFIP](#) relatif à la Taxe foncière sur les propriétés bâties**.
- La publication par l'USH de **la circulaire d'information N°66/24** le 02 juillet 2024 à destination des organismes HLM relative aux **modalités de mobilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV 2025-2030**.



3. L'abattement de la TFPB : les recommandations

- Le plan d'actions doit s'inscrire dans les **orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité**.
- Mise en œuvre d'une **gouvernance synchronisée** (ex : réalisation d'un agenda annuel « type » partagé entre les partenaires).
- Inciter les bailleurs à **fournir un bilan quantitatif et qualitatif**. L'approche comptable doit également être couplée à un **volet qualitatif**, mettant en lumière les résultats des actions réalisées.

4.(1). L'abattement de la TFPB : les modalités de dénonciation

Le BOFIP BOI-IF-TFB-20-30-30 indique que « *L'abattement peut cesser de s'appliquer s'il ne vérifie pas l'une des conditions prévues à l'[article 1388 bis du CGI](#)* »

- Le logement considéré cesse d'être destiné à la location sous condition de ressources ;
- Le logement considéré cesse d'être affecté à la résidence principale ;
- Le logement considéré cesse d'appartenir à un organisme HLM ou une SEM ;
- Le logement considéré n'est plus situé dans un QPV ;
- Le contrat de ville ou la convention annexée est dénoncé par l'un de ses signataires.

Le BOFIP stipule aussi que « *Les situations suivantes peuvent notamment constituer des motifs de dénonciation si :*

- L'organisme propriétaire cesse de respecter les engagements décrits par le contrat de ville ou la convention annexée ;
- L'organisme propriétaire ne transmet pas les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement ([III § 210](#)). »



4.(2). L'abattement de la TFPB : les modalités de dénonciation

Engager une phase de médiation avec un représentant de l'Etat, désigné par le Préfet de département

Respecter le délai de préavis prévu dans la convention

Transmettre une copie de la dénonciation aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB avant le 31 décembre





Questions





Nous répondons à vos questions

- Si des interrogations persistent, veuillez envoyer vos questions à l'adresse mail du programme :
programme.logementcadredevie@anct.gouv.fr

copie à m.maffessoli@oriv.fr

Situation sur les territoires ... où en êtes-vous du conventionnement de la TFPB ?

■ Merci de vous présenter et de répondre aux quelques questions suivantes :

⇒ Situation sur votre territoire :

- Démarche non démarrée
- Démarche en cours
- Démarche finalisée
- Pas d'infos

⇒ Implication dans le cadre du conventionnement :

- Je suis à la manœuvre
- Je participe
- Je ne suis pas sollicité-e

⇒ Attentes et / ou difficultés :

Anaïs MATHIEU

Chargée de mission Politique de la Ville et
Solidarités
à Metz Métropole

CV Eurométropole de Metz

2 communes concernées : Metz et Woippy sur 43 communes de l'EPCI

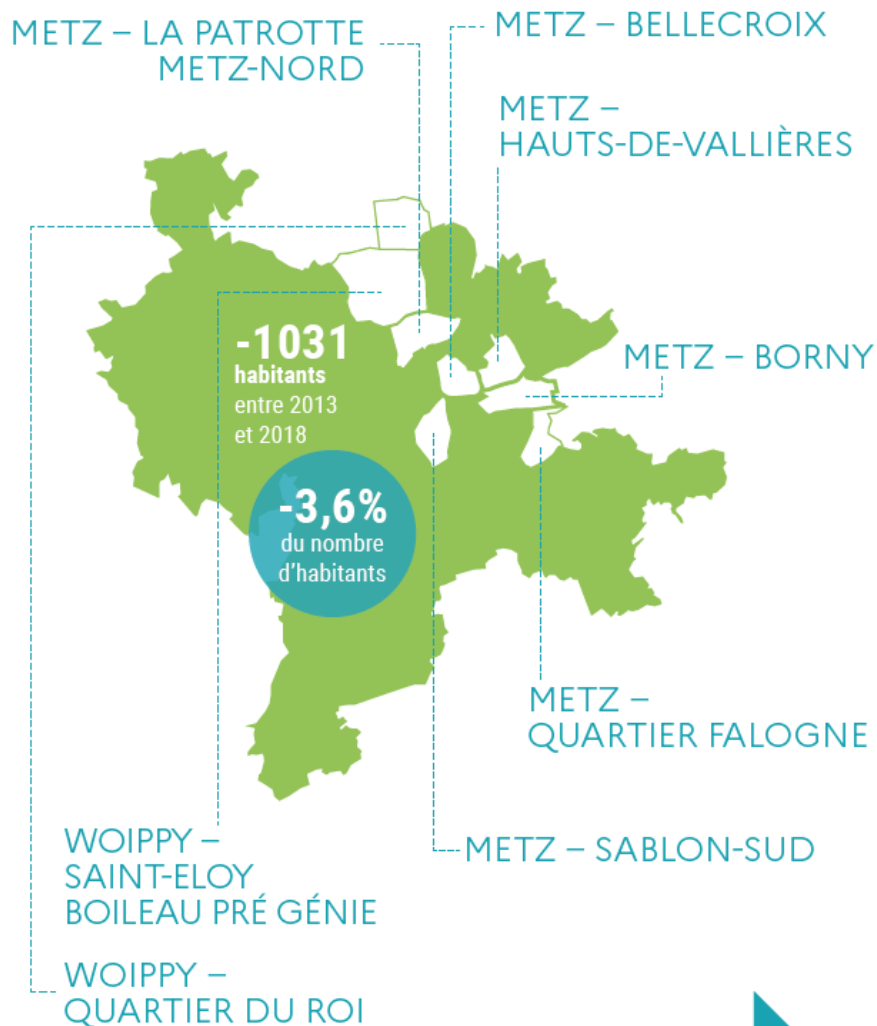
8 quartiers prioritaires

Nombre habitants RP2020 –
Périmètre 2024 :

Quartiers	Ville	Nombre habitants
Bellecroix	Metz	3104
Hauts De Vallières	Metz	1342
Borny	Metz	10244
Sablon Sud	Metz	1420
La Patrotte - Metz-Nord	Metz	3255
Quartier de Falogne	Metz	1188
Saint-Eloy - Boileau - Pré Génie	Metz, Woippy	8547
Quartier du Roi	Woippy	1130



30 230 habitants en quartiers politique de la ville, soit 22,4% des deux communes de Metz et Woippy



Principes d'élaboration de la convention d'abattement

■ Objectif : élaborer la convention de l'abattement TFPB 2025-2030

- Organiser le travail d'élaboration entre les acteurs
- Avoir une perspective pluriannuelle
- Appréhender les projets au bénéfice de tous les habitants des QPV et pas seulement des locataires du parc du bailleur
- Mieux positionner les intercommunalités porteuses de CV dans les relations avec les bailleurs, au côté des communes
- Articuler acteurs en charge de l'habitat / le renouvellement urbain et les acteurs en charge du contrat de ville (Etat et collectivités).
- Inscrire la réflexion autour de l'abattement TFPB en lien avec la GUSP.

Contenu de la convention d'abattement

■ Modèle type proposé suite aux travaux menés par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), l'ANCT et les associations d'élus (document en format word afin de l'adapter à chaque territoire)

- Objet de la convention
- Patrimoine concerné
- Engagements des parties à la convention
- Diagnostic partagé
- Orientations stratégiques
- Modalités de pilotage
- Modalités d'association des représentants des locataires
- Suivi et bilan
- Durée de la convention
- Conditions de report de l'ATFPB
- Conditions de dénonciation de la convention

Zoom sur l'objet de la convention

- 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 8 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/Epaves
 - Tranquillité résidentielle
 - Concertation/sensibilisation des locataires
 - Animation, lien social, vivre ensemble
 - Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

L'enjeu du diagnostic partagé

Un enjeu tenant compte des attentes et besoins des habitants en lien avec les spécificités du territoire.

Éléments à disposition :

- Contrats de ville (enjeux et objectifs)
- Diagnostic en marchant (mutualisé ou non avec la démarche GUSP)
- Diagnostic socio-démographique du bailleur
- Enquête de satisfaction liée au QPV
- Retours des équipes de terrain, des associations de locataires
- Analyses sectorielles (sécurité, mobilités, emploi ...)
- Analyse des besoins sociaux de la commune...

Les engagements des parties prenantes

Un enjeu d'équilibre entre les parties : Bailleurs, Etat, collectivités mais aussi habitants / locataires

Qui ? Les signataires

Types d'engagement des partenaires : moyens humains, mobilisation des politiques de droit commun et des crédits du BOP 147, rôles dans le pilotage de la convention, mobilisation des conseils citoyens

Types d'engagement de l'organisme Hlm : Moyens humains d'ingénierie pour le suivi de la convention, moyens liés à la mise en œuvre du programme d'actions défini de façon partenariale par les signataires de la convention et à son suivi, reporting QuartiersPlus, mobilisation des associations de locataires, rôle pilotage de la convention, bilan quantitatif et qualitatif et diffusion aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants

La GUSP, de quoi parle-t-on ?

- C'est une démarche partenariale qui vise à améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants des quartiers, en agissant sur leurs problématiques quotidiennes : propreté, maintenance, entretien des immeubles et des espaces extérieurs, équipements, aménagement, stationnement, gestion locative et qualité de service, lien social, tranquillité publique, insertion par l'économie, etc.
- Le constat initial : les dysfonctionnements d'un quartier viennent moins de la défaillance d'un acteur que d'un déficit de coordination entre acteurs.
- Un enjeu récurrent de la politique de la ville.
- La prise en compte de ces éléments conditionne le cadre de vie des habitants-es et donc la pérennisation des investissements et la qualité des relations (entre habitants-es mais aussi avec les institutions).

Qui est concerné ? Et sur quels sujets ?

- Les acteurs concernés sont les collectivités (villes et intercommunalités), les organismes HLM, les représentants de l'Etat, les acteurs associatifs et les habitants-es.
- Concrètement les démarches de GUSP s'appuient principalement sur les équipes de terrain qui œuvrent au quotidien dans les quartiers.
- Les thématiques traitées sont multiples :
 - Gestion des bailleurs, syndics et collectivités
 - Organisation des espaces publics et privés
 - Stationnement et circulation
 - Qualité des espaces
 - Médiation, accueil, gardiennage et surveillance
 - Sécurité et tranquillité publique
 - Travail social de proximité
 - Services Urbains.

Le cadre de l'abattement TFPB / textes de référence

- L'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale
- L'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024
- L'article 1388 bis du code général des impôts
- Le cadre référentiel élaboré en juin 2024 par l'Etat (ANCT), l'Union sociale pour l'Habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, Association des maires de France / Villes de France.