



## L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB)

PAR LES BAILLEURS SOCIAUX DES HAUTS-DE-FRANCE

Bilan 2016-2019



### EDITO

Depuis 2001, les organismes Hlm bénéficient d'un abattement fiscal sur la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers en Politique de la Ville afin de compenser les valeurs locatives élevées et les surcoûts de gestion des organismes Hlm pour garantir le même niveau de qualité de service que dans les autres territoires, et de prendre en compte les spécificités urbaines et sociales de chaque quartier.

En 20 ans, les bailleurs se sont structurés, formés et imposés comme acteurs essentiels du bien vivre des quartiers par le déploiement d'actions, en partenariat avec les collectivités et les acteurs associatifs, allant bien au-delà de leurs missions de base.

Aujourd'hui plus que jamais, il nous faut être collectivement vigilants à la vie dans les quartiers, et aux besoins de leurs habitants, en renforçant les dispositifs qui ont montré leur efficacité. L'abattement de TFPB en est un.

Les actions valorisées et les éléments financiers mis en exergue dans le présent document illustreront la nécessité impérieuse de continuer à accompagner les acteurs de terrain en parallèle des opérations de transformation des quartiers.

Jean-Louis COTTIGNY  
Président de l'Union  
Régionale pour l'Habitat

# UN LEVIER FISCAL POUR GARANTIR LA QUALITÉ DE SER

## PLUS D'1/3 DES LOCATAIRES HLM DE LA RÉGION VIT EN QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)

Hors des QPV  
362 900



En QPV  
éligible à  
l'ATFPB  
150 600



En QPV  
sans  
ATFPB  
52 400

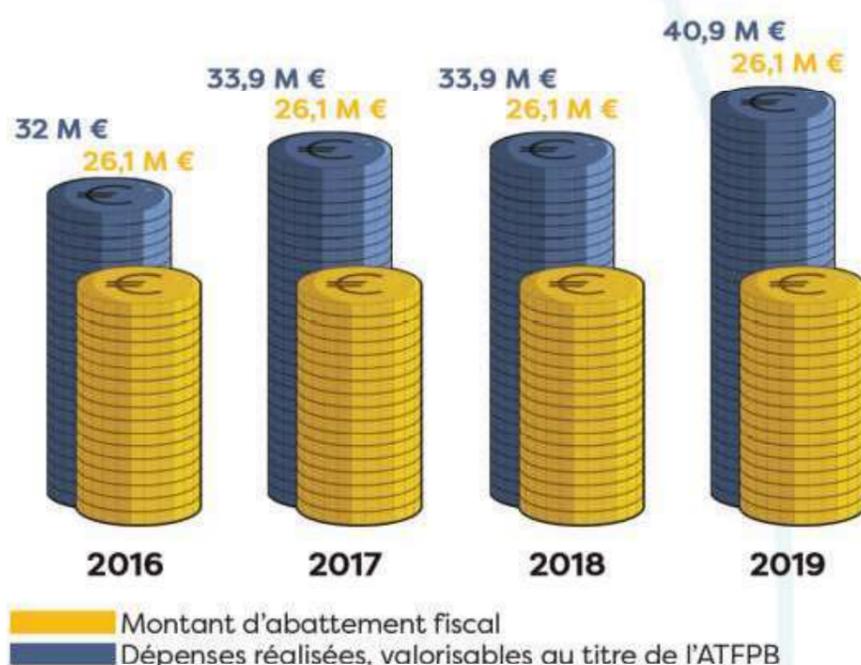


- ▶ **199** QPV en Hauts-de-France
- ▶ **433 000** personnes logées en Hlm dans les QPV en région
- ▶ **150 600** logements éligibles à l'abattement en région
- ▶ **36 %** du parc de logement social régional situé en QPV
- ▶ Répartis sur **141** communes

## 35,2 MILLIONS D'EUROS DE SURINVESTISSEMENT PAR AN DANS LES QPV, VALORISÉS AU TITRE DE L'ABATTEMENT DE TFPB

- ▶ **140,7 M€** dépensés sur la période 2016-2019
- ▶ **21,6 M€** d'abattement perçu par an en moyenne soit 74% des dépenses réalisées
- ▶ **1,35 €** de dépense générée pour **1 €** d'abattement
- ▶ **233 €** de dépense annuelle moyenne par logement sur la période 2016-2019

### VALORISATION ANNUELLE DES DÉPENSES



## LE CADRE DE VIE, PREMIER POSTE DE DÉPENSE DES BAILLEURS SUR LA PÉRIODE 2016-2019

### RÉPARTITION DES DÉPENSES

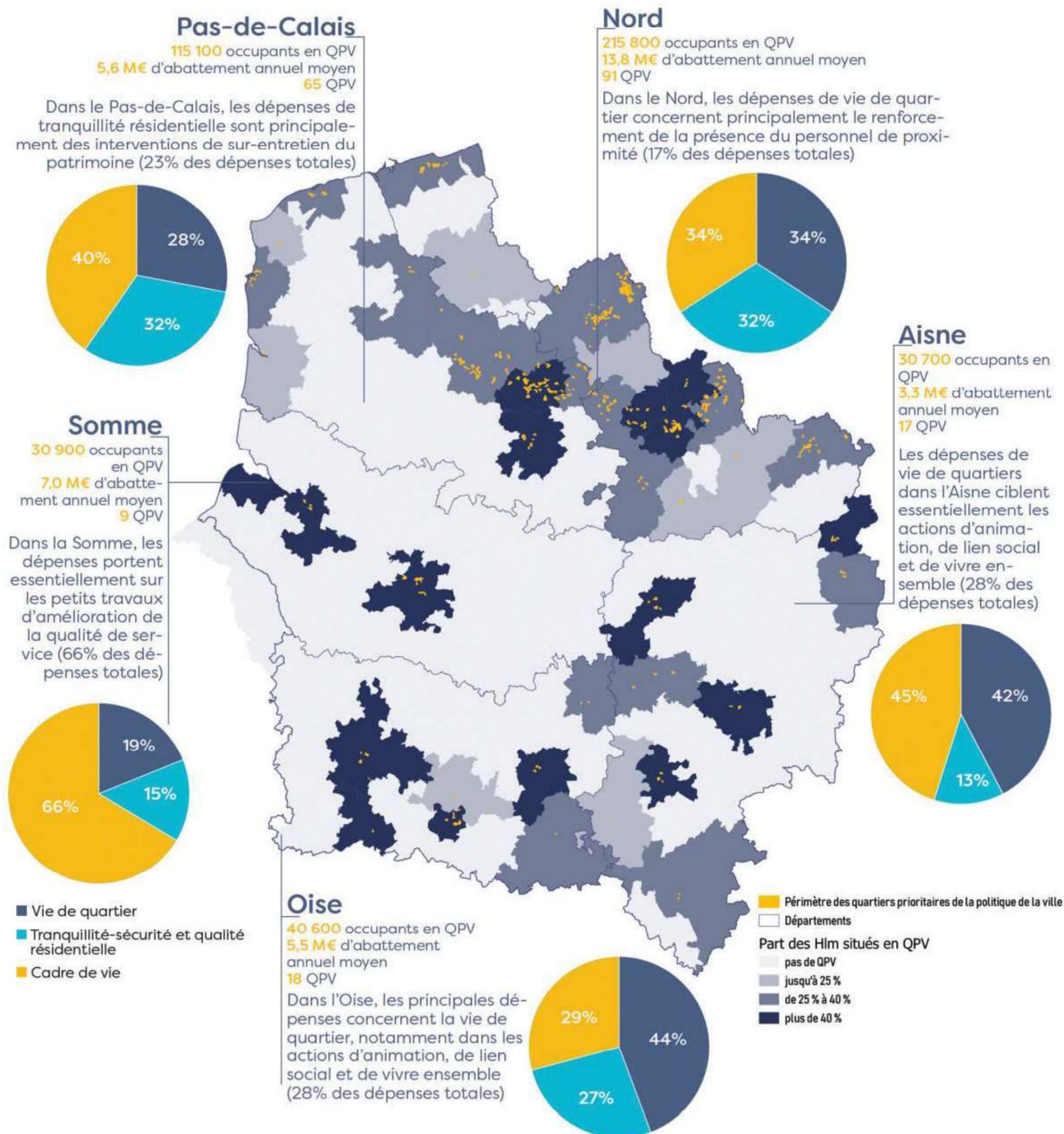


- ▶ **32%** des dépenses concernent la vie de quartier, en particulier les actions d'animation, de lien social et de vivre ensemble (16%) et de renforcement de la présence de proximité (13%)
- ▶ **27%** des dépenses sont consacrées à la qualité résidentielle des quartiers, notamment le sur-entretien des résidences et de leurs abords (14%) ainsi que les interventions de tranquillité et de sécurité (8%)

# LE BIEN-ÊTRE DANS LES QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

## DES STRATÉGIES D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT ADAPTÉES AUX BESOINS DES TERRITOIRES

Les plans de programmation, établis avec les collectivités territoriales, reflètent la volonté locale d'agir sur certains leviers du mieux-vivre en quartier politique de la ville.



Méthode : l'analyse repose sur les chiffres transmis directement par les organismes Hlm, ou via l'outil national TFPB-quartiers. Les données portent sur 99,5% du parc social régional situé en QPV.

# LES BAILLEURS EN ACTION



## OPAC DE L'OISE à Beauvais

### Installation d'un collecteur d'eau pour le jardin partagé

En partenariat avec l'association *Collembole* et l'intervention de l'association d'insertion *ELAN CES*

## CLÉSENCE à Château-Thierry

### Création de la Ressourcerie Blanchard

Pour créer un lieu de vie pour et par les habitants, montrer qu'écologie rime avec économie, réutiliser, recycler et comprendre pour mieux consommer.



## SIA HABITAT à Caudry

### Les Arts du cirque comme pratique culturelle

Pour développer les capacités physiques, cognitives, décisionnelles, affectives et relationnelles, créer de la cohésion et animer les espaces publics du quartier.

## MAISONS & CITÉS sur 6 communes

### Chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée

Pour apprendre à réaliser des petits travaux d'embellissement ou de remise en état du logement et aider les habitants à adapter leur logement à leurs besoins.



## LILLE METROPOLE HABITAT à Roubaix

### Projet de gestion de site

Avec l'implantation d'un appartement pédagogique sur le thème « Consommer mieux pour dépenser moins », un accompagnement renforcé du tri sélectif et l'aménagement des entrées.

# ILS EN PARLENT ...



## François DREUX

Titulaire de mission déléguée URH sur la TFPB et sur la politique de la ville  
Directeur des Politiques de la Ville – Lille Métropole Habitat

« Historiquement mis en œuvre comme une juste contrepartie des surcoûts de gestion constatés par les organismes de logements sociaux sur leurs patrimoines inscrits en géographie prioritaire, le dispositif fiscal d'abattement de TFPB a progressivement permis un engagement volontariste des bailleurs dans des actions ou dispositifs dynamiques, partenariaux et souvent novateurs initiés au titre de la gestion urbaine et sociale de proximité. Il est désormais un outil indispensable, permettant aux organismes de s'investir avec les collectivités de façon durable en direction des quartiers, et d'être reconnus comme des acteurs incontournables de la politique de la ville. »

## Caroline CAYEUX

Maire de Beauvais,  
Présidente de la Communauté d'agglomération du Beauvaisis



« Avec 4 années de recul, nous pouvons mesurer les bienfaits de cette convention pour répondre aux enjeux que nous avons priorisés : la tranquillité résidentielle, le sur-entretien du patrimoine et la participation des locataires. Notre volonté est désormais de mieux articuler les plans d'actions des bailleurs avec les interventions menées dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité, un dispositif bien ancré dans les pratiques locales. »



## Frédéric LETURQUE

Maire d'Arras,  
Président de la Communauté Urbaine d'Arras

« Aujourd'hui après près de 5 ans de mise en application, nous pouvons dire que le dispositif produit de réels changements dans les quartiers. Le partenariat avec les bailleurs est mis en place et les élus, malgré la perte de recettes fiscales, voient l'intérêt pour les habitants des QPV du déploiement de cette mesure. Le prochain tournant à prendre dans le futur plan d'actions 2021-2022 sera celui de la mesure d'impact sur le cadre de vie, celui-ci étant une priorité sur laquelle la TFPB est un véritable levier. »

## Conseil Citoyen et service jeunesse de Louvroil

Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre



« Ça nous tenait à cœur d'embellir notre quartier en apprenant les techniques de peinture, et de pouvoir financer nos séjours de vacances. On améliore le cadre de vie du quartier et on change l'image des jeunes dans la tête des habitants. Le bailleur est acteur et non pas uniquement financeur des actions, il est présent du début à la fin de l'action pour nous accompagner. »



## Daniel BARNIER

Préfet Délégué à l'Égalité des Chances (Préfecture du Nord)

« L'État, en lien étroit avec les collectivités locales, apporte un soutien massif aux quartiers prioritaires de la ville. Les bailleurs sociaux dont le parc est pour une large partie implanté dans ces quartiers, jouent un rôle essentiel. Au-delà de la gestion locative, ils connaissent bien les attentes de leurs locataires en matière d'accompagnement des familles, d'insertion professionnelle des personnes en difficulté ou encore de sécurité. L'abattement de TFPB leur offre des moyens supplémentaires pour répondre à ses aspirations de manière souple, réactive et au plus proche des besoins exprimés localement. »

# COMMENT ÇA MARCHE ?

L'abattement TFPB, en bref :

- ▶ Concerne les **logements en QPV** assujettis à la TFPB
- ▶ **30%** d'abattement fiscal sur la base d'imposition
- ▶ **Diagnostiques partagés** élaborés en concertation avec les habitants des quartiers
- ▶ Un **plan d'actions concerté** et suivi avec les communes et les EPCI faisant l'objet d'une Convention d'utilisation, en lien avec le Contrat de ville
- ▶ **2 grands types d'actions** : renforcement du droit commun et actions spécifiques
- ▶ **8 axes** d'interventions

## VIE DE QUARTIER



Formation / soutien des personnels de proximité

Concertation / sensibilisation des locataires



Animation, lien social, vivre ensemble

Renforcement de la présence du personnel de proximité



## TRANQUILLITÉ, SÉCURITÉ ET QUALITÉ RESIDENTIELLE



Sur entretien



Gestion des déchets et encombrants / épaves

Tranquillité résidentielle



## CADRE DE VIE

Petits travaux d'amélioration de la qualité de service



## A RETENIR...

UN DISPOSITIF QUI PERMET AVANT TOUT DE COMPENSER LES SURCÔÛTS DE GESTION ET DES VALEURS LOCATIVES ÉLEVÉES

L'ABATTEMENT GÉNÈRE UN RÉEL EFFET LEVIER : 1€ D'ABATTEMENT = **1,35€ DÉPENSÉ**

LE DIALOGUE TERRITORIAL EST UNE CONDITION DE RÉUSSITE DES PLANS D'ACTIONS

**140,7M€** DÉPENSÉS ENTRE 2016 ET 2019 SOIT **35,2M€** PAR AN EN MOYENNE

1/3 DES LOCATAIRES DE LA RÉGION VIT EN QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE

**233€** DE DÉPENSES PAR LOGEMENT (MOYENNE ANNUELLE)