MINISTÈRE CHARGÉ DE LA VILLE

Liberté
Égalité
Fraternité

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, l'habitat en Mouvement

Avenant

Cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine

FRANCE URBAINE
MÉTROPOLES, AGGLOS ET GRANDES VILLES

AdCF
INTERCOMMUNALITÉS DE FRANCE

VILLES de FRANCE
VILLES & AGGLOMÉRATIONS

association des maires
VILLE & BANLIEUE
de France

AMF
ASSOCIATION DES MAIRES DE FRANCE ET DES PRÉSIDENTS D'INTERCOMMUNALITÉ

30 septembre 2021

Bénéficier du même niveau de qualité de vie que dans le reste de la ville est une attente forte et légitime des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Comme l'a rappelé avec force le Comité interministériel des villes (CIV) du 29 janvier 2021, garantir cet égal niveau de qualité de vie urbaine est autant une exigence d'équité territoriale qu'un moyen pour rendre ces quartiers plus attractifs et ainsi favoriser leur transformation durable.

C'est en cela un objectif majeur des contrats de ville[1]**.** Qu'il s'agisse de programmes d'investissement inscrits dans le temps long, à l'instar des programmes de renouvellement urbain, ou de la gestion quotidienne de proximité, les organismes Hlm en sont co-responsables aux côtés des collectivités locales (ville et EPCI), de l'Etat et de l'ensemble des acteurs amenés à intervenir dans les quartiers.

Concourant à l'atteinte de cet objectif, les organismes Hlm s'emploient à assurer une égale qualité de service dans l'ensemble de leur patrimoine. Dans les 1514 quartiers prioritaires de la politique de la ville, des moyens complémentaires, adaptés à la diversité des situations et aux évolutions de contexte parfois très rapides, sont pour cela nécessaires.

Un abattement de 30% sur les bases d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (ATFPB) a été institué par la loi de finances pour 2015.

Il permet de compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des quartiers, qu'ils ne seraient pas en mesure d'absorber et qui pèseraient trop lourdement sur les charges des locataires. Il permet également de développer des actions, dans le cadre des missions d'un organisme Hlm, favorisant la cohésion sociale dans les quartiers.

Les programmes pluriannuels d'actions déployés en contrepartie de cet abattement permettent d'intervenir dans de nombreux domaines : entretien, propreté, tranquillité résidentielle, animation sociale, culture, emploi, etc.

Compensé aux collectivités territoriales à hauteur de 40% par l'État depuis la loi de finances pour 2016, l'abattement de TFPB permet en outre de mobiliser des financements complémentaires des organismes Hlm (subventions, fonds propres, etc.).

Il est une traduction concrète de la mobilisation de l'État, des collectivités territoriales et des organismes HLM aux côtés des habitants des quartiers.

Cet investissement entre par ailleurs en synergie avec un ensemble d'autres programmations, construites autour d'un même projet de territoire.

Depuis la loi de finances pour 2015, en effet, les conventions déclinant les actions de valorisation de l'abattement de TFPB sont annexées au contrat de ville, dont les organismes concernés doivent être signataires pour bénéficier de l'abattement. Ces derniers doivent également transmettre annuellement aux autres signataires du contrat « 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 ».

La convention ouvrant droit à l'abattement de TFPB a ainsi vocation à s'inscrire en complémentarité avec :

- **les actions relevant du contrat de ville** y compris dans le cadre des projets de renouvellement urbain, ainsi qu'avec **le droit commun** notamment en matière de sécurité, d'emploi, d'accès aux droits, etc.
- **les mesures initiées ou amplifiées lors du CIV du 29 janvier 2021** (cités de l'emploi, cités éducatives, bataillons de la prévention etc.)
- **les enjeux sociétaux actuels** qui concernent tout particulièrement les

[1] Dès le comité interministériel des villes du 19 février 2013, l'inscription de l'utilisation de l'abattement de TFPB dans les contrats de ville, a été actée : *« Le futur contrat de ville, signé notamment par l'État, les collectivités et les bailleurs, et concerté avec les habitants, constitue le cadre adéquat pour fixer des engagements précis, mesurables et partagés, et proposer un dispositif amélioré, centré sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville et permettant de renforcer de façon durable les actions de gestion urbaine et sociale de proximité ».* Décision 19, CIV du 19 février 2013.

QPV (transition écologique, adaptation au vieillissement, etc.)

Elle a également vocation à s'articuler avec :

- **les démarches de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP),** pilotées par les collectivités locales et l'Etat, qui organisent et coordonnent les interventions pour répondre aux besoins spécifiques des quartiers : sur-entretien, gestion différenciée des espaces, régulation des usages, organisation de la présence de proximité, soutien aux personnels...

A ce titre, les actions des organismes Hlm prises en compte dans le cadre de l'abattement de TFPB font partie des programmes d'actions réalisées dans le cadre des démarches de gestion urbaine et sociale de proximité.

La nécessaire articulation qui doit être trouvée entre l'Etat, les collectivités territoriales et les organismes HLM, chacun dans son domaine de compétence, se traduit depuis 2015 par une démarche partenariale de valorisation de l'abattement de TFPB.

Les conventions ouvrant droit à l'abattement, qui précisent les objectifs, le contenu et les modalités de suivi des programmes pluriannuels d'actions, sont ainsi négociées entre les signataires, suivant les orientations du présent cadre national, lui-même signé par l'Etat, les associations d'élus et l'Union sociale pour l'Habitat représentant les organismes HLM. De plus, les programmes d'actions reposent sur des diagnostics partagés associant le plus étroitement possible les locataires et les autres habitants du quartier.

Tandis qu'il devait prendre fin en 2020, **l'abattement de TFPB a été prorogé jusqu'en 2022 par la loi de finances pour 2019**, en cohérence avec la prorogation des contrats de ville et de la géographie prioritaire.

Le présent document constitue **le nouveau cadre de référence des conventions ouvrant droit à l'abattement de TFPB annexées à chaque contrat de ville.**

Appuyée sur bientôt sept années d'expérience partagée au service des habitants des quartiers prioritaires, **la présente révision du cadre national a vocation à être prise en compte dès 2022 sans toutefois appeler à amender les conventions en vigueur sur la période 2020-2022.** Elle entre pleinement en application pour l'élaboration des prochaines conventions ouvrant droit à l'abattement de TFPB.

I. Les champs d'utilisation de l'abattement de TFPB pour améliorer la qualité de vie urbaine

Pour assurer le bon fonctionnement des quartiers en fonction des situations urbaines et sociales (sites rénovés, sites en chantiers, sites en attentes de rénovation, sites avec des particularités urbaines ou sociales ...), les actions relevant de l'abattement de TFPB doivent soutenir les objectifs de qualité de cadre de vie, de cohésion sociale et de développement social en agissant sur les champs suivants :

- L'organisation d'une présence de proximité adaptée au fonctionnement social du quartier et le soutien aux personnels de proximité dans leur gestion des spécificités du patrimoine et des besoins des locataires.
- L'adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter.
- Les dispositifs et les actions contribuant à la tranquillité résidentielle (dont la lutte contre l'occupation abusive des halls).
- Les actions de développement social permettant de favoriser la concertation et le « vivre ensemble » (y compris l'accueil et l'accompagnement des nouveaux arrivants, le développement des TIG, la sensibilisation aux gestes éco-citoyens et les actions de végétalisation participative).
- Les petits travaux d'amélioration du cadre de vie : travaux de sécurité passive, réparation du vandalisme, gestion des accès aux caves, interventions permettant de renforcer l'efficacité du travail de gestion quotidienne.

Les actions d'amélioration du cadre de vie qui font l'objet de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation des loyers et des charges pour les locataires (en dehors d'une participation symbolique des locataires ou des accords collectifs).

Le coût résiduel pour l'organisme des actions menées, déduction faite des éventuels financements apportés par d'autres partenaires, doit au moins être égal à l'économie d'impôt générée par l'abattement fiscal.

Les dépenses valorisables au titre de l'abattement de TFPB sont déclinées en huit axes et diverses actions. Cette répartition doit faciliter le suivi et l'évaluation des actions prévisionnelles et réalisées et doit être utilement mobilisée pour atteindre les objectifs pluriannuels fixés par les partenaires et en lien avec les habitants.

Dans le cadre du pilotage de la convention, les signataires veilleront à ce que les actions valorisées répondent autant que possible à la diversité des besoins identifiés sur le quartier et à ne pas concentrer exclusivement les actions valorisées sur un seul axe ou un champ d'intervention.

Axe	Actions
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance
	Agents de médiation sociale
	Agents de développement social et urbain
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité
	Référents sécurité
2. Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)
	Sessions de coordination inter-acteurs
	Dispositifs de soutien
3. Sur-entretien	Renforcement nettoyage
	Effacement de tags et graffitis
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)
4. Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants
	Renforcement ramassage papiers et détritus
	Enlèvement des épaves
	Amélioration de la collecte des déchets
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité
	Vidéosurveillance (fonctionnement)
	Surveillance des chantiers
	Analyse des besoins en vidéosurveillance
6. Concertation / sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale,
	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens, etc.
	Enquêtes de satisfaction territorialisées
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »
	Actions d'accompagnement social spécifiques
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services

8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service *	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)
	Surcoûts de remise en état des logements
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)

** Pour les actions relevant de l'axe 8, les petits travaux d'amélioration de la qualité de service peuvent être réalisés au sein du parc Hlm non financé par des opérations de renouvellement urbain programmées. Ces petits travaux peuvent également, et avec l'accord des signataires de la convention, être réalisés au sein du parc Hlm en gestion de l'attente dans des périmètres relevant du NPNRU.*
Aussi, il sera recherché, autant que possible et selon le contexte territorial, le recours à des structures d'insertion par l'activité économique (SIAE).

Considérant que les enjeux liés au maintien et à l'amélioration du niveau de qualité de service dans les QPV sont plus prégnants que dans les autres quartiers à l'échelle de l'EPCI, les indicateurs de gestion de droit commun sont des éléments de compréhension, à titre indicatif, des dépenses engagées par les organismes Hlm dans le cadre du dialogue avec les signataires de la convention ouvrant droit à l'abattement de TFPB pour les actions suivantes :

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état		
Ascenseurs	Coût moyen des réparations (par an / équipement)		
Contrôles d'accès	Coût moyen des réparations (par an / équipement)		
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble...)		

II. Méthode d'élaboration de la convention ouvrant droit à l'abattement de TFPB

La méthode d'élaboration de la convention ouvrant droit à l'abattement de la TFPB est fondée sur une démarche participative associant l'ensemble des signataires de la convention ainsi que les représentants de locataires et les conseils citoyens notamment. Selon les contextes locaux, d'autres acteurs de la société civile ou des centres sociaux par exemple, en capacité de porter la parole des habitants, pourront également être associés à la démarche.

L'association des instances représentatives des locataires et habitants a notamment pour but d'enrichir le diagnostic et la définition des actions à mener dans les quartiers concernés (expertises d'usages, initiatives des résidents, etc.). **Ces instances doivent être associées à chaque étape de la vie de la convention**. Cette démarche collaborative, en lien avec les signataires, constitue une obligation de moyens.

Dans les quartiers où sont présents plusieurs organismes Hlm, la coordination inter-bailleurs est à rechercher pour porter des projets à l'échelle du quartier (de leur définition à leur évaluation).

La convention ouvrant droit à l'abattement de la TFPB est fondée sur un diagnostic partagé. Celui-ci peut prendre appui sur divers outils dont :

- Le diagnostic en marchant, pour identifier tout dysfonctionnement et les acteurs concernés pour y remédier. Il associe les instances représentatives des locataires-habitants du QPV (amicales de locataires, conseils citoyens, éventuellement associations de jardins partagés, associations promouvant la nature en ville, centres sociaux, etc.), les personnels des organismes Hlm, les représentants de la commune, de l'EPCI et de l'Etat
- Les enquêtes de satisfaction auprès des locataires. Elles doivent s'articuler, le cas échéant, avec celles réalisées par les collectivités dans le cadre des démarches GUSP.
- Toute autre méthode permettant d'associer les habitants et de recueillir la parole habitante du QPV (associations de proximité, centres sociaux, personnels de proximité de l'organisme Hlm, etc.)

Il est essentiel que ce diagnostic soit appuyé de manière significative sur les attentes des habitants du quartier concerné.

La convention est pluriannuelle, *a minima* triennale. Cela implique la définition d'un programme d'actions, déterminé au regard du diagnostic, correspondant à la durée de la convention.

Cette pluriannualité permet de donner de la visibilité à moyen terme aux parties prenantes de la convention (associations de proximité, structures de l'ESS, etc.) et d'inscrire la vision stratégique d'amélioration du cadre de vie élaborée pour valoriser l'abattement de TFPB dans le projet de territoire du contrat de ville. Le programme pourra être présenté selon le tableau ci-joint (annexe 1 : actions prévisionnelles).

La convention pluriannuelle pourra être modifiée par avenant, dans le cadre d'un examen à mi-parcours ou pour tenir compte de l'évolution du contexte et des propositions issues du diagnostic.

En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements, la convention peut être dénoncée, après une phase de médiation (voir les modalités de pilotage).

La convention ouvrant droit à l'abattement de TFPB est co-signée par l'organisme Hlm, l'Etat et la collectivité locale (Commune / EPCI) sur la base du cadre de travail déterminé.

Le pilotage de la convention est assuré localement par un binôme Etat local et collectivité territoriale, ou groupement de collectivités territoriales, selon le contexte local, avec l'appui technique des organismes Hlm. Son rôle porte principalement sur l'animation et la régulation du dispositif ainsi que sur la

coordination avec les différents acteurs et services.

L'Etat veille à l'implication des parties prenantes tout au long du processus, avec une attention particulière sur la place des élus à certaines étapes-clefs.

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 des habitants des quartiers.

Les modalités de suivi et d'évaluation s'opèrent à partir des tableaux de bord de suivi des actions (annexe 2 et 3) et du logiciel TFPB Quartiers mis à disposition des organismes Hlm par l'USH et consultable, à terme, par les signataires (services de l'Etat, collectivités) et leurs partenaires (USH, fédérations régionales des organismes Hlm, ANCT).

Les modalités de pilotage, de suivi et d'évaluation et les instances *ad hoc* sont à préciser dans la convention.

Dans certaines situations, l'abattement de TFPB ne peut être intégralement valorisé durant un exercice et ce indépendamment de l'action des parties prenantes de la convention (ex : actions non réalisées liées au contexte sanitaire). Pour y remédier, les dépenses non valorisées en année N peuvent être reportées en année N+1. Ces conditions et modalités de report doivent être explicitement précisées dans la convention.

III. Suivi, évaluation et accompagnement

Le programme d'actions défini et contractualisé fera l'objet **de points d'étape réguliers.** Les instances représentatives des locataires et habitants (notamment les conseils citoyens) seront associées aux points d'étape, ainsi que les services de l'Etat et des collectivités et les organismes Hlm, dans le souci d'articulation avec la démarche de GUSP et la programmation du contrat de ville.

Des enquêtes de satisfaction par quartier seront menées selon des modalités et une périodicité définie dans la convention (*a minima* triennale). Elles s'appuieront sur les enquêtes de satisfaction locataires conduites régulièrement par les organismes Hlm sur la base du référentiel national commun. Elles seront à effectuer le cas échéant, en inter-bailleurs. Elles s'articuleront avec les enquêtes qui pourront être menées avec les collectivités locales dans le cadre des démarches GUSP.

Un bilan annuel consolidé des actions entreprises par QPV sera réalisé et communiqué aux signataires de la convention et auprès des instances représentatives des locataires et habitants du quartier y compris les conseils citoyens. Ce bilan sera présenté lors du comité de pilotage du contrat de ville.

Courant 2022, l'USH mettra à disposition un outil commun et national pour assurer un rendu compte (bilan quantitatif) consultable en format numérique. Cette **nouvelle version de l'outil TFPB Quartiers**[2] sera consultable par les services de l'Etat local et collectivités du territoire concerné afin que ce service soit au bénéfice de l'ensemble des signataires des conventions ouvrant droit à l'abattement de TFPB.
Ce bilan quantitatif servira de support à l'élaboration d'un bilan qualitatif qui permettra de remettre en perspective les orientations et priorités du programme d'actions.

L'USH présentera **un bilan national triennal** de l'utilisation de l'abattement de TFPB associant l'ensemble des parties prenantes à l'échelon local et national.

Une journée nationale entre signataires du cadre national sera organisée par l'USH et l'ANCT tous les deux ans pour évaluer et consolider les objectifs partagés.

En raison de la dimension technique du dispositif de l'abattement de la TFPB, **des moyens d'accompagnement sont mis à disposition des acteurs** pour faciliter l'acculturation commune :

- L'USH et l'ANCT mobiliseront leurs réseaux territoriaux pour accompagner les acteurs locaux par la diffusion du cadre national, l'élaboration d'outils, etc.
- L'école du renouvellement urbain (ERU) proposera un module de formation dédié pour les acteurs concernés
- Les associations d'élus signataires et les centres ressources de la politique de la ville (CRPV) pourront y contribuer par des actions d'informations et de sensibilisation.

[2] L'outil TFPB Quartiers est un service de rendu-compte pour les organismes Hlm et les fédérations régionales des organismes HLM mis en place depuis 2016.

A Bordeaux, le 30 septembre 2021

Nadia Hai
Ministre déléguée auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, chargée de la Ville

Emmanuelle Cosse
Présidente de l'Union sociale pour l'habitat

Pour Johanna Rolland,
Présidente de France urbaine,
Pierre Hurmic, Maire de Bordeaux

Sébastien Martin
Président de l'Assemblée des Communautés de France

Caroline Cayeux
Présidente de Villes de France

Thierry Falconnet
Président de Ville & Banlieue

François Baroin
Pour l'Association des Maires de France et des présidents d'intercommunalités

Annexe 1 : Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnelles dans le cadre de l'abattement de TFPB

Année(s) :

Ville :

Quartier prioritaire :

Organisme :

Nombre de logements dans le quartier :

Montant prévisionnel de l'abattement annuel :

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité							
2. Formation/soutien des personnels de proximité							
3. Sur-entretien							
4. Gestion des déchets et encombrants / épaves							
5. Tranquillité résidentielle							
6. Concertation / sensibilisation des habitants							
7. Animation, lien social, vivre ensemble							
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service							
TOTAL							

Annexe 2 : Tableau de présentation des programmes d'actions réalisées dans le cadre de l'abattement de TFPB

Année(s) :

Ville :

Quartier prioritaire :

Organisme :

Nombre de logements dans le quartier :

Montant de l'abattement annuel :

Axes	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité							
2. Formation/soutien des personnels de proximité							
3. Sur-entretien							
4. Gestion des déchets et encombrants / épaves							
5. Tranquillité résidentielle							
6. Concertation / sensibilisation des habitants							
7. Animation, lien social, vivre ensemble							
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service							
TOTAL							

Annexe 3 : Tableau de bord actions TFPB

Quartier :

1	Terminée
2	En cours
3	Non démarrée
NR	Non renseigné

Axe / Objectif	Action	Échéance	Etat action	Causes retard ou report	Commentaire
			1		
			2		
			3		
			3		
			3		
			3		
			3		
			3		
			3		
			3		
			3		
			3		

30 septembre 2021