

L'abattement de la TFPB : un levier pour agir en faveur des habitantes et des habitants des quartiers

En partenariat avec l'Agence nationale
de la cohésion des territoires (ANCT),
l'association des Maires Ville & Banlieue de France,
Intercommunalités de France et France Urbaine.



Préambule

Les contrats de ville s'achèvent au 31 décembre 2023 et laissent place à une nouvelle génération de contrats assis sur une géographie prioritaire confortée et renforcée.

Si de nombreuses actions et projets de renouvellement urbain ont transformé les quartiers et amélioré les conditions de vie des habitantes et habitants, les inégalités sociales persistent dans bon nombre de sites. Ce constat invite à poursuivre les efforts au niveau local et maintenir, si ce n'est renforcer, les moyens humains et financiers en faveur des quartiers prioritaires.

Dans ce contexte, la mobilisation des acteurs de la politique de la ville est essentielle. Cette coopération, c'est l'esprit du dispositif de l'abattement de la TFPB en QPV, important levier partenarial et financier pour agir au plus près des habitantes et habitants.

I. Grands principes

UNE MESURE FISCALE DEPUIS 2001

Le dispositif d'abattement de 30 % sur la taxe foncière appliquée aux immeubles de logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire, a été instauré en 2001. Il s'agissait initialement d'un dispositif d'atténuation d'une charge fiscale particulièrement lourde pour les bailleurs sociaux en raison de l'absence d'actualisation des valeurs locatives cadastrales depuis 1980. Il a d'abord concerné les zones urbaines sensibles puis avec la loi de finances pour 2015, concerne les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Aujourd'hui, compensé à hauteur de 40 % par l'État aux communes, cet abattement vise l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires du parc social situé en QPV.

UN OUTIL DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Depuis 2016, les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB sont rattachées aux contrats de ville. Elles doivent s'élaborer en cohérence avec les autres dispositifs et tout particulièrement les démarches de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) et les projets de gestion dans les QPV concernés par un programme de renouvellement urbain (NPNRU). Cet abattement vise à « financer » des actions pilotées par l'organisme Hlm qui contribuent à améliorer le cadre de vie des locataires habitants. La valorisation, au titre de l'abattement de la TFPB, des dépenses supplémentaires, permet de ne pas répercuter ces surcoûts sur les charges locatives des locataires du parc social.

UN ESPACE DE DIALOGUE ET DE PARTENARIAT

Point essentiel, l'abattement de la TFPB est un dispositif partenarial qui mobilise aux différentes étapes de sa mise en œuvre les services de l'État local, les EPCI, les communes et les organismes Hlm, tous signataires des conventions d'utilisation qui définissent ses objectifs et régissent son fonctionnement.

Cette animation partenariale permet d'aboutir à la définition collective de priorités. Réunis autour des enjeux de gestion urbaine, de gestion technique du patrimoine et d'enjeux de cohésion sociale propre à chaque QPV, les parties prenantes de la convention sont partenaires. Elles forment un état des lieux partagé de la situation dans les quartiers, décident ensemble des priorités d'action et des modalités de financement et en assurent un suivi et une évaluation. Au-delà des signataires, les habitantes et habitants, représentés par les membres du conseil citoyen et des associations de locataires du parc social, ont toute leur place pour participer à la vie de la convention et ainsi mettre à profit leurs connaissances des quartiers et de leur fonctionnement.

DES ACTIONS TERRITORIALISÉES

Les actions mises en œuvre ont deux atouts majeurs : apporter des solutions aux besoins constatés dans le quartier, ou parfois à des dysfonctionnements et, être visibles des habitantes et habitants.

Ces actions adaptées au territoire s'inscrivent dans un cadre souple et élargi, celui des 8 axes définis par l'avenant du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB signé en 2021 par l'État, les associations d'élus et l'USH. Ces actions ont pour trait commun de concerner le quotidien des habitantes et habitants : la présence de proximité, l'entretien et la propreté des espaces extérieurs, la gestion des déchets, l'animation du quartier, l'activation des rez-de-chaussée d'immeubles, les services aux habitants, l'insertion par l'économie, les petits travaux du patrimoine ou encore la tranquillité résidentielle. Ces actions, réalisées dans l'année, rendent concrets et visibles les changements apportés au quartier et l'engagement des institutions.

II. Ce que permet l'abattement de la TFPB en QPV

LUTTER CONTRE LE SENTIMENT D'ABANDON



- Projet d'agriculture urbaine, Le 8^e Cèdre, Place au Terreau et Grand Lyon Habitat, Lyon / @Place au terreau -

L'abattement de la TFPB est un dispositif souple qui permet aux partenaires institutionnels de créer les conditions d'une participation active et au long-cours des locataires-habitants.

Les bénéficiaires du dispositif d'abattement de la TFPB, qui sont les habitantes et habitants en sont aussi acteurs. Le cadre national encourage l'association des locataires-habitants à la vie de la convention, via les associations de locataires ou les conseils citoyens. S'ils ne sont pas signataires de la convention, les locataires-habitants sont consultés au titre de l'expérience qu'ils ont de leurs propres lieux de vie. Ils sont parties prenantes d'un grand nombre de projets mis en œuvre et valorisés au titre de l'abattement de la TFPB.

Les actions valorisées au titre de l'abattement de la TFPB contribuent à maintenir des résidences entretenues et une vie de quartier apaisée. La propreté des espaces extérieurs, la gestion et la valorisation des déchets ménagers, la réparation des dégradations, les actions de tranquillité résidentielle ou le développement de services solidaires sont autant d'actions qui participent de la réponse apportée aux attentes des habitantes et habitants.

Ces actions sont aussi un atout pour pérenniser les investissements réalisés dans le cadre de la rénovation urbaine et constituent un levier essentiel de la qualité de service dans les quartiers prioritaires non concernés par des projets de renouvellement urbain hors ANRU.

FAVORISER LE POUVOIR D'AGIR DES HABITANTES ET HABITANTS



- Projet d'économie circulaire et d'insertion auprès des jeunes, Au fil de l'eau, Valophis Habitat, Choisy-le-Roi / @Valophis Habitat -

ÊTRE AUX CÔTÉS DES LOCATAIRES-HABITANTS



- Projet d'insertion et de développement d'activités, En découdre avec l'emploi, Espace Textile Rive Droite, Domofrance, Bordeaux / © Rodolphe Escher -

L'abattement de la TFPB, par sa souplesse permet aux équipes des bailleurs sociaux, de développer des réponses innovantes dans un partenariat ouvert et durable avec les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire (ingénierie de projet, financements, locaux d'activité, réseaux, etc.). Ces projets permettent d'inventer et de tester des solutions pour et avec les habitants afin de faire face aux difficultés récurrentes des quartiers, et répondre aux nouveaux défis liés aux transitions écologiques et démographiques.

Avec l'abattement de la TFPB, les projets peuvent être définis au plus près des besoins et pilotés dans un dialogue permanent entre les parties prenantes, sans les contraintes d'autres sources de financement tels que les appels à projets [mise en concurrence, cahier des charges limitant ou inadapté au besoin local, etc.]. Le dispositif peut et doit s'inscrire dans un objectif de durabilité et de pluri annualité le cas échéant.

Depuis 2001, l'abattement de la TFPB permet d'étoffer les équipes des organismes Hlm, que ce soit au titre de la proximité, ou d'autres fonctions en lien avec la politique de la ville [développement social urbain, médiation sociale, référent sécurité...]. Cela se traduit par davantage de projets au service des territoires et par une présence renforcée dans le quartier. Aussi, les organismes Hlm, par le biais de l'abattement de la TFPB, peuvent être des partenaires engagés auprès du secteur associatif dans les QPV. Ensemble, organismes Hlm et associations, en lien avec les collectivités locales, contribuent à mailler le quartier et à maintenir un contact régulier avec les locataires-habitants [balades urbaines, animations, porte-à-porte, rencontres en pied d'immeuble, etc.].

SOUTENIR DES FORMES D'INNOVATION AGILES ET SUR-MESURE AU SEIN DES QPV



- Projet de tri et de valorisation des encombrants, Environnements solidaires, Atlantique Habitation, Nantes Métropole Habitat, CDC Habitat, Habitat 44, Harmonie Habitat, La Nantaise d'Habitations, Nantes et Saint-Herblain / © droits réservés -

III. À quelles conditions ?

L'USH a réalisé des bilans nationaux de l'utilisation de l'abattement de la TFPB concernant deux périodes triennales (2017-2019 et 2020-2022). Ces bilans ont révélé deux conditions de réussite majeures du dispositif de l'abattement de la TFPB : la qualité du partenariat et l'organisation de la gouvernance

UNE PLATEFORME DE MOBILISATION OPÉRATIONNELLE

La force de l'abattement de la TFPB réside dans le partenariat local entre les services de l'État, les collectivités et les bailleurs sociaux. C'est l'animation de ce partenariat aux différentes phases de son déroulement qui permet de partager un diagnostic des besoins basé sur les constats de terrain, de décider ensemble de la feuille de route que mettront en œuvre les organismes Hlm dans leur champ d'activité, et de piloter et d'articuler le dispositif aux autres actions déployées au sein du quartier.

UNE GOUVERNANCE STRUCTURÉE

Le dispositif de l'abattement de la TFPB, outil de la politique de la ville, nécessite un pilotage et une animation entre quatre parties prenantes - l'État local, l'EPCI, la commune et l'organisme Hlm qui doivent s'entendre sur une vision clarifiée de leurs rôles respectifs et de la valeur ajoutée attendue du dispositif d'abattement.

Cela nécessite en premier lieu, une compréhension partagée des modalités d'utilisation de l'abattement de la TFPB, dispositif qui peut apparaître complexe et technique au premier abord. Certains territoires ont à ce titre élaboré des documents cadres fournissant un "mode d'emploi" commun et facilement partageable entre les partenaires.

Deuxièmement, il doit ressortir de cette compréhension partagée, une capacité collective à arbitrer sur les complémentarités recherchées entre l'abattement de la TFPB, les politiques de droit commun et les actions spécifiques au titre de la politique de la ville. Les enjeux de cette articulation consistent à renforcer la pertinence du dispositif (définition partagée des priorités à court et moyen terme du dispositif) et son efficience, via une allocation plus cohérente entre les acteurs, des compétences, des moyens humains et des financements mobilisables.

À ces différents titres, le pilotage du dispositif de l'abattement de la TFPB justifie souvent une instance de pilotage dédiée, complémentaire mais articulée avec celles du contrat de ville pour pouvoir créer les conditions d'un dialogue entre les parties prenantes. À cet effet, le bilan de l'utilisation du dispositif d'abattement doit se faire sur la base d'outils partagés : les annexes I et II du « 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 » constituent des éléments de base qui peuvent être utilisés pour un dialogue transparent.

Conclusion

Les partenaires nationaux appellent de leurs vœux à œuvrer en faveur des quartiers et de leurs habitantes et habitants.

Afin que l'abattement de la TFPB soit pleinement utilisé comme une opportunité pour les QPV, les acteurs locaux sont invités à se saisir de cet outil à l'occasion de la prochaine génération de contrats de ville et à en porter une vision partagée dans chacun des quartiers de la nouvelle géographie prioritaire.

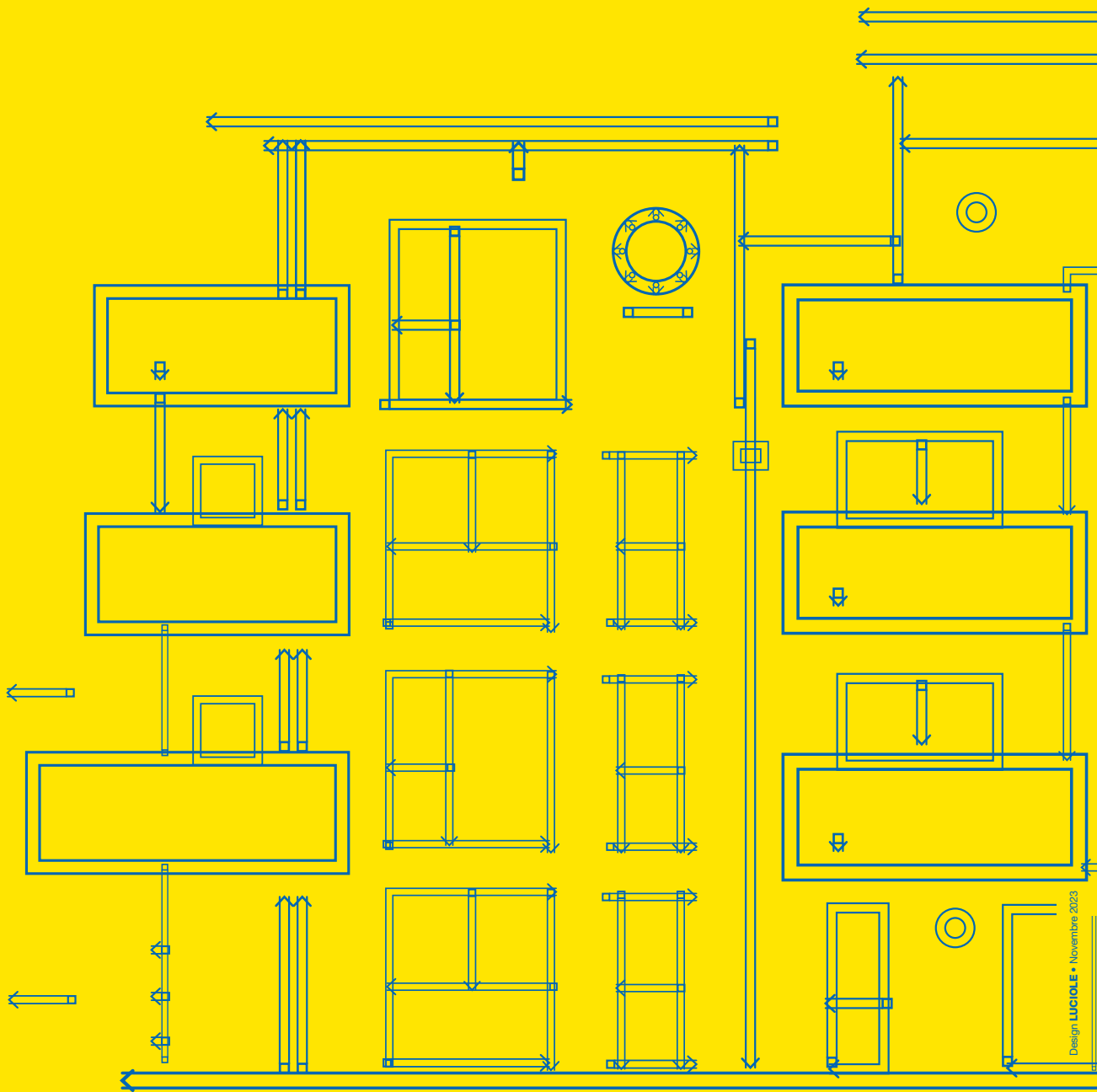
Pour accompagner les acteurs dans les territoires, les partenaires nationaux sont mobilisés pour développer des services et des outils nationaux facilitant le pilotage et le développement d'une culture commune de l'utilisation de l'abattement de la TFPB (formation, guide, logiciel...).

Logiciel QuartiersPlus développé par l'USH.

À l'occasion de la nouvelle génération des contrats de ville, l'USH met à disposition des organismes Hlm et plus largement des partenaires, un service facilitant le suivi des actions de renforcement de la qualité de service dans les quartiers.

Ce logiciel permet de piloter l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires et de partager les informations sur les programmes d'actions avec les partenaires locaux, représentants de l'État et collectivités locales.





Design LUCIOLE • Novembre 2023

www.union-habitat.org

✂ @UnionHlm 📺 @L'Union sociale pour l'habitat
 @unionhlm 📺 @Union sociale pour l'habitat

**L'UNION
 SOCIALE
 POUR
 L'HABITAT**
 Les Hlm, l'habitat en Mouvement