



MINISTÈRE DE LA VILLE, DE LA JEUNESSE ET DES SPORTS
SECRETARIAT D'ÉTAT CHARGÉ DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Paris le 12 JUIN 2015

Le Ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports
La Secrétaire d'État en charge de la politique de la Ville

à

Mesdames et Messieurs les préfets de région
Mesdames et Messieurs les préfets de département

INSTRUCTION

relative aux conventions d'utilisation de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

ANNEXE N° 1 : Cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine

ANNEXE N° 2 : Convention type d'utilisation de l'abattement TFPB

Textes de référence :

- Loi n° 2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.
- Circulaire du Premier ministre n° 5729/SG du 30 juillet 2014 relative à l'élaboration des contrats de ville de nouvelle génération.
- Circulaire du Ministère de la ville du 15 octobre 2014 relative aux modalités d'élaboration des contrats de ville.
- Agenda HLM 2015-2018 signé entre l'État et l'Union Sociale pour l'Habitat le 29 septembre 2014.

La loi de finances pour 2015 a permis la prorogation de l'abattement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) :

- durant l'année 2015, pour le patrimoine des bailleurs qui en avait bénéficié en 2014, dans les anciennes zones urbaines sensibles (ZUS),
- et son application, dès le 1er janvier 2016, à l'ensemble du patrimoine social situé dans les 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), pour la durée des contrats de ville (2015-2020).

Cette mesure fiscale, dont le montant est estimé à 150 millions environ, doit permettre aux organismes HLM d'améliorer le cadre de vie des habitants de la nouvelle géographie prioritaire.

La présente instruction expose les orientations nationales définies entre l'Etat, l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), l'association d'élus Ville et Banlieues (AMVBF), l'association des maires de France (AMF), l'association des communautés urbaines de France (ACUF), l'association des maires des grandes villes de France (AMGVF) et l'association des communautés de France (ADCF), relatives aux actions qui seront engagées pour l'amélioration de la qualité de vie urbaine, en contrepartie de l'abattement de TFPB.

Dans ce cadre, il vous est demandé de veiller au respect de l'engagement national relatif à l'utilisation de l'abattement de TFPB, figurant en annexe, en négociant la signature, à l'horizon de fin 2015, des conventions *ad hoc*, annexées aux contrats de ville.

1- L'engagement national pour le renforcement de la qualité de vie urbaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

La loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a modifié la géographie prioritaire de la politique de la ville en remplaçant les ZUS, définies par loi n° 96-987 du 14 novembre 1996, par les QPV. Les décrets n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 et n° 2014-1751 datés du 30 décembre 2014, ont respectivement défini la liste de ces 1 500 quartiers en métropole et en outre-mer.

Conformément à la loi précitée, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposant de QPV sur leur territoire doivent conclure un contrat de ville avec l'Etat, ses établissements publics, les bailleurs et l'ensemble des acteurs des collectivités, en mobilisant leurs moyens pour améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers concernés. L'article 1388 bis du code général des impôts (CGI), modifié par la loi de finances pour 2015, a prorogé l'abattement de TFPB dont bénéficient les bailleurs pour leur patrimoine situé dans les 1 500 QPV, à partir de 2016, et dans les anciennes ZUS, en 2015, année de transition.

L'agenda national HLM 2015-2018, signé le 25 septembre 2014 entre l'Etat et l'USH a prévu l'élaboration d'un **cadre national, déterminant les principes d'utilisation de l'abattement de TFPB**. Celui-ci a été élaboré entre l'Etat, le Mouvement HLM, l'association d'élus Ville et Banlieue, l'AMF, l'ACUF, l'AMGVF et l'ADCF, et approuvé par le Comité exécutif de l'USH en date du 28 janvier 2015 (cf. annexe 1). Il définit les modalités d'engagement et de suivi des actions entreprises par les bailleurs sociaux, en contrepartie de cet avantage fiscal, pour améliorer la qualité de la vie urbaine dans les QPV.

Cet engagement national pose le principe de la mobilisation préalable des moyens de gestion de droit commun des bailleurs. En complément à ce droit commun, l'abattement de TFPB doit permettre l'engagement de moyens spécifiques, adaptés aux besoins des quartiers prioritaires.

2- La déclinaison locale du cadre national : les conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB

Le cadre national précité prévoit l'élaboration de conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB (cf. modèle de convention type en annexe 2) signées entre l'Etat, les collectivités concernées (communes et EPCI) et les bailleurs. Dans ces conventions, chaque organisme HLM, bénéficiaire de l'abattement de TFPB, devra :

- identifier les moyens de gestion de droit commun qu'il met en œuvre, dans chaque quartier prioritaire, comparativement au reste du parc,
- et fixer les objectifs, le programme d'actions et les modalités de suivi annuel des contreparties à l'abattement de TFPB.

Vous veillerez à l'engagement et à la signature de telles conventions, qui devront décliner ce programme d'actions par quartier et par organisme HLM. Ces conventions constitueront une annexe des contrats de ville. Vous vous assurerez qu'elles englobent l'ensemble des démarches de gestion urbaine de proximité (GUP), mobilisant les collectivités locales, les bailleurs, les représentants locaux de l'Etat et les habitants. Les actions entreprises par chaque organisme HLM bénéficiaire de l'abattement s'inscriront ainsi dans le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville, tel qu'évoqué dans la circulaire du Premier Ministre n° 5729/SG du 30 juillet 2014 relative à l'élaboration des contrats de ville de nouvelle génération.

La cohérence d'ensemble des programmes d'actions menés dans les quartiers concernés par plusieurs bailleurs sera recherchée, dans le cadre des stratégies poursuivies par les services de proximité des collectivités concernées.

La convention d'utilisation peut se situer à différents niveaux :

- au moins une convention par bailleur et par contrat de ville, qui déclinera un programme d'actions par quartier,
- une convention par bailleur et par commune, qui déclinera un programme d'actions par quartier,
- ou une convention par bailleur et par quartier.

L'application du bénéfice de l'abattement de TFPB à l'ensemble du parc des bailleurs situé en QPV dans l'agglomération peut leur permettre de moduler et de prioriser leurs interventions en matière de GUP dans les quartiers où des besoins importants auront été repérés par le contrat de ville.

a) Justification aux services fiscaux

La nouvelle rédaction de l'article 1388 du CGI, telle qu'issue de la loi de finances initiale pour 2015, encadre les modalités d'application de l'abattement de TFPB pour le parc des organismes HLM situés en QPV.

Cet article réserve l'application de l'abattement fiscal aux bailleurs signataires du contrat de ville et sur la durée de celui-ci. Il prévoit la transmission annuelle par chaque bailleur aux autres signataires du contrat de ville des documents justifiant du montant et du suivi des actions qu'ils ont entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des habitants.

L'article 1388 bis du CGI prévoit également la transmission au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1er janvier de l'année suivant celle de la signature du contrat de ville, d'une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens et accompagnée d'une copie du contrat de ville.

b) Méthode d'élaboration de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB

Les conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB identifieront un plan d'action triennal, déterminé au regard d'un diagnostic associant les personnels des organismes HLM, les représentants de la commune et les associations de locataires présentes dans le quartier. Ce diagnostic sera conduit selon la méthode des « diagnostics en marchant », associant les locataires et leurs représentants. Il permettra de repérer les dysfonctionnements et de préciser la responsabilité de chaque acteur pour y remédier.

Ces conventions distingueront ce qui relève du renforcement des moyens de gestion de droit commun et ce qui relève de la mise en place de moyens spécifiques, issus de l'abattement de TFPB.

Les actions conduites par chaque bailleur, en contrepartie de l'avantage fiscal, devront faire l'objet de dispositifs de suivi et d'évaluation, qu'il vous appartiendra de déterminer en lien avec les collectivités locales concernées. Le cadre national évoqué prévoit ainsi que ces suivi et évaluation annuels des actions entreprises, en contrepartie de la mesure fiscale, soient transmis aux signataires du contrat de ville et présentés au comité de pilotage de ce contrat.

Vous veillerez donc à ce que les modalités de pilotage de ces dispositifs prévoient *a minima* un bilan annuel et précis des actions entreprises aux fins de renforcement des actions de GUP de la part des organismes HLM, ainsi que le mode d'association des représentants des locataires dans le choix des actions et la mesure de la satisfaction. Les points d'étape seront complétés par des enquêtes de satisfaction menées par quartiers, selon une périodicité *a minima* triennale, selon des modalités inscrites au sein desdites conventions.

Ces modalités de suivi doivent être définies en tenant compte du dimensionnement des équipes locales et des moyens matériels dont elles disposent.

La consolidation des actions entreprises, par quartier, s'opérera au moyen des tableaux de bord de suivi, selon le format prévu par le cadre national. Il appartient aux signataires du contrat de ville de désigner, dans la convention, un représentant chargé de consolider le bilan annuel des actions conduites par quartier.

L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) assurera prochainement la diffusion, dans son réseau, du cadre national relatif à l'utilisation de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Dès lors, vous devez engager les négociations avec les collectivités et bailleurs concernés afin d'aboutir, avant fin 2015, à la signature des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB, qui seront annexées aux contrats de ville.

Nous vous remercions de veiller à la mise en œuvre de ces conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB, essentielles pour l'amélioration de la qualité de vie urbaine dans les QPV, et de nous faire part, sous le présent timbre, des éventuelles difficultés rencontrées.

Patrick KANNER

Ministre de la Ville, de la Jeunesse
et des Sports



Myriam EL KHOMRI

Secrétaire d'Etat chargée de la politique
de la ville

