

# éCHO HLM

*Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble*



**L'Union sociale pour l'habitat dénonce fermement le projet de suppression de l'abattement et de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**

## Tribune



Par **Jean-Louis Dumont**,  
président de l'Union sociale  
pour l'habitat

Le projet de loi de finances 2017, actuellement en discussion au Parlement, prévoit en l'état actuel la suppression de deux mécanismes d'allègement ou d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Ces dispositions sont essentielles pour les bailleurs sociaux : elles leur permettent de produire des logements à bas niveau de loyers et d'accroître le service rendu aux locataires dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Si elles venaient à être votées définitivement, ce serait un très mauvais coup porté à l'emploi et à la cohésion nationale.

Très concrètement, la suppression de l'exonération de TFPB alourdirait dans des centaines de villes de 10% le plan de financement de chaque opération de construction neuve de logements locatifs sociaux ou rendrait le montage des opérations impossibles. Cela fait peser une menace sur la production de 50 000 logements

“

### *Une menace directe pour l'emploi dans la construction et le service aux habitants dans les quartiers en difficulté*

”

par an, ce qui signifierait une perte pouvant aller jusqu'à 80 000 emplois dans le secteur du bâtiment. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, la suppression massive de l'abattement de TFPB mettrait tout simplement un terme aux actions de renforcement de la gestion de proximité des organismes Hlm en faveur des quartiers en difficulté (médiation et sécurisation des immeubles pour assurer la tranquillité résidentielle, renforcement de la présence humaine auprès des locataires, chantiers d'insertion par l'économique au bénéfice des jeunes, traitement en temps réel du vandalisme

et des dysfonctionnements des équipements, accompagnement social des locataires en difficulté, sensibilisation des locataires à la maîtrise des charges...).

### **Les locataires et les demandeurs de logements sociaux ne peuvent être les victimes des désaccords entre l'État et les collectivités territoriales**

Depuis 2013 avec le plan d'urgence pour le logement, l'ensemble des acteurs de la production s'est mobilisé pour répondre à la crise du logement et soutenir l'activité. Avec la loi pour la Ville en 2014, des règles ont été fixées pour que tous participent à la cohésion sociale et urbaine. Les organismes Hlm sont au rendez-vous et tiennent leurs engagements. En revenant sur les règles fixées en matière de TFPB, le Parlement et le gouvernement prendraient la responsabilité de revenir sur l'ensemble des conditions qui permettent aux organismes Hlm d'être des acteurs du pacte républicain et d'augmenter l'offre de logements sociaux.

Le Mouvement Hlm appelle donc l'État à maintenir ces dispositifs. Il demande aux députés de prendre en compte les conséquences qu'auront sur les territoires leur décision en matière d'emploi, de lutte contre la crise du logement et de cohésion nationale.

## Repères

# 80 000

C'est le nombre d'emplois dans le secteur du bâtiment directement menacés par la suppression de l'exonération de TFPB pour les organismes Hlm. Par-delà, cette mesure porte atteinte aussi à la construction et ce sont 50 000 logements sociaux ou en accession à la propriété par an qui sont menacés. Elle marque également une nouvelle dégradation globale des moyens déployés pour les projets portés dans le cadre du NPNRU et un coup d'arrêt pour de multiples opérations de démolition/reconstruction.

### **La qualité de vie dans les QPV, un enjeu majeur d'égalité territoriale et de solidarité nationale**

Améliorer la qualité de vie dans les quartiers constitue clairement un enjeu national, dont l'État est le premier garant. Le Mouvement Hlm est mobilisé en faveur des quartiers sur tous les fronts, à travers la rénovation urbaine, le soutien au développement économique et à l'emploi, mais aussi en assurant au quotidien dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) une gestion

de proximité renforcée afin de garantir aux habitants un même niveau de qualité de service que dans les autres territoires. Ces actions sont utiles. Elles nécessitent des mesures spécifiques (présence, sur-entretien, tranquillité résidentielle, actions d'insertion...), dont les organismes Hlm ne peuvent assumer seuls les surcoûts et qui ne peuvent non plus peser sur des locataires déjà fragilisés.

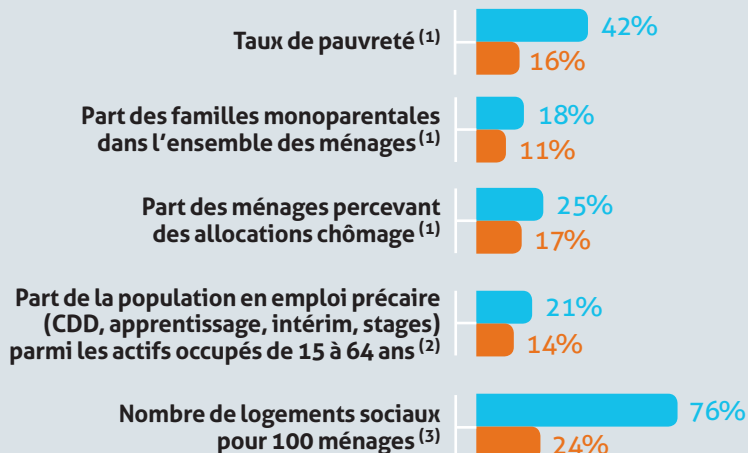


# À quoi sert l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ?

## Caractéristiques démographiques et sociales des quartiers prioritaires de la politique de la ville en France métropolitaine

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville constituent des territoires où la pauvreté est plus élevée et la situation des habitants plus fragile que dans les autres quartiers des agglomérations auxquelles ils appartiennent, notamment au regard de la configuration familiale, des conditions de logement et de l'emploi. Des fragilités accentuées par rapport à l'ancienne géographie de la politique de la ville.

- Quartiers prioritaires
- Unités urbaines englobantes



Source: Insee Flash Île-de-France n°10, mai 2016.

(1) Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal (Filosophi) 2012.

(2) Insee, recensement de la population 2010 (Pour les QPV: estimations démographiques, septembre 2015; pour les UU: bases de données infracommunales).

(3) SOeS RPLS 2013; Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal (Filosophi) 2012.

## Exemples d'actions pouvant être financées dans le cadre de l'abattement de TFPB

### AXES DE TRAVAIL >> ACTIONS

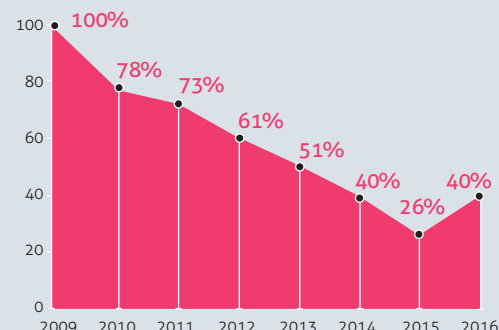
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	>>	Agents de médiation sociale, agents de développement social et urbain, référents sécurité, renforcement du gardiennage et surveillance...
Formation/soutien des personnels de proximité	>>	Coordination inter-acteurs, formations spécifiques (gestion des conflits...)
Sur-entretien	>>	Renforcement du nettoyage, enlèvement de tags et de graffitis, réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)
Gestion des déchets et encombrants/épaves	>>	Gestion des encombrants, enlèvement des épaves, amélioration de la collecte des déchets...
Tranquillité résidentielle	>>	Dispositif tranquillité, vidéosurveillance, surveillance des chantiers...
Concertation/sensibilisation des locataires	>>	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires, dispositifs spécifiques de sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...
Animation, lien social, vivre ensemble	>>	Soutien aux actions favorisant le «vivre ensemble», actions d'accompagnement social spécifiques, actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion), mise à disposition de locaux associatifs ou de services...
Travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	>>	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...), amélioration du cadre de vie, surcoûts de remise en état des logements...

L'abattement de 30% sur la TFPB pour leur patrimoine situé dans les QPV permet aux organismes Hlm de financer des actions de renforcement de la gestion de proximité pour améliorer la qualité de service au quotidien et engager des actions spécifiques. La définition du programme d'actions s'appuie sur un diagnostic qui réunit les acteurs du quartier, dont les représentants des locataires.

Source: Cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (signé le 29 avril 2015).

## Evolution du taux de compensation de l'abattement de TFPB par l'État depuis 2009

Les QPV sont généralement localisés dans les communes les moins riches, qui font par ailleurs face à des dépenses sociales importantes. Si l'abattement de TFPB est nécessaire aux organismes Hlm dans les quartiers pour faire face aux surcoûts de gestion, il est tout aussi nécessaire que cet abattement soit mieux compensé par l'État afin de ne pas priver ces communes d'une ressource.



● Taux de compensation

Source: Données 2013 de la Direction générale des collectivités locales et calculs USH.