



Direction
des politiques
urbaines
et sociales



Direction
des études
juridiques
et fiscales



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Questions - Réponses

ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| conditions d'octroi de l'abattement de TFPB | 3 |
| Q – <i>Quel est le texte qui rend obligatoire la signature des contrats de ville pour pouvoir bénéficier de l'abattement ?.....</i> | <i>3</i> |
| Q - <i>Quelles sont les obligations déclaratives auprès des services fiscaux pour bénéficier de l'abattement ?.....</i> | <i>3</i> |
| Q - <i>Faut-il justifier auprès des services fiscaux des actions entreprises en contrepartie de l'abattement ?.....</i> | <i>3</i> |
| Q - <i>Est-il obligatoire d'avoir signé les conventions d'utilisation pour le 31 décembre 2015 ?.....</i> | <i>3</i> |
| Q - <i>Si le patrimoine d'un organisme dans un QPV ne nécessite pas/plus un investissement à la hauteur de l'abattement TFPB peut-on négocier un abattement partiel ? Ou peut-on globaliser la ressource ?.....</i> | <i>4</i> |
| Q - <i>Au cas où le coût des actions qui seront menées dans les quartiers concernés serait inférieur au montant de l'abattement, y-a-t-il une procédure administrative et comptable pour régulariser la différence ?.....</i> | <i>4</i> |
| Q – <i>Une commune a-t-elle la possibilité de refuser l'application de l'abattement afin de ne pas subir de perte fiscale ?</i> | <i>4</i> |
| Q- <i>Comment évalue-t-on l'économie d'impôt générée par l'abattement de la TFPB qui servira à quantifier les plans d'actions prévisionnels ?</i> | <i>4</i> |
| Q - <i>Est-il possible de cumuler sur un même logement : l'abattement de 30% en QPV et un dégrèvement pour travaux d'économie d'énergie, ou un dégrèvement pour travaux de mise en accessibilité... ?.....</i> | <i>5</i> |
| PATRIMOINE CONCERNE PAR L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QPV | 5 |
| Q - <i>Comment identifier mon patrimoine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ?.....</i> | <i>5</i> |
| Q - <i>Quels sont les logements qui peuvent bénéficier de l'abattement de 30% sur la TFPB en QPV ?</i> | <i>5</i> |
| Q – <i>Les locaux annexes aux logements (garages, locaux communs...) bénéficient-ils également de l'abattement ?.....</i> | <i>5</i> |
| Q – <i>L'utilisation de l'abattement s'applique-t-il uniquement au patrimoine qui y ouvre le droit (ne peut pas concerner le neuf déjà exonéré) ?</i> | <i>6</i> |

| | |
|--|-----------|
| CHAMPS D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT | 6 |
| Q – <i>Quelle est la signification de la phrase du cadre national : « Le coût résiduel pour l'organisme des actions menées, déduction faite des éventuels financements apportés par d'autres partenaires, doit être au moins égal à l'économie d'impôt générée par l'abattement fiscal »</i> | 6 |
| Q – <i>Le tableau des axes et actions relevant de l'abattement et figurant dans le cadre est-il exhaustif ?</i> | 6 |
| Q – <i>Le fait que le quartier soit en NPNRU suffit-il à exclure toute valorisation de l'abattement pour des petits travaux ?</i> | 6 |
| Q – <i>Le dispositif antérieur limitait la prise en compte des travaux à 20% du montant de l'abattement de TFPB. Existe-t-il un taux maximum de prise en compte des petits travaux dans le nouveau dispositif ?</i> | 6 |
| Q – <i>Les équipements en vidéo-protection relèvent-ils de l'abattement de la TFPB ?</i> | 6 |
| Q – <i>Les services de l'Etat ou les collectivités peuvent-ils conditionner la signature de la convention d'utilisation au co-financement de certains dispositifs par les organismes Hlm (par exemple : dispositif de médiation de nuit, gestion des déchets..) ?</i> | 6 |
| Q – <i>Comment établit-on les plans d'actions à réaliser dans le cas des logements foyers, dans la mesure où le bénéficiaire de l'abattement est l'organisme Hlm propriétaire et non pas l'organisme qui assure la gestion ? ...</i> | 7 |
| Indicateurs de gestion de droit commun | 7 |
| Q – <i>A quoi servent les indicateurs de gestion de droit commun ?</i> | 7 |
| Q – <i>Quel est l'impact des indicateurs de droit commun sur l'utilisation de l'abattement de la TFPB ?</i> | 7 |
| Q – <i>Quels sont les liens entre les indicateurs de gestion de droit commun et la valorisation des actions de renforcement de la gestion éligibles à l'abattement de la TFPB (plan d'actions)</i> | 7 |
| Q – <i>A quelle fréquence les indicateurs de gestion de droit commun doivent-ils être fournis ?</i> | 8 |
| MODALITES D'ELABORATION DE LA CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT | 8 |
| Q – <i>Si les collectivités locales et l'Etat ne sont pas en mesure de mener des diagnostics, quelle initiative prendre ?</i> | 8 |
| Q – <i>Les indicateurs de droit commun de la gestion de l'organisme ne sont exigibles que courant 2016. Quel impact cela a-t-il sur l'élaboration de la convention d'utilisation de l'abattement ?</i> | 8 |
| Q – <i>Le montant des abattements de TFPB d'un même organisme peut-il être mutualisé à l'échelle de l'EPCI et affecté en fonction des besoins de chacun des QPV ?</i> | 9 |
| Q – <i>L'abattement peut-il être utilisé pour les quartiers en veille active ?</i> | 9 |
| Q – <i>Un organisme ayant très peu de patrimoine dans un quartier a-t-il l'obligation de signer une convention d'utilisation ?</i> | 9 |
| Q – <i>Le plan d'action étant triennal, l'enveloppe financière peut-elle être elle aussi répartie sur 3 ans ?</i> | 9 |
| Q – <i>Le plan d'action doit-il être présenté hors taxes ou TTC ?</i> | 9 |
| SUIVI – Evaluation | 10 |
| Q – <i>Comment remplir les tableaux de présentation des actions (prévisionnels et réalisés) ?</i> | 10 |

CONDITIONS D'OCTROI DE L'ABATTEMENT DE TFPB

Q – Quel est le texte qui rend obligatoire la signature des contrats de ville pour pouvoir bénéficier de l'abattement ?

R – Il s'agit de l'**article 1388 bis du code général des impôts** (dans sa version modifiée par la loi de finances pour 2015 – article 62)

« Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.
« L'abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2016 à 2020, à compter de l'année qui suit celle de la signature du contrat de ville. » ;

Q - Quelles sont les obligations déclaratives auprès des services fiscaux pour bénéficier de l'abattement ?

R - L'article 1388 bis, II, du CGI prévoit que pour bénéficier de l'abattement, les organismes concernés doivent adresser au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature du contrat de ville (c'est-à-dire avant le 31 décembre 2015), une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens.

L'administration a mis en ligne le formulaire de déclaration à utiliser : n° d'imprimé : 6668 (n°Cerfa : 11737*01), disponible sur www.impots.gouv.fr, rubrique « recherche de formulaires ».

Ce formulaire doit impérativement être renvoyé avant le 31/12/2015, avec les éléments d'identification des logements concernés par l'abattement et une **copie du contrat de ville signé par l'organisme** (précision : le formulaire indique, en page 2, qu'il convient de « joindre une copie de la convention » : Vérification faite auprès des services de Bercy, la « convention » qui est visée est en réalité le contrat de ville et non la convention APL ou la convention d'utilisation de l'abattement)

Il n'est plus exigé, comme par le passé, de justifier des modalités de financement des logements concernés (toutefois l'administration vérifiera l'éligibilité des logements déclarés)

En cas de difficultés, les organismes peuvent contacter le centre des impôts fonciers dont ils dépendent.

Cette déclaration est en principe faite une seule fois pour la période 2016-2020. Elle peut toutefois être complétée au cours de la période si la liste des logements éligibles de l'organisme évolue (par exemple suite à un rachat)

Si la déclaration initiale est souscrite après le 31/12/2015, l'abattement ne pourra s'appliquer qu'à compter de l'année suivant la souscription.

Q - Faut-il justifier auprès des services fiscaux des actions entreprises en contrepartie de l'abattement ?

R - L'article 1388 bis du CGI prévoit que « les organismes concernés transmettent annuellement aux signataires du contrat de ville les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises par ces organismes pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement ».

La justification n'a donc pas à être faite auprès des services fiscaux mais uniquement auprès des signataires du contrat de ville.

Q - Est-il obligatoire d'avoir signé les conventions d'utilisation pour le 31 décembre 2015 ?

R - L'instruction ministérielle du 12 juin 2015, prévoit la signature des conventions d'utilisation au 31 décembre 2015. Il est cohérent d'avoir conclu une convention qui permette la mise en œuvre d'un plan d'action dès le début de l'année. La convention d'utilisation est une annexe du contrat de ville. Si la date du 31 décembre 2015

ne permet pas de décliner l'ensemble des plans d'action, la convention peut évoluer ou être affinée courant 2016.

Les difficultés pour signer les conventions dans le délai fixé par l'instruction ministérielle du 12 juin 2015 ont été signalées au Ministère de la Ville qui fera connaître la possibilité de desserrer le calendrier aux services locaux de l'Etat.

Q - Si le patrimoine d'un organisme dans un QPV ne nécessite pas/plus un investissement à la hauteur de l'abattement TFPB peut-on négocier un abattement partiel ? Ou peut-on globaliser la ressource ?

R - Le bénéfice de l'abattement s'établit à partir de la déclaration de patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2015 (attention : cette déclaration est faite une seule fois pour la période 2016-2020 et il n'est donc pas possible, sauf cas particuliers, de modifier la liste des logements déclarés d'une année sur l'autre). Il est toujours possible de ne pas déclarer certains logements mais ce qui n'aura pas été dépensé en amélioration de la qualité de vie du quartier sera versé en impôt.

Les champs d'utilisation sont larges, il est possible de négocier une globalisation de la ressource et de moduler les moyens sur les différents quartiers d'un même EPCI et aussi de co-financer avec l'abattement des dispositifs communs interbailleurs ou interacteurs au bénéfice de l'ensemble du quartier... Ces différentes modalités doivent permettre de trouver une affectation de la ressource qui corresponde aux objectifs fixés par le cadre national.

Q - Au cas où le coût des actions qui seront menées dans les quartiers concernés serait inférieur au montant de l'abattement, y-a-t-il une procédure administrative et comptable pour régulariser la différence ?

R - Il n'est pas prévu de système de régularisation de l'abattement en fonction de la consommation de la ressource. Le service des impôts appliquera l'abattement « mathématiquement » en fonction du nombre de logements déclarés. Il est indispensable de pouvoir justifier de la dépense.

En revanche, dans le cadre du suivi des plans d'action avec les services de l'Etat (DDT) et les collectivités il sera possible de négocier le report de sommes non utilisées les années suivantes sur d'autres actions.

Q – Une commune a-t-elle la possibilité de refuser l'application de l'abattement afin de ne pas subir de perte fiscale ?

Cette possibilité existe pour certaines mesures fiscales, par exemple pour les commerces en QPV mais pas pour l'abattement de la TFPB sur les logements sociaux en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Q- Comment évalue-t-on l'économie d'impôt générée par l'abattement de la TFPB qui servira à quantifier les plans d'actions prévisionnels ?

La taxe foncière sur les propriétés bâties résulte d'un taux d'imposition fixé par les collectivités (département, intercommunalité, commune). La base d'imposition à laquelle s'applique ce taux correspond à 50 % de la valeur locative des logements.

L'économie d'impôt se calcule en appliquant un abattement de 30 % à la base d'imposition de la TFPB.

Exemple :

La base d'imposition de la TFPB est de 100 K€. Le taux d'imposition global est de 25 %. La TFPB s'élèvera à 25 K€. L'économie d'impôt résultant de l'abattement est de $25 \text{ K€} \times 30\% = 7,5 \text{ K€}$

En réalité, si on suit la méthode officielle, il convient de décomposer le calcul :

- Application de l'abattement de 30 % : base abattue = $100 - 30\% = 70 \text{ K€}$

- TFPB après abattement = 70 € * 25 % (taux d'imposition) = 17,5 K€
- Economie d'impôt = 25 - 17,5 = 7,5 K€

Le plan d'action devra permettre de justifier d'une dépense de 7,5 K€.

Q - Est-il possible de cumuler sur un même logement : l'abattement de 30% en QPV et un dégrèvement pour travaux d'économie d'énergie, ou un dégrèvement pour travaux de mise en accessibilité... ?

R –Oui. On rappelle que le mécanisme de l'abattement est différent de celui du dégrèvement. C'est l'administration fiscale qui applique l'abattement et envoie à l'organisme le montant de TFPB dû après abattement. Pour les dégrèvements : l'organisme commence par payer sa TFPB puis il demande ensuite aux services fiscaux de lui rembourser tout ou partie de cette taxe au titre des travaux réalisés.

Abattement et dégrèvements peuvent donc se cumuler. Toutefois, on rappelle que le montant des dégrèvements est plafonné au montant total de TFPB que l'organisme paie, au titre de l'ensemble de ses immeubles, dans le ressort du centre des impôts fonciers. Par conséquent, dans la mesure où l'abattement conduit à diminuer le montant total de la TFPB payée, cela diminue le montant plafond des dégrèvements possibles.

PATRIMOINE CONCERNE PAR L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QPV

Q - Comment identifier mon patrimoine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ?

R – En allant sur le géoportail (<http://www.geoportail.gouv.fr/accueil>) vous pouvez visualiser les périmètres par quartier et zoomer jusqu'au niveau de l'immeuble pour identifier votre patrimoine. Vous pouvez également faire une recherche par adresse pour voir si elle se situe ou non dans le périmètre d'un QPV.

Voir le guide d'utilisation : http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/qp_geoportail_simplifie.pdf

Il n'existe pas à ce jour de liste des adresses dans le périmètre des QPV.

L'outil de visualisation de l'inclusion ou non de votre patrimoine au sein d'un QPV que le ministère de la ville met à votre disposition, ne constitue en aucune manière une garantie administrative que vous pourrez faire valoir à cet effet, et que seuls les services fiscaux locaux sont en mesure de vous apporter.

Q - Quels sont les logements qui peuvent bénéficier de l'abattement de 30% sur la TFPB en QPV ?

R- Selon l'article 1388 bis du CGI, il s'agit des logements locatifs sociaux appartenant à un organisme d'Hlm (ou à une SEM) et ayant précédemment bénéficié d'une exonération de TFPB de longue durée. Cela correspond, à titre principal, aux logements conventionnés à l'APL mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (logements locatifs « classiques » et logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés).

Q – Les locaux annexes aux logements (garages, locaux communs...) bénéficient-ils également de l'abattement ?

Les locaux annexes aux logements sociaux éligibles à l'abattement bénéficient en principe également de cet abattement à condition qu'il s'agisse de dépendances usuelles des logements (garages, parties communes usuelles d'un immeuble collectif...). Toutefois, Il peut y avoir des cas, notamment dans certaines résidences pour personnes âgées ou personnes handicapées, dans lesquels certains locaux communs ne sont pas des « dépendances usuelles » (locaux spécifiques).... Dans ce cas l'abattement ne s'appliquerait pas.

Q – L'utilisation de l'abattement s'applique-t-il uniquement au patrimoine qui y ouvre le droit (ne peut pas concerner le neuf déjà exonéré) ?

R – Le montant de l'économie d'impôt généré par l'abattement s'affecte dans le cadre d'une négociation avec l'Etat, et les EPCI/communes dans l'objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. La décision d'affectation se fait par quartier, sur la base d'un diagnostic partagé. Il n'y a donc pas automatiquement d'affectation par résidence en fonction de l'économie d'impôt que celle-ci génère.

CHAMPS D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT

Q – Quelle est la signification de la phrase du cadre national : « Le coût résiduel pour l'organisme des actions menées, déduction faite des éventuels financements apportés par d'autres partenaires, doit être au moins égal à l'économie d'impôt générée par l'abattement fiscal »

Cela signifie que l'organisme doit dépenser au moins l'économie d'impôts générée par l'abattement pour des actions en faveur des conditions de vie des locataires, et tenir compte des co-financements éventuels.

Q – Le tableau des axes et actions relevant de l'abattement et figurant dans le cadre est-il exhaustif ?

R - Oui. Il distingue les actions relevant du renforcement des moyens de gestion de droit commun des actions spécifiques aux quartiers. Les plans d'action décidés à la suite des diagnostics partagés devront s'inscrire dans ce cadre.

Q – Le fait que le quartier soit en NPNRU suffit-il à exclure toute valorisation de l'abattement pour des petits travaux ?

L'abattement ne peut pas être utilisé sur une résidence qui fera l'objet de travaux dans le cadre du NPNRU. Cependant, la possibilité peut être ouverte, notamment si les immeubles visés ne feront pas l'objet d'une intervention ou si quelques aménagements d'attente sont nécessaires.

Q - Le dispositif antérieur limitait la prise en compte des travaux à 20% du montant de l'abattement de TFPB. Existe-t-il un taux maximum de prise en compte des petits travaux dans le nouveau dispositif ?

R – Le cadre national prévoit la prise en compte de « petits travaux d'amélioration » hors des quartiers en projet de renouvellement urbain. Il ne définit pas de taux de prise en compte, cela peut donc se négocier.

Q – Les équipements en vidéo-protection relèvent-ils de l'abattement de la TFPB ?

R - Oui, ils relèvent de dispositifs spécifiques aux quartiers dans la rubrique « travaux de sécurisation ».

Q – Les services de l'Etat ou les collectivités peuvent-ils conditionner la signature de la convention d'utilisation au co-financement de certains dispositifs par les organismes Hlm (par exemple : dispositif de médiation de nuit, gestion des déchets..) ?

R - la convention doit être signée par toutes les parties, il s'agit d'un **contrat qui se négocie**. Les collectivités locales et l'Etat sont parties prenantes de ce contrat. Quand les thématiques entrent bien dans le champ d'utilisation défini par le cadre national, comme c'est le cas pour la médiation ou la gestion des déchets, les dispositifs partenariaux et co-financés par les bailleurs relèvent bien de l'abattement de la TFPB.

Par contre, l'abattement ne peut pas financer un coordonnateur GUP. En effet, un organisme Hlm ne peut pas « subventionner » un fonctionnaire d'une collectivité (des financements peuvent être mobilisés à cet effet par la collectivité auprès de l'ANRU pour un quartier en PRU ou dans le cadre du contrat de ville).

Q – Comment établit-on les plans d'actions à réaliser dans le cas des logements foyers, dans la mesure où le bénéficiaire de l'abattement est l'organisme Hlm propriétaire et non pas l'organisme qui assure la gestion ?

Dans le cas de logements foyers, l'organisme Hlm propriétaire associera l'organisme gestionnaire à l'évaluation des besoins, à la définition, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan d'action.

INDICATEURS DE GESTION DE DROIT COMMUN

Q - A quoi servent les indicateurs de gestion de droit commun ?

R – Ils servent à vérifier que l'organisme Hlm déploie les mêmes moyens de gestion de droit commun dans et hors des quartiers. Ce qui intéresse est l'écart entre QPV/hors QPV et non la valeur de l'indicateur. L'USH met au point une méthode de construction des indicateurs qui sera diffusée prochainement.

Q – Quel est l'impact des indicateurs de droit commun sur l'utilisation de l'abattement de la TFPB ?

R - Trois cas se présentent :

- 1 – Il n'y a pas d'écart : le service de base est assuré, l'abattement de la TFPB financera le renforcement de la gestion de droit commun et des dispositifs spécifiques aux quartiers.
- 2 – Les moyens de gestion de droit commun sont inférieurs dans un QPV : l'abattement ne pourra pas financer le « rattrapage » que le bailleur devra assurer. Mais il pourra néanmoins financer un renforcement de la gestion ou un dispositif spécifique au quartier. L'écart n'aura pas d'impact s'il a une explication (par ex : des ascenseurs neufs qui ont peu de pannes, un quartier rénové récemment...), Dans le cas d'un quartier récemment rénové, l'abattement sera ciblé sur des dispositifs spécifiques au quartier.
- 3 – Les moyens de gestion de droit commun sont supérieurs dans un QPV : l'abattement pourra être utilisé pour maintenir ces moyens de gestion renforcée et d'autres actions relevant du champ d'utilisation prévu par le cadre national.

Q – Quels sont les liens entre les indicateurs de gestion de droit commun et la valorisation des actions de renforcement de la gestion éligibles à l'abattement de la TFPB (plan d'actions)

R - L'écart positif entre les ratios dans et hors quartier ouvre l'éligibilité des dépenses à l'abattement de la TFPB pour le renforcement des moyens liés à ces indicateurs, mais ne génère pas de calcul automatique de la valorisation de l'abattement de la TFPB. Les dépenses de renforcement seront à valoriser au coût réel (non récupéré) en fonction de la réalité des actions mises en place.

Exemple 1 : je prévois d'avoir à remettre en état sur le QPV 100 logements sur les 700 qu'il comprend en 2016. J'indique dans le plan d'action prévisionnel le surcoût constaté. Si le coût moyen est de 3000€ en QPV et de 2800 € hors QPV, $(3000 - 2800) \times 100 = 20 \text{ K€}$.

Exemple 2 : le coût moyen par ascenseur dans un QPV est supérieur au coût moyen hors QPV. Il sera possible de valoriser les surcoûts (non récupérables) au coût réel des dépenses (prévisionnelles puis réalisées). Il s'agira le plus souvent des dépenses liées au vandalisme ou aux réparations liées à la plus forte intensité des usages.

Q – A quelle fréquence les indicateurs de gestion de droit commun doivent-ils être fournis ?

Rien n'est dit dans le cadre national sur la périodicité. Le plan d'action étant sur 3 ans, on peut considérer que les indicateurs sont à produire à ce rythme, soit courant 2016 puis à l'échéance triennale du plan.

MODALITES D'ELABORATION DE LA CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT

Q – Quelles sont les modalités d'association des locataires ?

R – Le cadre national indique que les modalités d'association des locataires seront à déterminer dans la convention d'utilisation de l'abattement. Les trois signataires, Etat, Collectivités locales et organismes hlm définissent dès le début de la démarche, les modalités pratiques d'association des représentants des locataires.

Les associations de locataires (toute association siégeant à la CNC ou toute association de locataires représentant au moins 10% des locataires de son ensemble immobilier) ont vocation à être associées à l'ensemble de la démarche : lors du diagnostic en marchant, à la détermination des plans d'action, dans les instances de suivi qui seront mises en place (ces instances pourront être situées à des niveaux différents selon les territoires : comité de pilotage du contrat de ville, comité de pilotage de la démarche de GUP ou comité spécifique...), à l'évaluation des résultats (association à la construction et la mise en œuvre des enquêtes ou études, transmission des tableaux des actions réalisées...), au réajustement des plans d'action.

Il reviendra aux bailleurs d'identifier les associations de locataires présentes dans les quartiers concernés, de les informer des enjeux et modalités de la démarche et de leur proposer de s'y associer. Cette information peut se faire notamment à l'occasion d'une réunion du CCL.

Q - Si les collectivités locales et l'Etat ne sont pas en mesure de mener des diagnostics, quelle initiative prendre ?

R - La responsabilité du pilotage et du suivi (diagnostic, suivi, validation des rendus, consolidation des données....) incombe à la collectivité et à l'Etat qui doivent s'organiser localement et indiquer l'organisation choisie dans la convention d'utilisation de la TFPB. Les instances de pilotages et de suivi du contrat de ville constituent des lieux idoines pour l'examen et la définition de ces questions. Les diagnostics pour l'abattement peuvent, ou compléter ceux qui sont prévus dans le cadre des démarches de GUP ou se mener spécifiquement dans le cadre de l'utilisation de l'abattement de la TFPB. En l'absence de démarche de GUP ou si elle ne comporte pas de diagnostics réguliers, **il est conseillé aux organismes de demander un diagnostic en marchant collectif, qui ne nécessitera pas obligatoirement des moyens spécifiques, afin que le plan d'action pour la TFPB puisse s'établir à partir d'une identification partagée des dysfonctionnements des quartiers.**

Q – Les indicateurs de droit commun de la gestion de l'organisme ne sont exigibles que courant 2016. Quel impact cela a-t-il sur l'élaboration de la convention d'utilisation de l'abattement ?

R - La définition du plan d'action se fait à partir du diagnostic en marchant et des besoins d'amélioration du cadre de vie constatés (par exemple : besoin de renforcer le nettoyage sur telle résidence, besoin de recréer du lien entre les habitants sur tel quartier, besoin d'un dispositif de médiation sur plusieurs quartiers de l'agglomération....). Il est donc possible d'identifier des actions à réaliser indépendamment de la production des indicateurs.

Dans tous les cas, le programme d'action pourra être réajusté en 2017 en fonction des résultats de la présentation des indicateurs.

Q - Le montant des abattements de TFPB d'un même organisme peut-il être mutualisé à l'échelle de l'EPCI et affecté en fonction des besoins de chacun des QPV ?

R - Oui, une mutualisation est possible à l'échelle intercommunale ou communale, cela sera à négocier localement avec l'EPCI et avec les communes.

Q – L'abattement peut-il être utilisé pour les quartiers en veille active ?

R - Non. L'enveloppe financière peut être répartie sur l'ensemble des QPV d'une intercommunalité en fonction des besoins de chacun des quartiers mais ne peut pas être utilisée en dehors des QPV (périmètres réglementaires).

Q – Un organisme ayant très peu de patrimoine dans un quartier a-t-il l'obligation de signer une convention d'utilisation ?

R – L'organisme peut :

- Ne pas déclarer ce patrimoine, considérant qu'il n'y a pas d'enjeu (donc pas de convention).
- Affecter cette somme modique à un dispositif collectif dans le cadre de la GUP ou une action interbailleurs. (La convention ne consigne dans ce cas que l'affectation de la somme).

Q – Le plan d'action étant triennal, l'enveloppe financière peut-elle être elle aussi répartie sur 3 ans ?

R - L'abattement étant annuel, un rendu annuel de son utilisation est nécessaire (sous la forme de tableaux de présentation des actions réalisées, prévus à cet effet par le cadre national). Toutefois, il devrait être possible en cas de non utilisation de la totalité du montant sur une année d'envisager contractuellement dans le cadre du suivi de la convention, un report sur l'année suivante.

Q – Le plan d'action doit-il être présenté hors taxes ou TTC ?

1.1.1 R – IL CONVIENT DE PRENDRE EN COMPTE LES DEPENSES POUR LE MONTANT REELLEMENT SUPPORTE PAR L'ORGANISME.

Certaines des dépenses engagées au titre des différentes actions ne supportent pas la TVA (ex : dépenses de salaires). Elles seront prises en compte pour leur montant net de TVA.

D'autres dépenses supportent la TVA. Elles seront prises en compte pour leur montant TTC. En effet, par principe, les organismes d'Hlm ne peuvent pas récupérer la TVA supportée sur les dépenses engagées pour les besoins de leur activité locative.

On relève toutefois que dans certains cas, les travaux d'entretien ou de maintenance ou d'amélioration du cadre de vie vont être facturés à l'organisme avec une TVA à 20% mais qu'il pourra, une fois la facture payée, procéder à une livraison à soi-même à 10% (ce qui signifie qu'il pourra récupérer la TVA à 20% qu'il a payé et qu'il devra calculer, à la place, une TVA à 10% qu'il reversera au trésor public). Dans ce cas, le coût supporté en définitive par l'organisme sera égal au prix HT + 10%, et c'est ce coût qui devra logiquement être mentionné.

Il en va de même lorsque la facture est payée avec une TVA à 10% mais que l'organisme peut procéder à une LASM à 5,5%.

SUIVI – EVALUATION

Q – Comment remplir les tableaux de présentation des actions (prévisionnels et réalisés) ?

Ces tableaux permettent de présenter les plans d'action. Ils peuvent être utilisés à la fois pour présenter le plan d'action triennal (prévisionnel) et pour présenter le rendu annuel des actions réalisées par quartier.

Les tableaux de rendu annuel sont appelés à être consolidés à plusieurs niveaux (par bailleur et par niveau géographique du quartier à la France entière), il est donc important **de ne pas apporter de modifications dans les intitulés des rubriques et de respecter le format** (excel).

Axes et actions : le libellé des axes et actions ne doit pas être modifié. Ne pas ajouter d'axes ou d'actions.

Calendrier : échéance à laquelle l'action doit être réalisée.

Dépense prévisionnelle (ou réalisée) : coût total de l'action.

Financement bailleur : montant total investi par le bailleur pour financer l'action (y compris abattement TFPB)

Autre financement : montant des co-financements de l'action par des partenaires.

Dépense valorisée TFPB : montant du financement bailleur valorisé sur l'abattement.

Taux de valorisation TFPB = $\frac{\text{Dépense valorisée TFPB}}{\text{Dépense prévisionnelle (ou réalisée)}} \times 100$

Le cadre national ne fixe pas de taux minimum ou maximum de valorisation de la TFPB, il peut donc aller jusqu'à 100 % du coût de l'action.

Article 1388 bis, modifié par [LOI n°2014-1654 du 29 décembre 2014 - art. 62](#) – version applicable à compter de 2016

- I. - La base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements à usage locatif mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, appartenant à l'un des organismes cités à l'article L. 411-2 du même code ou à une société d'économie mixte et ayant bénéficié d'une exonération prévue aux articles 1384, 1384 A, au II bis de l'article 1385 ou acquis avant le 1er janvier 1998 en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat en application du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'un abattement de 30 % lorsque ces logements sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.
- Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.
- L'abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2016 à 2020, à compter de l'année qui suit celle de la signature du contrat de ville.
- II. - Pour bénéficier de l'abattement prévu au I, les organismes concernés adressent 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, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens. Elle doit être accompagnée d'une copie du contrat de ville. Lorsque la déclaration est souscrite après cette date, l'abattement s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription. Les organismes concernés transmettent annuellement aux signataires du contrat de ville les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises par ces organismes pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement prévu au même I.

Article 62 – Loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015

II.-Les logements à usage locatif dont la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties établie au titre de l'année 2014 a été réduite de 30 % en application de l'abattement prévu à l'[article 1388 bis du code général des impôts](#), dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2015, bénéficient de ce même abattement pour les impositions établies au titre de l'année 2015.

III.-Le IV de l'article 42 de la loi de finances pour 2001 (n° 2000-1352 du 30 décembre 2000) est applicable aux pertes de recettes résultant du II du présent article, quelle que soit la collectivité concernée. Le prélèvement sur les recettes de l'Etat destiné à compenser la perte de recettes s'applique uniquement aux communes, aux groupements dotés d'une fiscalité propre, à la métropole de Lyon et aux départements.

La métropole de Lyon est substituée de plein droit à la communauté urbaine de Lyon ainsi qu'au département du Rhône pour l'application du présent III dans son périmètre.

IV.-Le IV de l'article 92 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale est abrogé.

V.-Le I s'applique à compter des impositions établies au titre de 2016 et le II s'applique aux impositions établies au titre de 2015.