



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

*Ce document a été élaboré en concertation avec le CGET
(Commissariat général à l'égalité des territoires)*

ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)

SOMMAIRE

I	CONDITIONS D'OCTROI DE L'ABATTEMENT DE TFPB.....	3
	Q1 – Quel est le texte qui rend obligatoire la signature des contrats de ville pour pouvoir bénéficier de l'abattement ?.....	3
	Q2 - Quelles sont les obligations déclaratives auprès des services fiscaux pour bénéficier de l'abattement ?...3	3
	Q3 - Faut-il justifier auprès des services fiscaux des actions entreprises en contrepartie de l'abattement ?.....4	4
	Q4 - A quelle date faut-il avoir signé les conventions d'utilisation ?.....4	4
	Q5 – Les actions doivent-elle concerner les résidences qui bénéficient de l'abattement ou l'abattement peut-il être mutualisé et à quelle échelle ?	4
	Q6 - 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 ?	5
	Q 7- 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 ?	5
	Q8 – Une commune a-t-elle la possibilité de refuser l'application de l'abattement afin de ne pas subir de perte fiscale ?	5
	Q9- Comment évalue-t-on l'économie d'impôt générée par l'abattement de la TFPB qui servira à quantifier les plans d'actions prévisionnels ?	5
	Q10- Quel est l'impact de l'abattement pour les collectivités locales ?	6
	Q11 - 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 ?	6
II	PATRIMOINE CONCERNE PAR L'ABATTEMENT DE LA TFPB DANS LES QPV	6
	Q12 - Comment identifier mon patrimoine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ?	6
	Q13 - Quels sont les logements qui peuvent bénéficier de l'abattement de 30% sur la TFPB en QPV ?	6
	Q14 – Les locaux annexes aux logements (garages, locaux communs...) bénéficient-ils également de l'abattement ?.....	7
	Q15 – L'utilisation de l'abattement s'applique-t-il uniquement au patrimoine qui y ouvre le droit (ne peut-il pas concerner le neuf déjà exonéré) ?	7

III CHAMPS D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT7

Q 16– *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 » 7*

Q17 – *Le tableau des axes et actions relevant de l'abattement et figurant dans le cadre national est-il exhaustif ? 7*

Q18 – *Le fait que le quartier soit en NPNRU suffit-il à exclure toute valorisation de l'abattement pour des petits travaux ? 7*

Q19 - *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 ? 7*

Q20 – *Comment les travaux de sécurisation sont-ils pris en compte ? 8*

Q21 – *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..) ? 8*

Q22 – *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 ? 8*

Q23 – *L'abattement peut-il financer des postes d'adultes relais 8*

Q24 – *Comment peut-on valoriser le temps de travail du personnel des organismes dans les quartiers ? 8*

Q25 – *Quelles sont les modalités de valorisation du surentretien ? 9*

IV INDICATEURS DE GESTION DE DROIT COMMUN.....9

Q26 - *A quoi servent les indicateurs de gestion de droit commun ? 9*

Q27 – *Quel est l'impact des indicateurs de droit commun sur l'utilisation de l'abattement de la TFPB ? 9*

Q28 – *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) ? 9*

Q29 – *A quelle fréquence les indicateurs de gestion de droit commun doivent-ils être fournis ? 9*

V LA CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT10

Q31 - *Si les collectivités locales et l'Etat ne sont pas en mesure de mener des diagnostics, quelle initiative prendre ? 10*

Q32 – *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 ? 10*

Q33 - *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 ? 10*

Q34 – *L'abattement peut-il être utilisé pour les quartiers en veille active ? 11*

Q35 – *Un organisme ayant très peu de patrimoine dans un quartier a-t-il l'obligation de signer une convention d'utilisation ? 11*

Q36 – *Le plan d'action étant triennal, l'enveloppe financière peut-elle être elle aussi répartie sur 3 ans ? 11*

Q37 – *Le plan d'action doit-il être présenté hors taxes ou TTC ? 11*

Q38 – *La convention d'abattement de TFPB doit-elle s'inscrire dans la démarche plus globale de GUP ? 11*

VI SUIVI – EVALUATION.....12

Q39 – *Comment remplir les tableaux de présentation des actions (prévisionnels et réalisés) ? 12*

Q40– *Qui valide la réalisation des plans d'action ? 12*

I CONDITIONS D'OCTROI DE L'ABATTEMENT DE TFPB

Q1 – 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. ».

Q2 - Quelles sont les obligations déclaratives auprès des services fiscaux pour bénéficier de l'abattement ?

R - Pour bénéficier, à partir de 2016, de l'abattement de 30% sur la TFPB des logements sociaux situés en QPV, les organismes ont dû faire une déclaration auprès des services fiscaux **avant le 31 décembre 2015**.

Cette obligation résulte de l'article 1388 bis du code général des impôts selon lequel « *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 ont dû remplir le formulaire n° 6668-D-SD disponible sur www.impot.gouv.fr ou sur le lien suivant : [n° 6668](#).

De nombreux organismes Hlm nous ayant fait part de difficultés importantes pour remplir ces déclarations, l'USH est intervenue auprès de la Direction Générale des finances publiques (Bercy) pour demander des aménagements et assouplissements. Après plusieurs échanges avec ces services, il a été précisé que :

- Les organismes devaient remplir un formulaire par immeuble, en précisant la « nature du droit réel exercé » (propriétaires, titulaires d'un bail emphytéotique, etc), en identifiant chacun des locaux éligibles à l'abattement situé dans l'immeuble (sur les « intercalaires ») et en transmettant une copie du contrat de ville. Une transmission dématérialisée de la déclaration était possible.

Concernant les mentions à porter dans ces « intercalaires », deux possibilités étaient prévues :

- soit l'organisme mentionnait uniquement les numéros d'invariants des locaux (numéro donné par l'administration fiscale à chaque local) sans remplir les autres cases,
- soit l'organisme renseignait les références cadastrales des locaux (commune, section, numéro de plan, bâtiment, entrée, niveau), les services locaux de la Direction Générale des finances publiques devant lui transmettre, sur demande et gratuitement, ces références, sous la forme d'un fichier au format texte.

Il est enfin précisé que :

- si tous les locaux d'un étage étaient concernés par l'abattement de 30 %, une seule ligne était à remplir par étage ;

- les dépendances (caves, parkings, etc...) devaient être déclarées pour bénéficier 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).

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.

Q3 - 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* ».

Le cadre national signé entre l'Etat, l'Union sociale pour l'habitat et les associations d'élus précise que la convention d'utilisation entre le représentant de l'Etat, les EPCI/communes et l'organisme Hlm fixe les modalités de mise en œuvre et les plans d'action. Ainsi, un bilan annuel des actions réalisées devra être fourni dans les conditions définies par cette convention. En l'absence de convention ou si celle-ci ne prévoit pas de modalités, le bailleur fournira un bilan aux signataires du contrat de ville ainsi que le prévoit la loi.

La convention d'utilisation ne constitue pas une des pièces justificatives prévues à l'article 1388 bis du CGI pour bénéficier de l'abattement de TFPB. La copie du contrat de ville signé par le bailleur et la déclaration CERFA renseignée par le bailleur au vu de tous les éléments d'identification de ses biens, constituent les seules pièces justificatives à envoyer aux services fiscaux. Cependant, il est prévu par la loi que les bailleurs 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. Cette contrepartie de l'abattement, se traduit dans la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB. Une fois signée, celle-ci, si elle ne constitue pas une des pièces justificatives prévues à l'article 1388 bis pour déclencher le bénéfice de l'abattement, doit être adressée aux services fiscaux, en tant qu'annexe du contrat de ville, ceci venant renforcer le suivi des engagements.

Q4 - A quelle date faut-il avoir signé les conventions d'utilisation ?

R - L'instruction ministérielle du 12 juin 2015, prévoyait la signature des conventions d'utilisation au 31 décembre 2015. Il est en effet 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.

En raison des difficultés rencontrées pour signer les conventions à cette date, une nouvelle instruction du 17 mars 2016 reporte le délai de signature au 06 mai 2016.

Il sera par ailleurs toujours possible, dans le cadre des instances de suivi déterminées par la convention, de la faire évoluer en cours de période, notamment pour ajuster les plans d'action.

Il s'agit bien, au travers du desserrement calendaire, de permettre aux acteurs locaux de produire des documents de qualité. Cependant, il est important de souligner que le bénéfice de l'abattement étant acquis pour l'année 2016, il convient d'obtenir des contreparties en conséquence sur cette même temporalité.

Q5 – Les actions doivent-elle concerner les résidences qui bénéficient de l'abattement ou l'abattement peut-il être mutualisé et à quelle échelle ?

R – Les ressources issues de l'abattement de la TFPB peuvent être mutualisées à l'échelle du QPV, à l'échelle de QPV d'une commune ou sur l'ensemble des QPV d'un EPCI (échelle de pilotage du contrat de ville), en concertation avec les communes concernées. Elles peuvent également être utilisées en co-financement de dispositifs interbailleurs ou interacteurs au bénéfice d'un ou plusieurs quartiers.

Cette possibilité fera l'objet de négociations dans le cadre des instances de pilotage.

Q6 - 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 ?

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). Tout organisme peut volontairement renoncer à l'abattement s'il considère qu'il n'y a pas de besoins spécifiques. Dans cette décision, l'organisme doit tenir compte de la possibilité de globaliser la ressource à l'échelle d'un QPV ou des QPV d'un même EPCI qui permet de reporter la ressource sur un quartier où il y a plus de besoins.

Q 7- 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.

En revanche, dans le cadre du suivi des plans d'action avec les services de l'Etat (Préfectures / DDT) et les collectivités, il sera possible de négocier le report de sommes non utilisées les années suivantes ou sur d'autres actions. Ce report nécessite d'être argumenté et validé par les instances de pilotage prévues par la convention d'utilisation.

Q8 – 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. La collectivité, qui participe à l'effort financier consenti pour cette exonération fiscale a donc tout intérêt à prendre part au processus de négociation afin de participer à une véritable ambition pour un projet de gestion, d'obtenir des contreparties correspondant au montant de l'abattement et de pouvoir les évaluer au travers du rendu annuel effectué par les bailleurs (sous la forme des tableaux de présentation des actions réalisées prévus à cet effet par le cadre national).

Q9- 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. (La base d'imposition qui apparaît sur les avis de TFPB prend déjà en compte cet abattement de 50%).

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€ (valeur locative des logements = 200 K€). Le taux d'imposition global est de 25 % :

- Application de l'abattement de 30 % : base abattue = $100 - 30\% = 70$ K€
- TFPB après abattement = $70 \text{ €} * 25\%$ (taux d'imposition fixé par les collectivités) = 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€.

En l'absence d'abattement, l'impôt aurait été de $100 * 25\% = 25$ K€.

Q10- Quel est l'impact de l'abattement pour les collectivités locales ?

L'abattement de 30% sur la base d'imposition de la TFPB consenti aux bailleurs sociaux signataires d'un contrat de ville dans les QPV à compter de 2016, s'accompagne d'un mécanisme visant à partiellement compenser la perte de rentrées fiscales pour les collectivités concernées par ce dispositif. Cette compensation partielle par l'Etat des moindres rentrées fiscales liées au dispositif d'abattement de TFPB s'inscrivant dans le cadre plus général de l'effort financier lié au redressement des comptes publics engagé par le gouvernement, elle avait connu une diminution continue depuis plusieurs années, pour atteindre 26,40% en 2015. Afin d'accompagner les collectivités impliquées dans la politique de la ville, le Gouvernement et le Parlement ont décidé dans la loi de finances initiale (LFI) 2016 de rehausser la compensation par l'État de cet abattement, pour la porter à hauteur de 40 % pour l'année 2016 et les années suivantes.

Pour mémoire, la compensation en 2015 a été de 26,40% et de 40% en 2014.

Ainsi, les communes et départements recevront une compensation de l'Etat, plus ou moins égale à 40% de leur perte de recette (ex : sur une recette de taxe égale, en principe à 25, la collectivité voit sa recette diminuer, du fait de l'abattement, de 7,5 mais reçoit une compensation de l'Etat de l'ordre de $7,5 \times 40\% = 3 \text{ K€}$).

Q11 - 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. 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.

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

Q12 - 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.

Q13 - 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 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).

Q14 – 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.

Q15 – L'utilisation de l'abattement s'applique-t-il uniquement au patrimoine qui y ouvre le droit (ne peut-il 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.

III CHAMPS D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT

Q 16– 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.

Q17 – Le tableau des axes et actions relevant de l'abattement et figurant dans le cadre national 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.

Q18 – Le fait que le quartier soit en NPNRU suffit-il à exclure toute valorisation de l'abattement pour des petits travaux ?

R – Comme spécifié dans le cadre national de référence, l'abattement ne peut pas être utilisé sur une résidence qui fera l'objet de travaux dans le cadre du NPNRU sauf cas exceptionnels qui feront l'objet d'une analyse au cas par cas, dans le cadre des instances de suivi prévues par la convention d'utilisation. A titre d'exemple : des travaux d'attente.

Q19 - 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 - L'abattement n'a pas vocation à financer des interventions importantes sur le bâti. Concernant la prise en compte des petits travaux, aucun taux n'a été fixé au titre du nouveau dispositif. Toutefois, il serait contraire à

l'esprit du cadre national de référence que la totalité de l'abattement bénéficie à ce type d'actions, sauf négociation au cas par cas (par exemple pour un bailleur qui n'aurait qu'un montant faible d'abattement sur un QPV où il y aurait besoin de travaux ponctuels de sécurisation).

Q20 – Comment les travaux de sécurisation sont-ils pris en compte ?

Concernant les travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik, vidéosurveillance...), ils relèvent de la « tranquillité résidentielle » et peuvent de ce fait être co-financés dans les 1 500 QPV en termes d'équipement et de fonctionnement *via* le bénéfice de l'abattement, et le cas échéant, dans les ZSP, *via* un co-financement du FIPD (fonds interministériel pour la prévention de la délinquance).

Q21 – 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.

En revanche, l'abattement ne peut pas financer un coordonnateur GUP qui serait positionné à l'échelle communale ou intercommunale. En effet, un organisme Hlm ne peut pas « subventionner » un fonctionnaire d'une collectivité (des financements peuvent être mobilisés à cet effet dans le cadre du contrat de ville).

Q22 – 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 ?

R - 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.

Q23 – L'abattement peut-il financer des postes d'adultes relais

R - Les postes d'adultes relais étant financés à 80 % par l'Etat, l'abattement de la TFPB n'a pas vocation à financer ces postes car cela reviendrait à un financement à 100 % par l'Etat (programme 147 + exonération fiscale), ce qui n'est pas envisageable. Ce raisonnement est d'ailleurs valable pour tous les dispositifs Ville, telle la TFPB commerces qui ne saurait être cumulée avec la TFPB bailleurs par exemple.

Q24 – Comment peut-on valoriser le temps de travail du personnel des organismes dans les quartiers ?

R – Comme l'indique le cadre national, seul peut être valorisé le renforcement du personnel de proximité dédié aux quartiers (axe 1 du cadre de référence) ou à la gestion opérationnelle de dispositifs (exemple : dispositif tranquillité). Par exemple, il n'est pas possible de valoriser le temps passé par les collaborateurs dans des réunions ou instances de la politique de la ville (comité de pilotage GUP, cellules de veille,...).

En ce qui concerne le renforcement du gardiennage, ne pourront être valorisés que les coûts de personnels au-delà du ratio de 1 gardien pour 100 logements défini par la loi pour les quartiers prioritaires.

Ne pourront être valorisées que les sommes non récupérées selon deux options :

- le coût total, si rien n'est récupéré afin de ne pas faire peser le surcoût sur les charges des locataires,
- les charges non récupérables.

Q25 – Quelles sont les modalités de valorisation du surentretien ?

En ce qui concerne le surentretien, le bailleur doit argumenter le besoin à partir : de ses états de lieux, des demandes des locataires (réclamations, démarches qualité) et des résultats des diagnostics menés selon la méthode des diagnostics en marchant. Au-delà de l'entretien courant prévu sur le patrimoine des organismes Hlm, le surentretien mis en place avant la signature de la convention d'utilisation pourra être pris en compte pour justifier des contreparties négociées. Ce surentretien doit être mis en évidence par les indicateurs de droit commun qui mesurent l'écart entre les moyens de gestion de droit commun mobilisés dans et hors QPV.

IV INDICATEURS DE GESTION DE DROIT COMMUN

Q26 - 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 a diffusé une méthode de construction des indicateurs.

Q27 – 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.

Q28 – 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 3 000 € en QPV et de 2 800 € hors QPV, $(3\,000 - 2\,800) \times 100 = 20\text{ K€}$.

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.

Q29 – 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.

V LA CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT

Q30 – 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 ad hoc de suivi de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB pourront être situées à des niveaux différents selon les territoires : 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 conseil de concertation locative, qui pourra également définir les modalités d'association des locataires à cette démarche.

Q31 - 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 aux signataires du contrat de ville, c'est-à-dire à l'État, aux collectivités territoriales et aux établissements publics signataires qui doivent s'organiser localement et indiquer l'organisation choisie dans la convention d'utilisation de la TFPB. Les instances de pilotage 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 proposer 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.

Q32 – 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.

Q33 - 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 les communes et l'EPCI.

Q34 – 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 en accord avec les communes concernées, mais ne peut pas être utilisée en dehors des QPV (périmètres réglementaires).

Q35 – 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).

Q36 – 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). Le report sur l'année suivante en cas de non utilisation de la totalité du montant sur une année est possible contractuellement dans le cadre du suivi de la convention d'utilisation.

Q37 – Le plan d'action doit-il être présenté hors taxes ou TTC ?

Il convient de prendre en compte les dépenses pour le montant réellement supporté 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 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 payée 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%.

Q38 – La convention d'abattement de TFPB doit-elle s'inscrire dans la démarche plus globale de GUP ?

Comme le spécifie le cadre national, la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB a vocation à s'articuler avec les démarches de GUP pilotées par les collectivités locales et l'Etat, qui organisent et coordonnent les interventions pour répondre aux besoins spécifiques des quartiers en articulation avec les autres politiques et dispositifs (projet urbain, sécurité, développement social...). 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 GUP. Certains territoires ont d'ailleurs élaboré un document mêlant les deux démarches, par exemple sous forme d'un projet de charte territoriale de GUP en lien avec le programme d'actions territorial de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB. Cette démarche qui mobilise les bailleurs Hlm aux côtés des villes dans la définition, la mise en œuvre et le suivi des contreparties proposées par les bailleurs à cet abatte-

ment et développe des actions d'intérêt territorial communes à plusieurs quartiers, voire à l'ensemble des quartiers de la politique de la ville, est judicieuse en termes de partenariat et permet une mutualisation des moyens dédiés.

VI SUIVI – EVALUATION

Q39 – 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.

Q40– Qui valide la réalisation des plans d'action ?

Ainsi que le prévoit le cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB, les modalités de pilotage doivent être définies dans la convention d'utilisation qui doit notamment prévoir le dispositif de validation des résultats présentés chaque année par les bailleurs.

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.