



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DE LA VILLE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Paris, le

13 février 2025

La ministre déléguée chargée de la ville

à

Mesdames et Messieurs les préfets de département

INSTRUCTION relative à l'élaboration et au suivi des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers politiques de la ville comme levier pour agir en faveur de l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Annexes :

- Indicateurs de suivi
- Enquête relative aux conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB

Textes de référence

- Loi n° 2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014
- Instruction de la secrétaire d'Etat chargée de la ville du 4 janvier 2024 sur la gouvernance des contrats de ville
- BOI-IF-TFB-20-30-30-19 juin 2024

L'article 1388 bis du code général des impôts (CGI) prévoit un abattement de 30 % de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements situés dans le périmètre d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

L'objet de cette mesure fiscale est d'apporter un **niveau supplémentaire** de qualité de service en termes d'entretien des locaux et d'animation, mais également, **d'apporter le soutien nécessaire à des projets** identifiés en commun avec l'ensemble des acteurs locaux et notamment les habitants et associations de locataires, conformément aux compétences des organismes de logement social telles que définies par les articles L. 421-1 et L.422-2 du code de la construction et de l'habitation. Ces engagements sont formalisés à travers des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB. L'Etat compense 40 % de cet abattement aux collectivités locales concernées.

L'objectif est donc d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Sous l'impulsion du Comité interministériel des villes du 27 octobre 2023, l'abattement de la TFPB a été prorogé jusqu'en 2030 afin qu'il s'applique dans le cadre de la nouvelle géographie des contrats de ville (2024-2030).

La présente instruction vise à :

- rappeler le contenu et les objectifs des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB ;
- préciser les procédures de suivi, d'évaluation et de contrôle attendus, ainsi que le cas échéant des sanctions envisagées.

1. Le cadre d'utilisation et le contenu des conventions

Le cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB du 29 avril 2015 qui a fait l'objet d'un avenant le 30 septembre 2021, signé entre l'Etat, les organismes HLM et les associations d'élus, engage les bailleurs sociaux à assurer une égalité de service dans l'ensemble de leur patrimoine.

Un référentiel national d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires a été conçu collectivement et a été publié en juin 2024. Il prévoit l'élaboration de conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB 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, doit, dans un esprit partenarial avec les services locaux de l'Etat ainsi que ceux de la ou des collectivités du bloc communal signataire(s) des conventions :

- identifier les moyens de gestion de droit commun qu'il met en œuvre, dans chaque quartier prioritaire, comparativement au reste du parc ;
- fixer les objectifs et le plan d'action en lien avec les communes et en corrélation le cas échéant avec la convention intercommunale ;
- définir les modalités de suivi annuel et d'évaluation des actions menées en contrepartie de l'abattement de TFPB.

Il est nécessaire de **veiller à l'engagement et à la signature de ces conventions, ainsi qu'à la définition du plan d'action par quartier et par organisme HLM.**

Vous vous assurerez que figurent expressément dans la convention les clauses de dénonciation de la convention d'abattement, qui s'appliquent lorsqu'une partie conséquente des engagements formalisés par les bailleurs en termes d'entretien des locaux ne sont pas respectés.

Ces conventions constituant une annexe des contrats de ville, les EPCI doivent être systématiquement associés à leur élaboration et à leur évaluation. Elles s'inscrivent dans la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP), dans laquelle l'ensemble des acteurs sont appelés à se mobiliser et à adapter leurs politiques. Par ces conventions, les bailleurs sociaux s'obligent à un sur-entretien des locaux, à l'amélioration du cadre de vie en s'appuyant le cas échéant sur des acteurs associatifs. Cet objectif peut passer notamment par la maintenance du patrimoine, le renforcement de la présence humaine ou la préservation de la tranquillité résidentielle. En matière d'entretien du parc social, l'Etat, les collectivités territoriales et les bailleurs pourront, par exemple, s'appuyer sur des indicateurs de gestion qui sont détaillés en Annexe 1 de la présente instruction en complément du référentiel d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV de juin 2024.

L'attention collective (Etat, collectivité, bailleur) doit particulièrement porter sur le plan d'action, déterminé au regard d'un diagnostic partagé entre acteurs locaux, y compris les habitants et associations de locataires. Ce diagnostic partagé peut être conduit selon la méthode des « diagnostics en marchant », associant les représentants des locataires, du conseil citoyen et le cas échéant des acteurs locaux ayant une connaissance fine du quartier et également selon des données quantitatives et des études. Il permet de repérer les dysfonctionnements et de préciser la responsabilité de chaque acteur pour y remédier. Traditionnellement annuel, le plan d'action peut dans l'esprit des actions des contrats de ville **prendre une forme pluriannuelle afin de renforcer l'impact et la visibilité des mesures. L'investissement des collectivités dans la définition des actions est primordial et les plans d'action sont *a minima* présentés dans les comités de pilotage des contrats de ville. **Une communication appropriée sur le contenu du plan d'action par le bailleur à destination des habitants devra être encouragée.****

Pour les conventions d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties signées avant la date de la présente instruction, vous veillerez à ce qu'elles en intègrent les éléments au travers d'un avenant. En cas de renouvellement de la convention ou d'avenant à une date postérieure à la présente instruction, vous veillerez à ce que la convention soit complétée par les éléments mentionnés ci-dessus, le cas échéant.

2. Les modalités de suivi et de contrôle

L'article 1388 bis du CGI prévoit la transmission 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, 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.

Il prévoit aussi la transmission annuelle par chaque bailleur aux autres signataires du contrat de ville et au conseil citoyen ou toute autre instance de représentation des habitants des documents justifiant du montant et du suivi des actions qu'ils ont entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des habitants. Ces bilans distingueront les charges et dépenses relevant d'un entretien « courant » des résidences, de celles générées par le plan d'action.

Vous veillerez à ce que ces transmissions soient effectives.

Vous veillerez également à ce que le bailleur identifie précisément dans la convention ou dans tout autre document signé par le bailleur son représentant chargé de consolider le bilan annuel des actions conduites par quartier. L'Etat et les collectivités locales gagneraient le cas échéant à indiquer un interlocuteur unique de référence.

L'USH ayant développé et mis à disposition des organismes HLM et plus largement des partenaires de la convention d'abattement, un nouvel outil permettant un pilotage collaboratif, Quartiers-Plus, **vous veillerez à ce que les bailleurs utilisent cet outil.**

Comme demandé par l'instruction du 4 janvier 2024, **vous veillerez à ce que les modalités de pilotage de ces dispositifs prévoient a minima un bilan annuel et précis des actions entreprises dans le cadre d'une suivi régulier et partenarial.** Ce bilan fait l'objet d'une présentation dans le cadre des comités de pilotage des contrats de ville.

Ces points d'étape seront complétés par des enquêtes ciblées de satisfaction menées par les bailleurs dans chaque quartier, selon une périodicité *a minima* triennale. Les conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs pourront également prévoir à l'avenir des indicateurs (montants de dépenses en entretien ou remplacements de composants, traitement des réclamations pour les ascenseurs et les chaudières, intégration de l'engagement contractuel de moins de 8 panes par an par appareil, indice de satisfaction des locataires...).

Une articulation devra être recherchée entre les actions conduites par les bailleurs dans le cadre de leur champ de compétences réglementaires et l'instruction des demandes de subventions accordées au titre du droit commun des signataires du contrat de ville ou au titre des crédits du programme 147 dédié à la politique de la ville. Il est à cet égard recommandé de proposer aux bailleurs de participer au financement d'actions déposées dans le cadre des appels à projet des contrats de ville et s'intéressant à un titre ou à un autre à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Dans cette perspective, les bailleurs peuvent être associés à tout ou partie des instances techniques et de pilotage de définition des programmations des actions des contrats de ville.

Vous veillerez en lien avec les directions départementales des finances publiques à définir les modalités de transmission des informations nécessaires comme les montants prévisionnels puis stabilisés d'abattement de TFPB conformément au calendrier fiscal applicable.

Les délégués du préfet ainsi que les représentants des collectivités locales sont chargés du contrôle de l'effectivité des engagements pris par les bailleurs dans le cadre des plans d'action. En cas de non-respect d'une partie significative des engagements dans l'esprit du modèle de convention proposé par l'USH, le préfet rappelle le bailleur à ses obligations et entame une médiation.

Un dialogue poussé doit être engagé avec les bailleurs pour lesquels des manquements graves et non corrigés sont enregistrés. L'appréciation de la gravité d'un manquement appartient au préfet, qui pourra notamment s'appuyer sur le caractère substantiel des conséquences sur les conditions de vie et sur la dignité des habitants, sur la réitération des manquements ou encore sur l'attitude du bailleur.

La dénonciation de la convention pourra finalement être mise en œuvre si des corrections ne sont pas apportées.

3. Le pilotage national

Afin d'assurer un pilotage national renforcé de ce dispositif fiscal, vous êtes invités à répondre à **un questionnaire en ligne** pour déterminer quel est l'état d'avancement dans vos territoires des signatures des conventions et de la définition de leurs plans d'actions, les relations partenariales, les freins à la mise en œuvre du conventionnement et de son déploiement (cf. Annexe 2). Vous pourrez faire connaître à cette occasion des difficultés spécifiques auxquelles vous seriez confrontés et qui justifieraient une intervention nationale. Un retour est attendu pour **le 7 mars 2025**.



Juliette MÉADEL

Annexe 1

Indicateurs de suivi

Il appartient aux bailleurs de vous transmettre les données relatives à son parc de logements locatifs sociaux qui démontrent les charges spécifiques au parc des quartiers prioritaires concernés, au regard de l'ensemble de son patrimoine. Ils pourront s'appuyer pour ce faire sur des indicateurs de gestion sous le format suivant, pour lesquels un point initial, base de comparaison, devra être établi.

Actions de gestion	Indicateurs	Etat de propreté ¹	Patrimoine général	Patrimoine en QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état			
Ascenseurs	Coût moyen des réparations (par an / équipement)			
Contrôle d'accès	Coût moyen annuel par logement			
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement			
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement			
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble...)			

En outre, les bailleurs sociaux seront invités à préciser les dispositifs de qualité de service (notamment les dispositifs de relations client, de traitement des réclamations et des demandes d'intervention) qu'ils ont mis en place pour :

- recueillir en proximité et dans des délais raisonnables, les signalements des difficultés rencontrées par leurs locataires, qu'elles concernent les défaillances de certains équipements (pannes d'ascenseur ou d'électricité dans les parties communes, par exemple), les dégradations constatées dans certains espaces (halls d'immeuble par exemple) et toute autres dysfonctionnements constatés (présence de nuisibles...);
- mesurer les délais entre la date des signalements recueillis et la date des interventions correctives apportées ;
- vérifier la bonne résolution de ces difficultés postérieurement aux interventions réalisées.

Ils pourront rendre compte de leur action en la matière lors du bilan annuel présenté aux collectivités et aux services de l'Etat, permettant ainsi de réajuster les orientations d'action en tant que de besoin.

Par ailleurs, la cohérence d'ensemble des plans d'action menés dans les quartiers concernés par plusieurs bailleurs doit être recherchée, dans le cadre des stratégies poursuivies par les services de proximité des collectivités concernées.

¹ L'objet de cette colonne serait de contrôler ou estimer le rapport qualité/prix de la prestation effectuée

Annexe 2

Enquête relative aux conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB

Afin de disposer d'un état des lieux des modalités de mise en œuvre des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB, nous vous remercions de bien vouloir compléter l'enquête flash *via* ce lien : <https://grist.incubateur.anct.gouv.fr/o/docs/forms/eFFPmBHYbrk8ywBUqiWYwC/4>.

Nous vous remercions par avance de répondre à ce questionnaire avant **le 7 mars 2025 au plus tard**. Pour tout complément d'information vous pouvez vous adresser à l'adresse suivante : programme.logementcadredevie@anct.gouv.fr

Enquête flash relative aux conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB

1. Quel est votre département ?
2. À quelle échelle les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB sont-elles réalisées ?
 Echelle intercommunale Echelle communale Echelle du QPV
3. Dans votre territoire, quels sont les bailleurs concernés par cet abattement fiscal ?
4. Dans votre territoire, les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB ont-elles été signées ?
 Oui, avec tous les bailleurs concernés Oui, avec certains bailleurs concernés
 Convention cadre Non
5. Veuillez nous préciser :
 - Le nombre de conventions signées à ce jour :
 - Le nombre de conventions en cours de finalisation :
 - Le nombre de refus de signature :
6. De façon générale, vous estimez que le processus d'élaboration des plans d'action est...
 abouti (plans d'action validés) avancé (en cours de signature)
 en retard (plans d'action non établis)
7. Quel est le montant prévisionnel total des abattements de la TFPB dans votre département ?
8. Quels sont les principaux axes identifiés dans les plans d'action ?
 Renforcement de la présence du personnel (gardiens...) Formation/soutien des personnels
 Sur-entretien (décrire les modalités) Gestion des déchets, encombrants
 Concertation / sensibilisation des locataires Tranquillité résidentielle
 Animation, lien social, vivre ensemble Petits travaux d'amélioration

Fonctionnement des ascenseurs, escaliers, circulations Soutien de l'action associative locale

9. Les plans d'action comprennent-ils des actions inter-bailleurs ?

10. Quels sont les obstacles identifiés à la mise en œuvre des plans d'action ?

11. Quels sont les principaux sujets de dysfonctionnement ? Propreté, ascenseur, gardiennage... ?

12. Quels sont les quartiers où vous constatez en lien avec les collectivités des points de blocage ou des difficultés plus importantes ? Auprès de quel bailleur serait-il utile d'intervenir ?

13. Quelles sont les bonnes pratiques que vous avez relevées dans la mise en œuvre de ces plans d'actions ?

14. Les plans d'action présentent-t-ils des complémentarités avec les contrats de ville ? Citer le cas échéant quelques exemples.