

Document d'information Utilisation de l'abattement TFPB en QPV

Qu'est-ce que l'abattement TFPB et à quoi cela sert-il ?

Les organismes de logement social bénéficient pour leurs logements sociaux¹ situés en quartiers Politique de la Ville (QPV) d'un abattement de 30 % de leur Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), impôt local dû par les propriétaires sur leur patrimoine. En contrepartie de cet abattement, d'une part les bailleurs doivent justifier qu'ils entretiennent leurs résidences de manière au moins équivalente à celles situées dans des quartiers non prioritaires et d'autre part, s'engagent à mettre en œuvre des programmes d'actions supplémentaires ou renforcées pour améliorer la qualité du service rendu aux locataires et la qualité de vie dans les quartiers politique de la ville couverts par le dispositif.

Afin de répartir la charge financière, l'Etat accompagne les collectivités impliquées dans la Politique de la Ville, en compensant partiellement cet abattement à hauteur de 40%.

Quel est le cadre d'utilisation de l'abattement de la TFPB ?

La loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014 précise que l'utilisation de l'abattement de la TFPB doit être articulée au volet cadre de vie des contrats de ville élaborés localement.

Dans ce cadre, l'utilisation de l'abattement de la TFPB s'inscrit pleinement dans une démarche de partenariat et de dialogue entre la Ville, l'Etat, les bailleurs sociaux et les habitants.

Les axes éligibles à l'utilisation de la TFPB défini conjointement entre l'Etat, l'Union Sociale pour l'habitant et les représentants des collectivités et portent sur :

- Le renforcement de la présence de personnel de proximité ;
- La formation spécifique et le soutien au personnel de proximité ;
- Les actions de sur-entretien ;
- La gestion des déchets, encombrants/épaves ;
- La Tranquillité résidentielle ;
- La concertation sensibilisation des locataires ;
- L'animation, le lien social et le vivre ensemble ;
- Les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartier inscrits au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) ;

¹ Logements sociaux éligibles au titre de l'article 1388 bis du code général des impôts

Comment cet abattement est-il utilisé à Paris ?

La convention d'utilisation de l'abattement TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville à Paris a été votée en conseil de Paris le 29 novembre 2016, et annexée au contrat de ville parisien pour la période 2015-2020.

A Paris, depuis 2015 le patrimoine éligible à cet abattement concerne environ 37 000 logements sociaux répartis sur 8 arrondissements : 10e, 11e, 13e, 14e, 17e, 18e, 19e et 20e arrondissements. Le montant de l'abattement de 30% représente un volume financier d'environ 4,7 M € par an, qui se répartit en une enveloppe dite parisienne (2.1 M €) et une enveloppe locale (2.6 M €) partagée entre les 8 territoires selon le nombre de logements sociaux présents.

L'enveloppe parisienne est composée de projets et d'actions ayant un caractère structurant, transversal et qui peuvent s'inscrire sur le temps long :

- La mise à disposition de locaux associatifs avec loyers minorés,
- Dispositifs de tranquillité résidentielle,
- Renforcement de la présence de personnel de proximité (par rapport au patrimoine hors quartier politique de la ville),
- Formation et soutien du personnel de proximité,
- Budget participatif des bailleurs.

L'enveloppe locale est calculée en fonction du nombre de logements sociaux présents dans chaque quartier prioritaire de la politique de la ville. Cette enveloppe locale est centrée sur les dépenses liées à des travaux d'amélioration du cadre de vie de renforcement d'entretien des parties communes des résidences, ou de soutien à des projets favorisant la qualité de vie dans les quartiers.

Exemples d'actions locales :

- Financement de petits travaux d'amélioration de la qualité de service : Amélioration de l'éclairage, aménagement de locaux de tri sélectif, rafraîchissement de parties communes, etc.
- Soutien de projets favorisant le lien social et l'amélioration du cadre de vie : création et soutien de jardins partagés, accompagnement de personnes en situation de fragilité ou d'isolement, etc.

Et dans mon quartier ?

Les programmations d'actions locales ont vocation à être discutées chaque année dans les arrondissements concernés avec l'ensemble des parties prenantes : les bailleurs, les Mairies d'arrondissements, les équipes de développement local, les représentants de l'État, les amicales de locataires, les conseils citoyens, les associations, etc.

La programmation des actions locales mise en œuvre grâce à l'abattement de la TFPB s'appuie sur les enjeux identifiés dans le cadre des projets de territoires d'une part, et des diagnostics et des besoins identifiés tout au long de l'année dans les quartiers d'autre part : démarches de gestion urbaine de proximité animées par les équipes de développement locales, enquêtes et réunions de locataires organisées par les bailleurs, etc.