



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA VILLE, DE LA JEUNESSE ET DES SPORTS

Le ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports

La secrétaire d'Etat chargée de la Ville

à

Mesdames et Messieurs les préfets de région (pour information)

Mesdames et Messieurs les préfets de département (pour attribution)

INSTRUCTION du 7 MARS 2016 relative aux conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour la qualité de vie urbaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Annexe : Article 33 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015, portant Loi de Finances pour 2016.

Textes de référence :

- Loi n° 2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014
- Agenda HLM 2015-2018 signé entre l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat le 29 septembre 2014
- Cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015
- Convention type d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les QPV
- Instruction ministérielle du 12 juin 2015 relative aux conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les QPV
- Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques - BOI-IF-TFB-20-30-30-20160302 relatif à la Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition - Abattements spéciaux - Logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville du 2 mars 2016

Dans le cadre de l'Agenda 2015-2018 qu'ils ont signé avec l'Etat, les organismes HLM se sont engagés à assurer une égale qualité de service dans l'ensemble de leur patrimoine. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), cet objectif nécessite la mise en place de moyens complémentaires, adaptés aux besoins spécifiques et aux évolutions de contexte parfois très rapides. L'abattement de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements sociaux situés dans les 1 500 QPV leur permet de traiter ces besoins spécifiques. Jusqu'en 2015, cet avantage était assis sur le patrimoine de logements sociaux situés en zone urbaine sensible (ZUS) ; à compter de cette année et jusqu'en 2020, il concerne les QPV sous condition de signature d'un contrat de ville.

En contrepartie de cet avantage fiscal, les organismes HLM s'engagent à poursuivre l'amélioration du niveau de qualité de service et à mettre en place des actions spécifiques dans les QPV. Cela passe par le renforcement de leurs interventions, au moyen d'actions contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine et à l'amélioration du cadre de vie. L'instruction du 12 juin 2015 citée en référence vous a précisé les modalités d'élaboration des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB permettant de traduire ces efforts.

La présente instruction, complémentaire à celle précitée, entend répondre aux difficultés que vous pouvez rencontrer sur le terrain pour la signature desdites conventions et permet de refixer le cadre de l'exercice et le niveau d'exigence des contreparties attendues de la part des bailleurs.

I) *L'engagement renforcé de l'Etat en faveur de l'amélioration des conditions de vie des habitants des QPV*

Le taux de compensation de l'abattement de TFPB par l'État vis-à-vis des collectivités concernées par la mesure a connu une diminution continue depuis plusieurs années, pour atteindre 26,4 % 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 2016 **de rehausser la compensation par l'État de cet abattement à hauteur de 40 % pour l'année 2016** et les années suivantes. Ce niveau de compensation assure ainsi des conditions équitables de répartition de la charge entre les collectivités locales et l'État. Il est de nature à vous permettre de demander aux bailleurs et aux élus d'élaborer, conjointement avec vous, les conventions d'engagements destinés à favoriser le mieux-vivre ensemble dans les QPV.

II) *La nécessaire cohérence des programmes d'actions avec les orientations du contrat de ville*

Le Comité Interministériel des Villes (CIV) du 18 février 2013 a fait du suivi et de l'évaluation des contreparties à cet abattement et de son articulation au volet gestion urbaine de proximité (GUP) des futurs contrats de ville (mesure n° 19), la condition *sine qua non*, de sa pérennisation et de son extension à l'ensemble des 1 500 QPV.

La loi fait obligation au bailleur d'être signataire du contrat de ville pour pouvoir bénéficier de l'abattement de TFPB pour son patrimoine situé en QPV (article 1388 bis du Code Général des Impôts - CGI). Ce contrat comporte des orientations définies au sein du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain ».

Dès lors, le bailleur qui signe le contrat de ville s'engage à suivre ces orientations, et à les détailler dans la convention d'utilisation de l'abattement, en application du cadre national. La convention d'utilisation a donc bien vocation à être adossée au contrat de ville, et à en constituer une des annexes, signée par le ou les maires concerné(s), le président de l'EPCI et le représentant de l'État dans le département.

Vous poursuivrez donc, avec les élus et les bailleurs, le travail partenarial engagé pour traduire ces orientations dans la convention d'utilisation de la TFPB, par des programmes d'actions triennaux qualitatifs et chiffrés.

Les conventions devront établir de façon détaillée et chiffrée les actions spécifiques ou renforcées que les bailleurs mettront en œuvre dans les QPV, en comparaison de celles qu'ils engagent en dehors de la géographie prioritaire de la politique de la ville. De plus, leurs modalités d'évaluation (montant et suivi) devront être dûment arrêtées à cette même date.

Dès lors que vous constatez que les engagements des bailleurs ne sont pas à la hauteur du bénéfice de cet abattement, vous disposez de la possibilité de ne pas signer la convention d'utilisation. Dans cette même logique d'exigence, un certain nombre de contreparties méritent ici d'être réaffirmées.

III) Le renforcement du suivi des engagements liés à l'abattement de TFPB

Conformément à l'article 1388 bis du CGI, le bénéfice de l'abattement de TFPB s'applique aux bailleurs dont le patrimoine est situé dans un QPV concerné par un contrat de ville, aux seules conditions de transmission aux services fiscaux¹ du Cerfa attestant de la localisation et de la nature de leurs biens et de la copie du contrat de ville signé.

L'article 1388 bis précise ensuite également les modalités annuelles de suivi et d'évaluation des contreparties prises en application de la mesure fiscale, que traduit la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB. Cette convention ne constitue pas une des pièces justificatives prévues à l'article 1388 bis, permettant le déclenchement de l'abattement. Toutefois, une fois signée, cette convention d'utilisation de l'abattement de TFPB, dès lors qu'elle constitue une annexe du contrat de ville, a vocation à être adressée, aux services fiscaux, au titre de pièce complémentaire au contrat de ville initialement transmis.

Par ailleurs, il est prévu que les bailleurs transmettent annuellement au premier cercle de signataires du contrat de ville c'est à dire le préfet, le maire et le président de l'intercommunalité, 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, ce que traduit également la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB.

En complément de l'obligation déclarative prescrite par la réglementation fiscale à la charge des bailleurs, il vous revient de vérifier la réalisation des contreparties mises en œuvre par les bailleurs grâce au bénéfice de cette mesure fiscale. C'est pourquoi, je vous demande d'opérer, en relation étroite avec le ou les maires concernés et le président de l'EPCI et en y associant les associations régionales de bailleurs, un suivi fin du contenu des programmes d'actions qui seront engagées en contrepartie de l'abattement de TFPB. Ce suivi, dont la consolidation au niveau national sera menée par l'Union sociale pour l'habitat (USH), permettra d'évaluer les résultats de cette mesure et contribuera à sa pérennité au bénéfice des habitants des QPV, et pour laquelle les bailleurs démontrent depuis plusieurs années leur engagement.

Le suivi et la vérification des engagements des organismes HLM doivent être organisés par vous dans le cadre du contrat de ville et mobiliser les élus locaux qui sont les plus à même de mesurer sur le terrain et au contact des habitants la réalisation des engagements.

IV) Le desserrement de la date de signature des conventions d'application de l'abattement de TFPB

Il apparaît nécessaire de recaler dans le temps la date de signature des conventions d'utilisation, initialement fixée au 31 décembre 2015 par l'instruction ministérielle du 12 juin 2015, afin de permettre la réalisation de conventions ambitieuses, en lien avec les orientations du contrat de ville, et co-construites avec les représentants des habitants des quartiers concernés. **Je vous demande d'obtenir la signature de ces conventions pour le 06 mai 2016.**

Les Services de la Direction de la Ville et de la Cohésion Urbaine du CGET sont à votre disposition pour vous apporter tout élément de précision et de soutien dont vous auriez l'utilité.



Patrick KANNER



Hélène GEOFFROY

¹L'article 62 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 disposait par ailleurs que les bailleurs qui ont bénéficié de l'abattement de TFPB au titre de la localisation de leur patrimoine en zone urbaine sensible, bénéficient du même abattement pour l'année 2015 pour le même patrimoine, indépendamment de sa localisation ou non dans la nouvelle géographie prioritaire