

ABATTEMENT DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (TFPB)

Documents liés auxquels se rapporter pour plus de précisions :

- [Loi de finances pour 2015](#)
- [Article 1388 bis du Code Général des Impôts](#)
- **Instruction ministérielle relative aux conventions d'utilisation de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (12/06/2015)**
- [Cadre national de référence de l'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine](#)

Les organismes HLM entendent garantir un égal niveau de qualité de service et de vie urbaine au sein de leur patrimoine. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), cela nécessite la mise en place de moyens complémentaires, adaptés à la diversité des situations et aux évolutions de contexte parfois très rapides.

L'abattement sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) permet aux organismes HLM de traiter les besoins spécifiques des quartiers prioritaires de la politique de la ville. En contrepartie de cet avantage fiscal, les bailleurs s'engagent à poursuivre l'amélioration du niveau de qualité de service dans ces quartiers, en y renforçant leurs interventions au moyen notamment d'actions contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie, à la participation des locataires.

La loi de finances pour 2015, a étendu **l'abattement de 30% sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)** dont bénéficiaient les bailleurs pour leur patrimoine situé en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) aux 1500 quartiers prioritaires de la politique de la ville de métropole et d'outre-mer, définis respectivement par les décrets n°2014-1750 et n°2014-1751 du 30 décembre 2014. Cette mesure s'applique pour les logements anciens, étant donné que toutes les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'Etat sont de toute façon exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

- Un régime transitoire a été mis en place pour l'année 2015, au cours de laquelle le bénéfice de l'abattement s'applique au patrimoine des bailleurs qui en avait bénéficié en 2014, c'est-à-dire dans les anciennes ZUS,
- Dès le 1^{er} janvier 2016, les bailleurs signataires des contrats de ville bénéficieront de l'abattement pour l'ensemble de leur patrimoine social situé dans les 1500 quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la durée des contrats de ville (2015-2020).

Champs d'utilisation de l'abattement de TFPB pour améliorer la qualité de vie urbaine

Pour assurer le bon fonctionnement des quartiers en fonction des situations urbaines et sociales (sites rénovés, sites en chantier, sites en attentes de rénovation, sites avec des particularités urbaines ou sociales...), les actions relevant de l'abattement de TFPB doivent soutenir les objectifs de qualité de cadre de vie, de cohésion sociale, et de développement social en agissant sur :

- l'organisation d'une **présence de proximité** adaptée au fonctionnement social du quartier et le **soutien aux personnels de proximité** dans leur gestion des spécificités du patrimoine et des besoins des locataires,
- **l'adaptation des modes et rythmes d'entretien** et de maintenance aux usages et modes d'habiter,
- les dispositifs et les actions contribuant à la **tranquillité résidentielle** (dont la lutte contre l'occupation abusive des halls),
- les actions de développement social permettant de développer la **concertation et le « vivre ensemble »**,
- **les petits travaux d'amélioration** du cadre de vie (sécurité passive, réparation du vandalisme, ...)

Inscription de l'abattement de TFPB dans les contrats de ville

Conformément à la loi du 21 février 2014, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposant de QPV sur leur territoire doivent conclure un contrat de ville avec l'Etat, ses établissements publics, les bailleurs et l'ensemble des acteurs des collectivités, en mobilisant leurs moyens pour améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers concernés. L'article 1388 bis du Code général des impôts (CGI), modifié par la loi de finances pour 2015, confirme le rattachement de l'abattement de TFPB au contrat de ville qui doit être signé par les organismes concernés pour bénéficier de l'abattement. Il précise aussi que les « organismes transmettent annuellement aux signataires des contrats de ville les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement » et prévoit également « la transmission au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de 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 ».

Cadre national de référence pour le renforcement de la qualité de vie urbaine dans les QPV

L'agenda HLM 2015-2018, signé le 25 septembre 2014 entre l'Etat et l'USH a prévu l'élaboration d'un **cadre national**, déterminant les principes d'utilisation de l'abattement de TFPB. Celui-ci a été élaboré entre l'Etat, le Mouvement HLM, l'association d'élus Ville et Banlieues, et l'AMF et approuvé par le Comité exécutif de l'USH en date du 28 janvier 2015. Il définit les modalités d'engagement et de suivi des actions entreprises, en contrepartie de cet avantage fiscal, pour améliorer la qualité de la vie urbaine dans les QPV.

Cet engagement national pose le principe de la mobilisation préalable des moyens de gestion de droit commun des bailleurs. En complément à ce droit commun, l'abattement de TFPB doit permettre l'engagement ou le renforcement de moyens spécifiques, adaptés aux besoins des quartiers prioritaires.

La déclinaison locale du cadre national : les conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB

En complément, le **cadre national précité**, prévoit l'élaboration d'une **convention d'utilisation de l'abattement de TFPB** signée entre l'Etat, les collectivités concernées et les bailleurs. Dans cette convention, chaque organisme HLM, bénéficiaire de l'abattement de TFPB, devra identifier les moyens de gestion de droit commun qu'il met en œuvre, dans chaque quartier prioritaire, comparativement au reste du parc. L'organisme HLM devra également dans cette convention fixer les objectifs, le programme d'action triennal (déterminé au regard du diagnostic et des dysfonctionnements identifiés relevant du champ de responsabilité des bailleurs), ainsi que les modalités de suivi annuel des contreparties à l'abattement de TFPB. **La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB sera annexée au contrat de ville.** Elle a vocation à s'articuler avec les **démarches de gestion urbaine de proximité (GUP)**, pilotées par les collectivités locales et l'Etat, qui organisent et coordonnent les interventions pour répondre aux besoins spécifiques des quartiers : sur-entretien, gestion différenciée des espaces, régulation des usages, organisation de la présence de proximité, soutien aux personnels... en articulation avec les autres politiques et dispositifs (projet urbain, développement social, sécurité...). 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 et s'inscriront ainsi dans le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du contrat de ville.

La méthode d'élaboration de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB est fondée sur :

- Un diagnostic conduit selon la méthode des « diagnostics en marchant » qui permettra de repérer les dysfonctionnements et de préciser la responsabilité de chaque acteur pour y remédier. Il associera les personnels des organismes HLM, les représentants de la commune et les associations de locataires présentes dans le quartier ;
- L'association des représentants des locataires (toute association de locataires affiliée à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation ou toute association de locataires représentant au moins 10% des locataires de son ensemble immobilier) ;
- Les modalités de suivi et d'évaluation. Elles intégreront les indicateurs et outils du cadre national.