



# Demi-journée thématique

## Temps d'échange et de réflexion sur l'abattement TFPB dans l'Hérault

Montpellier - 27 septembre 2023 - Institut Régional du  
Travail Social (IRTS), salle D4

# Ordre du jour

Abattement TFPB - 27 septembre 2023

- **Introduction rapide**
  1. *Présentation des demi-journées*
  2. *Tour de table*
  3. *Benchmark/Retour sur la démarche partenariale dans le Gard*
- **Débat / Réflexion /Echanges de pratiques**
- **Conclusion rapide**

# Le programme des trois demi-journées thématiques

## Hérault

- Matinée sur l'abattement TFPB : le mercredi 27 septembre 2023, de 10h à 12h (Montpellier, IRTS, **salle D4**)
- Matinée sur l'évaluation : le vendredi 06 octobre 2023, de 10h à 12h (Montpellier, IRTS, **salle D3**)
- Matinée sur l'emploi, l'insertion et la formation : le vendredi 13 octobre 2023, de 10h à 12h (**salle à définir**)

--> Un accueil café est prévu à partir de 9h30 lors des trois matinées.

# Introduction

## Retour sur le contrat de ville / La politique de la ville

**Politique de la ville** -> réduire les écarts entre les territoires, sur tout les sujets de la vie quotidienne des habitant.es.

**Loi Lamy (2014)** : géographie prioritaire (1512 QPV), Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU), encourage la participation des habitant.es.

**Le Contrat de Ville** -> programme territorial basé sur 3 grands axes :

- Le cadre de vie et le renouvellement urbain
- La cohésion sociale
- L'emploi et le développement économique

Signé entre :

- Etat
- Collectivités Territoriales
- Partenaires Economiques
- Acteurs institutionnels

# Introduction

## Retour sur l'abattement TFPB : contexte législatif

Quelques dispositifs existants :

- **Les Zones Franches Urbaines "territoires entrepreneurs" (ZFU-TE) :** Exonération fiscale sur les bénéfices des entreprises situées ZFU-TE qui répondent aux conditions suivantes :
  - Au moins 50 % de ses salariés sont en CDI (ou en CDD d'au moins 12 mois) et résident dans une ZFU-TE ou dans un QPV
  - Depuis sa création ou son implantation, au moins 50 % de salariés embauchés en CDI (ou en CDD d'au moins 12 mois) résident dans une ZFU-TE ou un QPV
  - Moins de 50 salariés
  - Etc.
- **D'autres exonérations :**
  - exonération temporaire de cotisation foncière des entreprises (CFE)
  - exonération de cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)
  - exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

# Introduction

## Retour sur l'abattement TFPB : contexte législatif

- "L'abattement TFPB permet aux organismes HLM de traiter les besoins spécifiques des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)".
- "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 (...)".
- "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".

# Retour sur l'abattement TFPB : la convention



## Convention type d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

*L'échelle intercommunale est la première échelle d'appréhension de l'abattement de TFPB (le patrimoine Hlm dans les QPV du contrat de ville).  
Elle s'appréhende également par organisme Hlm, dans la mesure où chaque organisme devra justifier de son utilisation.*

*La convention d'utilisation peut ainsi se situer à différents niveaux :*

- Au moins une convention par bailleur et par contrat de ville, qui déclinera **un programme d'action par quartier**.
- Une convention par bailleur et par commune, **qui déclinera un programme d'action par quartier**.
- Ou une convention **par bailleur et par quartier**.

### Préambule

Identification du patrimoine concerné dans les QPV de l'intercommunalité ou par commune ou par quartier.

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB
1			
2			
3			
....			
TOTAL			

### I Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

□ Résultats synthétiques du « diagnostic en marchant » par quartier :

- Les acteurs associés au diagnostic dans le cadre de la GUP ou préalablement (selon état d'avancement de la GUP)
- Les principaux dysfonctionnements identifiés par quartier sur le champ du fonctionnement résidentiel, de la gestion de proximité relevant du bailleur, et dans l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.

# Retour sur l'abattement TFPB : la convention

- Point sur la/les démarches de GUP en cours (orientations, objectifs par quartier).
- Priorités pour chacun des quartiers pouvant mettre en évidence des besoins différenciés de renforcement et d'adaptation de la gestion.

## II Identification des moyens de gestion de droit commun

- Voir tableau du cadre national.
- Engagement du bailleur sur le délai de présentation des indicateurs.

*L'objectif est de vérifier que les moyens de gestion de droit sont au moins aussi importants dans et hors des QPV.*

## III Programme d'action faisant l'objet de l'abattement TFPB

- Identification des actions inter-quartiers au niveau communal ou intercommunal.
- Principe de répartition des moyens par quartier et argumentaire.
  - Identification des actions déjà engagées, à poursuivre et nouvelles (en cohérence avec le projet de GUP).

*Tableau de présentation des programmes d'action prévisionnels à remplir par quartier et selon les rubriques du cadre national (annexe 1 du cadre national)*

## IV Modalités d'association des représentants des locataires

- Identification des représentants.
- Cadre dans lequel les représentants de locataires seront associés.
- Rythme des rencontres.
- Modalités d'association au suivi et à l'évaluation.

## VI Modalités de pilotage

- Désignation des référents dans les collectivités et dans les services de l'Etat.
- Modalités de validation par l'Etat, l'EPCI, les communes, des résultats présentés par les bailleurs.
- Modalités de consolidation par l'Etat ou l'EPCI, des résultats par quartiers, par commune et par intercommunalité.
- Lien avec le comité de pilotage de la GUP dans le cadre du contrat de ville.

## V Suivi, évaluation

- Rythme des points d'étape : « diagnostic en marchant » et tableaux de suivi du cadre (annexes 2 et 3 du cadre national).
- Communication des bilans au comité de pilotage du contrat de ville par les référents villes et Etat.
- Modalités de réalisation des enquêtes de satisfaction (périodicité, contenu, administration)



# Introduction

---

## Retour sur l'abattement TFPB : contexte législatif

- L'abattement TFPB fait donc l'objet d'une forme de **pilotage** de la part des collectivités territoriales qui subissent la perte de recettes au titre de la taxe foncière (perte de recette compensée partiellement par l'Etat)
- Le rapporteur spécial de la commission dédiée au Sénat souligne l'**importance du respect de ces conventions** qui permettent aux bailleurs de travailler avec les collectivités et le préfet.
- L'objectif affiché est d'**améliorer la qualité de service, de soutenir le développement local, la cohésion sociale et à l'amélioration du cadre de vie.**

# Introduction

---

## D'une reconduction du dispositif à des volontés locales partagées

- > Une reconduction du dispositif d'abattement TFPB dans la nouvelle contractualisation
- > La loi de finances pour 2022 a acté la prorogation des contrats de ville jusqu'au 31 décembre 2023

### Sans doute une reconduction du dispositif ?

Un partenariat qui repose sur la volonté :

- Des services de l'Etat
- Des bailleurs sociaux
- Des collectivités territoriales

# Introduction

## Le cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB

Le cadre national d'utilisation de la TFPB dans les QPV :

### Repenser le partenariat : vers un pilotage partagé de la TFPB ?

- Les moyens de gestion de droit commun et les moyens relevant de l'abattement de TFPB
- Les champs d'utilisation de l'abattement TFPB pour améliorer la qualité de vie urbaine
- Le renforcement des moyens de gestion pour atteindre un même niveau de qualité de service que dans l'ensemble du parc.
- Les méthodes d'élaboration de la convention d'utilisation de la TFPB
- Le suivi et l'évaluation

# Introduction

**Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB  
PREVISIONNEL**

Année(s) :

Ville :

Quartier prioritaire :

Organisme :

Nombre de logements dans le quartier :

Montant prévisionnel de l'abattement annuel :

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance						
	Agents de médiation sociale						
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité						
	Référents sécurité						
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)						
	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
Sur-entretien	Renforcement nettoyage						
	Enlèvement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)						
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritrus						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...						
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »						
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)						
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)						
	Surcoûts de remise en état des logements						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						

# Introduction

---

## Les différents axes/catégories d'utilisation des montants TFPB

### Les 8 axes :

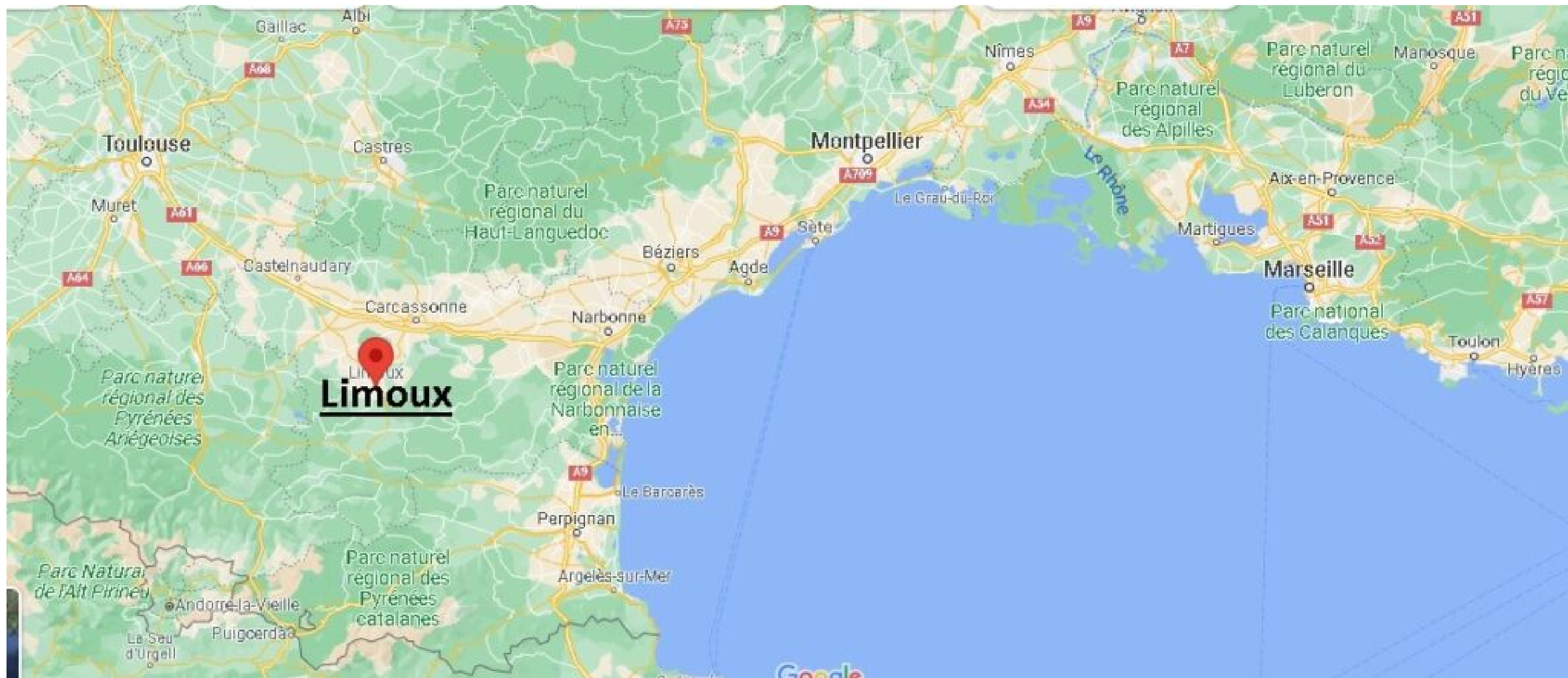
- Renforcement de la présence du personnel de proximité
- La formation et le soutien des personnel de proximité
- Des actions de sur-entretien
- De la gestion des déchets, d'encombrants et d'épaves
- Des actions en termes de tranquillité résidentielle
- Des actions de sensibilisation
- Des projets d'animation, de lien social, et de vivre-ensemble
- Des petits travaux d'amélioration de la qualité de service

# Temps d'échange - Discussions - Remarques - Débats ?



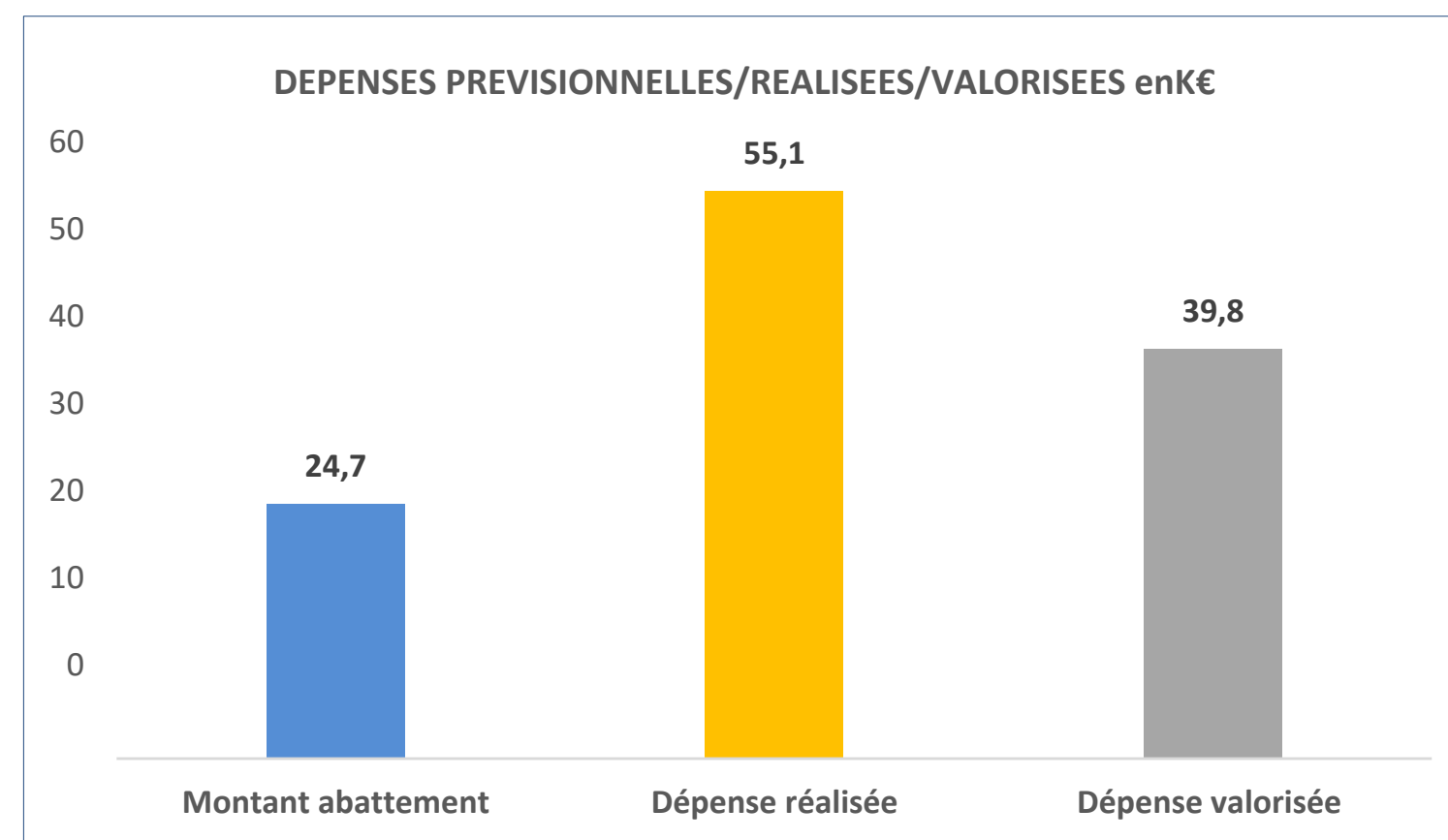
# 1 - Utilisation TFPB - Quelques bonnes pratiques

## Exemple d'utilisation de la TFPB : Limoux (Hérault)



### 3- Synthèse des actions

#### a) Comparaison des dépenses prévisionnelles, réalisées et valorisées

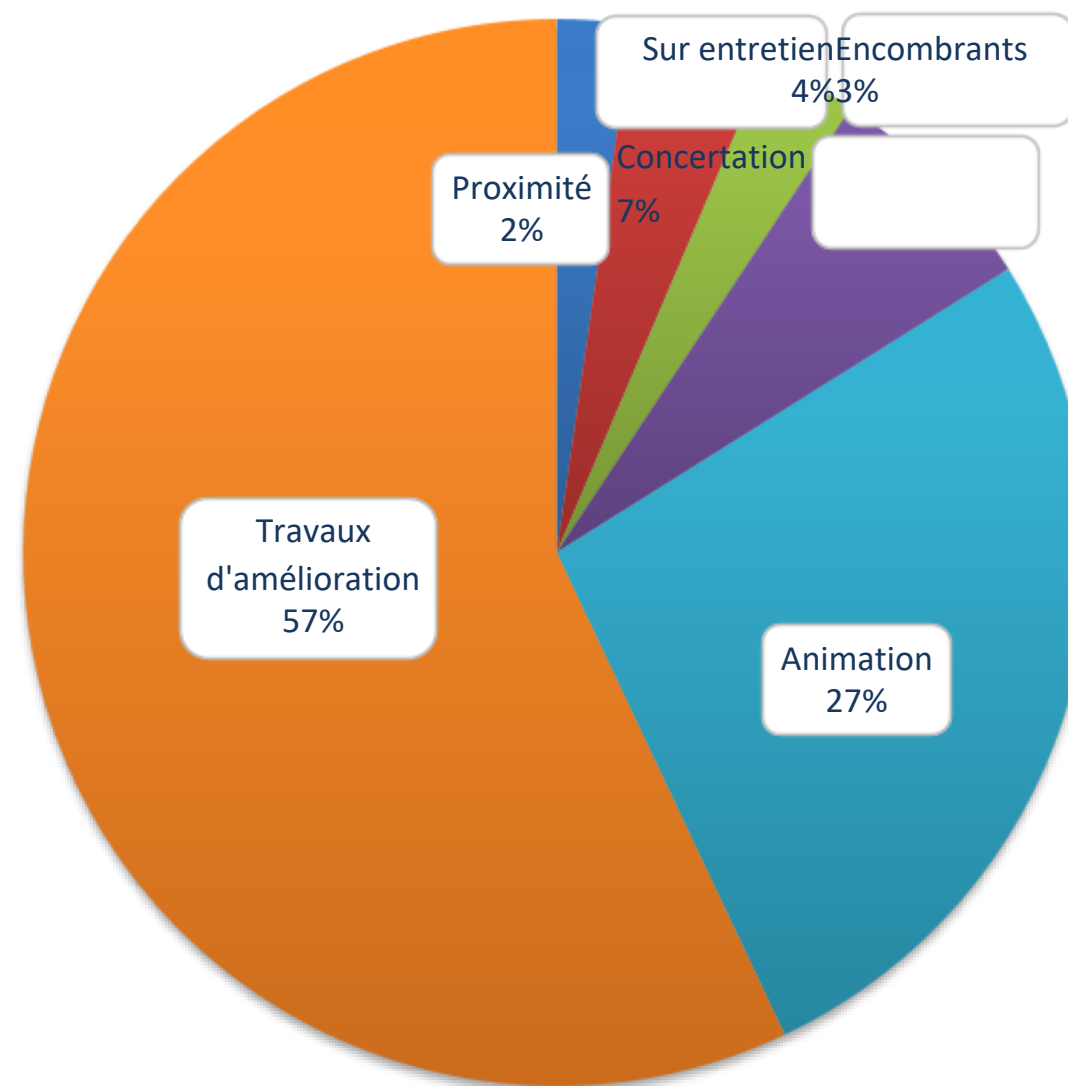


Les dépenses valorisées dépassent de 60% l'abattement TFPB, en raison notamment des travaux importants effectués en 2018.

Cependant, les dépenses réalisées en 2020 sont elles aussi importantes, notamment en termes d'entretien des parties communes et d'entretien ménager.



## b) Nature des dépenses valorisées



La part importante du sur-entretien et des travaux d'amélioration viennent de la réalisation de l'aire de jeu et de la réfection des parties communes.

La part des dépenses liées à l'animation et la concertation représente **34%** de l'action valorisée dans le cadre de l'abattement TFPB.

### c) Zoom sur les actions dans le cadre du contrat de Ville

#### **CONCERT'ACTION SAINT-ANTOINE : Espaces extérieurs et vie de quartier**

La réalisation de cette action a été très fortement impactée par la crise sanitaire. En effet, la possibilité limitée d'organiser des ateliers collectifs et des temps festifs a fortement défavorisé le lien social et l'appropriation des espaces, objectifs majeurs de ce projet.

Nous avons cependant pu organiser avec l'appui du service jeunesse/animation de la Ville de Limoux un chantier participatif autour de la rénovation de l'étendoir. L'association One-One a proposé une journée entière d'atelier de graffiti à destination des enfants à partir de 8 ans, sur inscription afin de garantir le respect des normes sanitaires, avec un repas partagé le midi.

Cette animation s'est déroulée sur 1 journée durant les vacances d'été 2020 et 10 enfants du quartier Saint Antoine de 9 à 14 ans (4 filles et 6 garçons) y ont participé. Elle a été très appréciée des enfants et des encadrants et le résultat de leur travail participe à l'amélioration du cadre de vie pour l'ensemble des habitants.

**MEDIATION NUMERIQUE A SAINT-ANTOINE** Dans la continuité de l'action de médiation numérique menée entre février et mars 2020, la SCIC SAPIE a renouvelé dans le quartier Saint Antoine l'organisation d'ateliers conçus pour des personnes très éloignées de l'outil numérique et réalisés en tout petits groupes (3 personnes maximum par atelier). Notre première expérience nous a permis d'affiner le choix des horaires des ateliers en nous basant sur les attentes des bénéficiaires. 28 ateliers encadrés par Luc Chinel, animateur de la SCIC SAPIE, se sont déroulés entre le 6 octobre 2020 et le 18 mai 2021, tous les 15 jours, le mardi matin à 8h30 et 10h30 (hors périodes de vacances scolaires et de confinement), sur inscription afin de garantir la taille du groupe à accompagner.

21 personnes (13 personnes de Limoux dont 6 du quartier Saint-Antoine) ont assisté à ces ateliers malgré les coupures liées aux différentes phases de confinement, ce qui confirme leur intérêt et le besoin d'apprendre à utiliser les outils numériques, renforcé d'ailleurs par la crise sanitaire. Les thèmes des ateliers ont été choisis par les participants eux-mêmes :

- comprendre et savoir se connecter à internet de manière autonome
- savoir utiliser une tablette un ou smartphone
- savoir faire une recherche pertinente de site internet
- comprendre et savoir utiliser le site "Le bon coin"
- savoir transférer et partager des photos depuis un smartphone
- prendre un rendez-vous sur internet
- savoir communiquer en vidéo conférence

L'objectif de ces ateliers est de rendre progressivement les participants autonomes dans l'utilisation quotidienne des outils numériques et dans leurs démarches administratives.

Une à trois personnes ont assisté à chaque atelier ce qui a permis de favoriser la compréhension des participants et de personnaliser leur accompagnement.

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB  
REALISE

Année(s): 2020

Ville: LIMOUX

Quartier prioritaire

AUDE

Organisme: ALOGEA

Nombre de logements dans le quartier:

Montant de l'abattement annuel

24 754 €

Axes		période	Dépense p r évi. Biennale	Dépense prévi. Biennale bailleur	Dépense prévi. b a illeur 2020	Dépense réalisée b a illeur 2020	Autre financement valorisée TFPB TFPB	Dépense	Taux de valorisation
Renforcement de la présence du personnel de proximité(par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Chargée de gestion urbaine de proximité	2019-2020	1 679	1 679	840	903	-	903	100%
Formation/soutien des personnels de proximité	Formation du personnel de proximité sur les spécificités de leur rôle en QPV		1 000	1 000	500	-	-	-	
Sur-entretien	Entretien des équipements 2020		-	-	-	15 089	-	1 649	11
	Renforcement de l'entretien ménager des cages et des espaces extérieurs	2019-2020	5 000	5 000	2 500	11 524	-	-	%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Nouveau contrat d'enlèvement des encombrants	2019-2020	2 400	2 400	1 200	1 151	-	1 151	100%
Concertation / sensibilisation des locataires  2016 Projet contrat de Ville sur concertation  Conseillère en Economie Sociale et Familiale public prioritaire  Animation, lien social, vivre ensemble Mise à disposition du local associatif et du local commercial en vue du projet d'épicerie solidaire	Chargée de mission développement social et durable	2019-2020	2 590	2 590	1 295	2 694	-	2 694	100%
			6 765	3 312	-	-	-		
	Participation projet d'animation (One One, SAPIE, GEEAUDE)	2019-2020	6 000	6 000	3 000	2 911	1 000	1 911	66%
		2019-2020	1 680	1 680	840	1 605	-	1 605	100%
		2019-2020	5 000	5 000	5 000	7 174	-	7 174	
Renforcement entretien parties communes (liée à la réhabilitation) -lissage sur 5 ans 2018-2022 -2018 dépense de 66K€ en 2018			-	-	-	-	-	13 200	
Création de l'aire de jeu (lissage sur 5 ans 2018-2022) -47K€ dépensés en 2018			10 000	10 000	5 000	-	-	9 481	
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU) Surcoûts de remise en état des logements 2019-20 valeurs cibles 1800€			25 000	25 000	8 250	12 094	-	-	
<b>TOTAL</b>			<b>67 114</b>	<b>63 661</b>	<b>28 425</b>	<b>55 145</b>	<b>1 000</b>	<b>39 768</b>	<b>72%</b>

# 1 - Utilisation TFPB - Quelques bonnes pratiques

Exemple d'utilisation de la TFPB : Ile de la Réunion



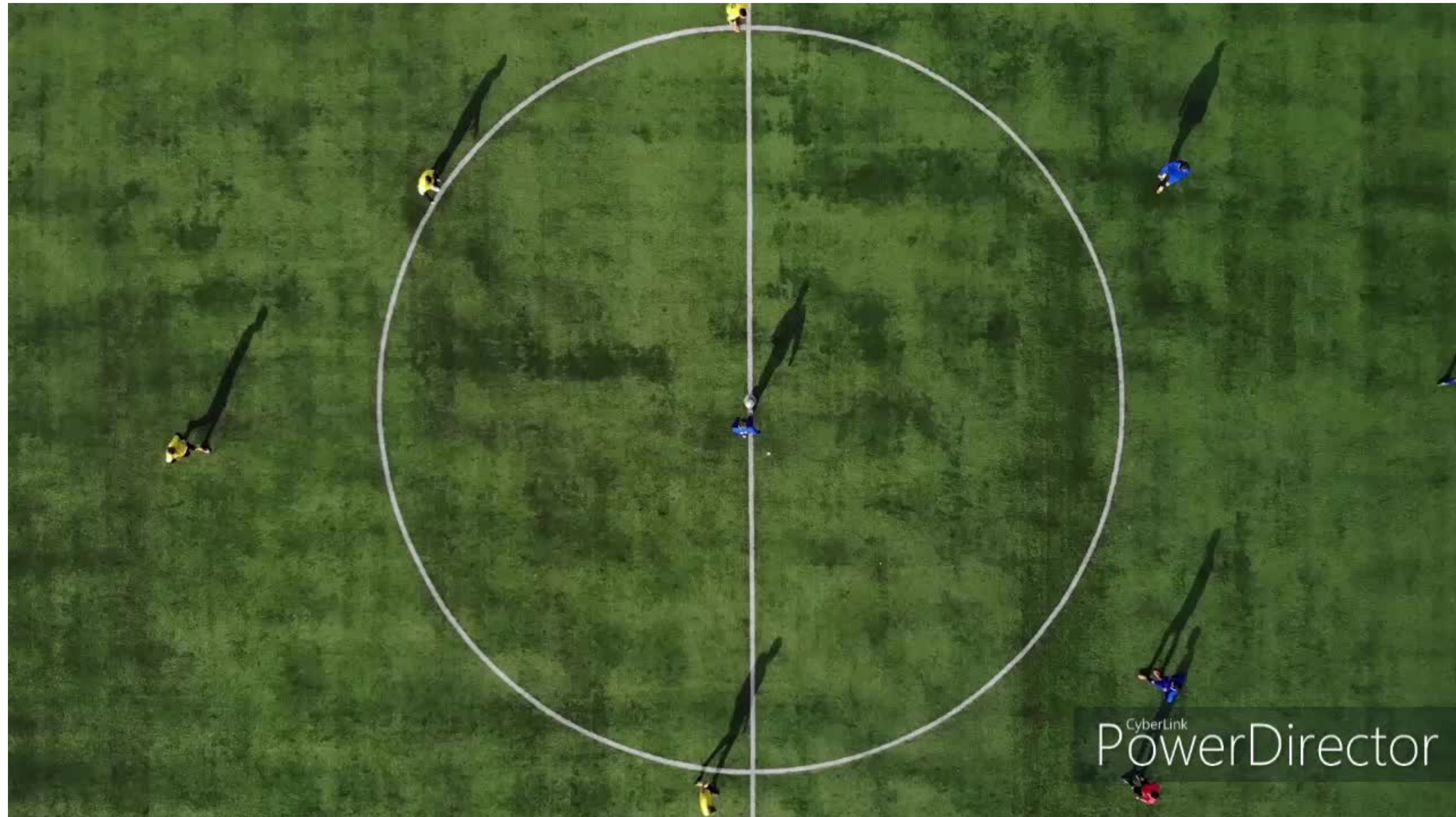
# 1 - Utilisation TFPB - Quelques bonnes pratiques

Exemple d'utilisation de la TFPB : Un atelier cirque à la Réunion



# 1 - Utilisation TFPB - Quelques bonnes pratiques

Exemple d'utilisation de la TFPB : Tournoi de foot interbailleurs à la Réunion



# Utilisation TFPB - Quelques bonnes pratiques

Exemple d'utilisation de la TFPB : Sensibilisation gestion des déchets à la Réunion





Temps d'échange - Discussions - Remarques -  
Débats ?  
Identification collective des bonnes pratiques dans  
l'Hérault ?  
Comment mieux faire ?





# Conclusion / Perspectives ?



Bilan ?

Une seconde réunion ?  
Départementale ?  
Avec les bailleurs ?

Quels objectifs ?

Des attentes ?