



Gestion urbaine de Proximité et Convention d'utilisation de l'abattement TFPB :

démarches et outils d'amélioration de la qualité de vie urbaine

Dispositif transitoire prolongé pour la durée des contrats de ville 2015-2020, l'abattement de 30% de taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) dont bénéficient les bailleurs sociaux pour leur patrimoine en Quartier prioritaire de la Politique de la Ville a vocation à s'articuler avec les démarches de gestion urbaine de proximité 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, sécurité, développement social).

Ce dossier ressources vous propose un récapitulatif, dans un format synthétique, des éléments juridiques et méthodologiques dans lesquels s'inscrivent ces travaux partenariaux.

1

La Gestion urbaine de proximité ... bref rappel

Engagées pour répondre aux constats de dégradation de la qualité de service dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, les démarches de Gestion Urbaine de Proximité visent à rehausser l'attractivité des quartiers par un renforcement de la gestion et des interventions, tant des organismes HLM que des collectivités et de l'ensemble des acteurs impliqués dans les quartiers.

La démarche GUP repose ainsi sur :

- L'amélioration de la coordination des interventions des acteurs qui concourent ensemble à la qualité du cadre de vie offert aux habitants : collectivité locale, bailleurs, services de l'Etat, gestionnaires de réseaux, sociétés de transport, associations, etc. ;
- Des habitants, usagers et associations acteurs à part entière.

Rendue obligatoire par la **loi du 1er août 2003** pour les quartiers faisant l'objet d'une intervention au titre du PNRU, la convention GUP formalisait les engagements des différents acteurs impliqués dans la gestion urbaine de proximité. L'ANRU identifiait alors quatre principaux champs d'action :

- la gestion locative et qualité de service (relations bailleurs/locataires) ;
- la propreté des immeubles et des espaces urbains ;
- la tranquillité et sécurité (rôle des gardiens, présence de la police, médiation) ;
- les services aux habitants : maintenance des équipements, enlèvement des ordures ménagères, mise à disposition de locaux...

La refonte de la politique de la ville introduite par la **loi du 21 février 2014** invite les acteurs à repenser leurs cadres d'intervention (articulation des échelles d'intervention, pilotage intercommunal ...) en privilégiant une **approche intégrée et partenariale des enjeux urbains et sociaux** des quartiers prioritaires.

La loi du 21 février 2014 n'exige plus la mise en place d'une convention GUP dans le cadre du PNRU, mais des actions de gestion urbaine de proximité devront tout de même être conduites et pourront être formalisées par une convention.

Ainsi, en contrepartie de l'abattement de la TFPB de 30% dans les quartiers politique de la ville, les bailleurs s'engagent à atteindre un même niveau de qualité de service que dans l'ensemble de leur parc en y renforçant leurs interventions au moyen notamment d'actions de GUP 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.

Ce que dit la loi

Pour bénéficier de l'abattement fiscal sur la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties), les bailleurs sociaux possédant un patrimoine en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) doivent obligatoirement :

- Avoir signé le contrat de ville,
- Avoir signé une convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB (délai annoncé par l'instruction du 17.03.2016 : le 06 mai 2016).

Pour élaborer cette convention, qui sera déclinée en programme d'actions spécifiques par quartier prioritaire concerné, il est nécessaire d'établir un partenariat entre l'EPCI (pilote du contrat de ville), les communes et les organismes HLM concernés.

2

Les textes de référence

- La loi pour la ville et la cohésion urbaine (21.02.2014)
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028636804&categorieLien=id>
- L'agenda HLM 2015-2018 signé entre l'État et l'USH (29.09.2014)
http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/agenda_2015-2018.pdf
- Le cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB (29.04.2015)
http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/charte_cadre_national_abattement_tfpb_signee.pdf
- L'instruction ministérielle relative aux conventions d'abattement TFPB (12.06.2015)
<http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/Documents/Instruction+minist%C3%A9rielle+12+juin+2015+-+abattement+TFPB+en+QPV>
- La loi de finances 2016 (29.12.2015)
- Le bulletin officiel des finances publiques relatif à la TFPB (02.03.2016)
<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4844-PGP.html?identifiant=BOI-IF-TFB-20-30-30-20160302>
- L'instruction ministérielle relative aux conventions d'abattement TFPB (17.03.2016)
http://crdsu.org/f4024_Instruction_ministerielle_sur_la_TFPB.pdf

Le contenu d'une convention

Mais que doivent contenir ces conventions ? Nous vous proposons le schéma suivant, qui n'est donné qu'à titre indicatif, chaque territoire étant libre d'adapter ses conventions.

1. Un chapitre « chapô » à l'échelle du contrat de ville qui donne la vision intercommunale et est le même pour toutes les conventions (signées par l'ensemble des bailleurs).

Préambule : intention générale visée par les signataires de la convention (EPCI, communes ayant un QPV, bailleurs ayant du patrimoine en QPV, représentant de l'État). Rappel de la loi.

Diagnostic territorial (s'appuyer sur le diagnostic du contrat de ville – pilier urbain et cadre de vie). Le contrat de ville ayant été signé par les différents acteurs cela induit un accord partagé.

Rappel des orientations du contrat de ville, notamment sur le pilier cadre de vie et renouvellement urbain, et des objectifs généraux partagés par les signataires (ex : travail inter-bailleurs). Préciser l'articulation entre les conventions, le projet de GUP, les éventuels Projets de Renouvellement Urbain et le pilier cadre de vie du contrat de ville.

Modalités de suivi de la convention : élaborer un rétro-planning où figurent les modalités de pilotage de la mise en œuvre des conventions, de la validation des conventions, les tâches de chacun sur la période du contrat de ville.

2. Un 2nd chapitre à l'échelle de chaque quartier prioritaire où le bailleur signataire possède du patrimoine (1 convention par bailleur).

OU un 2nd chapitre global à l'échelle de l'EPCI : dans ce cas-là, il s'agit d'une convention unique, multi-bailleurs, entre l'ensemble des bailleurs, des communes et de l'EPCI. Les plans d'action sont ensuite déclinés par bailleur et par quartier.

Diagnostic de quartier (alimenté par diagnostics en marchant, conseils citoyens, associations de locataires, diagnostic du quartier dans les déclinaisons locales du contrat...)

Pour le bailleur signataire de la convention :

- Identification du patrimoine sur le quartier, et donc estimation de l'abattement TFPB,
- Identification du droit commun (actions mises en place sur l'ensemble de son patrimoine, pas uniquement dans le quartier) en se référant notamment au tableau du cadre national.
- Programme d'actions spécifique triennal sur le quartier. Ce programme d'actions spécifiques doit :
 - o Etre d'une valeur équivalente à celle de l'abattement TFPB de 30% dont bénéficie le bailleur,
 - o Répondre aux enjeux soulevés par le diagnostic de quartier et doit donc être adapté aux spécificités locales. Si le bailleur possède du patrimoine sur plusieurs quartiers prioritaires, chacun de ces quartiers doit faire l'objet d'un programme d'action spécifique.
 - o Inscrire des actions entrant dans les rubriques du cadre national.
- Les indicateurs d'évaluation du programme d'actions spécifiques. Ces indicateurs doivent être définis en amont de la mise en œuvre du programme d'actions, et renseignés en aval. Outil : annexe 2 du cadre national d'abattement TFPB.

À noter : l'instruction du 17 mars 2016 précise que le suivi et l'évaluation des mesures prises est la condition « sine qua non » de pérennisation de l'abattement.

- Modalités d'associations des représentants de locataires, et éventuellement des conseillers citoyens.

Zoom sur les outils méthodologiques existants

- La convention-type de l'USH :
<http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/download/Documents/Abatement+de+la+TFPB+dans+les+quartiers+prioritaires+de+la+politique+de+la+ville/Convention%20type%20abattement%20TFPB%20V2.docx>
- La convention-type de l'AORIF :
http://www.aorif.org/thematiques/politique-ville-renouvellement-urbain/documents-de-reference/copy_of_ConventionlocaletypeTFPBAORIF.docx
- Le dossier en ligne de l'USH (note technique, question-réponse, méthode de construction des indicateurs) :
<http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/Dossiers/Dossier+Abatement+de+la+TFPB+dans+les+quartiers+prioritaires+de+la+politique+de+la+ville>
- Le dossier du Centre de Ressources Politique de la Ville en Val d'Oise (2015):
http://www.poleressources95.org/publications/dossiers_syntheses_detail-179-pour-une-declinaison-dans-le-val-d-oise-de-la-convention-d-utilisation-de-l-abatement-de-la-tfpb.html
- Le livret bailleurs « Stratégie pour l'amélioration de la GUP à partir du dispositif d'abattement de la TFPB », DDTM du Nord (2015) :
http://www.nord.gouv.fr/content/download/23421/153849/file/2015_livret_bailleurs.pdf
- Le diaporama de la rencontre IREV/ARH Nord – Pas-de-Calais sur l'abattement TFPB (octobre 2015):
<http://www.irev.fr/action/rencontre-bailleurs-collectivite%20s-sur-renouvellement-urbain>

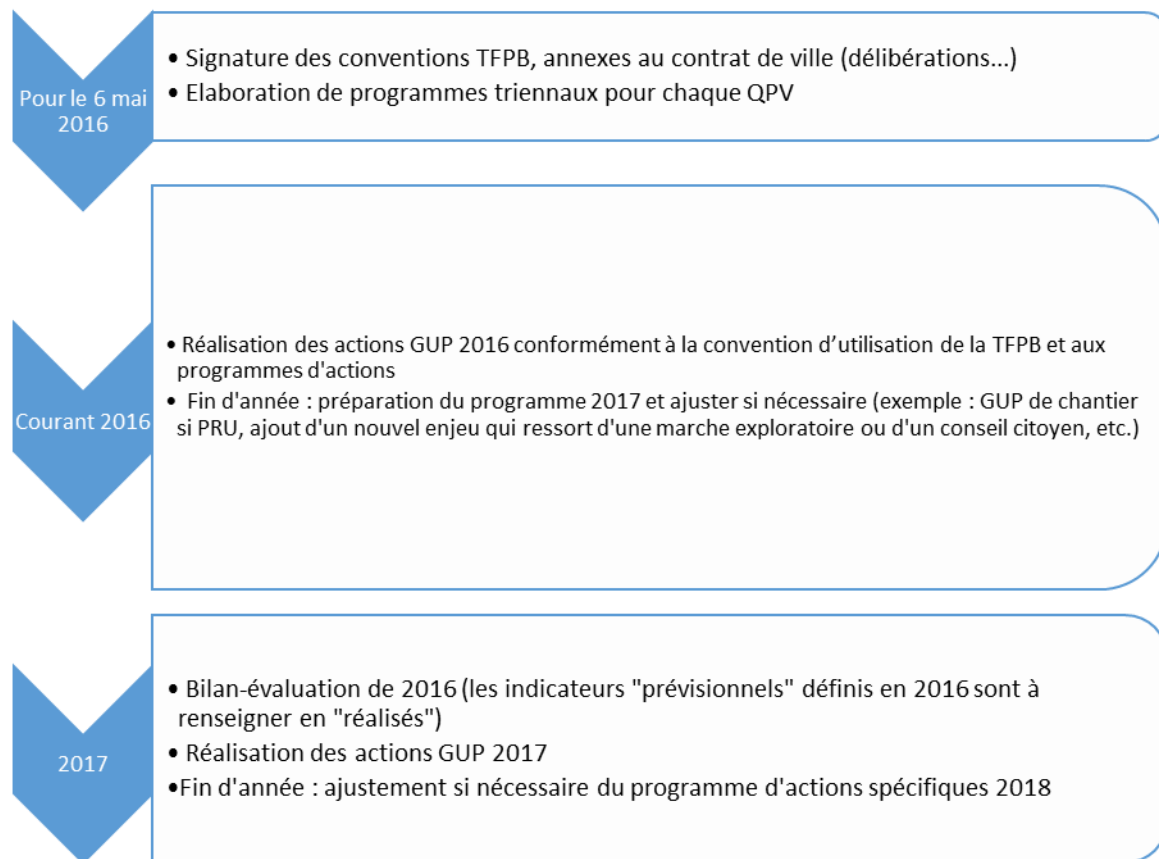


Utilisation des modèles standards

La présentation standardisée des programmes d'actions et des bilans doit permettre par ailleurs aux services de l'État une analyse simplifiée des documents qui lui sont transmis, et à l'USH la production d'un bilan national triennal.

Les programmes d'actions et les bilans devront être construits dorénavant à partir de ces modèles standardisés.

Proposition de calendrier de mise en œuvre de la convention



La convention, et après ?

En parallèle de la convention d'abattement TFPB, il est recommandé d'amplifier la démarche de travail partenariale en faveur de la qualité de vie urbaine. Le projet de Gestion Urbaine de Proximité de chaque quartier prioritaire doit en effet comporter, au-delà de la convention d'abattement et des engagements des bailleurs, les engagements des différentes parties prenantes du contrat de ville.

Ainsi, les communes, l'EPCI, les services de droit commun de l'État, ou encore le Département et la Région, peuvent se fixer des objectifs de GUP à travers leurs droit commun et dispositifs.

Pour aller plus loin :

- L'ouvrage IREV – ARH – USH : « *La gestion urbaine de proximité en chantier* » est en ligne : http://www.irev.fr/sites/www.irev.fr/files/reperes_qup.pdf
- Site de l'IREV : www.irev.fr
- Site de l'ARH : www.hlm-nord-pas-de-calais.org