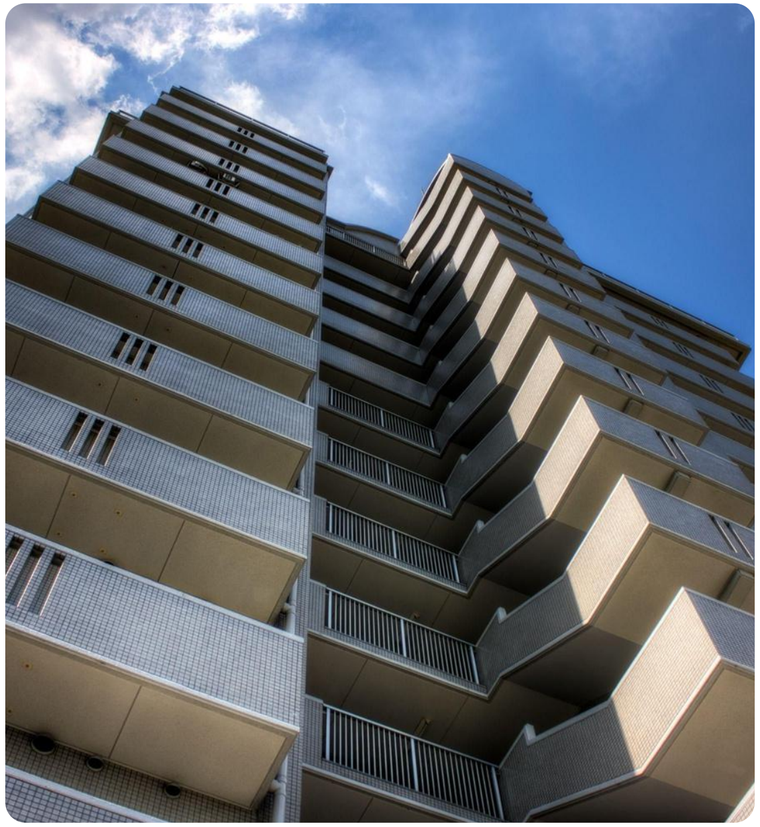
Union Régionale pour l'Habitat
Les Hlm en Hauts-de-France

IREV
HAUTS-DE-FRANCE



WEBINAIRE FLASH

Les fondamentaux de l'abattement TFPB : principaux enseignements des cycles de qualification proposés par l'IREV et l'URH en 2024

21 mars 2025

Publication d’une synthèse des cycles de qualification proposés par l’IREV et l’URH en 2024

Arras, décembre 2024

Douai, juillet 2024

LA GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITÉ (GUSP) CONSTITUE UN ASPECT FONDAMENTAL DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

La mise en œuvre du dispositif ATFPB doit être pensée au service des démarches de GUSP (et non l'inverse) !

QU'EST-CE QUE LA GUSP ?

Définition et champs d'action

Gestion urbaine, GUP, GUSP, GSUP...

Attention à ne pas confondre "La" gestion urbaine avec "Une" démarche de gestion urbaine de proximité :

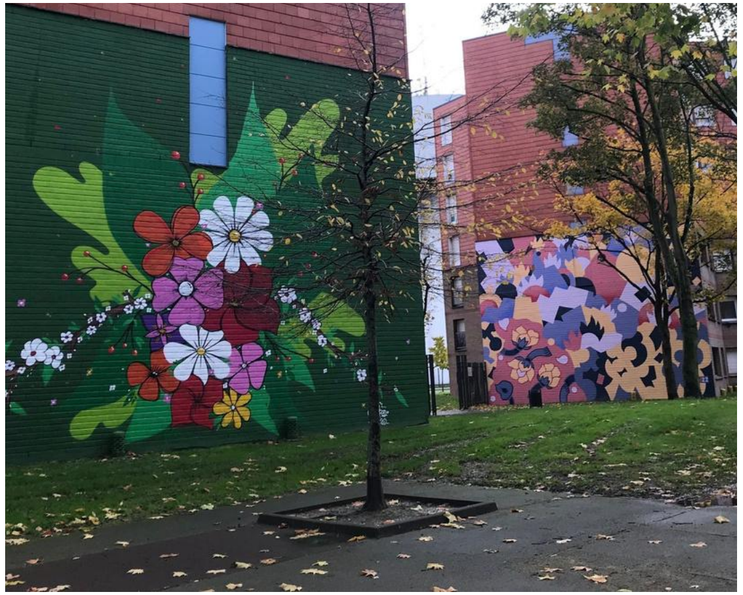
- **Gestion des déchets, nettoyage des espaces publics et des parties communes ;**

Axes 3 et 4

- **Organisation favorisant la sûreté et la tranquillité publique ;**
- **Mise en sécurité des chantiers, des espaces publics et du stationnement ;**

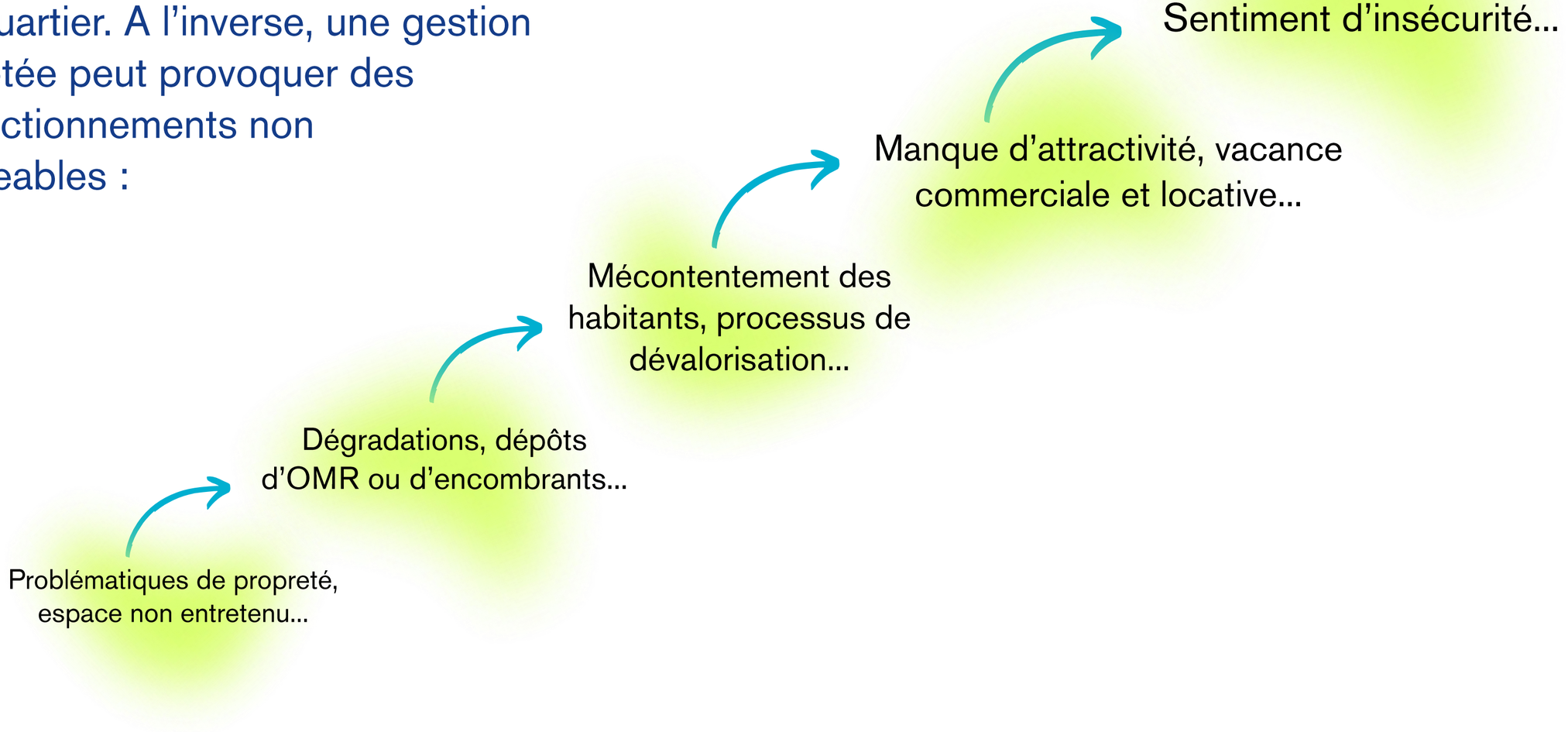
Axe 5

- **Végétalisation et entretien des espaces verts ;**
- **Présence de proximité et animation des espaces de vie ;**
- **Concertation, communication aux usagers, particulièrement durant les phases de travaux…**

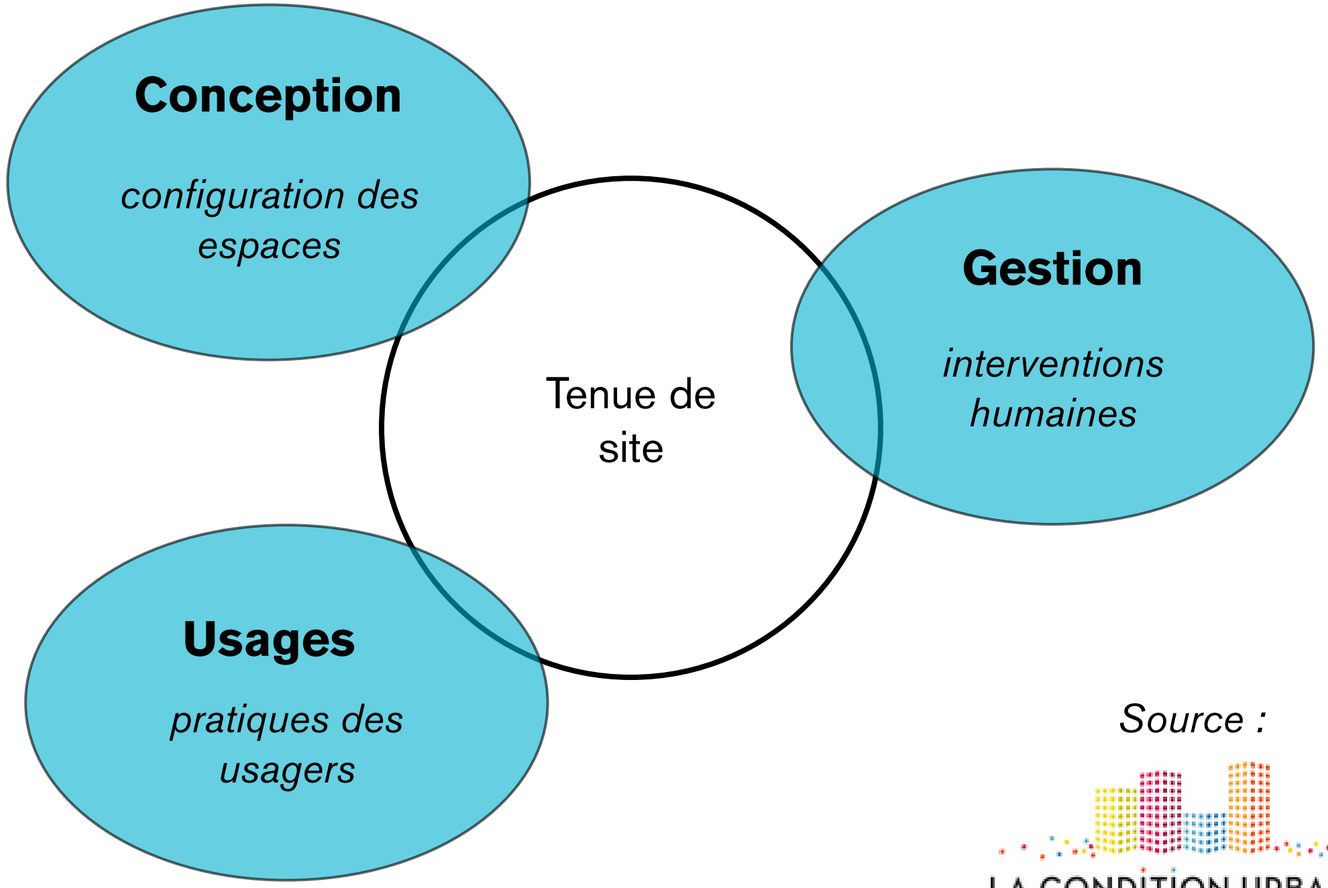


Axes 1, 6 et 7

Une démarche de GUSP adaptée représente un facteur déterminant du bon fonctionnement socio- urbain d'un quartier. A l'inverse, une gestion inadaptée peut provoquer des dysfonctionnements non négligeables :



Les déterminants du fonctionnement social et urbain d'un quartier



Source :

LA CONDITION URBAINE

GUSP ET RENOUVELLEMENT URBAIN

- La GUSP représente une condition nécessaire à la réussite des PRU, tout comme ce dernier constitue une opportunité pour réinterroger les démarches de GUSP

- Les contextes spécifiques aux QPV et à la rénovation urbaine confrontent les acteurs à des problématiques lourdes au quotidien

- Les professionnels doivent constamment arbitrer entre la dimension de quotidienneté liée à la gestion et la temporalité à moyen ou long terme du projet urbain

1999

Les territoires en Politique de la Ville doivent se doter d'une convention de GUSP

2001

Le dispositif d'abattement TFPB est instauré

2014-2015

- L'abattement TFPB concerne tous les QPV
- Les conventions d'ATFPB doivent être annexées aux contrats de ville
- Un projet de gestion est attendu par l'ANRU dans le cadre des conventionnements PRU

La GUSP en mode projet

Préfiguration

Acculturation et engagement des partenaires dans la démarche

Diagnostic

Production d'un diagnostic partagé (diagnostics en marchant, entretiens avec professionnels et habitants, enquête de satisfaction des locataires...)

Priorisation

Selon la pertinence de l'action : Le projet est il Viable, Désirable et Faisable ?

Programmation

Points de vigilance sur la co-construction avec les partenaires, l'autocensure et la transférabilité des actions

Evaluation et bilan

Pour mesurer les effets et visibiliser les actions menées

Importance de penser les démarches évaluatives dès le démarrage et de conserver un dialogue constant et permanent

LE DISPOSITIF D'ABATTEMENT TFPB, UN OUTIL PARTENARIAL ET UN LEVIER FINANCIER AU SERVICE DE LA GUSP

La mise en œuvre du dispositif ATFPB représente un levier favorisant la cohésion sociale

QU'EST-CE QUE L'ABATTEMENT TFPB ?

Le sigle ATFPB renvoie à l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties consenti aux bailleurs sociaux concernant une grande partie de leur patrimoine en QPV, compte tenu des modalités établies par l'article 1388 bis du code général des impôts (CGI).

- permet aux bailleurs sociaux de renforcer leurs moyens d'actions dans les QPV
- pour les communes, c'est un levier financier
  > *la perte de recettes fiscales est compensée par l'Etat à hauteur de 40% des 30% abattus*

Un pilier fiscal

- constitution d'un partenariat local particulièrement dense et développé
- relative agilité dans la mobilisation des financements (hors AAP)

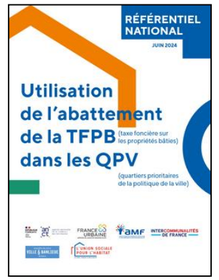
Un pilier conventionnel

Le référentiel national d'abattement TFPB prévoit 8 axes de valorisation des actions :

Ces actions peuvent être :

- curatives
- ponctuelles
- innovantes
- structurantes

Pour plus de détails, consulter le référentiel national ici :



Enseignements du bilan national 2020-2022 réalisé par l'USH

Les plus-values

- Mobilisation de moyens financiers avec un **effet levier** non négligeable : en moyenne en HDF, 1€ abattu équivaut à 1,2€ levé
- Amélioration du **cadre de vie**, renforcement de la **proximité** et du **lien social**
- **Réactivité** (économie d'impôt = fonds propres des organismes Hlm) et **innovation**
- **Participation des habitants** (vie de la convention et actions menées)

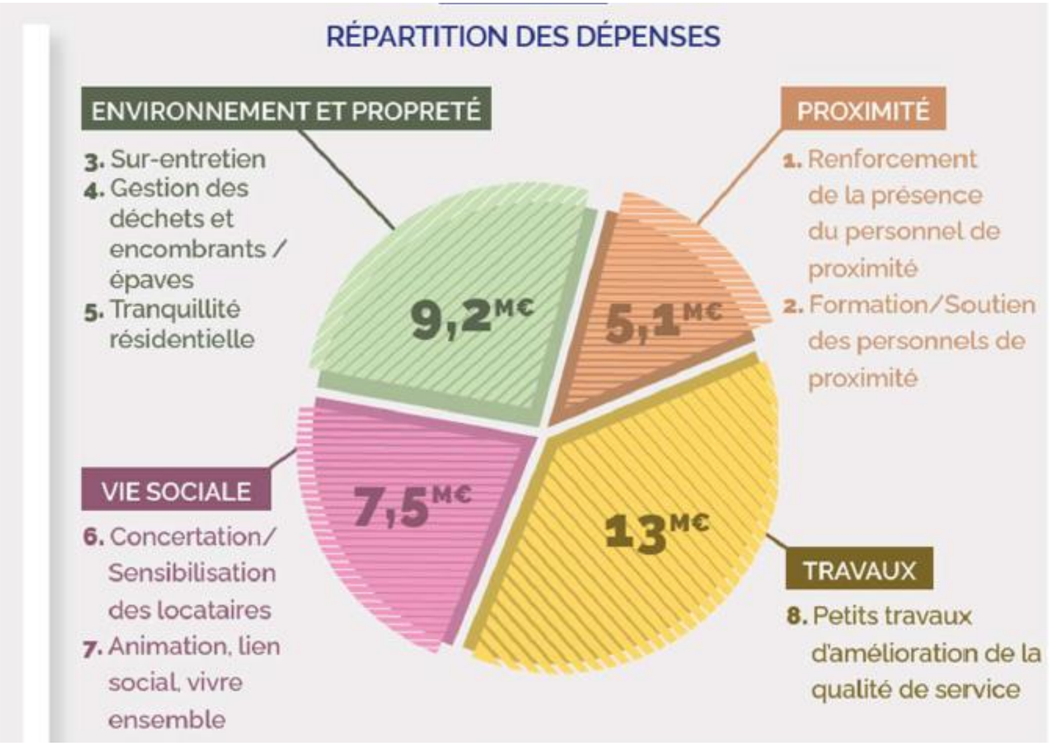
Les limites

- La **gestion annuelle** de l'abattement
- Des pratiques de reporting et de bilan qui se concentrent **uniquement sur l'aspect quantitatif**
- Des questions liées à la **gouvernance** (répartition des rôles, maturité partenariale...)

Enseignements du bilan régional produit par l'URH Hauts-de-France

Quelques données chiffrées pour mieux comprendre

- 199 QPV et 15% des QPV de France (*géographie 2023*)
- 361 000 familles concernées (30% ménages HDF)
- 34,8M€ de dépenses des bailleurs en QPV
- Couvertes à 83% par ATFPB > 1,2€ « d'effet levier » *(hors compensation des villes)*
- Soit 193€/logement :
  - 37 % « travaux »
  - 26 % « environnement / propreté »
  - 21,5 % « vie sociale »
  - 14,5 % « proximité »



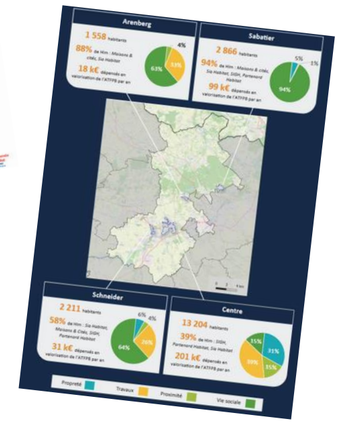
Enseignements du bilan régional produit par l'URH Hauts-de-France

Des éléments structurants

- Portage politique
- Cadre partagé et écosystème structuré (partenariale, associatif, interbailleurs)
- Ingénierie (EPCI, Commune, Bailleur) dont équipes de proximité et métiers DSU
- Des bilans quali et quanti continus et partagés (indicateurs)
- Programmation pluriannuelle
- Gestion transitoire des espaces (en NPNRU, ERBM…)
- Concertation (diag en marchant, initiatives citoyennes, porte-à-porte…)

Des préconisations

- Principe > ATFPB = améliorer l'attractivité résidentielle
- Des instances PDV, GUSP et ATFPB coordonnées / fusionnées
- Place des acteurs à réaffirmer et notamment l'EPCI (= Animateur)
- Renforcer le dialogue Bailleurs / Communes
- Une meilleur lisibilité et coordination avec le « droit commun »
- Thèmes et espaces de concertation des habitants (dont les - 25 ans)



Consultez également les portraits de territoires réalisés par l'IREV et l'URH en 2023 :

Quels enjeux pour la période 2024-2030 ?

- Développement d’une culture commune partagée
- Nécessité de clarifier les rôles et les engagements respectifs
- Enjeu de visibilité et de valorisation des actions menées au titre de l’ATFPB