



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



agence nationale
de la cohésion
des territoires



FAQ – Webinaire dédié à l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) du 18 octobre 2024

Table des matières

.....	1
FAQ – Webinaire dédié à l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) du 18 octobre 2024	1
1. Éligibilité au dispositif fiscal.....	2
Les nouveaux QPV bénéficieront ils d'un an de plus de l'abattement, compte tenu du démarrage en 2025 ?	3
Et si la convention a bien été adoptée en conseil avant le 31 décembre mais que la signature par les différents partenaires dépasse la date du 31 décembre, est-ce problématique ?.....	3
2. Fiscalité – Echange avec les services locaux des impôts	3
Les DDFIP peuvent-elles communiquer aux préfectures les montants exacts de l'abattement de la TFPB par bailleur et par commune ?	3
Les montants issus de l'abattement sont-ils fongibles ?.....	3
Pour l'Outre-mer, la nouvelle géographie prioritaire est en cours de redéfinition, les nouveaux contrats de villes ne seront pas signés avant juin 2025. Est-ce que l'échéance de la signature des conventions TFPB reste fixée au plus tard le 31 décembre 2024 ?.....	4
Le calcul de la taxe à inscrire dans la convention initiale doit-elle être recalculée chaque année ou est-elle figée pour toute la durée de la convention ?	4
3. Dénonciation de convention	5
Il faut indiquer un délai de préavis en cas de dénonciation, quels sont vos conseils sur la définition de ce délai ?	5
Qui est habilité à dénoncer la convention ?.....	5
Est-il bien autorisé à une collectivité de refuser la signature du contrat de ville à son bailleur pour lui refuser l'ATFPB ?	5
4. Processus de rédaction et modalités d'application des conventions d'abattement de la TFPB.	6

Pouvez-vous me confirmer que le programme d'actions peut être établi début 2025 après la signature de la convention ?	6
Compte tenu du contexte électoral de 2026, les conventions peuvent-elles être signées seulement pour deux ans ?	6
Le programme d'actions doit-il être défini de façon pluriannuelle ?	7
Pareillement, est-il possible pour des collectivités de ne signer une convention avec un/des bailleur(s) et l'Etat qu'en "cours de route" de la période 2025-2030 ?	7
Quel doit être le degré de précision du plan d'actions ?	7
Le programme d'actions dans les conventions de TFPB avec les bailleurs peut-il être réajusté dans l'année pour l'année N+1 via un avenant par exemple ?	8
5. Actions valorisées par l'abattement de la TFPB	8
Les métiers assurant le pilotage des conventions l'abattement de la TFPB et de son utilisation chez les bailleurs sont-ils bien valorisables au titre de l'axe 1 de l'A-TFPB ?	8
Dans la Convention, peut-on adosser des pourcentages d'implication financière obligatoires associés aux priorités d'actions qui auront été définies ?	8
Des actions d'accompagnement des organismes représentant des locataires peuvent être financées par la TFPB ?	9
6. Evaluation – Bilan des actions	9
Qui fait ce bilan annuel d'utilisation de l'abattement de la TFPB localement ?	9
7. Outillage	10
Les tableaux de programmation de Quartiers Plus sont-ils identiques aux tableaux annexés au modèle de convention ?	10

1. Eligibilité au dispositif fiscal

Les nouveaux QPV bénéficieront-ils d'un an de plus de l'abattement, compte tenu du démarrage en 2025 ?

Conformément à l'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, l'année 2024 constitue une année transitoire pour les quartiers sortants (QPV depuis 2015 et qui ne le sont plus au 1er janvier 2024). Ceux-ci ont pu bénéficier automatiquement de l'abattement de la TFPB à la condition que ces conventions n'aient pas été dénoncées.

Pour les logements situés dans la nouvelle géographie prioritaire définie par le décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023, les impositions établies pour les années 2025 à 2030 bénéficient de l'abattement, sous réserve que les pièces obligatoires soient transmises avant le 31/12/2024, à savoir une copie du contrat de ville, une convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB signée ainsi que la déclaration des biens immobiliers du bailleur.

Et si la convention a bien été adoptée en conseil avant le 31 décembre mais que la signature par les différents partenaires dépasse la date du 31 décembre, est-ce problématique ?

L'article L2121-23 du Code général des collectivités territoriales dispose que « *Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Elles sont signées par le maire et le ou les secrétaires de séance* ». De plus, pour qu'une délibération soit exécutoire, il faut qu'elle soit transmise à la préfecture.

Dans la mesure où une signature engage la responsabilité d'un signataire, il est donc obligatoire que les conventions d'abattement de la TFPB soient signées par l'ensemble des signataires.

2. Fiscalité – Echange avec les services locaux des impôts

Les DDFIP peuvent-elles communiquer aux préfetures les montants exacts de l'abattement de la TFPB par bailleur et par commune ?

Les montants issus de l'abattement sont-ils fongibles ?

La fongibilité d'une dépense d'un quartier à un autre est possible lorsque ces derniers relèvent d'un même bailleur, de la même commune ou du même EPCI. Si cela intervient au sein d'un EPCI (échelle du contrat de ville), il faut l'aval des communes concernées. Afin que ce changement soit convenu par les parties prenantes de la convention d'abattement de la TFPB, il est recommandé de faire valider cette fongibilité lors d'une instance de pilotage.

Pour éviter que certains QPV soient délaissés suite à ce processus, il y a plusieurs recommandations en la matière :

1. Cela requiert l'accord de tous les signataires de la / des convention(s) concernés

2. De notifier cet accord par écrit
3. Les signataires de la convention doivent s'assurer que le transfert de l'économie d'impôt va répondre aux besoins identifiés sur le quartier fléché – cela doit notamment ressortir du diagnostic partagé par les acteurs locaux dont les signataires et les habitants
4. Le transfert ne doit pas se faire au détriment du quartier initial si ce dernier a des besoins avérés en matière d'actions d'amélioration du cadre de vie.

Pour l'Outre-mer, la nouvelle géographie prioritaire est en cours de redéfinition, les nouveaux contrats de villes ne seront pas signés avant juin 2025. Est-ce que l'échéance de la signature des conventions TFPB reste fixée au plus tard le 31 décembre 2024 ?

La géographie prioritaire en Outre-Mer est en train d'être actualisée. En conséquence, la signature des contrats de ville interviendra en 2025. L'année 2025 est donc une année transitoire pour les territoires ultramarins. Sauf en cas de dénonciation des conventions en cours, l'abattement de la TFPB est automatiquement reconduit en 2025. Des précisions seront apportées par la Loi de finance 2025.

Les négociations relatives aux conventions d'abattement de la TFPB se feront après la signature de contrat de ville.

Le calcul de la taxe à inscrire dans la convention initiale doit-elle être recalculée chaque année ou est-elle figée pour toute la durée de la convention ?

La taxe foncière sur les propriétés bâties repose sur une base imposable définie chaque année.

La TFPB est calculée d'après la situation de l'entreprise au 1er janvier de l'année d'imposition. Les taux d'imposition sont votés chaque année par les collectivités territoriales.

La base d'imposition de la TFPB est constituée de la valeur cadastrale locative diminuée d'un abattement de 50 % pour frais.

Pour obtenir le montant de cette taxe, il faut multiplier la base d'imposition par les taux votés par les collectivités territoriales.

Faut-il joindre les conventions et le contrat de ville signés lors de cette déclaration de patrimoine ?

Lors de la déclaration de patrimoine, les bailleurs doivent joindre à la fois une copie du Contrat de ville ainsi que la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB signés.

3. Dénonciation de convention

Il faut indiquer un délai de préavis en cas de dénonciation, quels sont vos conseils sur la définition de ce délai ?

Comme l'indique le modèle de convention d'utilisation de la TFPB publié en juin 2024 par l'USH ([Utilisation de l'abattement de la TFPB – Convention-type 2025-2030 | L'Union sociale pour l'habitat](#)), une procédure de dénonciation « *doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention* ». Sachant que les parties prenantes sont assez nombreuses, le processus peut être long. Un intervalle d'environ trois à quatre mois paraît pertinent pour traiter l'ensemble de ces impératifs.

Qui est habilité à dénoncer la convention ?

Toutes les signataires peuvent dénoncer la convention dans le cas où aucun accord n'a été trouvé entre les parties prenantes.

Il est préconisé de prévoir, dans la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB, une clause relative aux modalités de dénonciation incluant la phase préalable de médiation (voir convention-type de l'utilisation de l'abattement de la TFPB).

Est-il bien autorisé à une collectivité de refuser la signature du contrat de ville à son bailleur pour lui refuser l'ATFPB ?

Le contrat de ville doit être élaboré par l'EPCI en charge de la compétence Politique de la ville, et s'appuie sur une démarche partenariale élargie avec l'Etat, les communes, le département et la région, ainsi que les autres acteurs institutionnels (ex : organismes de protection sociale, acteurs du logement, acteurs économiques).

Il n'est pas obligatoire qu'un bailleur soit signataire d'un Contrat de ville. Seulement, il s'agit d'une des conditions pour que ce dernier puisse bénéficier de l'abattement pour les logements éligibles dans les différentes communes concernées par le contrat de ville.

Une commune peut par ailleurs, ne pas s'engager dans la signature d'une convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB avec le ou les organismes Hlm ayant du patrimoine en QPV, quand bien même ces derniers sont signataires du contrat de ville. Dans ce cas de figure, dans le contrat de ville, il conviendra de ne pas prévoir d'engagements ou d'actions du ou des bailleurs concernés en matière de

qualité de service ou de GUSP dans le territoire sans convention d'abattement de TFPB, ce(s) dernier(s) ne disposant pas des moyens financiers pour mener un programme d'actions d'amélioration du cadre de vie.

Pour rappel, l'instruction relative à la gouvernance des contrats de ville Engagement Quartiers 2030 du 4 janvier 2023 met en lumière la nécessaire dimension partenariale de cette nouvelle génération de Contrat de ville. Une collectivité ne peut pas évincer unilatéralement un bailleur d'un Contrat de ville, puisque son principe repose justement sur la convergence des interventions entre les différents acteurs publics.

Ces situations doivent être transmises au préfet/sous-préfet compétent, qui pourra alors entamer une procédure de médiation, le cas échéant.

4. Processus de rédaction et modalités d'application des conventions d'abattement de la TFPB

Pouvez-vous me confirmer que le programme d'actions peut être établi début 2025 après la signature de la convention ?

L'article 1388 bis du CGI ne mentionne pas ce que doit contenir la convention d'abattement de la TFPB. C'est donc d'ordre contractuel. Ainsi, le programme d'actions détaillé n'est pas obligatoire pour signer une convention d'abattement de la TFPB. Une convention-cadre, définissant des grands axes mais précisant que les actions seront détaillées, peut être suffisante pour respecter l'obligation de signature avant le 31 décembre 2024.

Compte tenu du contexte électoral de 2026, les conventions peuvent-elles être signées seulement pour deux ans ?

L'avenant au cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB indique que « *La convention est pluriannuelle, a minima triennale. Cela implique la définition d'un programme d'actions, déterminé au regard du diagnostic, correspondant à la durée de la convention* » (p.7). De surcroît, la convention d'abattement de la TFPB est une annexe du Contrat de ville. En conséquence, sa durée est en cohérence avec celle du Contrat de ville. Cette configuration permet d'améliorer l'articulation entre la programmation des actions de l'abattement de la TFPB ainsi que celle du Contrat de ville. De plus, la pluriannualité permet de se projeter sur le long terme.

Dans le cadre de l'animation et du pilotage de cette convention pluriannuelle, il est conseillé d'établir des points d'étapes réguliers. Ces points d'étapes permettent de faire un bilan sur l'action menée, et ainsi, ajuster le programme d'action.

Toutefois, les textes juridiques qui régissent cette mesure fiscale (à savoir l'article 1388 bis du CGI et précisé par le BOFIP BOI-IF-TFB-20-30-30 paru le 19 juin 2024) ne mentionnent pas d'interdiction concernant un encadrement temporel de l'abattement qui serait inférieur à celui du contrat de ville.

Le programme d'actions doit-il être défini de façon pluriannuelle ?

L'Avenant au Cadre National d'utilisation de l'Abattement de la TFPB du 30 septembre 2021 indique que « *Les conventions ouvrant droit à l'abattement, qui précisent les objectifs, le contenu et les modalités de suivi des programmes pluriannuels d'actions* » (p.3). Pour évaluer ces objectifs, il est recommandé d'établir des points d'étapes réguliers. Ces points d'étapes peuvent notamment être organisés durant les instances liées au Contrat de ville ou via des instances ad hoc à la convention d'abattement de la TFPB, ce qui permet de mettre en perspective les actions réalisées et de s'assurer de leur complémentarité. A l'aune du bilan annuel, les signataires pourront ajuster le programme d'actions.

Pareillement, est-il possible pour des collectivités de ne signer une convention avec un/des bailleur(s) et l'Etat qu'en "cours de route" de la période 2025-2030 ?

Ce dispositif fiscal est partenarial. Ainsi, conformément à l'article 1388 bis du CGI, la convention doit être « *conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'Etat dans le département* » et le propriétaire des logements situés en QPV. Il est donc obligatoire que la convention soit signée par L'Etat, il ne peut pas s'y « greffer » en cours de route.

En revanche, il est possible d'ajouter un bailleur *a posteriori* à condition que ce dernier ait été signataire du contrat de ville. S'il s'agit d'une convention à l'échelle du Contrat de ville avec tous les bailleurs de l'EPCI, vous devez faire un avenant à la convention et le transmettre aux services fiscaux en intégrant un programme d'action par bailleur et par QPV. Par contre, si vos conventions sont réalisées à l'échelle de la commune, alors, il s'agit seulement de faire une nouvelle convention, en incluant toujours un programme d'action par bailleur et par QPV. Le bailleur devra en parallèle adresser sa déclaration de patrimoine aux services fiscaux.

Quel doit être le degré de précision du plan d'actions ?

Il convient de s'assurer que les fondamentaux prévus dans le cadre de l'article 1388 bis du CGI, à savoir la transmission de la convention, du contrat de ville ainsi que l'identification des biens du bailleur avant le 31/12/2024, soient respectés. Il est donc possible de transmettre un programme d'actions détaillant les grands axes et les priorités d'actions. Il est cependant essentiel d'indiquer dans la convention qu'un programme d'actions sera défini en début d'année 2025.

Le programme d'actions dans les conventions de TFPB avec les bailleurs peut-il être réajusté dans l'année pour l'année N+1 via un avenant par exemple ?

Un programme d'actions n'est pas immuable et doit être adapté en fonction du contexte territorial.

En fonction des résultats des actions conduites et des besoins identifiés, les signataires pourront ajuster le programme d'actions annuellement. La forme, avenant ou autre, doit être décidée de façon partenariale.

5. Actions valorisées par l'abattement de la TFPB

Les métiers assurant le pilotage des conventions l'abattement de la TFPB et de son utilisation chez les bailleurs sont-ils bien valorisables au titre de l'axe 1 de l'A-TFPB ?

L'axe 1 « Renforcement de la présence du personnel de proximité » permet de valoriser les dépenses liées aux fonctions du personnel de proximité de l'organisme Hlm.

Les dépenses valorisables au titre l'ATFPB peuvent porter sur :

- Le gardiennage ou la surveillance ;
- Le développement social urbain / l'insertion /le développement social / le pilotage du dispositif d'abattement de la TFPB ;
- La médiation sociale ;
- La sûreté/tranquillité résidentielle ;
- Le coordonnateur gestion de proximité.

Les dépenses éligibles sont détaillées dans le référentiel national de l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV paru en juin 2024 (<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-financement/utilisation-de-l-abattement-de-la-tfpb-referentiel>).

Dans la Convention, peut-on adosser des pourcentages d'implication financière obligatoires associés aux priorités d'actions qui auront été définies ?

Si l'ensemble des partenaires valident ce mode de fonctionnement, alors il est possible de le faire. Toutefois et pour rappel, le programme d'actions doit émaner du diagnostic partagé, qui fixe des objectifs. Ainsi, les taux ne peuvent être fixés en amont de ce diagnostic. De plus, il n'est pas recommandé qu'un axe (parmi les 8 possibles) concentre la majorité de l'enveloppe de l'abattement de la TFPB.

Des actions d'accompagnement des organismes représentants des locataires peuvent être financées par la TFPB ?

L'article 1388 bis du CGI précise que les actions valorisées doivent « améliorer la qualité du service rendu aux locataires ». Ainsi, si le projet porté par cette action répond aux besoins qui ont été définis par le diagnostic partagé, alors, il est possible de la valoriser via l'abattement. De plus, pour être valorisables au titre de l'abattement de TFPB, les actions doivent être comprises dans les axes et actions définis dans l'avenant au cadre national du 30 septembre 2021.

L'action de 2 « Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires » de l'Axe de mobilisation 6 « Concertation/sensibilisation des locataires » indiqué dans le référentiel national de l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV paru en juin 2024, précise qu'une formation à destination des habitants sur des sujets liés aux priorités du programme d'actions peut être en partie financée dans le cadre de l'abattement de la TFPB.

Retrouvez le référentiel national de l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV via ce lien : (<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-financement/utilisation-de-l-abattement-de-la-tfpb-referentiel>).

6. Evaluation – Bilan des actions

Qui fait ce bilan annuel d'utilisation de l'abattement de la TFPB localement ?

Le bilan quantitatif doit être accompagné d'un bilan qualitatif dans le but de présenter les actions réalisées auprès des signataires de la convention (par exemple, illustrations, visites de terrain, etc...au-delà de la complétude du bilan annuel).

Chaque année, les bailleurs sont tenus de produire un bilan consolidé de l'année N-1. Ce bilan peut être réalisé de façon partenariale en associant les acteurs qui ont participé aux actions (associations, prestataires, collectivités, Etat local etc.). Selon les retours de terrain, il apparaît que l'analyse de ce bilan est traitée différemment en fonction des départements.

Dans les cas remontés, la DDT analyse les bilans et organise des réunions pour éclaircir les points qui le nécessitent, en associant le délégué du préfet ou tout représentant désigné par le préfet ou sous-préfet qui serait territorialement compétent. Dans certains cas, un représentant de l'EPCI peut aussi être associé à cette phase de bilan.

Ainsi que prévoit l'Avenant national d'utilisation de l'abattement de la TFPB du 30 septembre 2021, les modalités de pilotage du bilan (réalisation, validation, organisation d'instances délibératoires) doivent être définies dans la convention d'utilisation.

7. Outillage

Les tableaux de programmation de Quartiers Plus sont-ils identiques aux tableaux annexés au modèle de convention ?

L'USH a développé un logiciel de suivi des programmes d'actions prévisionnels et réalisés de l'utilisation de l'abattement de la TFPB, tels que ceux définis en annexe de l'avenant du cadre national de l'utilisation de l'abattement de la TFPB signé en 2021.