PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS
Liberté
Égalité
Fraternité

Bobigny, le 19 DEC. 2025

Le préfet délégué
pour l'égalité des chances

à

Mesdames, Messieurs les maires,
Messieurs les présidents des
établissements publics territoriaux,
Mesdames et Messieurs les
directeurs d'organismes HLM

Objet : **lettre de cadrage relative à l'utilisation de l'abattement de la taxe foncière des propriétés bâties (TFPB)**

Pièces jointes :
- Annexe 1 : référentiel national d'utilisation de l'ATFPB du 20 juin 2024 : axes de mobilisation de l'ATFPB (p.18 et 19)
- Annexe 2 : tableau de programmation et de bilan

L'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties constitue un outil stratégique permettant d'intervenir de manière concrète en faveur de l'amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Sa mise en œuvre repose sur un partenariat structuré entre l'État, les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux, visant à renforcer la coordination, favoriser le dialogue et optimiser les ressources.

L'efficacité de ce dispositif repose avant tout sur un pilotage exigeant, mené au plus près des réalités locales.

À cet égard, le binôme constitué du délégué du préfet et d'un référent de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) au niveau communal et/ou territorial joue un rôle déterminant, en assurant l'interface quotidienne entre les partenaires locaux, le suivi opérationnel et la remontée fine des besoins et des résultats. Il est ainsi particulièrement recommandé de procéder à la désignation d'un référent spécifiquement chargé de la GUSP au sein des services des communes et des EPT.

Dans un souci d'efficacité au service des habitants, et dans le respect des spécificités locales, la présente lettre vise à harmoniser les modalités de gouvernance, les outils de pilotage et le calendrier des instances.

Rappels

Conformément à l'article 1388 bis du Code général des impôts, l'abattement de 30 % de la TFPB s'applique aux 130 000 logements locatifs sociaux situés dans les 75 quartiers prioritaires du département, où résident près de 700 000 habitants.

Pour l'année 2025, l'abattement s'élève à 46,5 millions d'euros.

Afin de garantir une information transparente et partagée, j'ai transmis, en novembre dernier, l'ensemble des données détaillées, établies par la DDFIP, à chaque municipalité ainsi qu'aux bailleurs concernés.

L'abattement de la TFPB s'accompagne de contreparties, contractualisées dans une charte pluriannuelle annexée au contrat de ville, engagée jusqu'en 2030 et signée par les EPT, les communes, les bailleurs et le préfet. Des déclinaisons locales, sous forme de conventions communales, sont en cours de finalisation.

Priorités

Dans le cadre de ces chartes, les organismes HLM, les collectivités et l'État élaborent un programme d'actions territorialisé visant à améliorer la qualité de service, renforcer la présence de proximité et agir collectivement pour la qualité résidentielle.

Les champs d'intervention éligibles, tels que définis dans le référentiel national d'utilisation de l'ATFPB *(cf. annexe n°1)*, devront être mobilisés en cohérence avec les besoins identifiés sur les territoires et les priorités partagées avec les partenaires institutionnels.

Les actions financées annuellement au titre de l'abattement de la TFPB devront impérativement s'articuler avec celles retenues dans les programmations des contrats de ville, dans le respect du principe de complémentarité. Cette exigence implique une cohérence entre les dispositifs et une coordination opérationnelle des interventions.

Il conviendra ainsi de prioriser les interventions relevant spécifiquement de l'abattement de la TFPB, qui ne sont pas couvertes par le champ d'intervention du BOP 147.

De plus, la participation des bailleurs sociaux au financement d'actions déposées au titre du contrat de ville et contribuant à l'amélioration du cadre de vie est particulièrement encouragée.

Cette dynamique s'inscrira dans le cadre du comité de pilotage territorial unifié, réunissant le contrat de ville et la GUSP afin de garantir une articulation optimale.

En outre, deux axes de travail prioritaires se dégagent :

- **L'activation des pieds d'immeuble par la remise en usage des locaux vacants**:

La mise à disposition de locaux au bénéfice des associations et des acteurs économiques, notamment de l'ESS, afin de soutenir la redynamisation des quartiers, doit être encouragée. L'économie de proximité constitue un élément essentiel de l'animation et de la vitalité des QPV. Au-delà de la réponse aux besoins quotidiens des habitants, elle renforce le lien social et contribue à l'accès à l'emploi.

Il conviendra d'explorer l'ensemble des leviers permettant de lutter contre la vacance de locaux. A cet égard les 9 mesures annoncées par le gouvernement dans le cadre du plan « pour redynamiser le commerce de proximité » devront constituer des outils pour y répondre.

- **La gestion des véhicules abandonnés** :

La présence récurrente de véhicules-épaves sur le patrimoine des bailleurs demeure un enjeu récurrent. Un groupe de travail départemental sera mis en place pour clarifier les responsabilités respectives, expliciter le fonctionnement actuel et définir un processus commun afin d'améliorer l'efficacité des interventions.

Enfin, en application de la loi Lamy de 2014, l'implication des habitants est un fondement de la politique de la ville. Dès lors, la participation doit être intégrée à la mise en œuvre et au suivi de l'ATFPB.

De même, des enquêtes de satisfaction annuelles des locataires sont souhaitées afin d'affiner les diagnostics.

Gouvernance

Au niveau local, la commune exerce un rôle de chef de file en coordination étroite avec l'État. Elle assure la coordination, le suivi opérationnel ainsi que l'animation des instances de pilotage. Elle veille à la conformité de l'utilisation de l'abattement de la TFPB.

À l'échelle territoriale, l'EPT veille à la cohérence intercommunale en coordination avec l'État. Il fournit un appui méthodologique et favorise la mutualisation des pratiques. Il coordonne les volets relevant de ses compétences. Il veille à l'articulation de l'abattement de la TFPB et du contrat de ville.

Chaque institution doit être représentée au niveau local par un référent GUSP municipal, un délégué du préfet et un référent GUSP de l'EPT. Ils vérifieront la réalisation des plans d'action proposés par les bailleurs au regard :

- Des critères de priorisation définis durant les bilatérales par le bailleur et la commune.

- De leur alignement avec la programmation territoriale du contrat de ville.

Par ailleurs, les bailleurs devront être systématiquement associés aux instances de la politique de la ville.

Cette gouvernance partenariale, en s'inscrivant dans un continuum d'action, vise à la responsabilisation de chaque acteur et à l'atteinte de résultats mesurables et visibles sur le terrain.

Elle doit permettre une coordination permanente entre les acteurs, un pilotage régulier, et la possibilité d'ajuster les actions en fonction des besoins observés sur le terrain, le cas échéant en complémentarité avec les projets NPNRU et les dynamiques sociales et territoriales.

1) Outils de pilotage

Chaque bailleur transmettra annuellement aux référents GUSP ville et EPT ainsi qu'au délégué du préfet l'ensemble des documents listés ci-dessous en se référant au tableau (*cf. annexe 2).*

- Un bilan quantitatif et qualitatif des actions réalisées au titre de l'ATFPB pour l'année N-1, par QPV, à transmettre entre le 1er janvier et le 15 mars de l'année N.
- Une programmation prévisionnelle des actions prévues pour l'année N+1, à transmettre entre le 1er décembre de l'année N+1 et le 31 janvier de l'année N.
- Un tableau de suivi des diagnostics en marchant qui devra être mis en place par la municipalité. Il permettra la traçabilité du plan d'actions.

Les indicateurs de gestion de droit commun constituent des éléments essentiels de compréhension et d'analyse. Le renseignement de ces indicateurs doit être recherché.

Il conviendra d'avoir recours à l'outil Quartiers-Plus, dès son ouverture, dans le cadre de la transmission des documents demandés.

Il est attendu que les bailleurs respectent les dates de transmission des documents et veillent à la qualité et à la précision des informations transmises.

En cas d'utilisation partielle de l'avantage fiscal, la somme non consommée devra être identifiée et reportée dans la programmation de l'année N+1.

2) Evaluation et contrôle

Les délégués du préfet et les représentants de collectivités locales sont chargés de vérifier l'effectivité des engagements et la conformité de l'utilisation de l'abattement.

Pour s'assurer de la bonne utilisation de l'abattement, outre le suivi dans le cadre de la comitologie, des contrôles pourront être menés, sur la base des bilans et programmations N-1. Des pièces complémentaires ainsi que des justificatifs pourront être demandés.

Par ailleurs, il est rappelé qu'en cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements par l'une des parties, une phase de médiation sera d'abord engagée par le préfet ou son représentant afin de favoriser un rétablissement du dialogue et la mise en œuvre des engagements attendus. À défaut d'évolution satisfaisante, la convention pourra être dénoncée avant le 1er janvier de l'année N+1. La dénonciation doit être formalisée par écrit et adressée aux signataires de la convention. Cette décision donnera alors lieu à un avenant ciblé à la charte, transmis à la DDFIP.

Calendrier et comitologie :

Période	Instances / Modalités
Janvier – Février	Comité technique relatif aux programmations de l'année N (*organisé par l'EPT).* ➢ Instance d'articulation entre la programmation des actions liées à l'abattement de la TFPB et celle du contrat de ville, réunissant les référents GUSP des EPT et des communes, les délégués du préfet et les bailleurs. Elle vise à assurer la coordination des interventions et la convergence des priorités.
1er trimestre	Diagnostics en marchant (*organisés par la commune*). ➢ Visite des espaces extérieurs et des parties communes, constituant un outil partagé d'observation de l'état du bâti et de l'efficacité des actions conduites en N-1. Un tableau de suivi permettant la mise en œuvre du plan d'action doit être établi.
1er trimestre	Réunion de coordination départementale (*organisée par la préfecture*). ➢ Animation du réseau des référents GUSP ville et EPT et l'AORIF permettant d'échanger sur les pratiques et les priorités territoriales.
Mars – Avril	Comité technique (*organisé par la commune*). ➢ Réunion de travail réunissant les bailleurs, le délégué du préfet et le représentant de la municipalité pour présenter le bilan de l'année N-1 et la programmation de l'année N.
Mars – Avril	Comité de pilotage local (*organisé par la commune*). ➢ Instance co-présidée par le maire ou son représentant et un membre de l'autorité préfectorale ou son représentant. Il réunit l'ensemble des partenaires de la GUSP et permet en particulier de valider le bilan de l'année N-1 et la programmation de l'année N.
Mai – juin	Comité de pilotage territorial GUSP / CDV (*organisé par l'EPT).* ➢ Instance co-présidée par le président de l'EPT ou son représentant et le Préfet pour l'égalité des chances ou son représentant. Il réunit l'ensemble des signataires et des partenaires du contrat de ville.
3e trimestre	Réunion de coordination départementale (*organisée par la préfecture*). ➢ Animation du réseau des référents GUSP ville et EPT et l'AORIF permettant d'échanger sur les pratiques et les priorités territoriales.
Septembre – Décembre	Bilatérales bailleurs (*organisées par la commune*). ➢ Temps dédié à l'élaboration de la programmation N+1.
Septembre – Décembre	Diagnostics en marchant (*organisés par la commune*). ➢ Visite des espaces extérieurs et des parties communes, constituant un outil partagé d'observation de l'état du bâti et de l'efficacité des actions conduites en N-1. Un tableau de suivi permettant la mise en œuvre du plan d'action doit être établi.

Vous trouverez en annexe au présent courrier l'ensemble des éléments permettant la mise en œuvre de ces orientations ainsi que la liste des interlocuteurs au sein de mes services à votre disposition pour vous accompagner.

Je vous remercie par avance pour votre mobilisation.

Le préfet délégué pour l'égalité des chances

Amaury DUMAY