

Direction de la Démocratie, des Citoyen.ne.s et des Territoires
Direction du logement et de l'Habitat

2024 DDCT DLH 156 - Autorisation de signer la convention locale d'utilisation de l'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville

PROJET DE DELIBERATION EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le code général des impôts prévoit un abattement de 30 % de la base d'imposition à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en Quartier Politique de la Ville (QPV), en contrepartie d'actions supplémentaires ou renforcées d'entretien et de gestion de ce parc social, visant à renforcer la qualité de service rendu aux locataires et à améliorer la qualité de vie dans les quartiers.

En considérant la géographie prioritaire définie dans la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014, cet abattement s'applique aux logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, et concerne environ 38 400 logements sociaux répartis sur 9 arrondissements (les 10e, 11e, 13e, 14e, 15e, 17e, 18e, 19e et 20e arrondissements). Le montant de l'abattement représente un volume financier de 10,1 M € pour l'ensemble du patrimoine des bailleurs situés en QPV.

Conformément au cadre national défini entre l'Etat, l'Union sociale pour l'Habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'association des intercommunalités de France, il est prévu que les moyens de gestion et les actions spécifiques, mises en place sur le patrimoine des bailleurs en contrepartie de l'exonération fiscale, fassent l'objet d'une convention locale d'utilisation signée entre les bailleurs concernés, l'Etat et la Ville de Paris.

Celle-ci constitue le cadre de référence des engagements de chacune des parties prenantes et sera annexée au contrat de Ville 2024-2030.

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc social ainsi qu'une amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. Elles s'inscrivent dans 8 axes :

- ✓ Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- ✓ Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;

- ✓ Sur-entretien
- ✓ Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- ✓ Tranquillité résidentielle ;
- ✓ Concertation/sensibilisation des locataires ;
- ✓ Animation, lien social, vivre ensemble ;
- ✓ Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

L'élaboration de la Convention 2025-2030 s'est appuyée sur le bilan des actions valorisées dans la convention 2016-2020 prorogée jusqu'en 2024, ainsi que des différents temps de concertation menés dans le cadre de l'élaboration du contrat de Ville 2024-2030 et du pacte parisien pour les quartiers populaires auprès de plus de 1 700 parisiens et parisiennes, des acteurs associatifs et des partenaires institutionnels.

Les orientations de la présente convention s'inscrivent en cohérence avec les 8 thématiques et les 30 engagements du contrat de ville 2024-2030. Elles répondent plus précisément aux thématiques n°3 « Se loger et bien vivre dans mon quartier », n°4 « Être en bonne santé dans mon quartier », n°5 « La solidarité et l'égalité dans mon quartier », n°6 « Agir pour la transition écologique des quartiers » ainsi que des thématiques n°7 « S'épanouir dans mon quartier, à Paris et au-delà » et n°8 « Participer à la vie de mon quartier et à la ville ».

La Ville de Paris, l'Etat et l'ensemble de leurs partenaires, ont souhaité porter à travers un nouveau cadre d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, plusieurs objectifs :

- Renforcer la territorialisation du dispositif avec une répartition à 40% enveloppe parisienne et 60% enveloppes locales
- Mieux rendre compte des actions de renforcement du droit commun.
- Améliorer le dialogue avec les locataires.

La convention 2025-2030, s'articule autour de quatre orientations prioritaires transversales :

- L'accueil des nouveaux arrivants et l'accompagnement des plus vulnérables.
- L'activation des pieds d'immeuble et le soutien à la vitalité associative.
- L'amélioration de la tranquillité résidentielle.
- La qualité du patrimoine et de la gestion au quotidien.

L'enveloppe parisienne représente un volume financier de 4,04 M€ environ. Elle est composée de projets et d'actions ayant un caractère parisien, structurant, transverse, ou récurrent. Cette enveloppe regroupe notamment les dépenses en fonctionnement et celles devant s'inscrire sur le temps long. Cela inclut le renforcement du personnel de proximité et notamment de l'ingénierie au titre du développement social urbain (DSU), les formations et soutiens des personnels de proximité, les dispositifs de tranquillité résidentielle, et des actions structurantes pour agir contre les fragilités sociales, améliorer l'accès aux droits et à la santé.

L'enveloppe locale représente un volume financier total de 6,06 M€ environ réparti sur 9 arrondissements et dont les actions répondront aux projets de territoires. Le montant de l'enveloppe cible d'arrondissement est calculée en fonction du nombre de logement sociaux présents dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et du potentiel fiscal d'abattement de TFPB lié. L'enveloppe locale est dédiée à des actions ponctuelles, décidées chaque année dans les territoires. Elles sont centrées sur des dépenses en investissement visant la qualité du patrimoine au quotidien (sur-entretien, petits travaux d'amélioration de la qualité de service, gestion des déchets et des encombrants), au soutien à des projets associatifs ponctuels pouvant évoluer vers des programmations pluriannuelles, aux actions de concertation et de sensibilisation des locataires et enfin, une part dédiée au financement d'une minoration de loyers plus importante au profit des associations, acteurs économiques relevant de l'ESS et équipements, notamment de santé.

La programmation des actions se fait annuellement, dans chaque arrondissement en lien avec les Mairies d'arrondissements, les bailleurs sociaux, les équipes de développement locales (EDL), les Délégués du Préfet. Les propositions pourront émerger dans le cadre des démarches GUSP (Gestion Urbaine et Sociale de Proximité) et traduire les remontées des amicales de locataires, collectifs et associations de locataires.

La programmation des actions sera définie annuellement en deux temps : les axes dit « techniques » (sur-entretien, petits travaux d'amélioration de la qualité de service, gestion et prévention des déchets et encombrants) au terme d'arpentages et autres diagnostics en marchant qui se tiendront au second trimestre ; une programmation sur les volets sociaux (minoration de loyers pieds d'immeuble, projets associatifs, actions de concertation et de sensibilisation) au dernier trimestre en cohérence avec les appels à projet de la politique de la ville.

Véritable levier d'action et de concertation au niveau local, ces enveloppes d'arrondissements permettent de construire des programmations d'actions chaque année avec les acteurs du territoire. Des seuils de référence fixent un cadre parisien pour les actions de sur-entretien (10%), petits travaux d'amélioration de la qualité de service (10%), animation, lien social, vivre ensemble et minorations de loyers (30%). Ils sont ajustés en fonction des besoins identifiés et des spécificités de chaque territoire.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs de bien vouloir m'autoriser à signer le projet de convention locale d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties avec la Préfecture de Région Ile-de-France et l'ensemble des bailleurs parisiens remplissant les conditions pour prétendre à l'abattement de la taxe foncière relative à leur patrimoine situé en quartier Politique de la Ville.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris