

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251212-18173-DE-1-1
Date de télétransmission : 29/12/2025
Date de réception préfecture : 29/12/2025

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND
Directeur général



Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 12 DÉCEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

Conventions d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mme [REDACTED]

I - CONTEXTE

Le dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements situés en quartier prioritaire de la ville a été reconduit par la loi de finances 2024 pour les nouveaux contrats de ville 2024 à 2030, à valoir pour les impositions des années 2025 à 2030.

L'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties fait l'objet d'une convention pluriannuelle sur la durée du contrat de ville Engagements 2030 avec un point d'étape en 2026.

Une délibération a été votée en Conseil d'Administration du 13 décembre 2024 déléguant au Bureau du Conseil d'administration les décisions relatives aux avenants

à ces conventions.

Les caractéristiques des quartiers, logements et montants de l'abattement, permettent aujourd'hui de mettre en place des actions spécifiques répondant aux exigences du cadre national de l'utilisation de l'abattement de TFPB. Les actions spécifiques mises en place selon les rubriques du cadre national visent à :

- Encourager les initiatives habitants et mettre en place avec eux, des actions visant à lutter contre l'isolement, développer le lien social et favoriser le mieux-vivre ensemble,
- Améliorer l'image du quartier et le cadre de vie,
- Participer à la végétalisation du quartier et au renforcement de la biodiversité locale,
- Proposer des actions d'insertion et d'accompagnement social spécifiques.

Les conventions d'utilisation établies avec les communes et les EPCI visent à répondre aux objectifs indiqués ci-dessus.

Dans ce contexte, il est proposé de signer des avenants de prorogation couvrant l'année 2026 pour que l'abattement continue de s'appliquer l'année prochaine.

Les signatures doivent intervenir avant le 31 décembre 2025 afin de pouvoir bénéficier de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties en 2026.

Une délibération globale à l'échelle de l'Office sera présentée au bureau du mois de mars 2026 avec les plans d'actions détaillés par commune afin que les membres du bureau du Conseil d'administration actent les actions par ville.

II. CARTOGRAPHIE DES VILLES SIGNATAIRES

Direction territoriale Arras :

- 4 communes de la Communauté Urbaine d'Arras : Arras, Achicourt, Saint-Nicolas-les-Arras, Saint-Laurent-Blangy pour 7 de ses quartiers prioritaires de la ville.

La commune de Saint-Laurent-Blangy étudie la réintégration du dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties. Une délibération relative à ce sujet sera soumise au vote du Conseil municipal lors de la séance du 15 décembre 2025.

L'effectivité de cette mesure sur le territoire communal avec Pas-de-Calais habitat est conditionnée à l'adoption de ladite délibération.

Direction territoriale Artois-Gohelle :

- 6 communes de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : Avion, Lens, Sallaumines, Loos-en-Gohelle, Grenay et Sains-en-Gohelle pour 8 de ses quartiers prioritaires de la ville.

- 5 communes de la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin : Hénin-Beaumont, Montigny-en-Gohelle, Courrières, Libercourt, Carvin pour 7 de ses quartiers prioritaires de la ville.

Direction territoriale Béthune-Bruay :

- 3 communes de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane: Béthune, Beuvry, Divion pour 4 de ses quartiers prioritaires de la ville.

Direction territoriale Côte d'Opale Audomarois :

- 1 commune de la Communauté de Communes de la Terre des deux Caps : Marquise pour 1 quartier prioritaire de la ville.
- 3 communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer : Longuenesse, Saint-Omer, Aire-sur-la Lys pour 4 de ses quartiers prioritaires de la ville.
- 3 communes de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais : Le Portel, Outreau, Saint- Martin-Boulogne pour 4 de ses quartiers prioritaires de la ville.
- 2 communes de la communauté d'agglomération des 2 baies en Montreuillois : Etaples et Berck-sur-Mer pour 2 quartiers prioritaires de la ville.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau:

- ✓ autorisent le Directeur général à signer la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB avec la commune de Saint-Laurent-Blangy sous réserve de l'adoption en ce sens d'une délibération par la ville
- ✓ autorisent le Directeur général à signer les avenants aux conventions d'utilisation d'abattement de la TFPB sur l'ensemble du patrimoine concerné visé au rapport hors Saint-Laurent-Blangy et à en fixer définitivement les clauses charges et conditions.
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire.

Monsieur MALFAIT et Madame ROSSIGNOL n'ayant pas participé aux débats et vote de cette délibération

Décision adoptée à l'unanimité

Avenant à la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de *(nom des QPV et ville concernés)*

Annexe au Contrat de ville de l'EPCI

Commune de *(nom de la commune)*

Bailleur : *(identité organisme HLM concerné)*

Conclu entre :

- d'une part, le Préfet, M. Bertrand GAUME, représenté par Monsieur Paul-Marie CLAUDON, Préfet délégué pour l'égalité des chances,
- d'autre part, le Président de *(EPCI)*, représenté par *(nom représentant + fonction)*,
- d'autre part, la Commune de *(nom de la commune)*, représentée par *(nom représentant + fonction)*,
- d'autre part, *(Nom organisme HLM concerné)* représenté par *(nom représentant + fonction)*,
ci-après dénommés l'organisme HLM,

Vu l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale;

Vu l'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;

Vu l'article 1388 bis du code général des impôts ;

Vu le cadre national d'utilisation de la TFPB et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'État, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;

Vu le contrat de ville de *(EPCI)* voté par le ;

Vu la convention d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, signée le ;

1. Objet de l'avenant

Conformément à l'article 9 (adapter) de la convention d'abattement de la taxe sur les propriétés foncières bâties, signée le XXXXX entre les parties, le présent avenant a notamment pour objet de présenter le programme d'actions s'y rapportant, et validé par les partenaires, sur la base d'un montant prévisionnel à ce stade.

Il rappelle ou intègre également les dispositions issues de l'instruction de la ministre déléguée à la ville, en date du 13 février 2025.

Des outils d'évaluation, issus d'un travail entre l'Union Régionale de l'Habitat Hauts-de-France, l'IREV, et l'État, seront prochainement mis à disposition des partenaires afin de permettre à ceux-ci d'organiser l'évaluation qualitative et quantitative du dispositif de manière harmonisée.

2. Dispositions relatives à la mise en application de l'instruction ministérielle du 13 février 2025

La nature de l'abattement de TFPB, ainsi que son caractère partenarial justifient, dans l'intérêt de chacun, une large concertation dans la définition des axes stratégiques d'action et une parfaite transparence dans l'utilisation de l'abattement.

Ainsi, les conventions qui organisent le cadre local de l'ATFPB permettent :

- d'identifier les moyens de gestion habituellement mis en œuvre, dans chaque quartier prioritaire, comparativement au reste du parc, et les moyens spécifiques ;
- de fixer, au regard des 8 axes d'actions mobilisables au titre de l'abattement de TFPB, définis par le référentiel national, les objectifs et le plan d'actions en lien avec les communes. Le plan d'actions est basé sur un diagnostic partagé, associant les habitants et le cas échéant les acteurs locaux pertinents compte tenu de leur connaissance fine du quartier. Il permet de repérer les dysfonctionnements et de préciser la responsabilité de chaque acteur pour y remédier. Traditionnellement annuel, le plan d'actions peut prendre une forme pluriannuelle afin de renforcer l'impact et la visibilité des mesures ;
- de définir les modalités de suivi annuel et d'évaluation des actions menées en contrepartie de l'abattement de TFPB : les plans d'action sont à *minima* présentés dans les comités de pilotage des contrats de ville, et devront être formellement validés à l'issue d'un examen technique préalable par les services de l'État et les collectivités locales. Une communication appropriée sur le contenu du plan d'actions par le bailleur à destination des habitants est encouragée.

Concernant le suivi et l'évaluation du dispositif, en complément des engagements de chaque partie précisés dans la convention initiale, sont apportées les précisions suivantes :

> le bailleur

- **identifie précisément son représentant chargé de consolider le bilan annuel des actions conduites par quartier.** L'Etat et les collectivités locales indiquent également un interlocuteur unique de référence (cf. article 3) ;
- **utilise l'outil de pilotage collaboratif Quartier+**, développé par l'USH et mis à disposition des organismes HLM et plus largement des partenaires de la convention d'abattement, pour permettre un suivi partagé des dépenses engagées au titre de l'abattement ;
- **transmet annuellement** aux autres signataires du contrat de ville et aux conseils citoyens ou toute autre instance de représentation des habitants, des bilans permettant de mettre en avant les données quantitatives et qualitatives relatives à la mise en œuvre des plans d'actions pour l'amélioration des conditions de vie des habitants. Ils valoriseront les coûts réels de gestion en comparaison aux secteurs hors QPV et indiqueront les montants de sur-investissement consentis par le bailleur au-delà du montant d'abattement.

Ces points d'étape devront être complétés par des enquêtes de satisfaction ciblées et menées par les bailleurs dans chaque quartier, selon une périodicité, à minima, triennale.

- **s'associe au processus de programmation des actions du contrat de ville** (participation éventuelle aux instances techniques de programmation notamment) : articulation actions de droit commun des bailleurs/demandes de subvention ; participation au financement d'actions déposées

dans le cadre des appels à projet des contrats de ville et s'intéressant à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

> le préfet

- **définit avec la DRFIP les modalités de transmission des informations nécessaires** comme les montants prévisionnels puis stabilisés d'abattement de TFPB conformément au calendrier fiscal applicable. Il peut solliciter en outre la production, de la part du bailleur, de documents justificatifs sur l'utilisation de l'abattement de TFPB ;

- **charge les délégués du préfet**, en lien avec les représentants des collectivités locales, **d'instruire les projets de plans d'action et de s'assurer de leur bonne mise en œuvre**. Ils conduisent en ce sens un dialogue étroit avec les bailleurs. En cas de non-respect des engagements du bailleur, le préfet lui rappelle ses obligations et entame une médiation.

NB : Un dialogue poussé doit être engagé avec les bailleurs pour lesquels des manquements graves et non corrigés sont enregistrés. L'appréciation de la gravité d'un manquement appartient au préfet, qui pourra notamment s'appuyer sur le caractère substantiel des conséquences sur les conditions de vie et sur la dignité des habitants, sur la réitération des manquements ou encore sur l'attitude du bailleur.

La dénonciation de la convention pourra finalement être mise en œuvre si des corrections ne sont pas apportées.

> l'EPCI (à compléter par le partenaire)

> la commune (à compléter par le partenaire)

3. Désignation des référents pour la présente convention (qualité/coordonnées)

- Bailleur :
- EPCI :
- Etat : (délégué du préfet territorialement compétent + cab PDEC)
- Commune :

4. Conditions de report de l'abattement de la TFPB/ consommation des reliquats

En rappel de l'article 10 de la convention d'abattement de TFPB signée le XXXX, dans certaines situations, l'abattement de la TFPB ne peut pas être intégralement valorisé durant un exercice, et ce indépendamment de l'action des parties prenantes de la convention.

Pour y remédier, les actions non valorisées en année N peuvent être reportées en année N+1. Ce report fait l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'un comité de pilotage.

Le présent avenant vient préciser qu'en tout état de cause, le bailleur s'engage à réaliser le plan d'action défini et à engager les montants de dépenses convenus à ce titre. Tout reliquat est à utiliser conformément à son objet, et ne peut être simplement conservé hors dispositif par le bailleur.

5. Présentation du programme d'actions

Le programme d'actions joint au présent avenant reste prévisionnel tant que le montant de l'abattement de TFPB n'est pas communiqué par les services fiscaux. Il appartient aux partenaires de l'ajuster une fois le montant stabilisé connu et communiqué par les services de l'État, et de le valider lors d'un comité technique local réunissant l'ensemble des parties contractantes.

Les bilans mentionnés à l'article 2 du présent avenant comprendront un bilan d'ordre quantitatif et un bilan d'ordre qualitatif.

Le bilan quantitatif recense les actions menées et dépenses afférentes. Il est complété des données issues du logiciel QuartiersPlus, accessible aux signataires de la convention d'utilisation de

l'abattement de la TFPB. L'accès aux données par les partenaires dans le logiciel Quartier Plus est possible dès lors que l'organisme Hlm a complété le logiciel et a publié les données.

Il est rappelé que conformément à l'article 7 de la convention d'abattement de la TFPB , il est attendu de l'organisme HLM de faire état des moyens investis dans les QPV comparativement au reste du parc et de se conformer, pour chaque action engagée, aux principes de calcul des dépenses établis pour chacun des huit axes d'intervention de l'ATFPB par le référentiel national d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV (juin 2024).

Le bilan qualitatif est structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale à l'appui du ou des diagnostics socio-urbain partagé/diagnostic(s) en marchant. Il rend compte des actions menées et des résultats. Les différents porteurs de projet, dont les actions ont été valorisées au titre de l'abattement de la TFPB, contribuent à l'élaboration du bilan qualitatif fourni par l'organisme Hlm aux signataires de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Ces bilans sont complétés par la présentation des actions entreprises lors des comités de pilotage des contrats de ville, afin d'assurer un suivi régulier et partenarial.

6. Outillage des acteurs

Un ensemble d'outils peut faciliter la mise en œuvre des conventions ainsi que l'écriture et la réalisation de bilans quantitatif et qualitatif liées aux conventions d'ATFPB.

Ils sont une ressource et leur utilisation doit être déterminée entre les signataires de la présente convention, en fonction du contexte local.

Listes des outils mobilisables dans le cadre des conventions ATFPB :

- Diagnostics en marchant (modèle ...)
- Tableau de suivi des diagnostics en marchant (modèle en annexe 1)
- Portraits de territoires
- Comptes-rendus de cellules de veille/cellules cadre de vie et habitat
- Résultats d'enquêtes de satisfaction
- Tableau de bord de suivi des dysfonctionnements constatés/ outil de géocontribution (MEL)
- Bilan qualitatif / Mesure d'impact des actions réalisées (dont volet interbailleurs)
- Bilans/compte-rendus des échanges avec les associations des habitants/conseils de quartiers.

ANNEXE 1 – Programmes d’actions

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPPB	Taux de valorisation
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	Renforcement du gardiennage et de la surveillance						
	Agents de médiation sociale						
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur Hlm de la gestion de la proximité						
	Référents sécurité						
2. Formation/ soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social ...)						
	Sessions de coordination interacteurs						
	Dispositifs de soutien						
3. Sur-entretien	Renforcement nettoyage						
	Effacement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs ...)						
4. Gestion des déchets et des encombrants/ épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritrus						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
5. Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)						
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						

Axe	Actions	Date d'échéance	Dépense réalisée	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée ATPPB	Taux de valorisation
6. Concertation/ sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale						
	Participation/implication/formation des locataires et association des locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, geste écocitoyens, etc.						
	Enquête de satisfaction territorialisées						
7. Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »						
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion ...)						
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection hall d'immeubles/cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique ...)						
	Surcoûts de remise en état des logements						
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik ...)						

<p>Madame / Monsieur , Maire de (nom de la commune)</p>	<p>M/Mme Pour l'EPCI</p>
<p>M./Mme Pour l'Etat</p>	<p>M./Mme Pour le bailleur</p>

