

Adoption des conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties avec les bailleurs sociaux dans les QPV

Territoire Sud - Aménagement et Développement Urbain
24-0618

Mesdames, Messieurs,

Le 29 mars 2024, le Conseil Municipal a approuvé le contrat de ville 2024 –2030, signé le 22 avril 2024 avec l'Etat, la Métropole, les communes de Blagnac, Colomiers, Cugnaux et Toulouse et les autres partenaires dont les bailleurs sociaux.

Il est articulé autour de sept thématiques principales et trois thématiques transversales que sont : l'égalité femmes-hommes - la laïcité et les valeurs de la République - la culture.

Sept thématiques principales constituent l'ossature des politiques publiques développées dans le contrat de ville en enjeux stratégiques et objectifs opérationnels :

- l'écologie urbaine et citoyenne,
- la prévention, la médiation, la tranquillité,
- l'emploi, l'entrepreneuriat,
- l'éducation, les jeunes,
- l'accès aux droits,
- la santé, les activités physiques et sportives,
- les dynamiques citoyennes, la vie de quartier.

Le Contrat de Ville cherche par ailleurs à amplifier la mobilisation des politiques publiques de droit commun, en direction des quartiers de la politique de la ville et de leurs habitants.

Les bailleurs sociaux, signataires du Contrat de Ville, bénéficient, du fait de la loi, d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) due sur les logements sociaux de plus de 15 ans situés dans les quartiers prioritaires. En contrepartie, chaque bailleur s'engage à sur-mobiliser ses actions ou intervenir de manière spécifique dans ces quartiers pour améliorer le niveau et la qualité de service.

Un cadre national d'utilisation par les bailleurs de l'abattement de TFPB a été signé le 29 avril 2015 par l'État, l'Union Sociale pour l'Habitat et trois associations représentatives des collectivités locales (France Urbaine, l'assemblée des Communautés de France et Ville et Banlieue). Ce cadre prévoit l'élaboration de conventions locales d'utilisation de l'abattement, signées par le Préfet, les bailleurs et les communes concernées, ainsi que l'intercommunalité.

La démarche retenue par le cadre national consiste à mesurer l'intervention des bailleurs sur l'ensemble de leur parc social au titre d'une série de sept axes d'intervention afin de :

- vérifier que ces interventions sont au moins aussi importantes en quartier prioritaire que sur le reste du parc social des bailleurs concernés,

- identifier les interventions qui relèvent d'une sur-gestion,
- programmer des actions spécifiques qui sont adaptées aux caractéristiques du parc social en territoire prioritaire et à la situation de ces quartiers.

Les programmes d'actions sont élaborés par les bailleurs concernés en lien avec les communes, les services de l'État et les partenaires du Contrat de Ville impliqués à un titre ou un autre dans les actions à conduire. Ils s'inscrivent dans la charte d'engagements collectifs de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité élaborée collectivement.

Les conventions sont adoptées pour la période de 2025 à 2030 avec une clause de revoyure à mi-parcours.

Si tel est votre avis, je vous invite, Mesdames Messieurs, à prendre la délibération suivante :

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

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 (CGI),

Vu le cadre national d'utilisation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (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 approuvé par le Conseil Municipal en date du 29 mars 2024,

Vu l'avis favorable de la commission Vie Quotidienne et démarches Administratives, Modernisation de la Collectivité, Finances, Ressources Humaines et Dialogue Social, Administration Générale du 18 novembre 2024 ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré,

Article 1 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire de Toulouse à signer les conventions d'utilisation de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties selon les projets annexés.

Article 2 : Le Conseil Municipal décide d'annexer ces documents au Contrat de Ville signé le 22 avril 2024.

Délibération du Conseil Municipal

Publiée le :

reçue à la Préfecture le

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTÉES
POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,**

Jean-Luc MOUDENC

Convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

Contrat de Ville :	TOULOUSE MÉTROPOLE
Commune :	TOULOUSE
Bailleur :	ADOMA 33 av. Pierre Mendès-France 75013 PARIS N° SIREN 788 058 030

Conclue entre :

L'État, représenté par le préfet de la Haute-Garonne, Monsieur Pierre-André DURAND ;
L'EPCI Toulouse Métropole, représenté par son président, Monsieur Jean-Luc MOUDENC
dûment autorisé par délibération du Conseil métropolitain en date du 12 décembre 2024;
La commune de Toulouse, représentée par son maire, Monsieur Jean-Luc MOUDENC
dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 28 novembre 2024;
Le bailleur social ADOMA, représenté par son directeur territorial, Monsieur Michel
KESSOUARI.

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

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 (CGI) ;

Vu le cadre national d'utilisation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (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 TOULOUSE MÉTROPOLE approuvé par le conseil métropolitain
en date du 04 avril 2024

1 – Objet de la convention

L'article 1388 bis du Code général des impôts prévoit un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV).

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de Ville prévu à l'article 6 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires. Elle est conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le représentant de l'État dans le département.

La présente convention constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Toulouse Métropole, Toulouse, ADOMA CDC Habitat et constitue une annexe du contrat de Ville signé le lundi 22 avril 2024.

Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de Ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement sur la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm et une meilleure qualité de service rendue aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Axe 2 : Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Axe 3 : Sur-entretien ;
- Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants / épaves ;
- Axe 5 : Tranquillité résidentielle ;
- Axe 6 : Concertation / sensibilisation des locataires ;
- Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

2 – Identification du patrimoine concerné dans les QPV par quartier

Quartiers de TOULOUSE	Nombre total de logement	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB
Arènes	60	60	
Bagatelle			
Bellefontaine			
Bréguet Lecrivain- Saint-Exupéry			
Bordelongue			
Cépière Beauregard			
Empalot			
Faourette			
Ginestous			
Izards-Trois Cocus-La Vache	117	117	
La Gloire			
Lafourguette			
Lalande Nord			
Milan			
Mirail Université			
Papus			
Pradettes	158	158	
Reynerie			
Soupetard			
Tabar			
TOTAL	335	335	

L'annexe 1 devra détailler le nombre de logement pouvant bénéficier de l'abattement sur la TFPB par immeuble et en préciser l'adresse exacte

3 – Engagement des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, Toulouse Métropole, Toulouse et ADOMA CDC Habitat. L'ensemble des signataires de la convention s'engage à mobiliser les moyens nécessaires à sa mise en œuvre en lien avec les orientations du contrat de Ville et les politiques publiques de droit commun. Ils doivent également déployer les dispositifs de coordination et la programmation établie annuellement, en lien avec la GUSP. Celle-ci sera travaillée en amont des préparations budgétaires pour l'année suivante.

4 – Conditions d'éligibilité à l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

Afin de bénéficier de l'abattement prévu au I de l'article 1388 bis du CGI, les organismes concernés adressent au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de la première année d'application de l'abattement, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens (imprimé CERFA n°6668-D-SD).

Elle doit être accompagnée d'une copie du contrat de Ville signé antérieurement à la première année d'application du dispositif et comporter, en annexe, une copie de la convention relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

Lorsque la déclaration est souscrite après cette date, l'abattement s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription.

Les organismes concernés transmettent annuellement aux signataires de la présente convention les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises par ces organismes pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement prévu au même I.

5 – Résultats du diagnostic partagé et objectifs en lien avec la GUSP

Dans le cadre de la GUSP, un diagnostic a été réalisé en associant les partenaires. Plusieurs réunions d'échange, ont été organisées entre les signataires de la convention afin de définir les axes prioritaires d'intervention sur chaque quartier. Le détail de ce diagnostic est annexé à la convention.

6 – Orientations stratégiques

Le contrat de Ville 2024-2030 a pour enjeux de :

- Réduire les écarts entre les QPV et le reste de la métropole ;
- Valoriser les parcours individuels et les talents des quartiers ;
- Être précurseur de la transition écologique dans les QPV ;

Pour rappel, les orientations stratégiques du NPNRU sont les suivantes :

- Faire des quartiers en renouvellement urbain des lieux de vie apaisés et attractifs ;
- Favoriser le lien social tout autant que dans les autres quartiers ;
- Donner à ces quartiers une fonction et une identité propres, porteuses d'un positionnement positif.

7 – Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Les modalités d'association des représentants des locataires et des habitants sont réalisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur dans le champ de l'habitat social.

La représentation est assurée à deux niveaux :

- Les représentants de locataires peuvent être associés par les bailleurs au comité de pilotage pour des points d'étapes, des diagnostics partagés dont les diagnostics en marchant, les bilans et évaluations des programmes d'actions ;
- Les membres des conseils de concertations locatives (CCL) sont associés par chaque bailleur au suivi des programmes d'actions conduits sur leur périmètre de compétence, selon les modalités de dialogue existantes entre les bailleurs et les CCL.

8 – Modalités de mobilisation des moyens de gestion de droit commun du bailleur

Le bailleur doit mobiliser au moins autant de moyens sur ses actions de gestion de base (droit commun) dans les QPV que dans le parc hors QPV.

Pour cela, le bailleur s'engage, à l'appui d'indicateurs, à atteindre un même niveau de qualité de service en QPV que dans le reste de son parc, en y renforçant ses interventions au moyen notamment d'actions de gestion urbaine de proximité, contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie et à la participation des locataires qui seront détaillés dans les programmes d'actions.

Un tableau récapitulatif des indicateurs doit être défini en fonction de la clôture des comptes et de la régularisation des charges en prenant en référence l'année N-1. Certains indicateurs estimés ou indéterminés pourront faire l'objet d'une fiabilisation progressive.

En tout état de cause, une revue du tableau sera réalisée en comité de pilotage GUSP / TFPB à mi-parcours en 2026.

L'échelle de la commune a été choisie comme échelle de comparaison pour le patrimoine du bailleur.

L'abattement sur la TFPB finance le renforcement de la gestion de droit commun ainsi que les actions spécifiques aux quartiers. Le résultat des indicateurs conditionne l'utilisation de l'abattement sur la TFPB. Trois cas peuvent se présenter :

- Moyens de gestion de droit commun supérieurs dans les QPV : l'abattement sur la TFPB peut être utilisé pour maintenir ces moyens de gestion renforcés ;
- Pas d'écart entre QPV et hors QPV : le service de base est assuré, l'abattement sur la TFPB peut être utilisé si des moyens de gestion renforcés apparaissent nécessaires ;
- Moyens de gestion de droit commun inférieurs dans le QPV : l'abattement ne peut pas être utilisé pour le rattrapage que le bailleur devra assurer.

Le tableau des indicateurs de gestion renseigné par le bailleur est joint à la présente convention en annexe 2.

Indépendamment de ces indicateurs, le bailleur peut financer des actions spécifiques dans les QPV.

9 – Modalités des actions faisant l’objet de l’abattement sur la TFPB : les programmes d’actions

Les programmes d’actions par quartier QPV recensent les axes et les actions d’interventions. Ils précisent pour chaque axe de mobilisation de l’abattement sur la TFPB :

- Les actions retenues ;
- Le contenu détaillé de chaque action ;
- S’il s’agit d’une action de droit commun ou d’une action spécifique au quartier ;
- Le statut de l’action : nouvelle, reconduite, ajustée, annulée ;
- Le montant prévisionnel total de la dépense ;
- Le montant valorisé pour l’abattement sur la TFPB ;
- La mention soit de l’indicateur de gestion soit du taux de valorisation TFPB retenu pour référence de calcul.

Les interventions programmées peuvent être le renforcement d’actions de droit commun et des actions spécifiques aux quartiers.

Pour chaque action menée, la dépense totale est mentionnée ainsi que le montant valorisé au titre de l’abattement sur la TFPB (qui peut être égale ou inférieure au montant total). Cela permet de refléter la dépense réelle engagée par le bailleur et relative aux actions du programme pour améliorer la qualité de service rendue dans le quartier.

Il convient de prendre en compte les dépenses pour le montant réellement supporté par le bailleur. Dans la majorité des cas, elles sont exprimées en TTC. Afin d’éviter les doubles financements, les charges récupérables ne sont pas valorisables.

Chacune de ces actions est, en tout ou partie, soit reconduite, soit reportée, soit ajustée ou annulée. De nouvelles actions peuvent également être proposées. Cette approche permet de prévoir à moyen terme les priorités à mettre en œuvre et de soutenir des actions structurantes. Dans ce cadre, des dépenses dont le montant est important peuvent être lissées sur plusieurs années et pour une durée maximale qui ne peut dépasser celle du contrat de ville.

Les taux de valorisation sont à convenir entre participants, ils peuvent atteindre 100 %.

Les démarches inter-bailleurs relatives à des actions ayant une dimension territoriale et en lien avec les politiques de droit commun (gestion des encombrants, développement de l’activité économique, insertion et emploi, tranquillité résidentielle, etc.) doivent faire l’objet d’un partenariat et d’une animation par les collectivités territoriales compétentes.

Les acteurs associatifs retenus par le bailleur afin d’intervenir dans le cadre du programme d’actions de l’utilisation de l’abattement sur la TFPB ne doivent pas nécessairement être bénéficiaires de financements politique de la Ville. Pour autant, les actions valorisées à ce titre doivent faire l’objet d’un partenariat et d’une animation avec l’État et la collectivité en lien avec le contrat de Ville.

Les programmes d’actions faisant l’objet de l’abattement sur la TFPB sont pluriannuels jusqu’en 2030. Ils seront amendés le cas échéant à mi-parcours.

Il convient de veiller à l'implication des habitants et des associations dans le suivi des programmes d'actions (diagnostics en marchant, rencontres avec les associations de locataires, mobilisation du conseil citoyen...).

10 – Modalités de pilotage

Une instance de coordination générale et de pilotage, le comité de pilotage (GUSP TFPB)

L'État et les collectivités signataires du contrat de ville animent une instance de partage et de dialogue entre les partenaires impliqués dans la convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB avec un comité de pilotage dédié. Y participent :

- Les référents désignés par les communes concernées ;
- Les bailleurs signataires des conventions locales d'utilisation de l'abattement sur la TFPB ;
- Les représentants de l'État, en particulier la politique de la Ville et la Direction Départementale des Territoires et les services fiscaux;
- Les représentants des EPCI concernés ;

Le comité de pilotage se réunit une fois par an avec l'ensemble des parties. Il pourra être commun avec le comité de pilotage de la GUSP, quand elle est mise en place.

Il a pour objectif une présentation des programmes d'actions et de leur exécution à travers un bilan quantitatif et qualitatif présenté par les bailleurs. Il permet de suivre la réalisation des actions déclinées par quartier sur la base des diagnostics partagés (GUSP, en particulier).

Seront échangées et identifiées les actions réalisées en cours d'année et celles prioritaires pour l'année à venir.

Ce comité de pilotage dédié portera à la connaissance du comité de pilotage du contrat de Ville un bilan collectif de l'application des programmes d'actions. Pour mémoire, ce second comité prend les éventuelles décisions de réajustement des objectifs et de mobilisation de moyens liés au contrat de Ville.

Une coordination territoriale (Pour Toulouse Métropole)

La coordination opérationnelle de la démarche est assurée à l'échelle territoriale des communes et des cinq périmètres du territoire de la métropole.

Elle associe les services de l'État, les bailleurs disposant de patrimoine dans les quartiers concernés, les représentants des locataires, les habitants et les conseils citoyens.

La coordination territoriale vise à identifier et à suivre les programmes d'actions menés au titre de la GUSP, des conventions locales d'utilisation de l'abattement de la TFPB et du dispositif d'accompagnement des copropriétés (lorsqu'il y en a sur le territoire concerné).

Elle permet de diagnostiquer les situations nécessitant les interventions de chaque signataire et de mesurer la réalisation des programmes d’actions.

11 – Suivi et bilan

Les actions conduites par le bailleur, en contrepartie de l’avantage fiscal, feront l’objet d’un suivi et d’une évaluation dans les comités de pilotage.

Le bailleur fournit aux signataires de la convention le bilan qualitatif et quantitatif qui est structuré autour des priorités d’action convenues de façon partenariale dans les programmes d’actions, à l’appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. Le cas échéant, le bilan pourra être complété par des éléments complémentaires fournis par les représentants des signataires de la convention d’utilisation de l’abattement sur la TFPB.

Cette évaluation se décline de la manière suivante :

- En continu : les enjeux propres à chacun des sites devront intégrer des indicateurs, quantitatifs ou qualitatifs, permettant de suivre les actions mises en œuvre et de s’assurer de leur pertinence par rapport aux besoins des quartiers et des habitants. Ce suivi contribue à la consolidation des bilans des actions réalisées en N-1, à la lumière des indicateurs de gestion, afin d’objectif un bilan partagé en amont du comité de pilotage. Cette évaluation est conduite par chaque instance territoriale.
- Chaque année : le bilan quantitatif et qualitatif sera présenté en comité de pilotage. Le bailleur transmettra aux signataires de la présente convention les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l’amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l’abattement sur la TFPB ;
- À mi-parcours en 2026 : une consolidation de ces points d’étape annuels sera effectuée pour permettre de dégager les orientations à donner pour les trois dernières années d’exécution. Cette évaluation fera l’objet d’une présentation en comité de pilotage ;
- En fin de convention : ces éléments viendront alimenter une synthèse globale du dispositif, dans les six mois précédant l’échéance de la convention.

Les bailleurs sont invités à saisir leurs données sur le logiciel *QuartierPlus* mis en place par l’Union sociale pour l’habitat. Ce service a pour objectif de piloter l’abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et de partager les informations avec les partenaires locaux, les représentants de l’Etat et les collectivités locales.

12 – Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB est une annexe du contrat de Ville en vigueur jusqu'en 2030.

À ce titre, elle est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi n°2023-1322 de finances pour 2024.

Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue du bilan à mi-parcours, ou au regard de l'évolution des besoins du territoire.

13 – Conditions de report de l'abattement sur la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement sur 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.

14 – Conditions de dénonciation de la convention

En cas de non-respect avéré d'un ou de plusieurs engagements prévus à la convention par l'une des parties, elle peut être dénoncée.

La dénonciation intervient après la mise en place de la phase de médiation, à la demande de l'une des parties, dans un délai de préavis minimum de trois mois avant le 1^{er} janvier de l'année N+1. Elle doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différents signataires de la convention.

Signature de la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville, le _____ à _____

Pour la Préfecture

Pierre-André DURAND
Préfet de la région Occitanie
Préfet de la Haute-Garonne

Pour l'EPCI

Jean-Luc MOUDENC
Président de Toulouse Métropole

Pour la commune de Toulouse

Jean-Luc MOUDENC
Maire de Toulouse

ADOMA CDC Habitat

Michel KESSOUARI
Directeur territorial

Annexes

Tableau recensant l'état du patrimoine

Quartier	Adresse	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement sur la taxe foncière
Arènes	414 Route de Saint Simon, 31100 TOULOUSE	60
La Vache	3 place des Papyrus, 31200 TOULOUSE	117
Pradettes	37 chemin des Pradettes, 31100 TOULOUSE	158

Tableau des indicateurs de gestion

Indicateurs des moyens de gestion de droit commun

Année
Organisme

REALISE 2023
ADOMA

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV	PRADETTES	LA VACHE	ARENES
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	20128	33602	43401	43365	14041
	Coût moyen de remise en état (par an / logement)	166	293	275	370	234
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance	1576	1575	0	2258	893
	Coût moyen des réparations supplémentaires (montant total)	0	2800	0	5600	0
	Coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)	0	2800	0	5600	0
Contrôles d'accès	Coût du contrat de maintenance	600	600	600	600	600
	Coût moyen des réparations supplémentaires (montant total)	178	1630	523	3577	791
	Coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)	178	1630	523	3577	791
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	179	383	227	744	179
Maintenance des parties communes et des abords						
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	2 ETP	2,3 ETP	3 ETP	3 ETP	1 ETP

Convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

Contrat de Ville :	TOULOUSE MÉTROPOLE
Commune :	TOULOUSE
Bailleur :	SA DES CHALETS 29, Bd Gabriel Koenigs CS 23148 31027 TOULOUSE Cedex SIREN n° : 660 802 844

Conclue entre :

L'État, représenté par le préfet de la Haute-Garonne, Monsieur Pierre-André DURAND ;
L'EPCI Toulouse Métropole, représenté par son président, Monsieur Jean-Luc MOUDENC
dûment autorisé par délibération du Conseil métropolitain en date du 12 décembre 2024;
La commune de Toulouse, représentée par son maire, Monsieur Jean-Luc MOUDENC
dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 28 novembre 2024;
Le bailleur social SA DES CHALETS, représenté par son(a) directeur général, Monsieur
Pierre MARCHAL .

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

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 (CGI) ;

Vu le cadre national d'utilisation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (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 Toulouse Métropole approuvé par le conseil métropolitain en date du
04 avril 2024.

1 – Objet de la convention

L'article 1388 bis du Code général des impôts prévoit un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV).

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de Ville prévu à l'article 6 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires. Elle est conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le représentant de l'État dans le département.

La présente convention constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Toulouse Métropole, Toulouse, SA des Chalets et constitue une annexe du contrat de Ville signé le lundi 22 avril 2024.

Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de Ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement sur la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm et une meilleure qualité de service rendue aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Axe 2 : Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Axe 3 : Sur-entretien ;
- Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants / épaves ;
- Axe 5 : Tranquillité résidentielle ;
- Axe 6 : Concertation / sensibilisation des locataires ;
- Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

2 – Identification du patrimoine concerné dans les QPV par quartier

L'annexe 1 devra détailler le nombre de logement pouvant bénéficier de l'abattement sur la TFPB par immeuble et en préciser l'adresse exacte

3 – Engagement des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, Toulouse Métropole, Toulouse et SA des Chalets. L'ensemble des signataires de la convention s'engage à mobiliser les moyens nécessaires à sa mise en œuvre en lien avec les orientations du contrat de Ville et les politiques publiques de droit commun. Ils doivent également déployer les dispositifs de coordination et la programmation établie annuellement, en lien avec la GUSP. Celle-ci sera travaillée en amont des préparations budgétaires pour l'année suivante.

4 – Conditions d'éligibilité à l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

Afin de bénéficier de l'abattement prévu au I de l'article 1388 bis du CGI, les organismes concernés adressent au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de la première année d'application de l'abattement, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens (imprimé CERFA n°6668-D-SD).

Elle doit être accompagnée d'une copie du contrat de Ville signé antérieurement à la première année d'application du dispositif et comporter, en annexe, une copie de la convention relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

Lorsque la déclaration est souscrite après cette date, l'abattement s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription.

Les organismes concernés transmettent annuellement aux signataires de la présente convention les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises par ces organismes pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement prévu au même I.

5 – Résultats du diagnostic partagé et objectifs en lien avec la GUSP

Dans le cadre de la GUSP, un diagnostic a été réalisé en associant les partenaires. Plusieurs réunions d'échange, ont été organisées entre les signataires de la convention afin de définir les

axes prioritaires d'intervention sur chaque quartier. Le détail de ce diagnostic est annexé à la convention.

6 – Orientations stratégiques

Le contrat de Ville 2024-2030 a pour enjeux de :

- Réduire les écarts entre les QPV et le reste de la métropole ;
- Valoriser les parcours individuels et les talents des quartiers ;
- Être précurseur de la transition écologique dans les QPV ;

Pour rappel, les orientations stratégiques du NPNRU sont les suivantes :

- Faire des quartiers en renouvellement urbain des lieux de vie apaisés et attractifs ;
- Favoriser le lien social tout autant que dans les autres quartiers ;
- Donner à ces quartiers une fonction et une identité propres, porteuses d'un positionnement positif.

7 – Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Les modalités d'association des représentants des locataires et des habitants sont réalisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur dans le champ de l'habitat social.

La représentation est assurée à deux niveaux :

- Les représentants de locataires peuvent être associés par les bailleurs au comité de pilotage pour des points d'étapes, des diagnostics partagés dont les diagnostics en marchant, les bilans et évaluations des programmes d'actions ;
- Les membres des conseils de concertations locatives (CCL) sont associés par chaque bailleur au suivi des programmes d'actions conduits sur leur périmètre de compétence, selon les modalités de dialogue existantes entre les bailleurs et les CCL.

8 – Modalités de mobilisation des moyens de gestion de droit commun du bailleur

Le bailleur doit mobiliser au moins autant de moyens sur ses actions de gestion de base (droit commun) dans les QPV que dans le parc hors QPV.

Pour cela, le bailleur s'engage, à l'appui d'indicateurs, à atteindre un même niveau de qualité de service en QPV que dans le reste de son parc, en y renforçant ses interventions au moyen notamment d'actions de gestion urbaine de proximité, contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie et à la participation des locataires qui seront détaillés dans les programmes d'actions.

Un tableau récapitulatif des indicateurs doit être défini en fonction de la clôture des comptes et de la régularisation des charges en prenant en référence l'année N-1. Certains indicateurs estimés ou indéterminés pourront faire l'objet d'une fiabilisation progressive.

En tout état de cause, une revue du tableau sera réalisée en comité de pilotage GUSP / TFPB à mi-parcours en 2026.

L'échelle de la commune a été choisie comme échelle de comparaison pour le patrimoine du bailleur.

L'abattement sur la TFPB finance le renforcement de la gestion de droit commun ainsi que les actions spécifiques aux quartiers. Le résultat des indicateurs conditionne l'utilisation de l'abattement sur la TFPB. Trois cas peuvent se présenter :

- Moyens de gestion de droit commun supérieurs dans les QPV : l'abattement sur la TFPB peut être utilisé pour maintenir ces moyens de gestion renforcés ;
- Pas d'écart entre QPV et hors QPV : le service de base est assuré, l'abattement sur la TFPB peut être utilisé si des moyens de gestion renforcés apparaissent nécessaires ;
- Moyens de gestion de droit commun inférieurs dans le QPV : l'abattement ne peut pas être utilisé pour le rattrapage que le bailleur devra assurer.

Le tableau des indicateurs de gestion renseigné par le bailleur est joint à la présente convention en annexe 2.

Indépendamment de ces indicateurs, le bailleur peut financer des actions spécifiques dans les QPV.

9 – Modalités des actions faisant l’objet de l’abattement sur la TFPB : les programmes d’actions

Les programmes d’actions par quartier QPV recensent les axes et les actions d’interventions. Ils précisent pour chaque axe de mobilisation de l’abattement sur la TFPB :

- Les actions retenues ;
- Le contenu détaillé de chaque action ;
- S’il s’agit d’une action de droit commun ou d’une action spécifique au quartier ;
- Le statut de l’action : nouvelle, reconduite, ajustée, annulée ;
- Le montant prévisionnel total de la dépense ;
- Le montant valorisé pour l’abattement sur la TFPB ;
- La mention soit de l’indicateur de gestion soit du taux de valorisation TFPB retenu pour référence de calcul.

Les interventions programmées peuvent être le renforcement d’actions de droit commun et des actions spécifiques aux quartiers.

Pour chaque action menée, la dépense totale est mentionnée ainsi que le montant valorisé au titre de l’abattement sur la TFPB (qui peut être égale ou inférieure au montant total). Cela permet de refléter la dépense réelle engagée par le bailleur et relative aux actions du programme pour améliorer la qualité de service rendue dans le quartier.

Il convient de prendre en compte les dépenses pour le montant réellement supporté par le bailleur. Dans la majorité des cas, elles sont exprimées en TTC. Afin d’éviter les doubles financements, les charges récupérables ne sont pas valorisables.

Chacune de ces actions est, en tout ou partie, soit reconduite, soit reportée, soit ajustée ou annulée. De nouvelles actions peuvent également être proposées. Cette approche permet de prévoir à moyen terme les priorités à mettre en œuvre et de soutenir des actions structurantes. Dans ce cadre, des dépenses dont le montant est important peuvent être lissées sur plusieurs années et pour une durée maximale qui ne peut dépasser celle du contrat de ville.

Les taux de valorisation sont à convenir entre participants, ils peuvent atteindre 100 %.

Les démarches inter-bailleurs relatives à des actions ayant une dimension territoriale et en lien avec les politiques de droit commun (gestion des encombrants, développement de l’activité économique, insertion et emploi, tranquillité résidentielle, etc.) doivent faire l’objet d’un partenariat et d’une animation par les collectivités territoriales compétentes.

Les acteurs associatifs retenus par le bailleur afin d’intervenir dans le cadre du programme d’actions de l’utilisation de l’abattement sur la TFPB ne doivent pas nécessairement être bénéficiaires de financements politique de la Ville. Pour autant, les actions valorisées à ce titre doivent faire l’objet d’un partenariat et d’une animation avec l’État et la collectivité en lien avec le contrat de Ville.

Les programmes d’actions faisant l’objet de l’abattement sur la TFPB sont pluriannuels jusqu’en 2030. Ils seront amendés le cas échéant à mi-parcours.

Il convient de veiller à l'implication des habitants et des associations dans le suivi des programmes d'actions (diagnostics en marchant, rencontres avec les associations de locataires, mobilisation du conseil citoyen...).

10 – Modalités de pilotage

Une instance de coordination générale et de pilotage, le comité de pilotage (GUSP TFPB)

L'État et les collectivités signataires du contrat de ville animent une instance de partage et de dialogue entre les partenaires impliqués dans la convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB avec un comité de pilotage dédié. Y participent :

- Les référents désignés par les communes concernées ;
- Les bailleurs signataires des conventions locales d'utilisation de l'abattement sur la TFPB ;
- Les représentants de l'État, en particulier la politique de la Ville et la Direction Départementale des Territoires et les services fiscaux;
- Les représentants des EPCI concernés ;

Le comité de pilotage se réunit une fois par an avec l'ensemble des parties. Il pourra être commun avec le comité de pilotage de la GUSP, quand elle est mise en place.

Il a pour objectif une présentation des programmes d'actions et de leur exécution à travers un bilan quantitatif et qualitatif présenté par les bailleurs. Il permet de suivre la réalisation des actions déclinées par quartier sur la base des diagnostics partagés (GUSP, en particulier).

Seront échangées et identifiées les actions réalisées en cours d'année et celles prioritaires pour l'année à venir.

Ce comité de pilotage dédié portera à la connaissance du comité de pilotage du contrat de Ville un bilan collectif de l'application des programmes d'actions. Pour mémoire, ce second comité prend les éventuelles décisions de réajustement des objectifs et de mobilisation de moyens liés au contrat de Ville.

Une coordination territoriale (Pour Toulouse Métropole)

La coordination opérationnelle de la démarche est assurée à l'échelle territoriale des communes et des cinq périmètres du territoire de la métropole.

Elle associe les services de l'État, les bailleurs disposant de patrimoine dans les quartiers concernés, les représentants des locataires, les habitants et les conseils citoyens.

La coordination territoriale vise à identifier et à suivre les programmes d'actions menés au titre de la GUSP, des conventions locales d'utilisation de l'abattement de la TFPB et du dispositif d'accompagnement des copropriétés (lorsqu'il y en a sur le territoire concerné).

Elle permet de diagnostiquer les situations nécessitant les interventions de chaque signataire et de mesurer la réalisation des programmes d’actions.

11 – Suivi et bilan

Les actions conduites par le bailleur, en contrepartie de l’avantage fiscal, feront l’objet d’un suivi et d’une évaluation dans les comités de pilotage.

Le bailleur fournit aux signataires de la convention le bilan qualitatif et quantitatif qui est structuré autour des priorités d’action convenues de façon partenariale dans les programmes d’actions, à l’appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. Le cas échéant, le bilan pourra être complété par des éléments complémentaires fournis par les représentants des signataires de la convention d’utilisation de l’abattement sur la TFPB.

Cette évaluation se décline de la manière suivante :

- En continu : les enjeux propres à chacun des sites devront intégrer des indicateurs, quantitatifs ou qualitatifs, permettant de suivre les actions mises en œuvre et de s’assurer de leur pertinence par rapport aux besoins des quartiers et des habitants. Ce suivi contribue à la consolidation des bilans des actions réalisées en N-1, à la lumière des indicateurs de gestion, afin d’objectiver un bilan partagé en amont du comité de pilotage. Cette évaluation est conduite par chaque instance territoriale.
- Chaque année : le bilan quantitatif et qualitatif sera présenté en comité de pilotage. Le bailleur transmettra aux signataires de la présente convention les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l’amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l’abattement sur la TFPB ;
- À mi-parcours en 2026 : une consolidation de ces points d’étape annuels sera effectuée pour permettre de dégager les orientations à donner pour les trois dernières années d’exécution. Cette évaluation fera l’objet d’une présentation en comité de pilotage ;
- En fin de convention : ces éléments viendront alimenter une synthèse globale du dispositif, dans les six mois précédant l’échéance de la convention.

Les bailleurs sont invités à saisir leurs données sur le logiciel *QuartierPlus* mis en place par l’Union sociale pour l’habitat. Ce service a pour objectif de piloter l’abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et de partager les informations avec les partenaires locaux, les représentants de l’Etat et les collectivités locales.

12 – Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB est une annexe du contrat de Ville en vigueur jusqu'en 2030.

À ce titre, elle est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi n°2023-1322 de finances pour 2024.

Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue du bilan à mi-parcours, ou au regard de l'évolution des besoins du territoire.

13 – Conditions de report de l'abattement sur la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement sur 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.

14 – Conditions de dénonciation de la convention

En cas de non-respect avéré d'un ou de plusieurs engagements prévus à la convention par l'une des parties, elle peut être dénoncée.

La dénonciation intervient après la mise en place de la phase de médiation, à la demande de l'une des parties, dans un délai de préavis minimum de trois mois avant le 1^{er} janvier de l'année N+1. Elle doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différents signataires de la convention.

Signature de la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville, le _____ à _____

Pour la Préfecture

Pierre-André DURAND
Préfet de la région Occitanie
Préfet de la Haute-Garonne

Pour l'EPCI

Jean-Luc MOUDENC
Président de Toulouse Métropole

Pour la commune de Toulouse

Jean-Luc MOUDENC
Maire de Toulouse

SA des Chalets

Monsieur Pierre MARCHAL
Directeur général

Annexes

1. Tableau recensant l'état du patrimoine
 2. Tableau des indicateurs de gestion
 3. Plan d'action
-

Convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

Contrat de Ville :	TOULOUSE MÉTROPOLE
Commune :	TOULOUSE
Bailleur :	LA CITE JARDINS 18 rue de Guyenne 31700 BLAGNAC N° SIREN : 600 800 825

Conclue entre :

L'État, représenté par le préfet de la Haute-Garonne, Monsieur Pierre-André DURAND ;
L'EPCI Toulouse Métropole, représenté par son président, Monsieur Jean-Luc MOUDENC
dûment autorisé par délibération du Conseil métropolitain en date du 12 décembre 2024;
La commune de Toulouse, représentée par son maire, Monsieur Jean-Luc MOUDENC
dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 28 novembre 2024;
Le bailleur social La Cité Jardins, représenté par sa directrice générale, Françoise CADARS.

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

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 (CGI) ;

Vu le cadre national d'utilisation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (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 Toulouse Métropole approuvé par le conseil métropolitain en date du
04 avril 2024

1 – Objet de la convention

L'article 1388 bis du Code général des impôts prévoit un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV).

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de Ville prévu à l'article 6 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires. Elle est conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le représentant de l'État dans le département.

La présente convention constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Toulouse Métropole, Toulouse, La Cité des Jardins et constitue une annexe du contrat de Ville signé le lundi 22 avril 2024.

Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de Ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement sur la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm et une meilleure qualité de service rendue aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Axe 2 : Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Axe 3 : Sur-entretien ;
- Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants / épaves ;
- Axe 5 : Tranquillité résidentielle ;
- Axe 6 : Concertation / sensibilisation des locataires ;
- Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

2 – Identification du patrimoine concerné dans les QPV par quartier

Quartiers de TOULOUSE	Nombre total de logement	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB
Arènes			
Bagatelle			
Bellefontaine			
Bréguet Lecrivain- Saint-Exupéry			
Bordelongue			
Cépière Beauregard			
Empalot			
Faourette			
Ginestous			
Izards-Trois Cocus-La Vache			
La Gloire			
Lafourguette			
Lalande Nord			
Milan			
Mirail Université			
Papus			
Pradettes	36	36	10 700 €
Reynerie			
Soupetard	112	112	25 000 €
Tabar			
TOTAL	144	144	35 700 €

L'annexe 1 devra détailler le nombre de logement pouvant bénéficier de l'abattement sur la TFPB par immeuble et en préciser l'adresse exacte

3 – Engagement des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, Toulouse Métropole, Toulouse et La Cité des Jardins. L'ensemble des signataires de la convention s'engage à mobiliser les moyens nécessaires à sa mise en œuvre en lien avec les orientations du contrat de Ville et les politiques publiques de droit commun. Ils doivent également déployer les dispositifs de coordination et la programmation établie annuellement, en lien avec la GUSP. Celle-ci sera travaillée en amont des préparations budgétaires pour l'année suivante.

4 – Conditions d'éligibilité à l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

Afin de bénéficier de l'abattement prévu au I de l'article 1388 bis du CGI, les organismes concernés adressent au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de la première année d'application de l'abattement, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens (imprimé CERFA n°6668-D-SD).

Elle doit être accompagnée d'une copie du contrat de Ville signé antérieurement à la première année d'application du dispositif et comporter, en annexe, une copie de la convention relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

Lorsque la déclaration est souscrite après cette date, l'abattement s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription.

Les organismes concernés transmettent annuellement aux signataires de la présente convention les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises par ces organismes pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement prévu au même I.

5 – Résultats du diagnostic partagé et objectifs en lien avec la GUSP

Dans le cadre de la GUSP, un diagnostic a été réalisé en associant les partenaires. Plusieurs réunions d'échange, ont été organisées entre les signataires de la convention afin de définir les axes prioritaires d'intervention sur chaque quartier. Le détail de ce diagnostic est annexé à la convention.

6 – Orientations stratégiques

Pour Toulouse Métropole :

Le contrat de Ville 2024-2030 a pour enjeux de :

- Réduire les écarts entre les QPV et le reste de la métropole ;
- Valoriser les parcours individuels et les talents des quartiers ;
- Être précurseur de la transition écologique dans les QPV ;

Pour rappel, les orientations stratégiques du NPNRU sont les suivantes :

- Faire des quartiers en renouvellement urbain des lieux de vie apaisés et attractifs ;
- Favoriser le lien social tout autant que dans les autres quartiers ;
- Donner à ces quartiers une fonction et une identité propres, porteuses d'un positionnement positif.

7 – Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Les modalités d'association des représentants des locataires et des habitants sont réalisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur dans le champ de l'habitat social.

La représentation est assurée à deux niveaux :

- Les représentants de locataires peuvent être associés par les bailleurs au comité de pilotage pour des points d'étapes, des diagnostics partagés dont les diagnostics en marchant, les bilans et évaluations des programmes d'actions ;
- Les membres des conseils de concertations locatives (CCL) sont associés par chaque bailleur au suivi des programmes d'actions conduits sur leur périmètre de compétence, selon les modalités de dialogue existantes entre les bailleurs et les CCL.

8 – Modalités de mobilisation des moyens de gestion de droit commun du bailleur

Le bailleur doit mobiliser au moins autant de moyens sur ses actions de gestion de base (droit commun) dans les QPV que dans le parc hors QPV.

Pour cela, le bailleur s'engage, à l'appui d'indicateurs, à atteindre un même niveau de qualité de service en QPV que dans le reste de son parc, en y renforçant ses interventions au moyen notamment d'actions de gestion urbaine de proximité, contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie et à la participation des locataires qui seront détaillés dans les programmes d'actions.

Un tableau récapitulatif des indicateurs doit être défini en fonction de la clôture des comptes et de la régularisation des charges en prenant en référence l'année N-1. Certains indicateurs estimés ou indéterminés pourront faire l'objet d'une fiabilisation progressive.

En tout état de cause, une revue du tableau sera réalisée en comité de pilotage GUSP / TFPB à mi-parcours en 2026.

L'échelle de la commune a été choisie comme échelle de comparaison pour le patrimoine du bailleur.

L'abattement sur la TFPB finance le renforcement de la gestion de droit commun ainsi que les actions spécifiques aux quartiers. Le résultat des indicateurs conditionne l'utilisation de l'abattement sur la TFPB. Trois cas peuvent se présenter :

- Moyens de gestion de droit commun supérieurs dans les QPV : l'abattement sur la TFPB peut être utilisé pour maintenir ces moyens de gestion renforcés ;
- Pas d'écart entre QPV et hors QPV : le service de base est assuré, l'abattement sur la TFPB peut être utilisé si des moyens de gestion renforcés apparaissent nécessaires ;
- Moyens de gestion de droit commun inférieurs dans le QPV : l'abattement ne peut pas être utilisé pour le rattrapage que le bailleur devra assurer.

Le tableau des indicateurs de gestion renseigné par le bailleur est joint à la présente convention en annexe 2.

Indépendamment de ces indicateurs, le bailleur peut financer des actions spécifiques dans les QPV.

9 – Modalités des actions faisant l’objet de l’abattement sur la TFPB : les programmes d’actions

Les programmes d’actions par quartier QPV recensent les axes et les actions d’interventions. Ils précisent pour chaque axe de mobilisation de l’abattement sur la TFPB :

- Les actions retenues ;
- Le contenu détaillé de chaque action ;
- S’il s’agit d’une action de droit commun ou d’une action spécifique au quartier ;
- Le statut de l’action : nouvelle, reconduite, ajustée, annulée ;
- Le montant prévisionnel total de la dépense ;
- Le montant valorisé pour l’abattement sur la TFPB ;
- La mention soit de l’indicateur de gestion soit du taux de valorisation TFPB retenu pour référence de calcul.

Les interventions programmées peuvent être le renforcement d’actions de droit commun et des actions spécifiques aux quartiers.

Pour chaque action menée, la dépense totale est mentionnée ainsi que le montant valorisé au titre de l’abattement sur la TFPB (qui peut être égale ou inférieure au montant total). Cela permet de refléter la dépense réelle engagée par le bailleur et relative aux actions du programme pour améliorer la qualité de service rendue dans le quartier.

Il convient de prendre en compte les dépenses pour le montant réellement supporté par le bailleur. Dans la majorité des cas, elles sont exprimées en TTC. Afin d’éviter les doubles financements, les charges récupérables ne sont pas valorisables.

Chacune de ces actions est, en tout ou partie, soit reconduite, soit reportée, soit ajustée ou annulée. De nouvelles actions peuvent également être proposées. Cette approche permet de prévoir à moyen terme les priorités à mettre en œuvre et de soutenir des actions structurantes. Dans ce cadre, des dépenses dont le montant est important peuvent être lissées sur plusieurs années et pour une durée maximale qui ne peut dépasser celle du contrat de ville.

Les taux de valorisation sont à convenir entre participants, ils peuvent atteindre 100 %.

Les démarches inter-bailleurs relatives à des actions ayant une dimension territoriale et en lien avec les politiques de droit commun (gestion des encombrants, développement de l’activité économique, insertion et emploi, tranquillité résidentielle, etc.) doivent faire l’objet d’un partenariat et d’une animation par les collectivités territoriales compétentes.

Les acteurs associatifs retenus par le bailleur afin d’intervenir dans le cadre du programme d’actions de l’utilisation de l’abattement sur la TFPB ne doivent pas nécessairement être bénéficiaires de financements politique de la Ville. Pour autant, les actions valorisées à ce titre doivent faire l’objet d’un partenariat et d’une animation avec l’État et la collectivité en lien avec le contrat de Ville.

Les programmes d’actions faisant l’objet de l’abattement sur la TFPB sont pluriannuels jusqu’en 2030. Ils seront amendés le cas échéant à mi-parcours.

Il convient de veiller à l'implication des habitants et des associations dans le suivi des programmes d'actions (diagnostics en marchant, rencontres avec les associations de locataires, mobilisation du conseil citoyen...).

10 – Modalités de pilotage

Une instance de coordination générale et de pilotage, le comité de pilotage (GUSP TFPB)

L'État et les collectivités signataires du contrat de ville animent une instance de partage et de dialogue entre les partenaires impliqués dans la convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB avec un comité de pilotage dédié. Y participent :

- Les référents désignés par les communes concernées ;
- Les bailleurs signataires des conventions locales d'utilisation de l'abattement sur la TFPB ;
- Les représentants de l'État, en particulier la politique de la Ville et la Direction Départementale des Territoires et les services fiscaux;
- Les représentants des EPCI concernés ;

Le comité de pilotage se réunit une fois par an avec l'ensemble des parties. Il pourra être commun avec le comité de pilotage de la GUSP, quand elle est mise en place.

Il a pour objectif une présentation des programmes d'actions et de leur exécution à travers un bilan quantitatif et qualitatif présenté par les bailleurs. Il permet de suivre la réalisation des actions déclinées par quartier sur la base des diagnostics partagés (GUSP, en particulier).

Seront échangées et identifiées les actions réalisées en cours d'année et celles prioritaires pour l'année à venir.

Ce comité de pilotage dédié portera à la connaissance du comité de pilotage du contrat de Ville un bilan collectif de l'application des programmes d'actions. Pour mémoire, ce second comité prend les éventuelles décisions de réajustement des objectifs et de mobilisation de moyens liés au contrat de Ville.

Une coordination territoriale (Pour Toulouse Métropole)

La coordination opérationnelle de la démarche est assurée à l'échelle territoriale des communes et des cinq périmètres du territoire de la métropole.

Elle associe les services de l'État, les bailleurs disposant de patrimoine dans les quartiers concernés, les représentants des locataires, les habitants et les conseils citoyens.

La coordination territoriale vise à identifier et à suivre les programmes d'actions menés au titre de la GUSP, des conventions locales d'utilisation de l'abattement de la TFPB et du dispositif d'accompagnement des copropriétés (lorsqu'il y en a sur le territoire concerné).

Elle permet de diagnostiquer les situations nécessitant les interventions de chaque signataire et de mesurer la réalisation des programmes d’actions.

11 – Suivi et bilan

Les actions conduites par le bailleur, en contrepartie de l’avantage fiscal, feront l’objet d’un suivi et d’une évaluation dans les comités de pilotage.

Le bailleur fournit aux signataires de la convention le bilan qualitatif et quantitatif qui est structuré autour des priorités d’action convenues de façon partenariale dans les programmes d’actions, à l’appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. Le cas échéant, le bilan pourra être complété par des éléments complémentaires fournis par les représentants des signataires de la convention d’utilisation de l’abattement sur la TFPB.

Cette évaluation se décline de la manière suivante :

- En continu : les enjeux propres à chacun des sites devront intégrer des indicateurs, quantitatifs ou qualitatifs, permettant de suivre les actions mises en œuvre et de s’assurer de leur pertinence par rapport aux besoins des quartiers et des habitants. Ce suivi contribue à la consolidation des bilans des actions réalisées en N-1, à la lumière des indicateurs de gestion, afin d’objectif un bilan partagé en amont du comité de pilotage. Cette évaluation est conduite par chaque instance territoriale.
- Chaque année : le bilan quantitatif et qualitatif sera présenté en comité de pilotage. Le bailleur transmettra aux signataires de la présente convention les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l’amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l’abattement sur la TFPB ;
- À mi-parcours en 2026 : une consolidation de ces points d’étape annuels sera effectuée pour permettre de dégager les orientations à donner pour les trois dernières années d’exécution. Cette évaluation fera l’objet d’une présentation en comité de pilotage ;
- En fin de convention : ces éléments viendront alimenter une synthèse globale du dispositif, dans les six mois précédant l’échéance de la convention.

Les bailleurs sont invités à saisir leurs données sur le logiciel *QuartierPlus* mis en place par l’Union sociale pour l’habitat. Ce service a pour objectif de piloter l’abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et de partager les informations avec les partenaires locaux, les représentants de l’Etat et les collectivités locales.

12 – Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB est une annexe du contrat de Ville en vigueur jusqu'en 2030.

À ce titre, elle est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi n°2023-1322 de finances pour 2024.

Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue du bilan à mi-parcours, ou au regard de l'évolution des besoins du territoire.

13 – Conditions de report de l'abattement sur la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement sur 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.

14 – Conditions de dénonciation de la convention

En cas de non-respect avéré d'un ou de plusieurs engagements prévus à la convention par l'une des parties, elle peut être dénoncée.

La dénonciation intervient après la mise en place de la phase de médiation, à la demande de l'une des parties, dans un délai de préavis minimum de trois mois avant le 1^{er} janvier de l'année N+1. Elle doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différents signataires de la convention.

Signature de la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville, le _____ à _____

Pour la Préfecture

Pierre-André DURAND
Préfet de la région Occitanie
Préfet de la Haute-Garonne

Pour l'EPCI

Jean-Luc MOUDENC
Président de Toulouse Métropole

Pour la commune de Toulouse

Jean-Luc MOUDENC
Maire de Toulouse

La Cité Jardins

Françoise CADARS
Directrice générale

Annexes

1. Tableau recensant l'état du patrimoine
 2. Tableau des indicateurs de gestion
 3. Plan d'action
-

Convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

Contrat de Ville :	TOULOUSE MÉTROPOLE
Commune :	TOULOUSE
Bailleur :	ICF HABITAT ATLANTIQUE 24 rue de Paradis 75010 PARIS N° SIREN : 552 001 406

Conclue entre :

L'État, représenté par le préfet de la Haute-Garonne, Monsieur Pierre-André DURAND ;
L'EPCI Toulouse Métropole, représenté par son président, Monsieur Jean-Luc MOUDENC
dûment autorisé par délibération du Conseil métropolitain en date du 12 décembre 2024;
La commune de Toulouse, représentée par son maire, Monsieur Jean-Luc MOUDENC
dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 28 novembre 2024;
Le bailleur social ICF habitat Atlantique, représenté par sa directrice générale, Madame
Annick IZIER. .

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

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 (CGI) ;

Vu le cadre national d'utilisation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (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 Toulouse Métropole approuvé par le conseil métropolitain en date
du 04 avril 2024.

1 – Objet de la convention

L'article 1388 bis du Code général des impôts prévoit un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV).

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de Ville prévu à l'article 6 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires. Elle est conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le représentant de l'État dans le département.

La présente convention constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Toulouse Métropole, Toulouse, ICF habitat Atlantique et constitue une annexe du contrat de Ville signé le lundi 22 avril 2024.

Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de Ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement sur la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm et une meilleure qualité de service rendue aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Axe 2 : Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Axe 3 : Sur-entretien ;
- Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants / épaves ;
- Axe 5 : Tranquillité résidentielle ;
- Axe 6 : Concertation / sensibilisation des locataires ;
- Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

2 – Identification du patrimoine concerné dans les QPV par quartier

Quartiers de TOULOUSE	Nombre total de logement	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB
Arènes	40	40	5834
Bagatelle			
Bellefontaine	112	0	0
Bréguet Lecrivain- Saint-Exupéry			
Bordelongue			
Cépière			
Beauregard			
Empalot			
Faourette			
Ginestous			
Izards-Trois Cocus-La Vache	159	0	0
La Gloire			
Lafourguette			
Lalande Nord			
Milan			
Mirail Université			
Papus			
Pradettes			
Reynerie			
Soupetard	563	531	124 494
Tabar			
TOTAL	874	571	130 328

L'annexe 1 devra détailler le nombre de logement pouvant bénéficier de l'abattement sur la TFPB par immeuble et en préciser l'adresse exacte

3 – Engagement des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, Toulouse Métropole, Toulouse et ICF Habitat Atlantique. L'ensemble des signataires de la convention s'engage à mobiliser les moyens nécessaires à sa mise en œuvre en lien avec les orientations du contrat de Ville et les politiques publiques de droit commun. Ils doivent également déployer les dispositifs de coordination et la programmation établie annuellement, en lien avec la GUSP. Celle-ci sera travaillée en amont des préparations budgétaires pour l'année suivante.

4 – Conditions d'éligibilité à l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

Afin de bénéficier de l'abattement prévu au I de l'article 1388 bis du CGI, les organismes concernés adressent au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de la première année d'application de l'abattement, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens (imprimé CERFA n°6668-D-SD).

Elle doit être accompagnée d'une copie du contrat de Ville signé antérieurement à la première année d'application du dispositif et comporter, en annexe, une copie de la convention relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

Lorsque la déclaration est souscrite après cette date, l'abattement s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription.

Les organismes concernés transmettent annuellement aux signataires de la présente convention les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises par ces organismes pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement prévu au même I.

5 – Résultats du diagnostic partagé et objectifs en lien avec la GUSP

Dans le cadre de la GUSP, un diagnostic a été réalisé en associant les partenaires. Plusieurs réunions d'échange, ont été organisées entre les signataires de la convention afin de définir les axes prioritaires d'intervention sur chaque quartier. Le détail de ce diagnostic est annexé à la convention.

6 – Orientations stratégiques

Pour Toulouse Métropole :

Le contrat de Ville 2024-2030 a pour enjeux de :

- Réduire les écarts entre les QPV et le reste de la métropole ;
- Valoriser les parcours individuels et les talents des quartiers ;
- Être précurseur de la transition écologique dans les QPV ;

Pour rappel, les orientations stratégiques du NPNRU sont les suivantes :

- Faire des quartiers en renouvellement urbain des lieux de vie apaisés et attractifs ;
- Favoriser le lien social tout autant que dans les autres quartiers ;
- Donner à ces quartiers une fonction et une identité propres, porteuses d'un positionnement positif.

7 – Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Les modalités d'association des représentants des locataires et des habitants sont réalisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur dans le champ de l'habitat social.

La représentation est assurée à deux niveaux :

- Les représentants de locataires peuvent être associés par les bailleurs au comité de pilotage pour des points d'étapes, des diagnostics partagés dont les diagnostics en marchant, les bilans et évaluations des programmes d'actions ;
- Les membres des conseils de concertations locatives (CCL) sont associés par chaque bailleur au suivi des programmes d'actions conduits sur leur périmètre de compétence, selon les modalités de dialogue existantes entre les bailleurs et les CCL.

8 – Modalités de mobilisation des moyens de gestion de droit commun du bailleur

Le bailleur doit mobiliser au moins autant de moyens sur ses actions de gestion de base (droit commun) dans les QPV que dans le parc hors QPV.

Pour cela, le bailleur s'engage, à l'appui d'indicateurs, à atteindre un même niveau de qualité de service en QPV que dans le reste de son parc, en y renforçant ses interventions au moyen notamment d'actions de gestion urbaine de proximité, contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie et à la participation des locataires qui seront détaillés dans les programmes d'actions.

Un tableau récapitulatif des indicateurs doit être défini en fonction de la clôture des comptes et de la régularisation des charges en prenant en référence l'année N-1. Certains indicateurs estimés ou indéterminés pourront faire l'objet d'une fiabilisation progressive.

En tout état de cause, une revue du tableau sera réalisée en comité de pilotage GUSP / TFPB à mi-parcours en 2026.

L'échelle de la commune a été choisie comme échelle de comparaison pour le patrimoine du bailleur.

L'abattement sur la TFPB finance le renforcement de la gestion de droit commun ainsi que les actions spécifiques aux quartiers. Le résultat des indicateurs conditionne l'utilisation de l'abattement sur la TFPB. Trois cas peuvent se présenter :

- Moyens de gestion de droit commun supérieurs dans les QPV : l'abattement sur la TFPB peut être utilisé pour maintenir ces moyens de gestion renforcés ;
- Pas d'écart entre QPV et hors QPV : le service de base est assuré, l'abattement sur la TFPB peut être utilisé si des moyens de gestion renforcés apparaissent nécessaires ;
- Moyens de gestion de droit commun inférieurs dans le QPV : l'abattement ne peut pas être utilisé pour le rattrapage que le bailleur devra assurer.

Le tableau des indicateurs de gestion renseigné par le bailleur est joint à la présente convention en annexe 2.

Indépendamment de ces indicateurs, le bailleur peut financer des actions spécifiques dans les QPV.

9 – Modalités des actions faisant l'objet de l'abattement sur la TFPB : les programmes d'actions

Les programmes d'actions par quartier QPV recensent les axes et les actions d'interventions. Ils précisent pour chaque axe de mobilisation de l'abattement sur la TFPB :

- Les actions retenues ;
- Le contenu détaillé de chaque action ;
- S'il s'agit d'une action de droit commun ou d'une action spécifique au quartier ;
- Le statut de l'action : nouvelle, reconduite, ajustée, annulée ;
- Le montant prévisionnel total de la dépense ;
- Le montant valorisé pour l'abattement sur la TFPB ;
- La mention soit de l'indicateur de gestion soit du taux de valorisation TFPB retenu pour référence de calcul.

Les interventions programmées peuvent être le renforcement d'actions de droit commun et des actions spécifiques aux quartiers.

Pour chaque action menée, la dépense totale est mentionnée ainsi que le montant valorisé au titre de l'abattement sur la TFPB (qui peut être égale ou inférieure au montant total). Cela permet de refléter la dépense réelle engagée par le bailleur et relative aux actions du programme pour améliorer la qualité de service rendue dans le quartier.

Il convient de prendre en compte les dépenses pour le montant réellement supporté par le bailleur. Dans la majorité des cas, elles sont exprimées en TTC. Afin d'éviter les doubles financements, les charges récupérables ne sont pas valorisables.

Chacune de ces actions est, en tout ou partie, soit reconduite, soit reportée, soit ajustée ou annulée. De nouvelles actions peuvent également être proposées. Cette approche permet de prévoir à moyen terme les priorités à mettre en œuvre et de soutenir des actions structurantes. Dans ce cadre, des dépenses dont le montant est important peuvent être lissées sur plusieurs années et pour une durée maximale qui ne peut dépasser celle du contrat de ville.

Les taux de valorisation sont à convenir entre participants, ils peuvent atteindre 100 %.

Les démarches inter-bailleurs relatives à des actions ayant une dimension territoriale et en lien avec les politiques de droit commun (gestion des encombrants, développement de l'activité économique, insertion et emploi, tranquillité résidentielle, etc.) doivent faire l'objet d'un partenariat et d'une animation par les collectivités territoriales compétentes.

Les acteurs associatifs retenus par le bailleur afin d'intervenir dans le cadre du programme d'actions de l'utilisation de l'abattement sur la TFPB ne doivent pas nécessairement être bénéficiaires de financements politique de la Ville. Pour autant, les actions valorisées à ce titre doivent faire l'objet d'un partenariat et d'une animation avec l'État et la collectivité en lien avec le contrat de Ville.

Les programmes d'actions faisant l'objet de l'abattement sur la TFPB sont pluriannuels jusqu'en 2030. Ils seront amendés le cas échéant à mi-parcours.

Il convient de veiller à l'implication des habitants et des associations dans le suivi des programmes d'actions (diagnostics en marchant, rencontres avec les associations de locataires, mobilisation du conseil citoyen...).

10 – Modalités de pilotage

1) Une instance de coordination générale et de pilotage, le comité de pilotage (GUSP TFPB)

L'État et les collectivités signataires du contrat de ville animent une instance de partage et de dialogue entre les partenaires impliqués dans la convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB avec un comité de pilotage dédié. Y participent :

- Les référents désignés par les communes concernées ;
- Les bailleurs signataires des conventions locales d'utilisation de l'abattement sur la TFPB ;
- Les représentants de l'État, en particulier la politique de la Ville et la Direction Départementale des Territoires et les services fiscaux ;
- Les représentants des EPCI concernés ;

Le comité de pilotage se réunit une fois par an avec l'ensemble des parties. Il pourra être commun avec le comité de pilotage de la GUSP, quand elle est mise en place.

Il a pour objectif une présentation des programmes d'actions et de leur exécution à travers un bilan quantitatif et qualitatif présenté par les bailleurs. Il permet de suivre la réalisation des actions déclinées par quartier sur la base des diagnostics partagés (GUSP, en particulier).

Seront échangées et identifiées les actions réalisées en cours d'année et celles prioritaires pour l'année à venir.

Ce comité de pilotage dédié portera à la connaissance du comité de pilotage du contrat de Ville un bilan collectif de l'application des programmes d'actions. Pour mémoire, ce second comité prend les éventuelles décisions de réajustement des objectifs et de mobilisation de moyens liés au contrat de Ville.

2) Une coordination territoriale (Pour Toulouse Métropole)

La coordination opérationnelle de la démarche est assurée à l'échelle territoriale des communes et des cinq périmètres du territoire de la métropole.

Elle associe les services de l'État, les bailleurs disposant de patrimoine dans les quartiers concernés, les représentants des locataires, les habitants et les conseils citoyens.

La coordination territoriale vise à identifier et à suivre les programmes d'actions menés au titre de la GUSP, des conventions locales d'utilisation de l'abattement de la TFPB et du dispositif d'accompagnement des copropriétés (lorsqu'il y en a sur le territoire concerné).

Elle permet de diagnostiquer les situations nécessitant les interventions de chaque signataire et de mesurer la réalisation des programmes d'actions.

11 – Suivi et bilan

Les actions conduites par le bailleur, en contrepartie de l'avantage fiscal, feront l'objet d'un suivi et d'une évaluation dans les comités de pilotage.

Le bailleur fournit aux signataires de la convention le bilan qualitatif et quantitatif qui est structuré autour des priorités d'action convenues de façon partenariale dans les programmes d'actions, à l'appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. Le cas échéant, le bilan pourra être complété par des éléments complémentaires fournis par les représentants des signataires de la convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB.

Cette évaluation se décline de la manière suivante :

- En continu : les enjeux propres à chacun des sites devront intégrer des indicateurs, quantitatifs ou qualitatifs, permettant de suivre les actions mises en œuvre et de s'assurer de leur pertinence par rapport aux besoins des quartiers et des habitants. Ce suivi contribue à la consolidation des bilans des actions réalisées en N-1, à la lumière des indicateurs de gestion, afin d'objectiver un bilan partagé en amont du comité de pilotage. Cette évaluation est conduite par chaque instance territoriale.
- Chaque année : le bilan quantitatif et qualitatif sera présenté en comité de pilotage. Le bailleur transmettra aux signataires de la présente convention les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement sur la TFPB ;
- À mi-parcours en 2026 : une consolidation de ces points d'étape annuels sera effectuée pour permettre de dégager les orientations à donner pour les trois dernières années d'exécution. Cette évaluation fera l'objet d'une présentation en comité de pilotage ;
- En fin de convention : ces éléments viendront alimenter une synthèse globale du dispositif, dans les six mois précédant l'échéance de la convention.

Les bailleurs sont invités à saisir leurs données sur le logiciel *QuartierPlus* mis en place par l'Union sociale pour l'habitat. Ce service a pour objectif de piloter l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et de partager les informations avec les partenaires locaux, les représentants de l'Etat et les collectivités locales.

12 – Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB est une annexe du contrat de Ville en vigueur jusqu'en 2030.

À ce titre, elle est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi n°2023-1322 de finances pour 2024.

Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue du bilan à mi-parcours, ou au regard de l'évolution des besoins du territoire.

13 – Conditions de report de l'abattement sur la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement sur 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.

14 – Conditions de dénonciation de la convention

En cas de non-respect avéré d'un ou de plusieurs engagements prévus à la convention par l'une des parties, elle peut être dénoncée.

La dénonciation intervient après la mise en place de la phase de médiation, à la demande de l'une des parties, dans un délai de préavis minimum de trois mois avant le 1^{er} janvier de l'année N+1. Elle doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différents signataires de la convention.

Signature de la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville, le _____ à _____

Pour la Préfecture

Pierre-André DURAND
Préfet de la région Occitanie
Préfet de la Haute-Garonne

Pour l'EPCI

Jean-Luc MOUDENC
Président de Toulouse Métropole

Pour la commune de Toulouse

Jean-Luc MOUDENC
Maire de Toulouse

ICF Habitat Atlantique

Madame Annick IZIER
Directrice générale

Annexes

1. Tableau recensant l'état du patrimoine

Quartier	Adresse	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement sur la taxe foncière
Arènes	2 rue Prends Y Garde 31 100 TOULOUSE	40
Soupetard	17 avenue de l'Hers 31 500 TOULOUSE	98
Soupetard	55 rue Louis Plana 31 500 TOULOUSE	107
Soupetard	77 rue Louis Plana 31 500 TOULOUSE	304
Soupetard	48 et 48 Ter rue Louis Plana 31 500 TOULOUSE	22
Soupetard	2 avenue de l'Hers 31 500 TOULOUSE	103 logements sur la résidence dont 32 en QPV. Absence d'abattement immeuble de moins de 15 ans.

2. Tableau des indicateurs de gestion

3. Plan d'action

Convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

Contrat de Ville :	TOULOUSE MÉTROPOLE
Commune :	TOULOUSE
Bailleur :	Toulouse Métropole Habitat 7 rue Sebastopol 31000 TOULOUSE N° SIREN : 400 121 463

Conclue entre :

L'État, représenté par le préfet de la Haute-Garonne, Monsieur Pierre-André DURAND ;

L'EPCI Toulouse Métropole, représenté par son président, Monsieur Jean-Luc MOUDENC
dûment autorisé par délibération du Conseil métropolitain en date du 12 décembre 2024;

La commune de Toulouse, représentée par son maire, Monsieur Jean-Luc MOUDENC
dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 28 novembre 2024;

Le bailleur social Toulouse Métropole Habitat, représenté par son directeur général, Monsieur
Luc LAVENTURE.

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

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 (CGI) ;

Vu le cadre national d'utilisation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (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 Toulouse Métropole approuvé par le conseil métropolitain en date du
04 avril 2024

1 – Objet de la convention

L'article 1388 bis du Code général des impôts prévoit un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV).

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de Ville prévu à l'article 6 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires. Elle est conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le représentant de l'État dans le département.

La présente convention constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Toulouse Métropole, Toulouse, Toulouse métropole habitat et constitue une annexe du contrat de Ville signé le lundi 22 avril 2024.

Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de Ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement sur la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm et une meilleure qualité de service rendue aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Axe 2 : Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Axe 3 : Sur-entretien ;
- Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants / épaves ;
- Axe 5 : Tranquillité résidentielle ;
- Axe 6 : Concertation / sensibilisation des locataires ;
- Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

2 – Identification du patrimoine concerné dans les QPV par quartier

TOULOUSE METROPOLE HABITAT			
Quartiers Prioritaires TOULOUSE QPV	Nombre total de logements	Nombre total de logements bénéficiant de l'abattement sur la TFPB en 2024	Estimation du montant de l'abattement sur la TFPB
ARENES QN031108M	141		461 €
GRAND MIRAIL QN031007M	5100	4142	877 210 €
BREGUET LECRIVAIN SAINT EXUPERY QN03112M	300	135	31 888 €
CEPIERE QN03111I	172	160	23 740 €
EMPALOT QN03109M	1853	1737	291 870 €
GINESTOUS QN03118N	69	40	10 424 €
IZARDS 3 COCUS LA VACHE QN03110M	567	471	90 033 €
LA GLOIRE QN031115I	323	323	68 166 €
LA FOURGUETTE QN03119N	169	76	25 209 €
LALANDE NORD QN03117N	281		1 622 €
PRADETTES QN03106I	164	10	2 500 €
SOUPETARD QN03113M	44	8	5 747 €
TOTAL	9183	7102	1 428 870 €

L'annexe 1 devra détailler le nombre de logement pouvant bénéficier de l'abattement sur la TFPB par immeuble et en préciser l'adresse exacte

3 – Engagement des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, Toulouse Métropole, Toulouse et Toulouse Métropole Habitat. L'ensemble des signataires de la convention s'engage à mobiliser les moyens nécessaires à sa mise en œuvre en lien avec les orientations du contrat de Ville et les politiques publiques de droit commun. Ils doivent également déployer les dispositifs de coordination et la programmation établie annuellement, en lien avec la GUSP. Celle-ci sera travaillée en amont des préparations budgétaires pour l'année suivante.

4 – Conditions d'éligibilité à l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

Afin de bénéficier de l'abattement prévu au I de l'article 1388 bis du CGI, les organismes concernés adressent au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de la première année d'application de l'abattement, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens (imprimé CERFA n°6668-D-SD).

Elle doit être accompagnée d'une copie du contrat de Ville signé antérieurement à la première année d'application du dispositif et comporter, en annexe, une copie de la convention relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

Lorsque la déclaration est souscrite après cette date, l'abattement s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription.

Les organismes concernés transmettent annuellement aux signataires de la présente convention les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises par ces organismes pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement prévu au même I.

5 – Résultats du diagnostic partagé et objectifs en lien avec la GUSP

Dans le cadre de la GUSP, un diagnostic a été réalisé en associant les partenaires. Plusieurs réunions d'échange, ont été organisées entre les signataires de la convention afin de définir les axes prioritaires d'intervention sur chaque quartier. Le détail de ce diagnostic est annexé à la convention.

6 – Orientations stratégiques

Pour Toulouse Métropole :

Le contrat de Ville 2024-2030 a pour enjeux de :

- Réduire les écarts entre les QPV et le reste de la métropole ;
- Valoriser les parcours individuels et les talents des quartiers ;
- Être précurseur de la transition écologique dans les QPV ;

Pour rappel, les orientations stratégiques du NPNRU sont les suivantes :

- Faire des quartiers en renouvellement urbain des lieux de vie apaisés et attractifs ;
- Favoriser le lien social tout autant que dans les autres quartiers ;
- Donner à ces quartiers une fonction et une identité propres, porteuses d'un positionnement positif.

7 – Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Les modalités d'association des représentants des locataires et des habitants sont réalisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur dans le champ de l'habitat social.

La représentation est assurée à deux niveaux :

- Les représentants de locataires peuvent être associés par les bailleurs au comité de pilotage pour des points d'étapes, des diagnostics partagés dont les diagnostics en marchant, les bilans et évaluations des programmes d'actions ;
- Les membres des conseils de concertations locatives (CCL) sont associés par chaque bailleur au suivi des programmes d'actions conduits sur leur périmètre de compétence, selon les modalités de dialogue existantes entre les bailleurs et les CCL.

8 – Modalités de mobilisation des moyens de gestion de droit commun du bailleur

Le bailleur doit mobiliser au moins autant de moyens sur ses actions de gestion de base (droit commun) dans les QPV que dans le parc hors QPV.

Pour cela, le bailleur s'engage, à l'appui d'indicateurs, à atteindre un même niveau de qualité de service en QPV que dans le reste de son parc, en y renforçant ses interventions au moyen notamment d'actions de gestion urbaine de proximité, contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie et à la participation des locataires qui seront détaillés dans les programmes d'actions.

Un tableau récapitulatif des indicateurs doit être défini en fonction de la clôture des comptes et de la régularisation des charges en prenant en référence l'année N-1. Certains indicateurs estimés ou indéterminés pourront faire l'objet d'une fiabilisation progressive.

En tout état de cause, une revue du tableau sera réalisée en comité de pilotage GUSP / TFPB à mi-parcours en 2026.

L'échelle de la commune a été choisie comme échelle de comparaison pour le patrimoine du bailleur.

L'abattement sur la TFPB finance le renforcement de la gestion de droit commun ainsi que les actions spécifiques aux quartiers. Le résultat des indicateurs conditionne l'utilisation de l'abattement sur la TFPB. Trois cas peuvent se présenter :

- Moyens de gestion de droit commun supérieurs dans les QPV : l'abattement sur la TFPB peut être utilisé pour maintenir ces moyens de gestion renforcés ;
- Pas d'écart entre QPV et hors QPV : le service de base est assuré, l'abattement sur la TFPB peut être utilisé si des moyens de gestion renforcés apparaissent nécessaires ;
- Moyens de gestion de droit commun inférieurs dans le QPV : l'abattement ne peut pas être utilisé pour le rattrapage que le bailleur devra assurer.

Le tableau des indicateurs de gestion renseigné par le bailleur est joint à la présente convention en annexe 2.

Indépendamment de ces indicateurs, le bailleur peut financer des actions spécifiques dans les QPV.

9 – Modalités des actions faisant l’objet de l’abattement sur la TFPB : les programmes d’actions

Les programmes d’actions par quartier QPV recensent les axes et les actions d’interventions. Ils précisent pour chaque axe de mobilisation de l’abattement sur la TFPB :

- Les actions retenues ;
- Le contenu détaillé de chaque action ;
- S’il s’agit d’une action de droit commun ou d’une action spécifique au quartier ;
- Le statut de l’action : nouvelle, reconduite, ajustée, annulée ;
- Le montant prévisionnel total de la dépense ;
- Le montant valorisé pour l’abattement sur la TFPB ;
- La mention soit de l’indicateur de gestion soit du taux de valorisation TFPB retenu pour référence de calcul.

Les interventions programmées peuvent être le renforcement d’actions de droit commun et des actions spécifiques aux quartiers.

Pour chaque action menée, la dépense totale est mentionnée ainsi que le montant valorisé au titre de l’abattement sur la TFPB (qui peut être égale ou inférieure au montant total). Cela permet de refléter la dépense réelle engagée par le bailleur et relative aux actions du programme pour améliorer la qualité de service rendue dans le quartier.

Il convient de prendre en compte les dépenses pour le montant réellement supporté par le bailleur. Dans la majorité des cas, elles sont exprimées en TTC. Afin d’éviter les doubles financements, les charges récupérables ne sont pas valorisables.

Chacune de ces actions est, en tout ou partie, soit reconduite, soit reportée, soit ajustée ou annulée. De nouvelles actions peuvent également être proposées. Cette approche permet de prévoir à moyen terme les priorités à mettre en œuvre et de soutenir des actions structurantes. Dans ce cadre, des dépenses dont le montant est important peuvent être lissées sur plusieurs années et pour une durée maximale qui ne peut dépasser celle du contrat de ville.

Les taux de valorisation sont à convenir entre participants, ils peuvent atteindre 100 %.

Les démarches inter-bailleurs relatives à des actions ayant une dimension territoriale et en lien avec les politiques de droit commun (gestion des encombrants, développement de l’activité économique, insertion et emploi, tranquillité résidentielle, etc.) doivent faire l’objet d’un partenariat et d’une animation par les collectivités territoriales compétentes.

Les acteurs associatifs retenus par le bailleur afin d’intervenir dans le cadre du programme d’actions de l’utilisation de l’abattement sur la TFPB ne doivent pas nécessairement être bénéficiaires de financements politique de la Ville. Pour autant, les actions valorisées à ce titre doivent faire l’objet d’un partenariat et d’une animation avec l’État et la collectivité en lien avec le contrat de Ville.

Les programmes d’actions faisant l’objet de l’abattement sur la TFPB sont pluriannuels jusqu’en 2030. Ils seront amendés le cas échéant à mi-parcours.

Il convient de veiller à l'implication des habitants et des associations dans le suivi des programmes d'actions (diagnostics en marchant, rencontres avec les associations de locataires, mobilisation du conseil citoyen...).

10 – Modalités de pilotage

Une instance de coordination générale et de pilotage, le comité de pilotage (GUSP TFPB)

L'État et les collectivités signataires du contrat de ville animent une instance de partage et de dialogue entre les partenaires impliqués dans la convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB avec un comité de pilotage dédié. Y participent :

- Les référents désignés par les communes concernées ;
- Les bailleurs signataires des conventions locales d'utilisation de l'abattement sur la TFPB ;
- Les représentants de l'État, en particulier la politique de la Ville et la Direction Départementale des Territoires et les services fiscaux;
- Les représentants des EPCI concernés ;

Le comité de pilotage se réunit une fois par an avec l'ensemble des parties. Il pourra être commun avec le comité de pilotage de la GUSP, quand elle est mise en place.

Il a pour objectif une présentation des programmes d'actions et de leur exécution à travers un bilan quantitatif et qualitatif présenté par les bailleurs. Il permet de suivre la réalisation des actions déclinées par quartier sur la base des diagnostics partagés (GUSP, en particulier).

Seront échangées et identifiées les actions réalisées en cours d'année et celles prioritaires pour l'année à venir.

Ce comité de pilotage dédié portera à la connaissance du comité de pilotage du contrat de Ville un bilan collectif de l'application des programmes d'actions. Pour mémoire, ce second comité prend les éventuelles décisions de réajustement des objectifs et de mobilisation de moyens liés au contrat de Ville.

Une coordination territoriale (Pour Toulouse Métropole)

La coordination opérationnelle de la démarche est assurée à l'échelle territoriale des communes et des cinq périmètres du territoire de la métropole.

Elle associe les services de l'État, les bailleurs disposant de patrimoine dans les quartiers concernés, les représentants des locataires, les habitants et les conseils citoyens.

La coordination territoriale vise à identifier et à suivre les programmes d'actions menés au titre de la GUSP, des conventions locales d'utilisation de l'abattement de la TFPB et du dispositif d'accompagnement des copropriétés (lorsqu'il y en a sur le territoire concerné).

Elle permet de diagnostiquer les situations nécessitant les interventions de chaque signataire et de mesurer la réalisation des programmes d’actions.

11 – Suivi et bilan

Les actions conduites par le bailleur, en contrepartie de l’avantage fiscal, feront l’objet d’un suivi et d’une évaluation dans les comités de pilotage.

Le bailleur fournit aux signataires de la convention le bilan qualitatif et quantitatif qui est structuré autour des priorités d’action convenues de façon partenariale dans les programmes d’actions, à l’appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. Le cas échéant, le bilan pourra être complété par des éléments complémentaires fournis par les représentants des signataires de la convention d’utilisation de l’abattement sur la TFPB.

Cette évaluation se décline de la manière suivante :

- En continu : les enjeux propres à chacun des sites devront intégrer des indicateurs, quantitatifs ou qualitatifs, permettant de suivre les actions mises en œuvre et de s’assurer de leur pertinence par rapport aux besoins des quartiers et des habitants. Ce suivi contribue à la consolidation des bilans des actions réalisées en N-1, à la lumière des indicateurs de gestion, afin d’objectif un bilan partagé en amont du comité de pilotage. Cette évaluation est conduite par chaque instance territoriale.
- Chaque année : le bilan quantitatif et qualitatif sera présenté en comité de pilotage. Le bailleur transmettra aux signataires de la présente convention les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l’amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l’abattement sur la TFPB ;
- À mi-parcours en 2026 : une consolidation de ces points d’étape annuels sera effectuée pour permettre de dégager les orientations à donner pour les trois dernières années d’exécution. Cette évaluation fera l’objet d’une présentation en comité de pilotage ;
- En fin de convention : ces éléments viendront alimenter une synthèse globale du dispositif, dans les six mois précédant l’échéance de la convention.

Les bailleurs sont invités à saisir leurs données sur le logiciel *QuartierPlus* mis en place par l’Union sociale pour l’habitat. Ce service a pour objectif de piloter l’abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et de partager les informations avec les partenaires locaux, les représentants de l’Etat et les collectivités locales.

12 – Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB est une annexe du contrat de Ville en vigueur jusqu'en 2030.

À ce titre, elle est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi n°2023-1322 de finances pour 2024.

Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue du bilan à mi-parcours, ou au regard de l'évolution des besoins du territoire.

13 – Conditions de report de l'abattement sur la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement sur 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.

14 – Conditions de dénonciation de la convention

En cas de non-respect avéré d'un ou de plusieurs engagements prévus à la convention par l'une des parties, elle peut être dénoncée.

La dénonciation intervient après la mise en place de la phase de médiation, à la demande de l'une des parties, dans un délai de préavis minimum de trois mois avant le 1^{er} janvier de l'année N+1. Elle doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différents signataires de la convention.

Signature de la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville, le _____ à _____

Pour la Préfecture

Pierre-André DURAND
Préfet de la région Occitanie
Préfet de la Haute-Garonne

Pour l'EPCI

Jean-Luc MOUDENC
Président de Toulouse Métropole

Pour la commune de Toulouse

Jean-Luc MOUDENC
Maire de Toulouse

Toulouse Métropole Habitat

Luc LAVENTURE
Directeur Général

Annexes

1. Tableau recensant l'état du patrimoine
 2. Tableau des indicateurs de gestion
 3. Plan d'action
-

Convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

Contrat de Ville :	TOULOUSE MÉTROPOLE
Commune :	TOULOUSE
Bailleur :	PROMOLOGIS 2 rue du docteur Louis Sanier 31000 TOULOUSE N° SIREN : 690 802 053

Conclue entre :

L'État, représenté par le préfet de la Haute-Garonne, Monsieur Pierre-André DURAND ;
L'EPCI Toulouse Métropole, représenté par son président, Monsieur Jean-Luc MOUDENC
dûment autorisé par délibération du Conseil métropolitain en date du 12 décembre 2024;
La commune de Toulouse, représentée par son maire, Monsieur Jean-Luc MOUDENC
dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 28 novembre 2024;
Le bailleur social Promologis, représenté par son directeur général, Monsieur Philippe
PACHEU.

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

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 (CGI) ;

Vu le cadre national d'utilisation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (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 Toulouse Métropole approuvé par le conseil métropolitain en date du
04 avril 2024

1 – Objet de la convention

L'article 1388 bis du Code général des impôts prévoit un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV).

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de Ville prévu à l'article 6 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires. Elle est conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le représentant de l'État dans le département.

La présente convention constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Toulouse Métropole, Toulouse, Promologis et constitue une annexe du contrat de Ville signé le lundi 22 avril 2024.

Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de Ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement sur la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm et une meilleure qualité de service rendue aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Axe 2 : Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Axe 3 : Sur-entretien ;
- Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants / épaves ;
- Axe 5 : Tranquillité résidentielle ;
- Axe 6 : Concertation / sensibilisation des locataires ;
- Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

2 – Identification du patrimoine concerné dans les QPV par quartier

Quartiers de TOULOUSE	Nombre total de logement	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB
Arènes		66	25 990€
Bagatelle			
Bellefontaine			
Bréguet Lecrivain- Saint-Exupéry		50	1 324€
Bordelongue			
Cépière Beauregard		1	6€
Empalot		15	2 972€
Faourette			
Ginestous		2	1 758€
Izards-Trois Cocus- La Vache			
La Gloire		1	416€
Lafourquette		23	2 100€
Lalande Nord		81	458€
Milan			
Mirail Université		21	11 693€
Papus			
Pradettes			
Reynerie			
Soupetard		3	1 075€
Tabar			
TOTAL		263	47 792€

L'annexe 1 devra détailler le nombre de logement pouvant bénéficier de l'abattement sur la TFPB par immeuble et en préciser l'adresse exacte

3 – Engagement des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, Toulouse Métropole, Toulouse et Promologis. L'ensemble des signataires de la convention s'engage à mobiliser les moyens nécessaires à sa mise en œuvre en lien avec les orientations du contrat de Ville et les politiques publiques de droit commun. Ils doivent également déployer les dispositifs de coordination et la programmation établie annuellement, en lien avec la GUSP. Celle-ci sera travaillée en amont des préparations budgétaires pour l'année suivante.

1.4 – Conditions d'éligibilité à l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

Afin de bénéficier de l'abattement prévu au I de l'article 1388 bis du CGI, les organismes concernés adressent au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de la première année d'application de l'abattement, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens (imprimé CERFA n°6668-D-SD).

Elle doit être accompagnée d'une copie du contrat de Ville signé antérieurement à la première année d'application du dispositif et comporter, en annexe, une copie de la convention relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

Lorsque la déclaration est souscrite après cette date, l'abattement s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription.

Les organismes concernés transmettent annuellement aux signataires de la présente convention les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises par ces organismes pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement prévu au même I.

5 – Résultats du diagnostic partagé et objectifs en lien avec la GUSP

Dans le cadre de la GUSP, un diagnostic a été réalisé en associant les partenaires. Plusieurs réunions d'échange, ont été organisées entre les signataires de la convention afin de définir les axes prioritaires d'intervention sur chaque quartier. Le détail de ce diagnostic est annexé à la convention.

6 – Orientations stratégiques

Pour Toulouse Métropole :

Le contrat de Ville 2024-2030 a pour enjeux de :

- Réduire les écarts entre les QPV et le reste de la métropole ;
- Valoriser les parcours individuels et les talents des quartiers ;
- Être précurseur de la transition écologique dans les QPV ;

Pour rappel, les orientations stratégiques du NPNRU sont les suivantes :

- Faire des quartiers en renouvellement urbain des lieux de vie apaisés et attractifs ;
- Favoriser le lien social tout autant que dans les autres quartiers ;
- Donner à ces quartiers une fonction et une identité propres, porteuses d'un positionnement positif.

7 – Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Les modalités d'association des représentants des locataires et des habitants sont réalisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur dans le champ de l'habitat social.

La représentation est assurée à deux niveaux :

- Les représentants de locataires peuvent être associés par les bailleurs au comité de pilotage pour des points d'étapes, des diagnostics partagés dont les diagnostics en marchant, les bilans et évaluations des programmes d'actions ;
- Les membres des conseils de concertations locatives (CCL) sont associés par chaque bailleur au suivi des programmes d'actions conduits sur leur périmètre de compétence, selon les modalités de dialogue existantes entre les bailleurs et les CCL.

8 – Modalités de mobilisation des moyens de gestion de droit commun du bailleur

Le bailleur doit mobiliser au moins autant de moyens sur ses actions de gestion de base (droit commun) dans les QPV que dans le parc hors QPV.

Pour cela, le bailleur s'engage, à l'appui d'indicateurs, à atteindre un même niveau de qualité de service en QPV que dans le reste de son parc, en y renforçant ses interventions au moyen notamment d'actions de gestion urbaine de proximité, contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie et à la participation des locataires qui seront détaillés dans les programmes d'actions.

Un tableau récapitulatif des indicateurs doit être défini en fonction de la clôture des comptes et de la régularisation des charges en prenant en référence l'année N-1. Certains indicateurs estimés ou indéterminés pourront faire l'objet d'une fiabilisation progressive.

En tout état de cause, une revue du tableau sera réalisée en comité de pilotage GUSP / TFPB à mi-parcours en 2026.

L'échelle de la commune a été choisie comme échelle de comparaison pour le patrimoine du bailleur.

L'abattement sur la TFPB finance le renforcement de la gestion de droit commun ainsi que les actions spécifiques aux quartiers. Le résultat des indicateurs conditionne l'utilisation de l'abattement sur la TFPB. Trois cas peuvent se présenter :

- Moyens de gestion de droit commun supérieurs dans les QPV : l'abattement sur la TFPB peut être utilisé pour maintenir ces moyens de gestion renforcés ;
- Pas d'écart entre QPV et hors QPV : le service de base est assuré, l'abattement sur la TFPB peut être utilisé si des moyens de gestion renforcés apparaissent nécessaires ;
- Moyens de gestion de droit commun inférieurs dans le QPV : l'abattement ne peut pas être utilisé pour le rattrapage que le bailleur devra assurer.

Le tableau des indicateurs de gestion renseigné par le bailleur est joint à la présente convention en annexe 2.

Indépendamment de ces indicateurs, le bailleur peut financer des actions spécifiques dans les QPV.

9 – Modalités des actions faisant l’objet de l’abattement sur la TFPB : les programmes d’actions

Les programmes d’actions par quartier QPV recensent les axes et les actions d’interventions. Ils précisent pour chaque axe de mobilisation de l’abattement sur la TFPB :

- Les actions retenues ;
- Le contenu détaillé de chaque action ;
- S’il s’agit d’une action de droit commun ou d’une action spécifique au quartier ;
- Le statut de l’action : nouvelle, reconduite, ajustée, annulée ;
- Le montant prévisionnel total de la dépense ;
- Le montant valorisé pour l’abattement sur la TFPB ;
- La mention soit de l’indicateur de gestion soit du taux de valorisation TFPB retenu pour référence de calcul.

Les interventions programmées peuvent être le renforcement d’actions de droit commun et des actions spécifiques aux quartiers.

Pour chaque action menée, la dépense totale est mentionnée ainsi que le montant valorisé au titre de l’abattement sur la TFPB (qui peut être égale ou inférieure au montant total). Cela permet de refléter la dépense réelle engagée par le bailleur et relative aux actions du programme pour améliorer la qualité de service rendue dans le quartier.

Il convient de prendre en compte les dépenses pour le montant réellement supporté par le bailleur. Dans la majorité des cas, elles sont exprimées en TTC. Afin d’éviter les doubles financements, les charges récupérables ne sont pas valorisables.

Chacune de ces actions est, en tout ou partie, soit reconduite, soit reportée, soit ajustée ou annulée. De nouvelles actions peuvent également être proposées. Cette approche permet de prévoir à moyen terme les priorités à mettre en œuvre et de soutenir des actions structurantes. Dans ce cadre, des dépenses dont le montant est important peuvent être lissées sur plusieurs années et pour une durée maximale qui ne peut dépasser celle du contrat de ville.

Les taux de valorisation sont à convenir entre participants, ils peuvent atteindre 100 %.

Les démarches inter-bailleurs relatives à des actions ayant une dimension territoriale et en lien avec les politiques de droit commun (gestion des encombrants, développement de l’activité économique, insertion et emploi, tranquillité résidentielle, etc.) doivent faire l’objet d’un partenariat et d’une animation par les collectivités territoriales compétentes.

Les acteurs associatifs retenus par le bailleur afin d’intervenir dans le cadre du programme d’actions de l’utilisation de l’abattement sur la TFPB ne doivent pas nécessairement être bénéficiaires de financements politique de la Ville. Pour autant, les actions valorisées à ce titre doivent faire l’objet d’un partenariat et d’une animation avec l’État et la collectivité en lien avec le contrat de Ville.

Les programmes d’actions faisant l’objet de l’abattement sur la TFPB sont pluriannuels jusqu’en 2030. Ils seront amendés le cas échéant à mi-parcours.

Il convient de veiller à l'implication des habitants et des associations dans le suivi des programmes d'actions (diagnostics en marchant, rencontres avec les associations de locataires, mobilisation du conseil citoyen...).

10 – Modalités de pilotage

Une instance de coordination générale et de pilotage, le comité de pilotage (GUSP TFPB)

L'État et les collectivités signataires du contrat de ville animent une instance de partage et de dialogue entre les partenaires impliqués dans la convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB avec un comité de pilotage dédié. Y participent :

- Les référents désignés par les communes concernées ;
- Les bailleurs signataires des conventions locales d'utilisation de l'abattement sur la TFPB ;
- Les représentants de l'État, en particulier la politique de la Ville et la Direction Départementale des Territoires et les services fiscaux;
- Les représentants des EPCI concernés ;

Le comité de pilotage se réunit une fois par an avec l'ensemble des parties. Il pourra être commun avec le comité de pilotage de la GUSP, quand elle est mise en place.

Il a pour objectif une présentation des programmes d'actions et de leur exécution à travers un bilan quantitatif et qualitatif présenté par les bailleurs. Il permet de suivre la réalisation des actions déclinées par quartier sur la base des diagnostics partagés (GUSP, en particulier).

Seront échangées et identifiées les actions réalisées en cours d'année et celles prioritaires pour l'année à venir.

Ce comité de pilotage dédié portera à la connaissance du comité de pilotage du contrat de Ville un bilan collectif de l'application des programmes d'actions. Pour mémoire, ce second comité prend les éventuelles décisions de réajustement des objectifs et de mobilisation de moyens liés au contrat de Ville.

Une coordination territoriale (Pour Toulouse Métropole)

La coordination opérationnelle de la démarche est assurée à l'échelle territoriale des communes et des cinq périmètres du territoire de la métropole.

Elle associe les services de l'État, les bailleurs disposant de patrimoine dans les quartiers concernés, les représentants des locataires, les habitants et les conseils citoyens.

La coordination territoriale vise à identifier et à suivre les programmes d'actions menés au titre de la GUSP, des conventions locales d'utilisation de l'abattement de la TFPB et du dispositif d'accompagnement des copropriétés (lorsqu'il y en a sur le territoire concerné).

Elle permet de diagnostiquer les situations nécessitant les interventions de chaque signataire et de mesurer la réalisation des programmes d’actions.

11 – Suivi et bilan

Les actions conduites par le bailleur, en contrepartie de l’avantage fiscal, feront l’objet d’un suivi et d’une évaluation dans les comités de pilotage.

Le bailleur fournit aux signataires de la convention le bilan qualitatif et quantitatif qui est structuré autour des priorités d’action convenues de façon partenariale dans les programmes d’actions, à l’appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. Le cas échéant, le bilan pourra être complété par des éléments complémentaires fournis par les représentants des signataires de la convention d’utilisation de l’abattement sur la TFPB.

Cette évaluation se décline de la manière suivante :

- En continu : les enjeux propres à chacun des sites devront intégrer des indicateurs, quantitatifs ou qualitatifs, permettant de suivre les actions mises en œuvre et de s’assurer de leur pertinence par rapport aux besoins des quartiers et des habitants. Ce suivi contribue à la consolidation des bilans des actions réalisées en N-1, à la lumière des indicateurs de gestion, afin d’objectif un bilan partagé en amont du comité de pilotage. Cette évaluation est conduite par chaque instance territoriale.
- Chaque année : le bilan quantitatif et qualitatif sera présenté en comité de pilotage. Le bailleur transmettra aux signataires de la présente convention les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l’amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l’abattement sur la TFPB ;
- À mi-parcours en 2026 : une consolidation de ces points d’étape annuels sera effectuée pour permettre de dégager les orientations à donner pour les trois dernières années d’exécution. Cette évaluation fera l’objet d’une présentation en comité de pilotage ;
- En fin de convention : ces éléments viendront alimenter une synthèse globale du dispositif, dans les six mois précédant l’échéance de la convention.

Les bailleurs sont invités à saisir leurs données sur le logiciel *QuartierPlus* mis en place par l’Union sociale pour l’habitat. Ce service a pour objectif de piloter l’abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et de partager les informations avec les partenaires locaux, les représentants de l’Etat et les collectivités locales.

12 – Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB est une annexe du contrat de Ville en vigueur jusqu'en 2030.

À ce titre, elle est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi n°2023-1322 de finances pour 2024.

Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue du bilan à mi-parcours, ou au regard de l'évolution des besoins du territoire.

13 – Conditions de report de l'abattement sur la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement sur 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.

14 – Conditions de dénonciation de la convention

En cas de non-respect avéré d'un ou de plusieurs engagements prévus à la convention par l'une des parties, elle peut être dénoncée.

La dénonciation intervient après la mise en place de la phase de médiation, à la demande de l'une des parties, dans un délai de préavis minimum de trois mois avant le 1^{er} janvier de l'année N+1. Elle doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différents signataires de la convention.

Signature de la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville, le _____ à _____

Pour la Préfecture

Pierre-André DURAND
Préfet de la région Occitanie
Préfet de la Haute-Garonne

Pour l'EPCI

Jean-Luc MOUDENC
Président de Toulouse Métropole

Pour la commune de Toulouse

Jean-Luc MOUDENC
Maire de Toulouse

Promologis

Philippe PACHEU
Directeur Général

2. Annexes

1. Tableau recensant l'état du patrimoine
 2. Tableau des indicateurs de gestion
 3. Plan d'action
-

Convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

Contrat de Ville :	TOULOUSE MÉTROPOLE
Commune :	TOULOUSE
Bailleur :	PATRIMOINE SA 5 place de la Pergola 31 077 Toulouse Cedex 4 N° SIREN : 550 802 771

Conclue entre :

L'État, représenté par le préfet de la Haute-Garonne, Monsieur Pierre-André DURAND ;
L'EPCI Toulouse Métropole, représenté par son président, Monsieur Jean-Luc MOUDENC
dûment autorisé par délibération du Conseil métropolitain en date du 12 décembre 2024;
La commune de Toulouse, représentée par son maire, Monsieur Jean-Luc MOUDENC
dûment autorisé par délibération du Conseil municipal en date du 28 novembre 2024;
Le bailleur social PATRIMOINE SA, représenté par sa directrice générale, Madame Fella
ALLAL .

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

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 (CGI) ;

Vu le cadre national d'utilisation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (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 Toulouse Métropole approuvé par le conseil métropolitain en date du
04 avril 2024

1 – Objet de la convention

L'article 1388 bis du Code général des impôts prévoit un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux situés en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV).

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de Ville prévu à l'article 6 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires. Elle est conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le représentant de l'État dans le département.

La présente convention constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Toulouse Métropole, Toulouse, SA PATRIMOINE et constitue une annexe du contrat de Ville signé le lundi 22 avril 2024.

Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de Ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement sur la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm et une meilleure qualité de service rendue aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Axe 2 : Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Axe 3 : Sur-entretien ;
- Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants / épaves ;
- Axe 5 : Tranquillité résidentielle ;
- Axe 6 : Concertation / sensibilisation des locataires ;
- Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

2 – Identification du patrimoine concerné dans les QPV par quartier

Quartiers de TOULOUSE	Nombre total de logement	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB
Arènes			
Bagatelle	358	161	34 196
Bellefontaine	611	534	152 788
Bréguet Lecrivain- Saint-Exupéry	260	229	73 257
Bordelongue			
Cépière Beauregard	273	273	89 414
Empalot	1	0	0
Faourette	53	4	970
Ginestous			
Izards-Trois Cocus-La Vache	2	2	529
La Gloire	5	0	0
Lafourguette			
Lalande Nord	62	0	0
Milan			
Mirail Université	138	138	43 960
Papus			
Pradettes	45	0	0
Reynerie	727	718	200 370
Soupetard	102	87	21 071
Tabar	294	294	94 137
TOTAL	2931	2440	710 692

L'annexe 1 devra détailler le nombre de logement pouvant bénéficier de l'abattement sur la TFPB par immeuble et en précisant l'adresse exacte

3 – Engagement des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, Toulouse Métropole, Toulouse et SA PATRIMOINE. L'ensemble des signataires de la convention s'engage à mobiliser les moyens nécessaires à sa mise en œuvre en lien avec les orientations du contrat de Ville et les politiques publiques de droit commun. Ils doivent également déployer les dispositifs de coordination et la programmation établie annuellement, en lien avec la GUSP. Celle-ci sera travaillée en amont des préparations budgétaires pour l'année suivante.

4 – Conditions d'éligibilité à l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

Afin de bénéficier de l'abattement prévu au I de l'article 1388 bis du CGI, les organismes concernés adressent au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de la première année d'application de l'abattement, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens (imprimé CERFA n°6668-D-SD).

Elle doit être accompagnée d'une copie du contrat de Ville signé antérieurement à la première année d'application du dispositif et comporter, en annexe, une copie de la convention relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

Lorsque la déclaration est souscrite après cette date, l'abattement s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription.

Les organismes concernés transmettent annuellement aux signataires de la présente convention les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises par ces organismes pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement prévu au même I.

5 – Résultats du diagnostic partagé et objectifs en lien avec la GUSP

Dans le cadre de la GUSP, un diagnostic a été réalisé en associant les partenaires. Plusieurs réunions d'échange, ont été organisées entre les signataires de la convention afin de définir les axes prioritaires d'intervention sur chaque quartier. Le détail de ce diagnostic est annexé à la convention.

6 – Orientations stratégiques

Pour Toulouse Métropole :

Le contrat de Ville 2024-2030 a pour enjeux de :

- Réduire les écarts entre les QPV et le reste de la métropole ;
- Valoriser les parcours individuels et les talents des quartiers ;
- Être précurseur de la transition écologique dans les QPV ;

Pour rappel, les orientations stratégiques du NPNRU sont les suivantes :

- Faire des quartiers en renouvellement urbain des lieux de vie apaisés et attractifs ;
- Favoriser le lien social tout autant que dans les autres quartiers ;
- Donner à ces quartiers une fonction et une identité propres, porteuses d'un positionnement positif.

7 – Modalités d'association des représentants des locataires et des habitants

Les modalités d'association des représentants des locataires et des habitants sont réalisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur dans le champ de l'habitat social.

La représentation est assurée à deux niveaux :

- Les représentants de locataires peuvent être associés par les bailleurs au comité de pilotage pour des points d'étapes, des diagnostics partagés dont les diagnostics en marchant, les bilans et évaluations des programmes d'actions ;
- Les membres des conseils de concertations locatives (CCL) sont associés par chaque bailleur au suivi des programmes d'actions conduits sur leur périmètre de compétence, selon les modalités de dialogue existantes entre les bailleurs et les CCL.

8 – Modalités de mobilisation des moyens de gestion de droit commun du bailleur

Le bailleur doit mobiliser au moins autant de moyens sur ses actions de gestion de base (droit commun) dans les QPV que dans le parc hors QPV.

Pour cela, le bailleur s'engage, à l'appui d'indicateurs, à atteindre un même niveau de qualité de service en QPV que dans le reste de son parc, en y renforçant ses interventions au moyen notamment d'actions de gestion urbaine de proximité, contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie et à la participation des locataires qui seront détaillés dans les programmes d'actions.

Un tableau récapitulatif des indicateurs doit être défini en fonction de la clôture des comptes et de la régularisation des charges en prenant en référence l'année N-1. Certains indicateurs estimés ou indéterminés pourront faire l'objet d'une fiabilisation progressive.

En tout état de cause, une revue du tableau sera réalisée en comité de pilotage GUSP / TFPB à mi-parcours en 2026.

L'échelle de la commune a été choisie comme échelle de comparaison pour le patrimoine du bailleur.

L'abattement sur la TFPB finance le renforcement de la gestion de droit commun ainsi que les actions spécifiques aux quartiers. Le résultat des indicateurs conditionne l'utilisation de l'abattement sur la TFPB. Trois cas peuvent se présenter :

- Moyens de gestion de droit commun supérieurs dans les QPV : l'abattement sur la TFPB peut être utilisé pour maintenir ces moyens de gestion renforcés ;
- Pas d'écart entre QPV et hors QPV : le service de base est assuré, l'abattement sur la TFPB peut être utilisé si des moyens de gestion renforcés apparaissent nécessaires ;
- Moyens de gestion de droit commun inférieurs dans le QPV : l'abattement ne peut pas être utilisé pour le rattrapage que le bailleur devra assurer.

Le tableau des indicateurs de gestion renseigné par le bailleur est joint à la présente convention en annexe 2.

Indépendamment de ces indicateurs, le bailleur peut financer des actions spécifiques dans les QPV.

9 – Modalités des actions faisant l’objet de l’abattement sur la TFPB : les programmes d’actions

Les programmes d’actions par quartier QPV recensent les axes et les actions d’interventions. Ils précisent pour chaque axe de mobilisation de l’abattement sur la TFPB :

- Les actions retenues ;
- Le contenu détaillé de chaque action ;
- S’il s’agit d’une action de droit commun ou d’une action spécifique au quartier ;
- Le statut de l’action : nouvelle, reconduite, ajustée, annulée ;
- Le montant prévisionnel total de la dépense ;
- Le montant valorisé pour l’abattement sur la TFPB ;
- La mention soit de l’indicateur de gestion soit du taux de valorisation TFPB retenu pour référence de calcul.

Les interventions programmées peuvent être le renforcement d’actions de droit commun et des actions spécifiques aux quartiers.

Pour chaque action menée, la dépense totale est mentionnée ainsi que le montant valorisé au titre de l’abattement sur la TFPB (qui peut être égale ou inférieure au montant total). Cela permet de refléter la dépense réelle engagée par le bailleur et relative aux actions du programme pour améliorer la qualité de service rendue dans le quartier.

Il convient de prendre en compte les dépenses pour le montant réellement supporté par le bailleur. Dans la majorité des cas, elles sont exprimées en TTC. Afin d’éviter les doubles financements, les charges récupérables ne sont pas valorisables.

Chacune de ces actions est, en tout ou partie, soit reconduite, soit reportée, soit ajustée ou annulée. De nouvelles actions peuvent également être proposées. Cette approche permet de prévoir à moyen terme les priorités à mettre en œuvre et de soutenir des actions structurantes. Dans ce cadre, des dépenses dont le montant est important peuvent être lissées sur plusieurs années et pour une durée maximale qui ne peut dépasser celle du contrat de ville.

Les taux de valorisation sont à convenir entre participants, ils peuvent atteindre 100 %.

Les démarches inter-bailleurs relatives à des actions ayant une dimension territoriale et en lien avec les politiques de droit commun (gestion des encombrants, développement de l’activité économique, insertion et emploi, tranquillité résidentielle, etc.) doivent faire l’objet d’un partenariat et d’une animation par les collectivités territoriales compétentes.

Les acteurs associatifs retenus par le bailleur afin d’intervenir dans le cadre du programme d’actions de l’utilisation de l’abattement sur la TFPB ne doivent pas nécessairement être bénéficiaires de financements politique de la Ville. Pour autant, les actions valorisées à ce titre doivent faire l’objet d’un partenariat et d’une animation avec l’État et la collectivité en lien avec le contrat de Ville.

Les programmes d’actions faisant l’objet de l’abattement sur la TFPB sont pluriannuels jusqu’en 2030. Ils seront amendés le cas échéant à mi-parcours.

Il convient de veiller à l'implication des habitants et des associations dans le suivi des programmes d'actions (diagnostics en marchant, rencontres avec les associations de locataires, mobilisation du conseil citoyen...).

10 – Modalités de pilotage

1. Une instance de coordination générale et de pilotage, le comité de pilotage (GUSP TFPB)

L'État et les collectivités signataires du contrat de ville animent une instance de partage et de dialogue entre les partenaires impliqués dans la convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB avec un comité de pilotage dédié. Y participent :

- Les référents désignés par les communes concernées ;
- Les bailleurs signataires des conventions locales d'utilisation de l'abattement sur la TFPB ;
- Les représentants de l'État, en particulier la politique de la Ville et la Direction Départementale des Territoires et les services fiscaux ;
- Les représentants des EPCI concernés ;

Le comité de pilotage se réunit une fois par an avec l'ensemble des parties. Il pourra être commun avec le comité de pilotage de la GUSP, quand elle est mise en place.

Il a pour objectif une présentation des programmes d'actions et de leur exécution à travers un bilan quantitatif et qualitatif présenté par les bailleurs. Il permet de suivre la réalisation des actions déclinées par quartier sur la base des diagnostics partagés (GUSP, en particulier).

Seront échangées et identifiées les actions réalisées en cours d'année et celles prioritaires pour l'année à venir.

Ce comité de pilotage dédié portera à la connaissance du comité de pilotage du contrat de Ville un bilan collectif de l'application des programmes d'actions. Pour mémoire, ce second comité prend les éventuelles décisions de réajustement des objectifs et de mobilisation de moyens liés au contrat de Ville.

2. Une coordination territoriale (Pour Toulouse Métropole)

La coordination opérationnelle de la démarche est assurée à l'échelle territoriale des communes et des cinq périmètres du territoire de la métropole.

Elle associe les services de l'État, les bailleurs disposant de patrimoine dans les quartiers concernés, les représentants des locataires, les habitants et les conseils citoyens.

La coordination territoriale vise à identifier et à suivre les programmes d'actions menés au titre de la GUSP, des conventions locales d'utilisation de l'abattement de la TFPB et du dispositif d'accompagnement des copropriétés (lorsqu'il y en a sur le territoire concerné).

Elle permet de diagnostiquer les situations nécessitant les interventions de chaque signataire et de mesurer la réalisation des programmes d’actions.

11 – Suivi et bilan

Les actions conduites par le bailleur, en contrepartie de l’avantage fiscal, feront l’objet d’un suivi et d’une évaluation dans les comités de pilotage.

Le bailleur fournit aux signataires de la convention le bilan qualitatif et quantitatif qui est structuré autour des priorités d’action convenues de façon partenariale dans les programmes d’actions, à l’appui du diagnostic partagé. Il rend compte des actions menées et des résultats. Le cas échéant, le bilan pourra être complété par des éléments complémentaires fournis par les représentants des signataires de la convention d’utilisation de l’abattement sur la TFPB.

Cette évaluation se décline de la manière suivante :

- En continu : les enjeux propres à chacun des sites devront intégrer des indicateurs, quantitatifs ou qualitatifs, permettant de suivre les actions mises en œuvre et de s’assurer de leur pertinence par rapport aux besoins des quartiers et des habitants. Ce suivi contribue à la consolidation des bilans des actions réalisées en N-1, à la lumière des indicateurs de gestion, afin d’objectif un bilan partagé en amont du comité de pilotage. Cette évaluation est conduite par chaque instance territoriale.
- Chaque année : le bilan quantitatif et qualitatif sera présenté en comité de pilotage. Le bailleur transmettra aux signataires de la présente convention les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l’amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l’abattement sur la TFPB ;
- À mi-parcours en 2026 : une consolidation de ces points d’étape annuels sera effectuée pour permettre de dégager les orientations à donner pour les trois dernières années d’exécution. Cette évaluation fera l’objet d’une présentation en comité de pilotage ;
- En fin de convention : ces éléments viendront alimenter une synthèse globale du dispositif, dans les six mois précédant l’échéance de la convention.

Les bailleurs sont invités à saisir leurs données sur le logiciel *QuartierPlus* mis en place par l’Union sociale pour l’habitat. Ce service a pour objectif de piloter l’abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et de partager les informations avec les partenaires locaux, les représentants de l’Etat et les collectivités locales.

12 – Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB est une annexe du contrat de Ville en vigueur jusqu'en 2030.

À ce titre, elle est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi n°2023-1322 de finances pour 2024.

Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue du bilan à mi-parcours, ou au regard de l'évolution des besoins du territoire.

13 – Conditions de report de l'abattement sur la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement sur 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.

14 – Conditions de dénonciation de la convention

En cas de non-respect avéré d'un ou de plusieurs engagements prévus à la convention par l'une des parties, elle peut être dénoncée.

La dénonciation intervient après la mise en place de la phase de médiation, à la demande de l'une des parties, dans un délai de préavis minimum de trois mois avant le 1^{er} janvier de l'année N+1. Elle doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différents signataires de la convention.

Signature de la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville, le _____ à _____

Pour la Préfecture

Pierre-André DURAND
Préfet de la région Occitanie
Préfet de la Haute-Garonne

Pour l'EPCI

Jean-Luc MOUDENC
Président de Toulouse Métropole

Pour la commune de Toulouse

Jean-Luc MOUDENC
Maire de Toulouse

SA PATRIMOINE

Fella ALLAL
Directrice Générale

Annexes

1. Tableau recensant l'état du patrimoine

QPV	Quartier	Adresse	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement sur la taxe foncière
QN03107MGrand Mirail	Bagatelle	8-10 rue Henri Dunant	30
	Bagatelle	1 place de la Réunion	3
	Bagatelle	Place du Morvan	128
	Bellefontaine	15 chemin Blaise Cendrars	1
	Bellefontaine	Passage Pergaud, passage Duhamel	280
	Bellefontaine	23-30-40 Cheminement le Tintoret	253
	Faourette	10 rue Jean Mermoz	4
	Tabar	Rue de la Sarthe, rue du Morbihan, rue de l'Yonne, rue du Doubs, rue de la Mayenne	294
	Reynerie	2-20 Rue Jean Gilles	238
	Reynerie	Cheminement Auriacombe, cheminement Cambert	212
	Reynerie	Rue Erik Satie	268
	Mirail U	2-12 Chemin du Mirail	138
QN03112MBregu et Lécivain St Exupéry	Breguet Lécivain	70 chemin de Carrosse	35
	Breguet Lécivain	74-76 chemin de Carrosse	40
	Breguet Lécivain	Impasse Laurent Guerrero	134
	Breguet Lécivain	58 avenue Louis Breguet	20
QN03111I Cépière Beauregard	Cépière Beauregard	123 impasse Roquemaurel	119
	Cépière Beauregard	Chemin de Beauregard	154
QN03110MIzards 3 CocusLa Vache	Izards-La Vache	2 chemin d'Audibert	2
QN03113MSoupe tard	Soupetard	Rue de Passy	83
	Soupetard	47 chemin de Pelleport	4

2. Tableau des indicateurs de gestion

3. Plan d'action
