

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241213-12602-DE-1-1
Date de télétransmission : 16/12/2024
Date de réception préfecture : 16/12/2024

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND
Directeur général



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



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

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 13 DÉCEMBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PILCH, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE.

Excusés : Madame LEROUGE qui a donné pouvoir à Madame BOUNY, Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur DUCONSEIL qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.
Monsieur CAGIN.

Modalités d'utilisation de l'abattement TFPB dans les quartiers prioritaires - Contrat de ville "Engagement 2030"

Direction générale
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

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

Le dispositif d'abattement TFPB pour les logements situés en quartier prioritaire de la ville a été reconduit par la loi de finances 2024 pour les nouveaux contrats de ville 2024 à 2030, à valoir pour les impositions des années 2025 à 2030. Les conventions d'utilisation établies avec les communes et les EPCI poursuivront l'objectif de rapprocher l'action de chaque acteur du besoin réel des habitants afin de participer à l'effet levier pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La présente délibération précise les modalités d'utilisation de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 jusqu'en 2030.

I. LE MÉCANISME DE L'ABATTEMENT TFPB

L'abattement de 30% de la taxe foncière sur les propriétés bâties s'applique aux logements locatifs sociaux éligibles situés en quartier prioritaire (cf. art. 1388 bis du code général des impôts¹). L'État compense les collectivités à hauteur de 40% de l'abattement de la TFPB (tableau estimatif en annexe 1). Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire est signataire, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département.

En contrepartie, l'organisme Hlm, en lien avec les signataires de la convention, conviennent d'un programme d'actions visant à renforcer la qualité de service et l'amélioration du cadre de vie dans le QPV concerné.

A titre informatif, l'abattement de taxe foncière pour l'année 2025 est estimé à : 3 487 274 euros.

Un logement en QPV représente en moyenne 987 euros de dépenses et un logement hors QPV représente une dépense moyenne de 774 euros. Le surcoût supporté par l'Office est donc de 214 euros par logement (dont 23 euros de charges récupérées auprès du locataire).

Par ailleurs, la taxe foncière moyenne d'un logement en QPV est supérieure de 128 euros à la taxe foncière d'un logement hors QPV.

Le surcoût moyen net d'un logement en QPV est donc pour l'Office de 319 euros.

II. OBJECTIF DE L'ABATTEMENT TFPB

L'abattement de la TFPB est un levier pour agir en faveur de l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers et renforcer la participation des habitants. C'est aussi un moyen pour renforcer la qualité de services et développer des projets à impact social sans que ces surcoûts ne pèsent trop sur les charges locatives des locataires-habitants.

Ce dispositif permet à la fois de compenser les surcoûts de gestion des organismes HLM et d'apporter l'impulsion nécessaire à des projets qui répondent à des besoins

identifiés et partagés.

III. ACTIONS VALORISABLES AU TITRE DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB

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

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Tranquillité résidentielle, notamment la vidéo protection ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

IV. PRIORITÉS ENGAGÉES PAR L'OFFICE

Les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB sont définies dans un cadre partenarial entre l'État, les EPCI, les communes et Pas-de-Calais habitat.

Chaque signataire s'engage à identifier des objectifs /priorités d'intervention en lien avec les enjeux portés par les Contrats de ville. Ceux-ci sont une base permettant de décliner localement des moyens d'actions visant à rapprocher l'action des partenaires signataires au plus proche des besoins des habitants.

L'élaboration du programme d'actions prévisionnel devra ainsi tenir compte des ambitions portées l'Office en rapport avec le Contrat de Ville de chaque EPCI.

Les ambitions fixées par l'Office et qui figureront dans les programmes d'actions seront les suivantes :

- L'amélioration du cadre de vie,-
- Le renforcement de la qualité de vie,
- La propreté des espaces extérieurs,
- La gestion et la valorisation des encombrants,
- La végétalisation
- La réparation des dégradations,
- Les actions de tranquillité résidentielle,
- La reconquête commerciale des logements vacants,
- Le développement de services et de produits à destination des séniors,
- L'accès à l'emploi par l'insertion par l'activité économique (IEA) et par la découverte de métiers,
- L'émancipation des habitants,
- La lutte contre l'isolement et la grande précarité.

V. COMMUNES SIGNATAIRES PAR DIRECTION TERRITORIALE

Les directions territoriales ont engagé des négociations avec les communes concernées et elles se sont entendues sur les priorités d'actions à mener.

Direction territoriale Arras :

- 5 communes de la Communauté Urbaine d'Arras : Arras, Achicourt, Saint-Nicolas les Arras, pour 6 de ses quartiers prioritaires de la ville.

Direction territoriale Artois-Gohelle :

- 7 communes de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : Avion, Lens, Bully-les-Mines, Sallaumines, Loos-en-Gohelle, Grenay et Sains-en-Gohelle pour 9 de ses quartiers prioritaires de la ville.

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

Direction territoriale Béthune-Bruay :

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

Direction territoriale Côte d'Opale Audomarois :

- 1 commune de la Communauté de Communes de la Terre des deux Caps : Marquise pour 1 quartier prioritaire de la ville.

- 3 communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, Longuenesse, Saint-Omer, Aire-sur-la Lys pour 4 de ses quartiers prioritaires de la ville.

- 3 communes de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais : Le Portel, Outreau, Saint-Martin-Boulogne pour 4 de ses quartiers prioritaires de la ville.

- 2 communes de la communauté d'agglomération des 2 baies en Montreuillois : Etaples et Berck-sur-Mer pour 2 quartiers prioritaires de la ville.

Cette délibération unique, qui couvre la durée du contrat de ville, est à disposition des communes signataires souhaitant l'obtenir.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ autorisent le Directeur général à signer avant le 31 décembre 2024 les conventions d'utilisation de l'abattement TFPB sur l'ensemble du patrimoine visé au rapport et à en fixer définitivement les clauses, charges et conditions
- ✓ délèguent au Bureau du Conseil d'administration les décisions relatives aux avenants à ces conventions

Mesdames AIT-CHIKHEBBI, LEFEBVRE, LEROUGE, ROSSIGNOL et Messieurs BARBARIN, BAUDE, DUBREUCQ, MALFAIT et PILCH n'ont pas participé aux débats et au vote de cette délibération, en tant qu'élus d'une collectivité signataire pour les conventions les concernant.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1

COMMUNE	LIBELLE QUARTIER EN 2015	LIBELLE QUARTIER EN 2025	Nombre de lots	Dont nombre de logements	QPV 2025	Dont Part Commune	Dont Part Syndicat	Dont Part EPCI	Dont Frais de Gestion	Part QPV redistribué à la commune par l'Etat	Part QPV redistribué au syndicat par l'Etat	Part QPV redistribué à l'EPCI par l'Etat
AVION	République - Cité 4	République - Cité 4	1 011	1 010	282 214	262 899	0	11 095	8 220	105 160	0	4 438
BULLY les MINES	Cité des Brebis	Cité des Brebis	68	68	19 483	18 152	0	763	567	7 261	0	305
GRENAY	Cité 5 - Cité 11	Cité 5 - Cité 11	88	88	20 026	18 696	0	747	583	7 479	0	299
LENS	Cité 12-14	Cité 12-14	1	1	391	365	0	15	11	146	0	6
	Cité 2	Cité 2	47	46	12 722	11 866	0	485	371	4 747	0	194
	Grande Résidence	Grande Résidence	1 397	1 325	453 600	423 088	0	17 300	13 212	169 235	0	6 920
	Les Hauts De Liévin - Résidenc	Les Hauts De Liévin - Résidenc										
	Sellier Cité 4	Sellier Cité 4	248	237	53 348	49 759	0	2 035	1 554	19 904	0	814
LIEVIN	Blum - Salengro - 109	Blum - Salengro - 109										
	Calonne - Marichelles - Vent D	Calonne - Marichelles - Vent D										
	Les Hauts De Liévin - Résidenc	Les Hauts De Liévin - Résidenc										
LOOS EN GOHELLE	Cité 5 - Cité 11	Cité 5 - Cité 11	159	149	31 253	28 879	0	1 464	910	11 552	0	585
SAINS EN GOHELLE	Cité 10	Cité 10	65	61	18 762	17 543	0	672	546	7 017	0	269
SALLAUMINES	Les Blanches Laines Fosse 11 1	Les Blanches Laines Fosse 11 1	352	300	99 982	93 502	0	3 568	2 912	37 401	0	1 427
	Quartier du 3/15	Quartier du 3/15	1	1	437	409	0	16	13	163	0	6
COURRIERES	Rotois - Saint-Roch	Rotois - Saint-Roch	290	280	69 797	60 863	0	6 900	2 033	24 345	0	2 760
HENIN-BEAUMONT	Macé - Darcy	Macé - Darcy	135	134	41 151	36 526	0	3 426	1 199	14 611	0	1 371
	Ponchelet - Kennedy	Ponchelet - Kennedy	629	445	129 286	114 756	0	10 765	3 766	45 902	0	4 306
	ZAC des Deux Villes	ZAC des Deux Villes	702	482	181 914	161 469	0	15 147	5 298	64 588	0	6 059
LIBERCOURT	Quartier de la Haute Voie	Quartier de la Haute Voie	141	110	28 668	24 801	0	3 031	835	9 920	0	1 213
MONTIGNY EN GOHE	ZAC des Deux Villes	ZAC des Deux Villes	600	518	143 415	126 662	0	12 575	4 177	50 665	0	5 030
	La Plaine du 7	La Plaine du 7	1	1	279	246	0	24	8	98	0	10
DT AG			5 935	5 256	1 586 726	1 450 482	0	90 029	46 215	580 193	0	36 011

Annexe 1

COMMUNE	LIBELLE QUARTIER EN 2015	LIBELLE QUARTIER EN 2025	Nombre de lots	Dont nombre de logements	QPV 2025	Dont Part Commune	Dont Part Syndicat	Dont Part EPCI	Dont Frais de Gestion	Part QPV redistribué à la commune par l'Etat	Part QPV redistribué au syndicat par l'Etat	Part QPV redistribué à l'EPCI par l'Etat
ACHICOURT	Chemins Jean Jaurès Moulin H	Chemins Jean Jaurès Moulin H	22	21	5 096	4 429	0	518	148	1 772	0	207
	Quatre As	Quatre As	519	436	106 398	92 482	0	10 818	3 099	36 993	0	4 327
ARRAS	Arras Ouest	Quartier Blancs Monts - Hochettes	1 555	1 483	415 505	359 074	0	44 329	12 102	143 630	0	17 732
		Quartier Bonnettes - St Pol - Baudimont	1 670	1 632	418 126	361 339	0	44 609	12 178	144 536	0	17 844
	Chemins Jean Jaurès Moulin H	Chemins Jean Jaurès Moulin H	108	102	22 714	19 629	0	2 423	662	7 852	0	969
	Saint-Michel Goudemand	Saint-Michel Goudemand	700	687	194 083	167 724	0	20 706	5 653	67 090	0	8 282
SAINT LAURENT BLAN	Nouvelles Résidences	Quartier Chanteclair - Cévennes	248	246	38 048	31 943	0	4 997	1 108	12 777	0	1 999
SAINT NICOLAS	Nouvelles Résidences	Quartier Chanteclair - Cévennes	573	560	105 067	88 123	0	13 884	3 060	35 249	0	5 554
DT ARRAS			5 395	5 167	1 305 039	1 124 743	0	142 284	38 011	449 897	0	56 914
BETHUNE	Quartier de la rue de Lille	Quartier des 3 îlots	73	73	27 242	20 076	4 858	1 514	793	8 030	1 943	606
	Quartier du Mont Liébaut	Quartier du Mont Liébaut	951	905	357 428	263 406	63 745	19 866	10 411	105 363	25 498	7 946
BARLIN	Quartier Du Regain	Quartier Du Regain	1	1	345	305	0	30	10	122	0	12
BEUVRY	Renaissance	Renaissance	215	212	50 701	44 184	1 038	4 002	1 477	17 674	415	1 601
DIVION	Quartier des Cités 6 et 30	Quartier des Cités 6 et 30	35	35	8 050	7 214	0	602	234	2 885	0	241
LILLERS	Ville centre	Ville centre	5	5	1 082	985	0	65	32	394	0	26
DT BETHUNE/BRUAY			1 280	1 231	444 847	336 170	69 641	26 079	12 957	134 468	27 857	10 432

COMMUNE	LIBELLE QUARTIER EN 2015	LIBELLE QUARTIER EN 2025	Nombre de lots	Dont nombre de logements	QPV 2025	Dont Part Commune	Dont Part Syndicat	Dont Part EPCI	Dont Frais de Gestion	Part QPV redistribué à la commune par l'Etat	Part QPV redistribué au syndicat par l'Etat	Part QPV redistribué à l'EPCI par l'Etat
AIRE SUR LA LYS	Centre historique	Centre historique	19	15	2 610	2 389	0	145	76	956	0	58
ETAPLES	Quartier de la Renaissance	Quartier de la Renaissance	302	265	63 530	60 095	0	1 585	1 850	24 038	0	634
LE PORTEL	Henrville - Montplaisir	Des résidence Sud du Boulonnais	1 196	1 040	344 103	330 178	0	3 903	10 022	132 071	0	1 561
	Quartier des Résidences											
LONGUENESSE	Saint-Exupéry - Léon Blum	Saint-Exupéry - Léon Blum	574	540	116 323	105 014	0	7 921	3 388	42 005	0	3 168
MARQUISE	Quartier du mieux-être	Quartier du mieux-être	120	107	17 366	15 401	0	1 459	506	6 161	0	583
OUTREAU	Quartier Tour du Renard	Des résidence Sud du Boulonnais	1 146	1 012	271 031	259 089	0	4 047	7 894	103 636	0	1 619
SAINT MARTIN BOUL	Chemin Vert - Beaufort - Ma	Chemin Vert - Beaufort - Ma	214	203	47 077	44 983	0	723	1 371	17 993	0	289
SAINT OMER	Quai du commerce - Saint-Sépul	Quai du commerce - Saint-Sépul	93	91	21 402	19 499	0	1 280	623	7 799	0	512
	Saint-Exupéry - Léon Blum	Saint-Exupéry - Léon Blum	211	205	51 613	47 023	0	3 087	1 503	18 809	0	1 235
DT COTE D'OPALE			3 875	3 478	935 055	883 670	0	24 150	27 235	353 468	0	9 660
TOTAL en zone QPV			16 485	15 132	4 271 667	3 795 066	69 641	282 542	124 417	1 518 026	27 857	113 017