



Union Régionale  
pour l'Habitat

Les Hlm en Hauts-de-France

# Impôt sur les propriétés : revenons au sens de ce modèle social à préserver !

Propriétaires de près de 600 000 logements dans la région Hauts-de-France, les bailleurs sociaux sont d'importants contributeurs du modèle social à la française. La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) fait partie de ce système de redistribution qui porte des valeurs d'intérêt général dont le mouvement Hlm est un ardent défenseur.

Cette taxe foncière a pris, depuis 40 ans, une connotation particulière dans les Quartiers Prioritaires de la Ville. En effet, la loi de finance de 2001 est venue corriger un écart de fiscalité vis-à-vis des logements en QPV partant du constat que les valeurs locatives de ces logements étaient 30 % plus élevées que sur le reste du territoire. En accordant une réduction de la TFPB en QPV, l'objectif premier était de revenir à une fiscalité plus juste sur l'ensemble des territoires.

L'octroi de cet abattement a néanmoins été conditionné à la mise en œuvre, par les bailleurs, d'actions répondant aux enjeux rencontrés sur leurs patrimoines en géographie prioritaire. De fait, les QPV constituent, pour les bailleurs sociaux, des territoires à enjeux multiples :

Un enjeu d'égalité des chances car si un écart de développement persiste entre ces quartiers et le reste du territoire français, les QPV n'en sont pas moins des territoires résilients et des espaces d'innovations pour le « droit commun ». Ils favorisent l'émancipation de leurs habitants.

Un enjeu de qualité de vie autant dans l'appropriation des logements et des espaces urbains par leurs habitants que dans l'adaptation de l'habitat aux usages et au changement climatique. Les bailleurs sociaux investissent largement dans les programmes de renouvellement urbain pour améliorer la qualité de vie dans les QPV.

Enfin, un enjeu de cohésion sociale avec une participation essentielle des bailleurs à l'ensemble des dynamiques partenariales dédiées à la politique de la ville pour garantir, à chaque citoyen de ces quartiers, une qualité de vie équivalente au reste du territoire.

Pour répondre à ces enjeux, les bailleurs sociaux investissent et participent pleinement à l'écosystème en soutenant les collectivités locales, les dynamiques associatives et les démarches d'habitants dans l'esprit de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

Dans un contexte de débats et de questionnements autour de la politique de la Ville, en période de bilan et de nouvelles contractualisations, il nous a semblé pertinent de dépasser le seul cadre du bilan chiffré pour analyser les fondamentaux de cet impôt. Comprendre son histoire, c'est percevoir le sens donné. Sans ce sens, comment envisager clairement l'avenir ?



**Jean-Louis COTTIGNY**  
Président de l'Union Régionale  
pour l'Habitat Hauts-de-France



# La Taxe Foncière en France : toute une histoire !



La genèse de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) remonte à la Révolution française, période au cours de laquelle les contributions directes, dont la contribution foncière, ont été instaurées.

Au fil des réformes fiscales, cette taxe a pris forme aboutissant en 1959 à sa création formelle, avec une entrée en vigueur en 1974.

## L'ÉCHEC D'UNE RÉVISION GÉNÉRALE IMPACTE NÉGATIVEMENT LE LOGEMENT SOCIAL

Malgré des appels récurrents à la révision des valeurs locatives cadastrales, cette démarche n'a jamais été concrétisée. Des rapports successifs émanant des directions budgétaires et fiscales (mars 2002), du Conseil des prélèvements obligatoires (mai 2010) et du Sénat (mai 2010) estiment que la révision des bases aurait entraîné des transferts de charge jugés insupportables pour certains contribuables.

Les conclusions sont unanimes : il résulte de cette absence de révision « un classement des biens immobiliers sans rapport avec la réalité et peu équitable » pénalisant particulièrement les bailleurs sociaux.



### LA TFPB : UN CALCUL FISCALEMENT OBSOLETE

La TFPB, due par les propriétaires de biens immobiliers bâtis en France, est calculée en appliquant **le taux d'imposition à la base d'imposition**.

#### le taux d'imposition

est voté au sein de chaque collectivité territoriale.

#### la base d'imposition

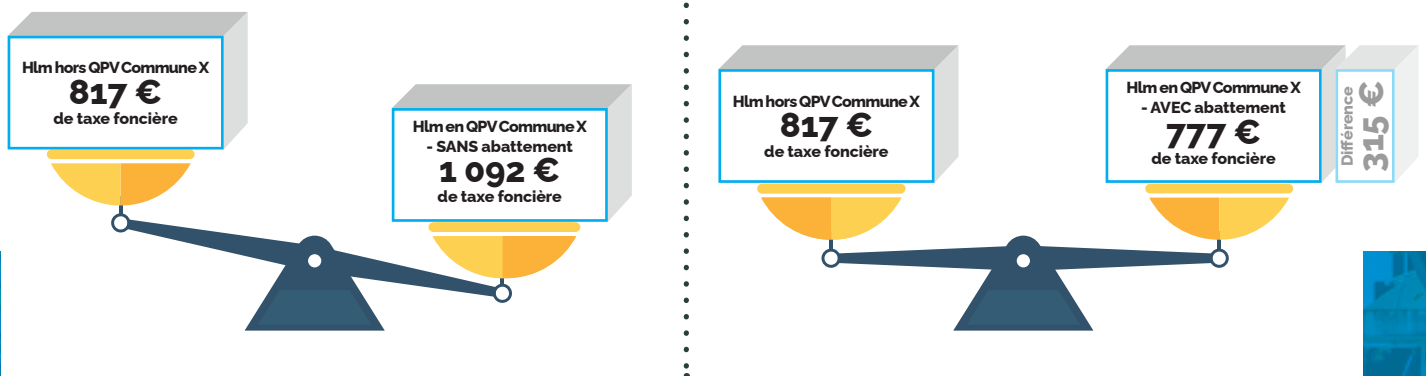
correspond à la moitié de la valeur locative cadastrale.

*La valeur locative cadastrale « représente le loyer théorique annuel que le bien serait susceptible de produire dans des conditions normales à une date de référence » - l'année de référence étant 1970 pour les propriétés bâties en France métropolitaine.*

Alors que le mécanisme initial prévoyait des révisions périodiques, les conditions du marché locatif n'ont été actualisées qu'une seule fois en 1980, accentuant le déséquilibre entre quartiers.

### L'ABATTEMENT DE 30 % EN QPV : UNE MESURE CRUCIALE POUR RÉTABLIR L'ÉQUILIBRE FISCAL

**+ 34 %** : c'est le supplément de taxe foncière d'un bien situé en QPV par rapport à un bien situé hors QPV dans une même commune, hors abattement.



L'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville est l'un des 66 dispositifs de réduction de l'impôt apportés sur la taxe foncière sur les propriétés bâties.

# Bailleurs sociaux en QPV : une présence reconnue pour un impact renforcé !



## MALGRÉ DES DIFFICULTÉS... LES BAILLEURS SONT CONSIDÉRABLEMENT IMPLIQUÉS



### · UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE RÉSOLUMENT DÉFAVORABLE AU LOGEMENT SOCIAL :

- > Une réduction de loyer (RLS) imposée aux bailleurs sociaux dès 2018.
- > Des surcoûts de production liés à l'évolution du taux du livret A et au prix des matières premières.

### · UNE CAPACITÉ À INNOVER ET À INVESTIR CONTRAINTÉ face aux enjeux d'aujourd'hui (transition énergétique et adaptation des logements).

· **139 MILLIONS D'EUROS** investis dans les QPV depuis 2019 au titre de la politique de la ville (dont 30 millions d'euros pour soutenir la vie sociale des quartiers).

· **GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITÉ** : depuis toujours, un partenariat renforcé avec les collectivités, les associations et les habitants.

· **UTILITÉ SOCIALE** : des interventions subsidiaires au droit commun sur tous les territoires où les bailleurs sociaux sont présents (QPV, quartiers de veille active, zones rurales et périurbaines..).



## QUELQUES ILLUSTRATIONS CONCRÈTES

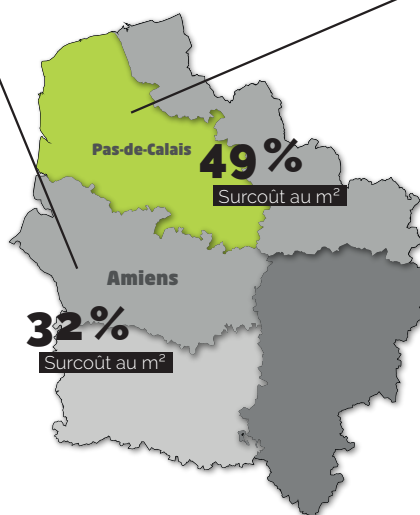
En Hauts-de-France, le parc social des QPV est composé à 53 % de logements construits entre 1960 et 1980, une part deux fois plus importante que dans le reste du patrimoine Hlm français. Les logements construits pendant cette période disposaient de tout le « confort moderne ». Ce confort était converti en « équivalence surfacielle » pour le calcul de la valeur locative : salle de bain (+5 m<sup>2</sup>), eau courante (+4 m<sup>2</sup>), chauffage central (+2 m<sup>2</sup>).

Ce n'est que 50 ans plus tard que ces améliorations de confort ont été apportées à l'ensemble du parc immobilier français. Cependant, les critères d'appréciation désuets demeurent pour ces logements qui conservent une valeur fiscale plus élevée, provoquant un écart important dans les montants de taxe foncière en secteurs QPV et hors QPV.

**AMIENS (VILLE)**  
AMSOM HABITAT

Montant de TFPB au m <sup>2</sup> (réel)	Avant abattement	Après abattement	Part du parc construit entre 1960 et 1980
<b>En QPV</b>	17,20 €	12,20 €	71 %
<b>Hors QPV</b>	13,00 €		18 %

Soit un surcoût de TFPB au m<sup>2</sup> de 32 % corrigé par l'abattement.



**PAS-DE-CALAIS (DÉPARTEMENT)**  
PAS-DE-CALAIS HABITAT

Montant de TFPB au m <sup>2</sup> (réel)	Avant abattement	Après abattement	Part du parc construit entre 1960 et 1980
<b>En QPV</b>	10,80 €	7,7 €	71 %
<b>Hors QPV</b>	7,3 €		30 %

Soit un surcoût de TFPB au m<sup>2</sup> de 49 % corrigé par l'abattement

## PAS-DE-CALAIS HABITAT : UNE POLITIQUE DE LUTTE CONTRE LES EXPULSIONS QUI NE SE LIMITE PAS AUX QPV

Dans le cadre de sa **politique de lutte contre les expulsions** et en accompagnement des politiques du PDALHPD du Pas-de-Calais, l'Office a étoffé son offre de **services d'accompagnement des locataires** en répondant à des appels à projets du Département et de l'État (FNAVDL). Les accompagnements de l'organisme permettent de **lutter contre les impayés** mais aussi de **favoriser le mieux vivre** en traitant des problématiques complexes et multiples.



En effet, il existe une **frange de locataires récents ou en place qui ne répondent pas aux critères d'accompagnement du droit commun**.

Pour cela, Pas-de-Calais habitat a mis en place un suivi des jeunes de moins de 30 ans dont certains ayant eu un parcours ASE. Cette action permet une meilleure appropriation du logement et de son environnement grâce au concours du Département du Pas-de-Calais.

**8 associations accompagnent des publics ciblés par l'Office.**

La politique d'action sociale de Pas-de-Calais Habitat représente plus de 220 000 € par an.



## AMSOM : BAILLEUR ENGAGÉ DANS UNE DYNAMIQUE DE RÉHABILITATION DE SON PARC !

Suite à la publication de la nouvelle carte des quartiers prioritaires en janvier 2024, dans un article de la presse, des habitants concernés d'Amiens témoignaient des **améliorations de leur cadre de vie**, notamment dans le quartier Saint Leu, un temps stigmatisé et dont une partie n'est désormais plus en QPV. Pour illustrer la situation des nouveaux immeubles concernés par la nouvelle géographie prioritaire dans le quartier Elbeuf, le journaliste indiquait « *Sur place, où cohabitent familles monoparentales, personnes âgées isolées et fragilisées, on ressent effectivement des difficultés et des problématiques sociales grandissantes. Le cadre de vie n'est pourtant pas abandonné par les bailleurs sociaux, en particulier AMSOM Habitat qui a engagé de gros travaux dans le cadre de son vaste programme de réhabilitation. En 2018, 210 logements ont été rénovés (isolation extérieure, menuiseries, hall, caméras..). D'autres, rue Lescouvé, ont été réhabilités à hauteur de 95 000 € par logement* ». Depuis 2015, le plan de rénovation représente plus de **250 millions d'euros investis sur le patrimoine d'Amiens d'AMSOM Habitat, dont plus de la moitié est situé en QPV**. En améliorant sensiblement le confort et la performance thermique des logements, il a permis de valoriser le cadre de vie des habitants.

## VILOGIA : UNE STRATÉGIE FORTE POUR LA TRANQUILLITÉ DE SES RÉSIDENCES

Dans le cadre de sa **politique de qualité de service**, Vilogia a engagé il y a maintenant plus de 20 ans une réflexion globale touchant aux questions de sûreté et au rôle du bailleur en la matière qui s'est traduite par la mise en place progressive d'une **stratégie groupe de tranquillité résidentielle**.



**vilogia**

Ainsi, Vilogia entendait dépasser le statut d'observateur et de victime des problématiques de délinquance et d'incivisme touchant son patrimoine et ses locataires au statut d'acteur responsable des politiques locales de coproduction de la tranquillité et de la sécurité.

Ce volontarisme s'est traduit par un **renforcement de ses procédures et dispositifs internes** permettant de gérer en propre et de façon autonome les problématiques d'incivilité. Il s'est également manifesté par la création dès 2013 d'un **dispositif précurseur de présence nocturne et d'intervention**, dispositif de nuit permettant de gérer de façon autonome les nuisances pouvant résulter de regroupements dans les parties communes de ses résidences.

Ce volontarisme s'est enfin traduit par le **tissage d'un réseau partenarial dense avec l'ensemble des acteurs de la sécurité, plaçant Vilogia au cœur de la notion de « continuum de la sécurité »**.

