

# SYNTHÈSE

---

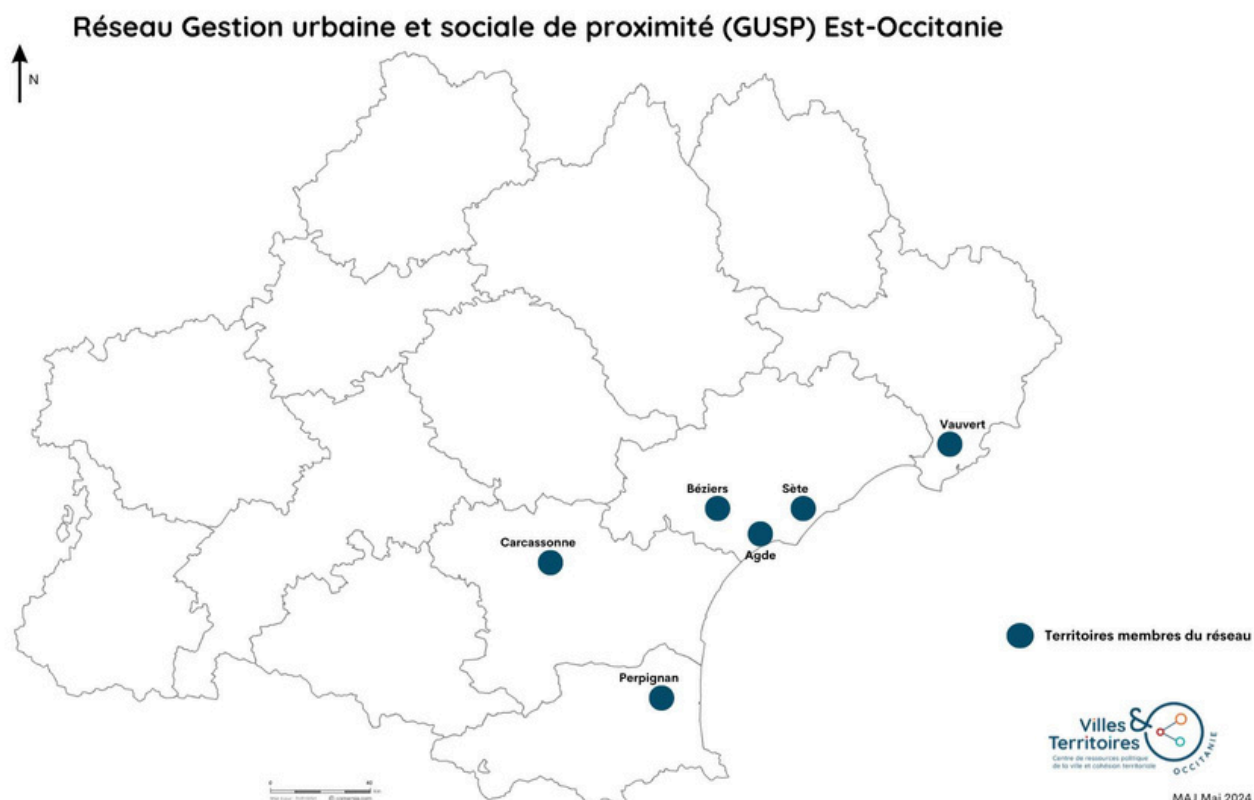
## Journée interacteurs - L'abattement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (ATFPB) et le partenariat en QPV

---

Vendredi 26 septembre 2025  
à Sète

## CONTEXTE

Le réseau est né en 2024, à la suite de la mobilisation des acteurs à l'échelle Est Occitanie. Il répond à la volonté du CA de Villes et Territoires Occitanie de constituer et animer un réseau autour de la Gestion Sociale et Urbaine de Proximité (GUSP). Tout en favorisant l'interconnaissance des professionnels, les rencontres sont l'occasion de se décentrer de son territoire afin d'en visiter un autre, d'échanger sur des problématiques communes, de faire part des réussites comme des difficultés, de traiter des sujets spécifiques, etc.



Ces rencontres ont permis de poser les bases du réseau, d'enrichir les échanges et de faire évoluer les pratiques. Voici un aperçu des étapes clés :

- **29 février 2024 à Agde**, dans le QPV Centre-Ville. Identification des spécificités et problématiques de leur territoire d'intervention pour favoriser l'interconnaissance, description de l'historique et des modes d'intervention de leur service et pose des bases du réseau.
- **23 mai 2024 à Béziers**, dans le QPV de la Devèze. Cette deuxième rencontre a donné lieu à la visite du QPV de la Devèze, tout en accueillant de nouveaux membres au sein du réseau. Il a ainsi été question de donner à voir aux membres du réseau quelques exemples d'évolution et de transformation du QPV Devèze visant notamment à : dédensifier le parc, proposer des formes urbaines plus modernes et fonctionnelles, redonner une autre image de ce quartier, avec des offres diversifiées tout en générant de l'intérêt et de l'attractivité (nouvelles écoles, nouveaux logements, de nouveaux services, un quartier en évolution, etc.).

- **24 septembre 2024 à Sète**, dans le QPV Île de Thau. La rencontre a permis de mettre en lumière les enjeux de gestion urbaine, de sécurité, d'aménagement, et de participation citoyenne sur l'île de Thau. Des actions concrètes sont en cours ou planifiées pour améliorer la qualité de vie des habitants, en tenant compte des particularités du territoire.
- **24 janvier 2025 à Perpignan**, dans le QPV Centre-ville et ses secteurs Saint Jacques et Champs de Mars. Cette rencontre fut l'occasion de visiter des opérations finalisées ou en cours dans le cadre du NPNRU : l'îlot Puig, l'espace Adolescence Jeunesse de la Miranda, le marché de la place Joseph Cassanyes, le futur Centre Médico-Social, le parc urbain des Champs de Mars, ainsi que l'opération de démolition du centre commercial et la réhabilitation des HLM Champ de Mars.
- **23 mai 2025 à Carcassonne** dans le QPV de La Conte-Ozanam. Nous avons pu visiter une portion du QPV de La Conte et partager les pratiques en termes de diagnostic en marchant ainsi qu'une action innovante en termes de groupement de commande en lien avec la Régie des Quartiers du Carcassonnais.



## L'ABATTEMENT DE LA TFPB : FONCTIONNEMENT, ENJEUX, OUTILS

La thématique du cadre de vie représente un enjeu majeur pour 92.5% des 40 contrats de ville d'Occitanie. L'approche de la thématique par les territoires peut être classée en plusieurs catégories : **cadre de vie et cohésion sociale**, soit la vie dans le quartier ; **cadre de vie et transitions**, soit la prise en compte de globale de l'environnement ; et enfin **cadre de vie et logement/habitat**, soit l'amélioration de l'habitat.

Dans l'exécution de son plan d'action, l'ATFPB permet de tenir compte de tous ces enjeux et c'est pourquoi les membres du réseau GUSP Est Occitanie ont souhaité pouvoir organiser une rencontre sur cette thématique revenant régulièrement dans les échanges, aux côtés des enjeux d'entretien et de tranquillité résidentielle.

Conformément aux dispositions de l'**article 1388 bis du Code Général des Impôts**, les bailleurs sociaux dont le patrimoine se situe dans le périmètre d'un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) bénéficient d'un abattement de 30% au titre de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) compensé à 40% par l'Etat et à 60% par les collectivités. Instaurée en 2001, cette mesure fiscale est rattachée aux contrats de ville depuis 2016.

Initialement pensé pour permettre aux bailleurs de compenser les surcoûts de gestion de leur patrimoine en QPV, cet abattement fiscal permet le déploiement d'un programme d'actions correspondant aux besoins identifiés sur les quartiers et contribuant à l'amélioration du cadre de vie des habitants en lien avec les démarches de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) et les projets de renouvellement urbain. En contrepartie, les bailleurs sociaux et organismes HLM rendent chaque année un bilan des actions réalisées durant l'année N-1 et un prévisionnel des actions à déployer sur l'année N+1.

Ce dispositif représente un levier d'action au sein des QPV contribuant à l'**amélioration du cadre de vie** par le soutien à l'amélioration de la qualité de services, le développement local, la cohésion sociale en mobilisant des actions de type curatives (entretien, réparations...), ponctuelles (animations, évènements...), innovantes (réponse à un besoin nouveau ou autres modes de faire) ou encore structurantes (actions sur le temps long). L'USH estime que pour chaque euro abattu, c'est 1,5€ dépensé par les bailleurs pour réaliser leur programmation.

C'est également un **support de travail partenarial entre bailleurs sociaux, collectivités et services de l'État**, permettant le déploiement d'actions s'adaptant aux spécificités locales, basées sur des diagnostics des besoins partagés (diagnostics en marchant, diagnostic dans le cadre du NPNRU, marches exploratoires, etc.)

Les actions s'inscrivent dans huit axes :



### Constats :

- Signatures précipitées des conventions en 2015
- Niveau d'investissement variable selon les territoires : simple suivi, propositions de pistes de travail, co-construction des projets...
- Une articulation perçue comme difficile entre ATFPB, GUSP et contrats de ville (62,5%\* des Contrats Engagement 2030 le mentionnent comme dispositif à articuler)



Lors des échanges, plusieurs participants ont souligné que la mise en œuvre du dispositif ATFPB reste complexe à vulgariser, tant pour les professionnels que pour les élus, et encore plus pour les habitants. Des difficultés de compréhension et un manque de mobilisation des habitants ont été relevés.

Toutefois, des initiatives locales montrent une volonté d'expérimenter et de renforcer le travail partenarial : réunions trimestrielles entre professionnels, diagnostics en marchant, et harmonisation des pratiques afin de faciliter la communication entre bailleurs et services publics.

**Enjeux :**

- Visibilité sur l'utilisation des montants liés à l'ATFPB et sur les actions déployées par les bailleurs sociaux
- Créer ou recréer du dialogue entre les parties prenantes
- Renforcement de la dynamique partenariale autour de l'abattement
- Uniformisation des pratiques des bailleurs sociaux
- Envisager le déploiement d'action en inter bailleur

**Questionnements :**

- Comment l'ATFPB peut-il s'inscrire en complémentarité avec les dispositifs existants et avec les enjeux actuels de la politique de la ville (vieillesse, transitions, etc.) ?
- Comment faciliter l'installation d'un cadre de pilotage commun ?
- Comment tenir compte des calendriers respectifs de tous les acteurs ? (Exercice budgétaire des bailleurs, temporalité des AAP du BOP 147...)

**Outils :** **Quartier Plus** - <https://www.quartiersplus.fr/>

Cette application, développée par l'USH pour les bailleurs, permet un suivi simplifié de l'ATFPB. Elle est opérationnelle mais ne sera véritablement utile aux collectivités et services de l'État que lorsque les bailleurs sociaux et organismes HLM l'auront tous complété.

> [Support de présentation](#)



**Contact :** Clémence BOUZAT, chargée de mission Politique Habitat, Stratégies patrimoniales, Habitat Social en Occitanie (HSO) - [c.bouzat@union-habitat.org](mailto:c.bouzat@union-habitat.org)

## DYNAMIQUES LOCALES DE L'ATFPB

En vue des nouveaux Contrats de ville Engagement 2030, plusieurs temps d'échanges et de partage de pratiques ont été organisés avec les acteurs de la politique de la ville dans le Gard et l'Hérault entre 2023 et début 2024. Parmi les thématiques abordées, la question de l'ATFPB était bien entendu à l'ordre du jour.

### Zoom sur la dynamique Gardoise

- En 2023, création d'un espace de travail inter bailleur en parallèle d'un espace de dialogue entre bailleurs sociaux et chef.fes de projet politique de la ville
- Volonté de création d'un **annuaire commun** avec la désignation de référent.es TFPB pour les bailleurs, collectivités et services de l'Etat

- Volonté de création d'une **convention départementale** faisant office de guide commun gardois
- Mai à juin 2025 : Ateliers de co-construction d'**outils communs** autour de l'ATFPB avec les EPCI, les bailleurs et la préfecture du Gard sur les thématiques suivantes :
  - 1. Construire un plan d'action ATFPB
  - 2. Rendre compte de l'ATFPB
  - 3. Piloter et valoriser l'ATFPB

Ces temps de travail collectifs ont permis de renforcer l'interconnaissance entre tous ces acteurs, ainsi que :

1. L'élaboration d'un guide d'utilisation de l'ATFPB dans le Gard (vocation d'outil de référence),
2. Une méthodologie de diagnostic en marchant (précisant les points de vigilance ainsi que les manières d'associer les habitants à la démarche)
3. Une fiche récapitulative des actions valorisables au titre de l'ATFPB (actions valorisables et non valorisables, modalités de calcul, etc.)
4. Créer un consensus sur un calendrier de l'ATFPB en accord avec le calendrier budgétaire des bailleurs, celui des AAP des contrats de ville et le calendrier de clôture des comptes des organismes HLM
5. Un modèle simplifié de bilan qualitatif destiné à mettre en lumière des actions emblématiques/fortes
6. Un document résumant les bonnes pratiques sur modes de communication/valorisation de l'ATFPB par les bailleurs sociaux

Le tout s'appuyant sur les référentiels de l'USH et sur les initiatives et dynamiques locales, mais aussi les travaux d'autres territoires hors Occitanie.



#### Contacts :

- Ronald PASSET, chargé de mission politique de la ville, Préfecture du Gard - [ronald.passet@gard.gouv.fr](mailto:ronald.passet@gard.gouv.fr)
- Kessie JORDIER, chargée de mission cohésion territoriale, V&T - [kessie.jordier@villes-et-territoires.fr](mailto:kessie.jordier@villes-et-territoires.fr)

> [Guide d'utilisation ATFPB Gard](#)



Plusieurs témoignages ont enrichi les échanges :

- **À Lunel**, deux bailleurs (ACM et Hérault Logement) dégagent 10% de l'ATFPB pour l'axe 7, permettant une meilleure connaissance des associations locales et une co-construction des actions financées.
- **À Montpellier**, quatre bailleurs participent à l'AAP Politique de la Ville et portent une dynamique interbailleurs autour de la gestion sécuritaire des résidences (GSRI), cofinancée par l'ATFPB. Des actions comme l'animation de jardins partagés ou l'écoconstruction sont mises en œuvre, avec une logique de ciblage et d'impact social.
- **À Perpignan**, une convention entre Habitat Social Méditerranée et la Ville permet la mutualisation de ressources (salles, mobilier) et une communication renforcée avec les conseils citoyens et les locataires.
- **À Agde**, le montant de l'abattement étant faible, la GUSP travaille surtout en lien avec les habitants sur le cadre de vie, avec des sollicitations ponctuelles des bailleurs.
- **À Béziers**, des difficultés ont été rencontrées dans la valorisation de l'axe 7, malgré un montant d'abattement conséquent. Un pilotage commun est en cours de structuration pour 2026.

## ARTICULER L'ATFPB AVEC LES ENJEUX DE LA GUSP

La GUP, ou GUSP (voire GSUP) selon les territoires, ne se limite pas à l'entretien ou à la gestion des déchets au sein des QPV. Elle englobe des dimensions de quotidienneté, de participation citoyenne, de tranquillité résidentielle et de coordination technique. Elle renvoie donc à tout facteur favorisant le bon fonctionnement, tant social qu'urbain, des quartiers prioritaires.

Les nombreux points de convergences entre les deux dispositifs renvoient à la question suivante :  
**Comment bien les articuler ?**

- Financement : Les démarches GUSP peuvent bénéficier de financements des bailleurs sociaux dans le cadre de l'ATFPB.

Dans le Gard et l'Hérault, plusieurs territoires balisent un pourcentage de l'abattement en direction de la programmation de l'AAP du contrat de ville ou à la GUSP

- Gouvernance : une coordination des instances de pilotage qui rassemblent d'ailleurs souvent les mêmes acteurs (Bagnols sur Cèze – bailleurs qui participent au GT cadre de vie du CDV)

En écho à tous ces éléments : Un des défis identifiés à la lecture transversale des 40 contrats de ville occitans : la nécessité de **favoriser davantage la coordination des instances de pilotage** des différents dispositifs et programmes en lien avec le cadre de vie sur le territoire (GUSP, ATFPB, NPNRU, ACV, PVD, etc.) dans une optique de décloisonnement et de travail partenarial.

L'ATFPB est un dispositif qui doit être **compris et suivi régulièrement par l'ensemble des parties prenantes pour fonctionner**. Il doit exister une forme de porosité entre les espaces de décision de l'ATFPB et ceux de la GUSP à des fins de cohérence des actions déployées (que ce soit au niveau des financements qu'au niveau des thématiques abordées).

Comme souligné par les travaux menés par l'IREV et l'USH des Hauts de France : La gouvernance et la répartition des rôles et responsabilités sont des facteurs déterminants de la réussite d'une stratégie impactante de mise en œuvre de l'ATFPB.

- Co-construction : dynamiques collectives et partenariales autour des programmations basées entre autres sur des diagnostics partagés, la diffusion de l'information, la co-construction des projets.

Le partenariat est à considérer comme un outil pour faciliter et consolider les démarches de gestion des quartiers prioritaires. Les délégués du préfet peuvent venir jouer un véritable rôle de passerelle entre collectivités et bailleurs, en tant qu'interlocuteur de terrain. Cela permet, au-delà du suivi des conventions et plans d'actions, de s'assurer que les actions sont portées avec l'intérêt des habitants avant tout et non pas en faveur d'un interlocuteur ou d'un autre (IREV).

### Illustrations :

- A la Réunion par exemple, les acteurs locaux ont adopté une approche collaborative de réflexion et de mise en œuvre des actions financées par l'ATFPB : quasiment plus de différences entre une programmation ATFPB et contrat de ville. <https://www.youtube.com/watch?v=MPVovzzxXUY>
- C'est également le cas de la métropole de Lyon qui a mis en place depuis 2016 une programmation GSUP/TFPB, qui englobe les actions financées sur une année N dans le cadre des conventions GSUP et de l'abattement TFPB (abattement TFPB des bailleurs qui représente de 38 à 43% des montants de financement de cette programmation depuis 2016). Cf. [Convention GSUP/ATFPB 2025-2030 de la Métropole de Lyon](#)



Les échanges ont également mis en lumière des interrogations sur le rôle des services de l'État dans l'animation des démarches départementales ATFPB. La répartition des responsabilités entre DDTM, préfecture et DDETS reste à clarifier.

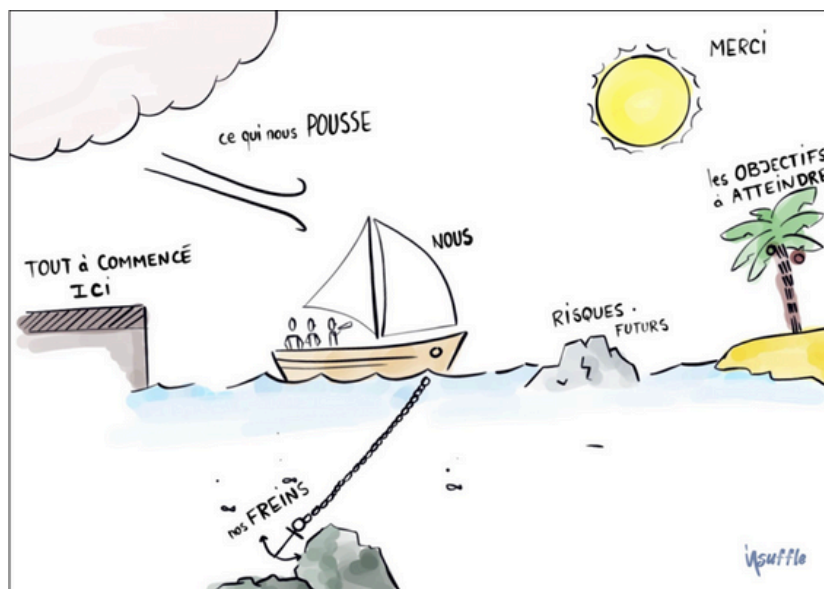
Par ailleurs, la question du financement de la GUSP via l'ATFPB et son articulation avec les projets ANRU a été soulevée. Il a été rappelé que l'ATFPB ne peut se substituer aux financements ANRU, mais peut les compléter.

Enfin, plusieurs participants ont évoqué la nécessité de sortir d'une approche strictement financière pour aller vers une logique d'impact social, de co-construction et de valorisation des actions auprès des habitants.

## RESTITUTION DES ATELIERS : ARTICULATION ENTRE LES PARTENAIRES, LA POLITIQUE DE LA VILLE ET LA GUSP

### Méthodologie :

- Speed Boat de la démarche ATFPB sur les QPV (AFOM - Atouts, faiblesses, opportunités et menaces) selon les acteurs présents dans les ateliers.
  - Le bateau = la démarche de l'ATFPB dans les QPV
  - L'île = l'amélioration du cadre de vie des habitants
  - Le vent = Les atouts identifiés (ce qui permet à la démarche d'avancer/fonctionner)
  - Les ancres = Les freins à la démarche
  - Les rochers = les obstacles actuels ou futurs



## • Questions d'aide à l'animation

- Identification des personnes ressources : A quel point le réseau des acteurs du cadre de vie en QPV est-il structuré sur votre territoire ?
- Quelles instances partenariales existent ? Et quelles autres seraient à imaginer ?
  - Dans quelle mesure se fait la mise en commun des problématiques (entre ATFPB et AAP polville/plan d'action GUSP) ?
  - Quels projets mettre en place au bénéfice des habitants sur les QPV ?
- Comment valoriser le dispositif et ses répercussions ? auprès des partenaires, en interne, etc.
- En tenant compte de la gymnastique nécessaire pour les médiateurs et animateurs GUSP entre les cadres de référence (ATFPB, GUSP et NPNRU) et les actions avec et pour les habitants : Comment les interactions avec les habitants permettent-elles de s'assurer de l'adéquation des actions ?

### Restitution des ateliers :

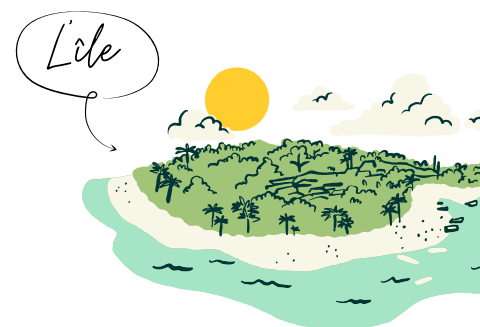


#### **Le bateau = la démarche ATFPB dans les QPV**

- Bonne coordination entre NPNRU et ATFPB
- Force de frappe de la GUSP
- Équipes mobilisées : État, collectivités, bailleurs, équipes projet PDV, coordinateurs, animateurs et médiateurs GUSP
- Nécessité d'un dialogue de qualité entre les partenaires

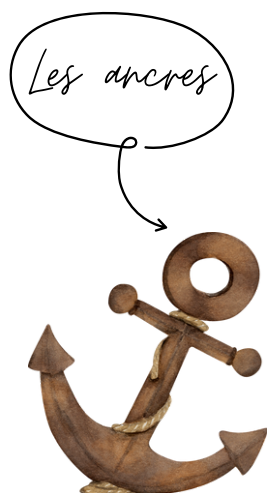
#### **L'île = les objectifs à atteindre**

- Amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie
- Mieux vivre dans son espace de vie
- Tissage du partenariat entre acteurs



#### **Le vent = les atouts identifiés**

- Cadres de référence et d'action : CDV, GUSP, NPNRU, ACV, PUD
- Formalisation via conventions, guides et référentiels USH, outil Quartier Plus
- Directives de la ministre déléguée à la ville
- Principes d'action : missions de service public, urgence sociale, bien-être des riverains
- Atouts opérationnels : mise en place de groupements de commande pour le sur-entretien, proximité régulière sur le terrain, réseaux partenariaux
- Coordination des acteurs et des programmations
- Valorisation via réseaux sociaux
- Développement du pouvoir d'agir et implication des habitants : conseils citoyens, porte-à-porte, repas partagés, associations et amicales des locataires
- Capacité d'expérimentation et culture commune autour de l'ERV



### Les ancres = les freins à la démarche

- Connaissances hétérogènes du dispositif ATFPB
- Complexité du dispositif
- Risque de dénonciation en cas de manque de lisibilité de l'avantage qu'il peut représenter
- Manque de lien et d'outils entre les acteurs
- Exigences non concertées et parfois déconnectées de la réalité (ex. : 10 % du montant de l'abattement à placer sur de la formation)
- Insuffisance du partage d'informations, du reporting et de la co-construction
- Manque de concertation avec les habitants
- Difficultés de pilotage politique et changement de rôle des collectivités
- Limites thématiques : insécurité, problématiques foncières, emprise moindre sur les copropriétés privées

### Les rochers = les obstacles actuels ou futurs

- Problèmes budgétaires et retards
- Dépenses concentrées sur l'entretien
- Cadre TFPB peu précis
- Pérennité des dispositifs incertaine
- Fin possible de la TFPB ou des politiques contractuelles
- Disparités pour les parcs sociaux entre bailleurs avec ou sans ATFPB
- Interrogations sur la prochaine géographie prioritaire
- Instabilité politique
- Faible présence humaine sur les territoires & Fragilité du tissu associatif
- Mise en difficulté des associations locales (éducateurs, médiateurs)
- Moyens techniques et financiers insuffisants



## CONCLUSIONS

Cette journée interacteurs consacrée à l'ATFPB et à la GUSP a permis de mettre en lumière la richesse des dynamiques locales, la diversité des pratiques et les enjeux partagés autour du cadre de vie dans les quartiers prioritaires. Les échanges ont révélé une volonté commune de dépasser les logiques de silos pour construire des démarches plus cohérentes, plus lisibles et plus impactantes pour les habitants.

Au-delà des constats sur les freins et les limites du dispositif, les témoignages et retours d'expérience ont montré que des leviers existent : outils partagés, conventions départementales, diagnostics en marchant, cofinancements croisés, etc. L'ATFPB, lorsqu'il est bien articulé avec les démarches de GUSP et les autres dispositifs de la politique de la ville, peut devenir un véritable catalyseur de transformation sociale et urbaine.

Cette journée a également souligné l'importance d'une gouvernance claire, d'un pilotage concerté et d'une valorisation renforcée des actions menées. Elle a ouvert des perspectives pour une meilleure coordination entre bailleurs, collectivités et services de l'État, dans une logique de co-construction et de reconnaissance mutuelle des rôles et expertises. L'ATFPB ne peut être pensé comme un simple outil financier : il doit être intégré dans une logique de projet, au service des habitants et des territoires.

Enfin, elle a rappelé que derrière les dispositifs, il y a des habitants, des usages, des vécus. Et que toute stratégie, pour être pertinente, doit rester connectée aux réalités du terrain, aux besoins exprimés, et aux aspirations des populations concernées. C'est à cette condition que l'ATFPB pourra pleinement jouer son rôle dans les contrats de ville.

---

## BIBLIOGRAPHIE

- [Dossier sur l'abattement de la TFPB dans les quartiers, par l'USH](#)
- [Bilan triennal 2020-2022 de l'ATFPB - USH](#)
- [Replay du webinar sur l'abattement de la TFPB, tenu le 18 octobre 2024, avec la participation de l'USH, de la DGCL et de la DGFIP](#)
- [Enquête Flash sur l'abattement de l'ATFPB - 2024 - IRDSU](#)
- [Cahier Repères n°109 - La mobilisation du développement social et urbain des organismes Hlm dans les projets de renouvellement urbain](#)
- [Synthèse de cycles de qualification - L'abattement TFPB au service de l'amélioration de la gestion des quartiers - IREV](#)
- [Formation ERU - L'abattement de TFPB au service de la gestion urbaine et sociale de proximité - J. Bouvier](#)
- [Gestion urbaine de proximité : convention-cadre communautaire pour le territoire de GPS&O - 2024-2030](#)