



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Interpellation sur les failles du dispositif de la TFPB

Question écrite n° 5575

Texte de la question

M. Aly Diouara interroge Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée de la ville, concernant l'absence de transparence et de concertation du dispositif d'abattements fiscaux liés à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). À la suite de la publication d'un récent rapport de la Cour des comptes, plusieurs dysfonctionnements préoccupants ont été révélés concernant la gestion des exonérations fiscales accordées aux bailleurs sociaux au titre de la TFPB. Ces exonérations, essentielles à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à la cohésion sociale, présentent aujourd'hui de nombreuses difficultés, notamment dues à l'absence de transparence et de contrôle par les services de l'État de cet abattement fiscal. Le rapport indique que le coût global des exonérations fiscales accordées aux bailleurs sociaux au titre de la TFPB est passé de 113 millions d'euros en 2016 à près de 2 milliards d'euros en 2021. Malgré ces exonérations conséquentes, censées favoriser un cadre de vie harmonieux et un entretien rigoureux des espaces communs particulièrement dans les quartiers prioritaires Politique de la ville, les résultats sur le terrain peinent à être visibles. Par exemple, dans sa circonscription, M. le député souligne que les exonérations accordées en 2024 s'élèvent à : 3 205 767 euros pour la commune de Bobigny ; 1 284 896 euros pour la commune de Drancy ; 227 833 euros pour la commune du Bourget. Pourtant, alors même que les conditions de vie des habitants ne cessent de se détériorer, ces montants importants ne se traduisent pas par une amélioration tangible de la qualité de vie des habitants. M. le député relève également l'insuffisance des contrôles réalisés par les services de l'État sur l'utilisation effective de ces exonérations et l'absence de communication des plans d'actions qui s'y réfèrent aux différents partenaires. De plus, il souligne l'absence de critères environnementaux et énergétiques clairs au sein de ce dispositif d'exonération, limitant ainsi les efforts nécessaires à l'amélioration écologique et énergétique des programmes d'habitation sociale. M. le député sollicite donc auprès de Mme la ministre quelles initiatives concrètes elle envisage de mettre en œuvre afin de publier annuellement un rapport détaillé relatif au coût réel de ces exonérations et leur impact effectif sur l'amélioration du cadre de vie des habitants. Dans un souci d'une plus grande transparence de cette niche fiscale des bailleurs sociaux, il lui demande si sera élargi et systématisé l'avis d'un collège d'acteurs associatifs ou de la société civile avant validation des plans d'actions TFPB.

Texte de la réponse

La qualité de l'entretien apporté par les bailleurs, quels qu'ils soient, n'est pas une variable négociable et nul ne le conteste : il importe en effet que les habitants puissent vivre dans un cadre entretenu, qui, au-delà du bien-être qu'il procure, influe sur la santé. L'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties à hauteur de 30 % maximum est un dispositif destiné à permettre une meilleure prise en compte des charges spécifiques pesant sur les bailleurs sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, dans une qualification de « sur-entretien ». Cette notion de sur-entretien n'étant pas définie par la réglementation et au regard des multiples interrogations remontant tant des préfets que des élus locaux, ce qui a conduit à chercher à mieux appréhender le dispositif afin de le rendre plus pertinent, plus opérationnel et plus facilement appréciable. Le dispositif, prévu jusqu'en 2030, représente en 2025 315M€ d'avantage fiscal dont il importe qu'il serve l'objectif pour lequel l'abattement a été mis en place et soutenu tant par l'Etat que par les collectivités locales. Par instruction du 13 février dernier, il a été demandé aux préfets d'évaluer les situations d'application de l'abattement dans les

QPV de leur ressort, notamment au regard des plans d'action concrétisant le partenariat Etat/collectivités locales/bailleurs sociaux. De fait, les plans d'action constituent le référentiel naturel de l'appréciation des actions menées et de leur lien avec les habitants. De même, les comités de suivi demandés dans par la ministre permettent d'ores et déjà d'évaluer l'efficacité des actions engagées. Ils ont vocation, aussi, à associer les habitants, permettant ainsi d'avoir leur point de vue. Ces comités placés auprès des préfets permettront ainsi de compléter le travail de vérification comptable mené par les directions départementales des finances publiques en justification de l'enrôlement annuel de l'abattement. Les recensements engagés par les préfets ont démontré qu'aujourd'hui, dans 85 % des cas, il y a eu des améliorations significatives, dans 12 à 13 % des situations les difficultés sont plus importantes et sont en cours de traitement. Pour 2 à 3 % des sites, des problématiques lourdes sont soulignées pour lesquelles un accompagnement renforcé des préfets et services de l'État incluant parfois des mises en demeure. Dès lors, s'il devait y avoir des dénonciations de conventions d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, elles seraient consécutives non seulement au constat de défaillances continues et récurrentes, après constats partagés et mise en oeuvre d'une procédure contradictoire afin d'améliorer le quotidien des habitants et résidents. L'objectif recherché est donc bel et bien que le produit de l'avantage fiscal consenti soit bien affecté à la qualité de l'entretien et du lien social.

Données clés

Auteur : [M. Aly Diouara](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (5^e circonscription) - La France insoumise - Nouveau Front Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5575

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Ville](#)

Ministère attributaire : [Ville](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [1er avril 2025](#), page 2202

Réponse publiée au JO le : [1er juillet 2025](#), page 5918