



Département des Côtes d'Armor  
Arrondissement de Saint-Brieuc

**COMMUNE DE PLOUFRAGAN**  
**DELIBERATION**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 DECEMBRE 2024**

Convocation du 4 décembre 2024  
Liste des délibérations affichée et publiée  
sur internet le 13 décembre 2024

L'an deux mille vingt quatre, le dix décembre à 18h30, le conseil municipal de la commune de PLOUFRAGAN s'est réuni en session ordinaire, à l'hôtel de ville, après convocation légale, sous la présidence de M. Bruno BEUZIT, 1<sup>er</sup> Adjoint.

**PRESENTS** : Bruno BEUZIT, Pascale GALLERNE, Pascal DUBRUNFAUT, Annie LABBE, Anthony DECRETON, Maryse LAURENT, Xavier BIZOT, Viviane BOULIN, Mari COURTAS, Patrick COSSON, Michel JUHEL, Annick MOISAN, Marie-Ange LE FLANCHEC, Pierre-Jean SALAUN, Christine ORAIN-GROVALET, Pascale LABBE, Emmanuel LE NOA, Pierre-Yves BRUNEL, Séverine TRETON, Luc STRIDE, Julie LEMAIRE, Romuald LABARRE, Paul PERSONNIC, Pierre MONFLIER, Marie-Hélène PASCO et Martial COLLET

<b><u>ABSENTS</u></b> :	Rémy MOULIN	(donne pouvoir à Bruno BEUZIT)
	Gabrielle GOUEDARD	(donne pouvoir à Patrick COSSON)
	Céline PESTEL	(donne pouvoir à Xavier BIZOT)
	Yann LE GUEDARD	(donne pouvoir à Mari COURTAS)
	Maxime LE CRONC	(donne pouvoir à Annie LABBE)
	David ROUALEN	(donne pouvoir à Anthony DECRETON)
	Christophe TRONET	(donne pouvoir à Marie-Hélène PASCO)

**SECRETARE DE SEANCE** : Pascale LABBE

**Membres en exercice** : 33

**Présents** : 26

**Votants** : 33

## FINANCES

### **2024-868 REVERSEMENT TFPB A TERRES D'ARMOR HABITAT – SUBVENTION CONVENTION ENTRE LA VILLE DE PLOUFRAGAN ET L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT TERRES D'ARMOR HABITAT**

M. BEUZIT rappelle qu'une convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires de la ville a été approuvée par délibération du conseil municipal le 14 juin 2016 et signée le 16 septembre 2016 entre la ville de Ploufragan, l'Etat, Saint-Brieuc Armor Agglomération et Terres d'Armor Habitat.

Conformément aux dispositions de l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, les organismes HLM 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).

Cet abattement a permis de mettre en œuvre des actions dans le périmètre de la ville concerné afin d'améliorer le cadre de vie des locataires pour qu'ils bénéficient d'une qualité de service similaire à celle de leurs logements hors QPV.

En 2023 et 2024, Terres d'Armor Habitat a mis en œuvre des actions sur le quartier de l'Iroise conformément aux bilans d'exécution des conventions d'utilisation des abattements. Mais TAH n'a pas bénéficié des abattements de TFPB sur le QPV de l'Iroise engendrant la perception de recettes fiscales non attendues par la ville de Ploufragan. La ville de Ploufragan doit rembourser en 2024 la compensation au titre de l'abattement TFPB perçue en 2023.

Suite à la non prise en compte des abattements pour 2023 et 2024 par le service des impôts de Saint-Brieuc, la convention en annexe propose de reverser sous forme de subvention à Terres d'Armor Habitat :

TFPB 2023 : 31 795€ (TFPB commune 52 963€ - reversement compensation de 21 168€)

TFPB 2024 : 33 015 € (TFPB part commune = 55 025€ - compensation non obtenue de 22 010€).

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir adopter la délibération suivante :

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par vote à main levée, **à l'unanimité**,

- **APPROUVE** le projet de convention entre Terres d'Armor Habitat et la ville de Ploufragan présenté en annexe,

- **AUTORISE** M. le Maire à signer ladite convention,

- **AUTORISE** M. le Maire à prendre toutes dispositions nécessaires à l'application de la présente.

A Ploufragan, le 13 décembre 2024

LE 1<sup>er</sup> ADJOINT  
Bruno BEUZIT



LA SECRETAIRE DE SEANCE  
Pascale LABBE



## Convention de reversement

### Entre les soussignés

La **VILLE DE PLOUFRAGAN** – 22 rue de la Mairie 22440 PLOUFRAGAN – **représentée par Rémy MOULIN, Maire**, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2024,

Et

**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT TERRES D'ARMOR HABITAT** – 6 rue des Lys 22440 PLOUFRAGAN – **représenté par Jean-Denis MEGE, Directeur Général**, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 06 octobre 2023,

**Il a été convenu ce qui suit :**

#### **Préambule :**

Conformément aux dispositions de l'article 1388 bis du Code Général des Impôts, les organismes HLM 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).

Cet abattement a pour objectif de permettre aux bailleurs sociaux de compenser les surcoûts de gestion liés aux besoins des quartiers Politique de la Ville, par le déploiement d'un programme d'actions pour l'amélioration du cadre de vie des locataires, en renforcement du droit commun et en lien avec les démarches de proximité des communes concernées. Ils s'engagent ainsi à mettre en place des actions et des moyens supplémentaires afin d'assurer une qualité de service similaire à celle de leurs logements hors QPV. Ces opérations ne doivent pas conduire à une augmentation des charges pour les locataires. Ils doivent par ailleurs déclarer aux services des impôts le patrimoine concerné.

Afin de justifier de l'utilisation de l'abattement, les organismes HLM élaborent chaque année les bilans de l'année passée et les plans d'actions prévisionnels de l'année à venir sous forme de tableaux, dont le cadre est défini par l'État. Ils s'engagent à transmettre ces documents au Préfet du département, aux Maires des communes et aux Présidents des agglomérations concernées. Les tableaux font l'objet de discussion entre les partenaires et peuvent être réajustés à la demande de l'une des parties prenantes afin de correspondre de plus près aux réalités locales et aux besoins du territoire.

#### **Cadre législatif :**

L'article 62 de la loi de finances 2015 a prorogé jusqu'en 2020 le dispositif d'abattement TFPB, au bénéfice des bailleurs propriétaires de logements locatifs sociaux situés en QPV, sous condition de signature d'un contrat de ville. Pour rappel, la signature des contrats de ville est une obligation légale créée par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Cette obligation concerne les EPCI disposant de QPV sur leur territoire.

Pour compléter, les instructions ministérielles du 12 juin 2015 et du 17 mars 2016 ont prévu la signature de convention ad-hoc (aux contrats de ville), précisant les modalités d'utilisation de l'abattement TFPB. Ainsi, cette convention, dite « convention d'utilisation de l'abattement TFPB » constitue une annexe obligatoire au contrat de ville et devait avoir été signée avant le 31 mars 2017. Enfin, l'article 1388 bis du Code Général des Impôts prévoit que pour bénéficier de l'abattement, les organismes concernés doivent adresser au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le

1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention TFPB, une déclaration comportant tous les éléments d'identification des biens. Elle doit être accompagnée d'une copie signée du contrat de ville et de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB.

La loi de finances 2019 a prorogé les contrats de ville ainsi que celle de la période d'application de l'abattement jusqu'à fin 2022. Avant cette échéance, de nouvelles conventions devaient être rédigées et signées par les partenaires.

La loi de finance 2024 a prévu la reconduction du dispositif d'abattement au titre de 2024 « à périmètre constant » sans condition particulière au regard de la signature d'un contrat de ville ou d'une convention annexe .

Une compensation de la perte de recettes fiscales pour les communes est versée par l'Etat à hauteur de 40 % des TFPB non collectées.

### **Problématique :**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'office public de l'habitat Terre et Baie Habitat (TBH) a été absorbé par fusion avec l'office public de l'habitat Côtes d'Armor Habitat (CAH). Ce dernier, office absorbant, a alors changé de dénomination sociale et l'ensemble ainsi fusionné se nomme désormais Terres d'Armor Habitat (TAH).

Dans le cadre de cette fusion, une transmission universelle de patrimoine (TUP) a été réalisée pour rattacher le patrimoine de TBH à TAH. Les services fiscaux ayant traité cette TUP courant 2022, les bases fiscales ont été modifiées pour l'année d'imposition 2023.

A réception des avis de taxes foncières 2023, TAH a constaté que les abattements précédemment appliqués sur le patrimoine de TBH sur les QPV de Saint-Brieuc n'avaient pas été maintenus. Après échanges avec le SDIF 22, TAH a été informé que lorsque le rattachement du patrimoine de TBH avait été traité, la particularité « QPV » n'avait pas été reprise et qu'une réclamation pouvait être formulée.

TAH a donc sollicité, le 17 octobre 2023, une demande de révision sur la base notamment de l'avenant n° 9 à la convention d'utilisation d'abattement (signée par la ville de St-Brieuc, SBAA et le Préfet des Côtes d'Armor) qui respectait, selon ses services, les conditions de l'article 1388 bis du CGI en prolongeant le contrat de ville jusqu'à fin 2023.

Par courrier du 15 mai 2024, le service des impôts de Saint-Brieuc a rejeté la réclamation aux motifs suivants :

- Aucun contrat de ville n'a été signé pour 2023. Le contrat initial qui courait sur la période 2015-2020 a été prolongé jusqu'en 2022, pas sur 2023.
- L'avenant n° 9 a été signé le 12 avril 2023, soit postérieurement à la date butoir du 31 décembre 2022, et ne prévoit pas explicitement la prorogation du contrat de ville sur 2023.

De plus, face à ce constat, le SDIF 22 est revenu sur les abattements pratiqués en 2023 sur les 2 autres QPV sur lesquels TAH détient du patrimoine (Ploufragan et Lannion) et pour lesquelles les modalités de contractualisation ont été identiques à la ville de Saint-Brieuc.

Par avis d'impôt du 17 octobre 2024, reçu le 31 octobre 2024, TAH doit procéder au reversement de la somme de 56 252 € au titre des abattements QPV obtenus sur la TFPB 2023 dont 52 963 € pour la part Commune.

En contrepartie, la ville de Ploufragan a été amenée à reverser 21 168 € de compensation de perte de TFPB à l'Etat.

Pour l'année 2024, la non application directe des abattements sur les avis d'imposition a entraîné une imposition supplémentaire de TFPB de 56 733 € dont 55 025 € au bénéfice de la ville de Ploufragan.

### **Article 1 – Montant du reversement :**

Considérant que :

- Les actions sur le quartier ont été réalisées, conformément aux bilans d'exécution des conventions d'utilisation des abattements ;
- TAH n'a pas bénéficié des abattements de 30 % de TFPB sur le QPV de l'Iroise et que par conséquent la ville de Ploufragan a perçu des recettes fiscales non attendues ;
- La ville de Ploufragan a dû rembourser les compensations de taxes de l'Etat.

La ville de Ploufragan accorde les reversements suivants au bénéfice de l'OPH Terres d'Armor Habitat :

- TFPB 2023 : 31 795 €  
(TFPB part commune = 52 963 € - Reversement des compensations = 21 168 €)
- TFPB 2024 : 33 015 €  
(TFPB part commune = 55 025 € - Compensation non obtenue = 22 010 €)

### **Article 2 – Durée**

La présente convention prend effet à compter de sa signature et prend fin lors du versement des sommes définies à l'article 1.

### **Article 3 – Recours**

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Rennes.

Fait à Ploufragan, en deux exemplaires originaux, le

Pour la ville de Ploufragan

Le Maire

Rémy MOULIN

Pour l'OPH Terres d'Armor Habitat

Le Directeur Général

Jean-Denis MEGE