

26/04/2022



L'ABATTEMENT DE TAXE FONCIÈRE POUR LES BAILLEURS : UN OUTIL AU SERVICE DES HABITANTS

Les bailleurs gestionnaires de logement situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) peuvent bénéficier d'exonérations fiscales afin d'accélérer l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie dans ces quartiers.

C'est le cas à Villefontaine, où six bailleurs implantés dans les quartiers des Roches et de St Bonnet bénéficient de ce dispositif. Ils mettent en place des actions dans le cadre d'une convention pilotée par la CAPI et dont le plan d'action est formalisé avec Danielle Penot, adjointe en charge de la cohésion, de l'innovation sociale et de l'inclusion et le service politique de la ville de la mairie.

Dernière action en date : l'installation de conteneurs enterrés aux Charpennes et à Buisson Rond par le bailleur Alpes Isère Habitat (photos).

UN AVANTAGE FISCAL AVEC 30% D'ABATTEMENT SUR LA TAXE FONCIÈRE

La loi prévoit que les logements locatifs sociaux des organismes HLM bénéficient d'un abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 30 % s'ils sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (article 1388 bis du code général des impôts).

En contrepartie de cet avantage fiscal, les bailleurs s'engagent à atteindre un même niveau de qualité de service que dans le reste de leur parc, en y renforçant leurs interventions au moyen notamment d'actions de gestion urbaine de proximité, contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie et à la participation des locataires.

La ville réunit les bailleurs et les invite à formuler des actions concrètes sous la forme de contreparties, qui sont formalisées par la signature d'une convention signée par les bailleurs, la CAPI, la commune de Villefontaine et le Préfet de l'Isère.

A Villefontaine, les bailleurs présents sur les quartiers « politique de la ville » des Roches et de St Bonnet sont : Alpes Isère Habitat, IRA3F, Pluralis, Alliade, Semcode, Dynacité et SDH. Le montant global de l'abattement s'élève en moyenne à 385 000 € par an : une somme réinvestie pour améliorer le cadre de vie des habitants.

DES ACTIONS CONCRÈTES SUR LE CADRE DE VIE

La convention mise en place avec les bailleurs permet de spécifier les axes d'intervention prioritaires sur le territoire et de bien cerner les enjeux de l'utilisation de cet abatement.

Les actions suivent les axes suivants :

> **Petits travaux d'amélioration de la qualité de service**

C'est l'axe le plus développé, du fait notamment du patrimoine vieillissant sur la commune. A noter que les actions réalisées en ce sens viennent en complément des opérations de réhabilitations menées par les bailleurs.

Quelques exemples : la rénovation de l'éclairage sur la résidence de la Frênaie par IRA3F en 2019, l'aménagement des cheminements piétons aux Charpennes par Alpes Isère Habitat en 2018 , la sécurisation des jardins sur la résidence Plein Sud par Pluralis en 2018...

> **La tranquillité résidentielle**

Une action régulière, avec l'intervention d'une entreprise de sécurité privée pour la mise en place de passages régulier d'agents de sécurité dans les parties communes de certaines résidences.

> **La gestion des déchets et encombrants**

Avec deux types d'interventions principales :

- l'enlèvement des encombrants (non reporté sur les charges locatives) ;
- l'installation de conteneurs enterrés pour améliorer la gestion des déchets.

> **Le sur-entretien**

Des actions qui varient en fonction des dégradations constatée, avec l'intervention d'entreprises spécialisées pour des opérations de renforcement du nettoyage et de réparation des équipements vandalisés.

> **Le renforcement du personnel de proximité**

Un axe qui permet de valoriser le renfort de gardiennage ou l'embauche d'agents de développement local, ainsi que la formation des agents de proximité.

> **Animation, lien social, vivre ensemble**

Différents axes d'interventions sont mis en place :

- des actions collectives avec les locataires afin de soutenir la dynamique du quartier ;
- des actions d'insertion (chantiers éducatifs) ;
- l'auto-rénovation.

Quelques exemples : des chantiers éducatifs avec le Prado par Alpes Isère Habitat, la participation des bailleurs aux animations festives...

UN DISPOSITIF VOUÉ A SE MAINTENIR

Grâce à ce dispositif fiscal, et à l'implication des partenaires dans la mise en place d'actions concrètes, les interventions engagées par les bailleurs sont mieux formalisées, et des échanges constructifs autour de la gestion du patrimoine en politique de la ville se sont mis en place.

Le dispositif a vocation à se maintenir, avec comme objectif pour la commune d'améliorer encore le travail collectif sur les espaces en copropriété, comme c'est le cas pour le plateau des Etourneaux, de maintenir les interventions « propreté et gestion des déchets » sur les espaces partagés, et d'investir d'avantage l'axe « animation & vivre ensemble ».