



avec l'appui d'expertise de l'Association Régionale
pour l'Habitat Social PACA & Corse



AVENANT N° 2 A LA CONVENTION CADRE RELATIVE A L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES – TFPB - DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE

ENTRE

L'État, représenté par **Monsieur Bernard GONZALEZ**, Préfet des Alpes-Maritimes,

ET

La Communauté d'agglomération du Pays de Grasse sise 57 Avenue Pierre Séward – 06131 Grasse Cedex, identifiée sous le numéro SIRET 200 039 857 00012 et représentée par son Président en exercice, **Monsieur Jérôme VIAUD**, agissant au nom et pour le compte de ladite Communauté d'agglomération, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération n° DL2015-193 du Conseil Communautaire en date du 13 novembre 2015 reçue en Sous-Préfecture de Grasse le 23 novembre 2015 ;

ET

La Commune de Grasse, identifiée sous le numéro SIREN 210 600 698 000 18 et représentée par son Maire en exercice, **Monsieur Jérôme VIAUD**, agissant au nom et pour le compte de ladite commune en vertu de des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2020, reçue en sous-préfecture de Grasse le 9 décembre 2020.

ET D'AUTRE PART,

LOGIREM, société dénommée « Logement et Gestion Immobilière pour La Région Méditerranéenne, S.A. d'habitations à loyer modéré (Sigle : LOGIREM) », Société Anonyme au capital de 3.278.777 €, ayant son siège social à Marseille (3ème), 111 Boulevard National, identifiée sous le numéro SIREN 060 804 770 RCS Marseille, représentée par sa Directrice Générale, **Madame Fabienne ABECASSIS**

Ci-après dénommée « le bailleur » ;

Préambule

La loi de finances 2015 accorde un abattement de 30% sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) aux bailleurs sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville et la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a rattaché ce dispositif au contrat de ville.

Un accord-cadre signé le 29 avril 2015 entre l'Etat, l'Union sociale pour l'habitat et les représentants des collectivités locales en précise les modalités de mise en œuvre.

Depuis le 1er janvier 2016, les bailleurs signataires des contrats de ville bénéficient de cet abattement pour l'ensemble de leur patrimoine social situé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la durée des contrats de ville (2015-2020) en contrepartie d'actions mises en œuvre en faveur de la qualité de vie urbaine.

La mobilisation de cet abattement est subordonnée à la signature par le bailleur social de la convention cadre « contrat de ville » signé le 15 décembre 2015, mais également à la signature d'une convention dédiée. Annexée au contrat de ville, elle fixe les objectifs, le programme d'action et les modalités de suivi annuel (instances de pilotage, diagnostics en marchant, programmes prévisionnels, bilans, indicateurs de moyens de gestion de droit commun...).

La loi de finances 2022 n° 2021-1900, du 30 décembre 2021, a acté la prolongation des Contrats de Ville et des mesures fiscales associées, notamment la période d'application de l'abattement de 30% sur la taxe foncière sur les propriétés bâties au profit des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), selon les mêmes conditions, jusqu'au 31 décembre 2023.

Ainsi, il nous faut aujourd'hui rédiger un avenant à la convention d'abattement de TFPB approuvée en 2015.

En contrepartie de cet avantage fiscal, les bailleurs s'engagent à poursuivre l'amélioration du niveau de qualité de service dans ces quartiers, en y renforçant leurs interventions conformément aux axes définis de manière exhaustive par l'accord-cadre national signé le 29 avril 2020 (cf. ante) : renforcement de la présence des personnels de proximité, formation/soutien des personnels de proximité, sur-entretien, gestion des déchets et encombrants/épaves, tranquillité résidentielle, concertation/sensibilisation des locataires, animation/lien social/vivre ensemble, petits travaux d'amélioration de la qualité du service.

Cet avenant lié au contrat de ville du Pays de Grasse, confirme la mise en œuvre d'actions concrètes et quotidiennes visant à améliorer la qualité de vie des habitants dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville.

Les organismes HLM en sont co-responsables pour leur patrimoine aux côtés des collectivités locales (EPCI et Villes), de l'Etat et de l'ensemble des acteurs amenés à intervenir dans les quartiers.

Le présent avenant a vocation à s'articuler avec les démarches de gestion urbaine de proximité (GUP) existantes ou à venir, pilotées par les collectivités locales et l'Etat.

ARTICLE 1 - OBJET DE L'AVENANT A LA CONVENTION CADRE RELATIVE A L'UTILISATION DE LA TFPB DANS LES QPV

Le présent avenant a pour objet de fixer les modalités de prolongation de faire évoluer de la convention initiale d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les Quartiers Politiques de la Ville de Grasse jusqu'au 31 décembre 2023.

Il est annexé au contrat de Ville 2015-2020, prorogé jusqu'au 31 décembre 2022 par le protocole d'engagements renforcés et réciproques signé en 2019.

ARTICLE 2 - RAPPEL DU PATRIMOINE CONCERNE AU SEIN DES QUARTIERS PRIORITAIRES :

GRAND CENTRE			
Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de la TFPB
GRAND CENTRE RESIDENCE CHIRIS	19	19	1031 €
TRACASTEL	8	8	535 €
JAURES	9	9	857 €
POUOST	25	25	325
TOTAL	61	61	2748€

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX ET POINT SUR LES DEMARCHES DE GUP EN COURS

3.1 - Etat des lieux

Lors des tours de sites / diagnostic en marchant des points critiques ont été repérés. Le détail des axes d'amélioration a été fourni au bailleur et devra faire l'objet d'une attention particulière. Leur résolution sera considéré comme prioritaire dans le programme d'actions menées annuellement dans le cadre de la programmation TFPB.

3.2 - Point sur les démarches de GUP en cours

Rappel : Domaines d'interventions des GUP :

- La propreté et la maintenance des espaces publics,
- La prévention et tranquillité publique,
- La vie sociale et animation.

GUP CENTRE VILLE :

La Gestion Urbaine de Proximité du centre-ville s'inscrit dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine et vise à :

- Améliorer le fonctionnement du quartier par une gestion concertée au plus près des besoins et des préoccupations des habitants,
- Mettre en œuvre des actions et apporter des réponses concrètes par une approche globale et partenariale,
- Mieux coordonner les interventions des différents services qui concourent à la qualité du cadre

de vie des habitants.

Dans cette démarche, habitants, usagers, commerçants et associations sont des acteurs à part entière.

GUP GARE :

La GUP Gare a une fonction de veille et recense les besoins des habitants et des partenaires, en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux, l' élu de quartier (St Claude) et les acteurs du quartier, dans le cadre de réunions mensuelles animées par le Chef de Projet Contrat de Ville, pour contribuer à l'émergence de projets en lien avec la vie sociale, la propreté/maintenance des infrastructures et la sécurité du quartier.

GUP FLEURS DE GRASSE :

Le quartier des Fleurs de Grasse ne dispose pas d'une GUP mais des tournées d'inspection sont régulièrement réalisées sur site, en présence des représentants du bailleur, de la Ville de Grasse, de la CAPG et de la Régie de Quartier.

ARTICLE 4 - IDENTIFICATION DES MOYENS DE GESTION DE DROIT COMMUN

En accord avec le cadre national, les actions relevant de l'abattement TFPB doivent soutenir les objectifs de qualité de cadre de vie, de cohésion sociale et de développement social.

Préalablement à la mobilisation des moyens spécifiques à l'abattement de TFPB, les bailleurs feront un état des moyens de gestion de droit commun qu'ils investissent dans les quartiers comparativement au reste du parc. Ces moyens s'appréhenderont organisme par organisme et quartier prioritaire par quartier prioritaire, sur la base de ratios, de coûts moyens sur les items représentatifs de la gestion « de droit commun » et d'indicateurs.

Dans la convention initiale, des ratios ont été calculés à partir des moyens de gestion mis en œuvre en 2015. Pour chaque quartier prioritaire de la ville, le tableau « gestion Indicateurs » extrait du cadre national sera renseigné par chaque bailleur et actualisé au plus tard le 31 décembre de chaque année.

QPV Grand Centre Grasse – 61 logements (Chiris, Tracastel, Jaures, Pouost)

Actions de gestion	Indicateurs	En QPV	Hors QPV
TTC Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état Pas de donnée acquisition amélioration récente	565 €	2165 €
HT Ascenseurs (0)	Coûts du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)	Néant	1142 € 1023 €
TTC Contrôles d'accès	Coûts du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)	/ 0 €	/ 1.50 €
TTC Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	96 €	142 €
TTC Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	130 €	273 €
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	NR

ARTICLE 5 - MODALITES D'ASSOCIATION DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES

Au préalable, le bailleur rappelle que les résidences concernées n'ayant pas d'amicale de locataires représentatives, il mettra en place une campagne de communication pour désigner des volontaires "ambassadeurs".

Pour être constructif, il est envisagé de désigner un à deux ambassadeurs par cage d'escalier pour travailler conjointement sur les thèmes suivants :

- gestion quotidienne,
- gestion technique, charges,
- travail sur accords collectifs et qualité de service

L'idée étant de créer concrètement du lien social sur ces résidences.

Le rythme des rencontres pourra être trimestriel ou semestriel en fonction des ambassadeurs avec un compte rendu qui sera affichée dans chaque cage d'escalier et bureau de gestion pour le suivi et l'évaluation de la démarche. Un premier bilan sera fait en fin de 1ère année.

Modalités d'association des représentants des locataires au suivi et à l'évaluation de la présente convention.

- **Identification des représentants :**

Au sein des volontaires « ambassadeurs », un groupe de 4 locataires sera constitué.

- **Cadre dans lequel les représentants de locataires seront associés :**

Les représentants de locataires, siégeront au sein de l'instance partenariale (cf. § IV al1), à ce titre ils participeront au « diagnostic en marchant » réalisé chaque année, aux réunions techniques de suivi du plan d'action triennal (une fois par an, au minimum), y compris aux éventuelles réunions techniques pouvant être dédiées à l'élaboration de propositions d'ajustements du plan

ARTICLE 6 - MODALITES DE PILOTAGE, SUIVI, EVALUATION, VALIDATION DES PROGRAMMES D' ACTIONS

- Les tableaux de suivi du cadre national seront complétés chaque année - annexes 2 et 3 du cadre national,
- Les bilans seront communiqués lors du comité de pilotage annuel du Contrat de Ville par les référents Politique de la Ville et Etat,
- Le bailleur s'engage à réaliser une enquête de satisfaction "Baromètre" avec différents éléments de référence concernant la satisfaction globale, intégrant la Qualité de vie, les interventions techniques dans les logements, les parties communes, les échanges avec les locataires.

Chaque bailleur dressera un bilan annuel, détaillé par QPV des actions réalisées qu'il adressera au plus tard le 31 mars N+1 au 1^{er} cercle des signataires (Etat, EPCI, Ville). Le service Développement Social des Territoires et prévention se chargera de transmettre les bilans aux Conseils citoyens.

Deux réunions d'étape seront organisées conjointement par la Déléguée du Préfet et le service Développement Social des Territoires et Prévention de la CAPG chaque année, afin d'étudier et adapter le programme d'actions en fonction des particularités du territoire, et ceci dans un souci d'harmonisation.

La première, dans le courant du 1^{er} trimestre permettra aux bailleurs de présenter le bilan des actions réalisées au cours de l'année précédente et le plan d'action prévisionnel pour affiner, et valider les actions prévues, avec l'ensemble des signataires,

La seconde, au cours du dernier trimestre aura pour objectifs de recadrer le plan d'action en fonction de son rythme d'avancement et d'identifier les besoins de réajustements si nécessaire.

Des réunions spécifiques pourront être organisées conjointement par les services de l'Etat et le service Développement Social des Territoires et prévention de la CAPG à la demande d'un des signataires s'il en éprouve le besoin

La convention relative à l'abattement sur la TFPB est annexée au contrat de ville.

Par conséquent, le dispositif de pilotage, suivi et d'évaluation est rattaché aux instances décisionnelles du Contrat de ville.

Un comité de pilotage sera organisé annuellement. Il est composé des signataires de la convention cadre Contrat de Ville.

Cette instance sera co-pilotée par l'EPCI et l'Etat.

Un rapport global annuel de l'ensemble de la démarche (tous QPV confondus), rendant compte des programmes d'actions réalisés et des évaluations conduites dans le cadre des comités de pilotage, est réalisé chaque année. Validé par les Conseils Citoyens, il est ensuite présenté aux instances délibératives de la commune et de l'EPCI mais également lors du comité de pilotage du contrat de ville.

ARTICLE 7 - DUREE DE L'AVENANT

Il convient de proroger la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB jusqu'au 31 décembre 2023.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS DIVERSES

Toutes les autres dispositions et clauses de la convention demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de contradiction.

ARTICLE 9 - PRISE D'EFFET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant prend effet à compter du 1^{er} janvier 2023.

Fait en 4 exemplaires,
Grasse, le

<p>Le Préfet des Alpes-Maritimes,</p> <p>Bernard GONZALEZ</p>	<p>Le Maire de Grasse,</p> <p>Jérôme VIAUD</p>
<p>Le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse,</p> <p>Jérôme VIAUD</p>	<p>La Directrice Générale de LOGIREM,</p> <p>Fabienne ABECASSIS</p>

PROJET