



avec l'appui d'expertise de l'Association Régionale
pour l'Habitat Social PACA et 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,

CÔTE D'AZUR HABITAT (Office Public de l'Habitat de la Métropole de Nice et des Alpes Maritimes), représenté par son Directeur Général, en exercice, Monsieur Jérôme TACONNET, agissant en vertu d'une délibération de son Conseil d'Administration n° en date du 12 septembre 2022 rendue exécutoire le septembre 2022 et son Président Monsieur Anthony BORRE.

Dénommé ci-après « 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 2019, du 28 décembre 2018, a prorogé une première fois la durée des contrats de ville jusqu'à fin 2022.

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

La loi de finances pour 2022 a prolongé jusqu'à fin 2023 les contrats de ville et 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).

Ainsi, la convention d'abattement de TFPB conclue le 28 mars 2017, pour la période 2015-2020, prorogée une première fois jusqu'au 31 décembre 2022 est prorogée de nouveau jusqu'au 31 décembre 2023.

Le présent avenant a pour objet de fixer les modalités de prolongation de la convention initiale d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les Quartiers Politiques de la Ville de Grasse

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

4 résidences soit 181 logements sont situés en QPV sur la commune de Grasse

L'abattement prévisionnel de TFPB est de 30 747 €
(Gain estimatif calculé par rapport à la TFPB 2014)

groupe	libellé	VOIE	COMMUNE	Nbr de Lgts	TFPB 2021	TFPB/logt	gain effectif	Vérif	Observation
0177	RESIDENCE LA MARIGARDE	21 CHEM DES CAPUCINS	GRASSE	106	43 842 €	414 €	18 789 €	30,00%	
0225	RESIDENCE VALMY	144 AV PIERRE SEMARD	GRASSE	32	14 056 €	439 €	6 024 €	30,00%	
0269	RESIDENCE L' EVECHE	9 PLACE DE L'EVECHE	GRASSE	3	1 209 €	403 €	0 €	0,00%	Pas d'abattement
0554	RESIDENCE LES CAPUCINS	18 CHEM DES CAPUCINS-ST CLAU	GRASSE	40	13 672 €	342 €	5 859 €	30,00%	
				181	72 779 €	1 598 €	30 673 €		

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.

Actions de Gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	- Coût moyen de remise en état dépendances / nb departs des locataires (référence 2019)	1315 € / logement	1056 € / logement
Equipements			
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires	0 € / équipement 0 € / équipement	0 € / équipement 0 € / équipement
Contôles d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires	0 € 0 €	9,8 € / logement 17,8 € / logement
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	187,3 € / logement	374,9 € / logement
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	130,6 € / logement	248,8 € / logement
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien d'immeuble)	0,53 / 100 logements	0,55 / 100 logements

ARTICLE 5 - MODALITES D'ASSOCIATION DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES

Identification des représentants :

Suite aux élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat « Côte d'Azur Habitat », qui se sont déroulées le 10 décembre 2018, 4 sièges ont été pourvus :

- Mme Marie Jeanne MURCIA, Familles rurales- FLAM
- Mme Michèle SAULAI-IPERT, Familles rurales- FLAM
- Mme Danielle CHAMPÊME, AFOC-Rayon de Soleil
- Mme Patricia PERAZZINI, UD des AM-Confédération Générale du Logement

Cadre dans lequel les représentants des locataires sont associés :

L'article 193 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 complétant la loi n°18-1290 du 23 décembre 1986, définit les règles applicables en matière de concertation locative dans le logement social. C'est sur ce fondement légal que Côte d'Azur Habitat s'est doté d'un Plan de Concertation Locative signé le 23 novembre 2001, révisé le 7 décembre 2018 conformément à l'article 94 II de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017.

Ce document contractuel détermine le cadre et organise la concertation « bailleur-locataires » au sein du patrimoine de l'Office depuis sa signature.

Le Plan de Concertation Locative fonctionne régulièrement autour de Conseils de Concertation Locative composés de représentants de l'Office et de représentants des associations de locataires désignés dans les conditions prévues par les articles 44 et 44 ter de la loi du 23 décembre 1986 n°86-1290 modifiée par la loi 2017-86 du 27 janvier 2017) :

- Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation,
- Toute association qui représente au moins 10 % des locataires,
- Toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation.

La Confédération Générale du Logement – UD des AM (Président : M.GUEURY) a désigné 2 représentants :

- Monsieur François GUEURY
- Madame Patricia PERAZZINI, administratrice élue

- Mme Claudine BOLLA.

La Familles rurales- FLAM (Présidente : Mme MURCIA) a désigné 2 représentants :

- Madame Marie Jeanne MURCIA, administratrice élue
- Madame Michèle SAULAIS -IPERT, administratrice élue

L'AFOC-Rayon de Soleil (Présidente : Mme CHAMPÊME) a désigné 2 représentants :

- Madame Danielle CHAMPÊME, administratrice élue
- Madame Josiane GAROZZO

Ces Conseils de Concertation Locative sont consultés sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers appartenant au patrimoine de l'Office, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition (articles 44 et 44 quater de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.) et, plus généralement, sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des locataires de l'Office.

Un rapport d'activités du Plan de Concertation est présenté annuellement par délibération au Conseil d'Administration de l'Office.

En matière de concertation, la pratique a suivi l'évolution de la réglementation.

Dans un souci de gestion de proximité, le Plan de Concertation Locative fixe des règles de consultation des locataires pour l'ensemble du patrimoine de l'Office.

Ces règles générales se déclinent à des niveaux différents. Pour ce faire, le Plan de Concertation instaure plusieurs Conseils de Concertation Locative :

Les Conseils de Concertation du Patrimoine (CCP),

Le Conseil de Concertation Locative du Patrimoine (CCP) est consulté sur la gestion des immeubles ou groupes d'immeubles appartenant à l'Office et, plus généralement, sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants. Il se réunit, autant de fois que de besoin à minima, une fois par an.

Le Conseil de Concertation du Patrimoine se réunit préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, de réhabilitation ou de construction-démolition (ayant une incidence sur les loyers ou les charges), et plus généralement, sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie des locataires

La concertation porte sur la consistance, le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation...

Le Conseil de Concertation du Patrimoine se réunit préalablement à la réalisation de travaux d'économie d'énergie, avec demande de contribution pour le partage des économies de charges.

La concertation porte sur le programme des travaux envisagés, (ce qui exclut les travaux déjà engagés). Elle porte sur les « bénéfices attendus » en termes de consommation énergétique des logements et non sur les bénéfices obtenus (Loi du n° 2009-323 du 25 mars 2009 - article 119).

Les Conseils de Concertation Locative, plus proches des réalités de terrain (CCL).

Les Conseils de Concertation Locative (CCL) répondent à une logique de gestion territoriale du patrimoine par les agences. Un conseil spécifique pour les immeubles en copropriétés a été créé afin

d'organiser une meilleure défense des locataires au sein des assemblées générales de ces copropriétés. Ils se réunissent à minima, une fois par an :

- Conseil de Concertation Locative de l'agence d'Antibes.
- Conseil de Concertation Locative de l'agence de Carros.
- Conseil de Concertation Locative de l'agence de St Augustin.
- Conseil de Concertation Locative de l'agence de Las Planas.
- Conseil de Concertation Locative de l'agence de Bon Voyage.
- Conseil de Concertation Locative de l'agence de l'Ariane et de Menton
- Conseil de Concertation Locative de l'agence du Forum.
- Conseil de Concertation Locative des Copropriétés.

Les Conseils de Concertation Locative sont consultés sur les différents aspects de la gestion des immeubles ou des ensembles concernés sur le territoire de l'agence, et plus généralement, sur toutes les mesures touchant au cadre de vie quotidien des locataires.

Ils sont des lieux d'échange d'informations entre les services de l'Office et les représentants des locataires. Ils permettent de :

- Mener des réflexions locales (projets de territoire).
- Traiter de sujets relatifs à la vie quotidienne du territoire de l'agence.
- Faire une traduction opérationnelle de ces réflexions (travaux, aménagements).

Les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires dans le cadre du Plan de Concertation sont négociés sur les bases suivantes :

- Les moyens financiers :

Une allocation annuelle de 2€ par logement est attribuée à chacune des associations participant au plan de concertation locative et ayant déposé une liste aux précédentes élections des représentants des locataires, le montant total de cette allocation étant réparti entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires.

En 2021, le montant total de cette allocation était de 39 910 €, réparti au prorata des résultats obtenus.

- Les indemnités :

Sont concernés par cette indemnisation, les trois représentants au plus par association qui participent au Plan de Concertation Locative.

Une indemnisation journalière forfaitaire globale de 63.11 € sera accordée aux représentants des locataires pour leur participation aux réunions des Conseils de concertation (Conseils de Concertation du Patrimoine et Conseils de Concertation Locative).

Avec la pandémie de COVID-19, il y a eu moins de réunions qu'à l'habitude, le montant de 2 145,74 € pour 2021 ne reflète pas un exercice classique. En 2019, le montant total de ces indemnités était de 3 660.38 €.

Par ailleurs, la concertation menée par les services de Côte d'Azur Habitat peut :

Conduire à des accords collectifs locaux et des accords directs « bailleur-locataires ».

- Organiser des réunions de concertation avec les locataires directement concernés, en présence, le cas échéant, de leurs représentants.

La concertation porte alors :

- Sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition et de réhabilitation.
- Sur le respect du règlement intérieur (droits et devoirs du locataire), en collaboration le cas échéant avec l'ADIL des Alpes Maritimes, voire des associations travaillant sur le territoire concerné.
- Sur l'accueil des « nouveaux entrants » (pour les livraisons de programmes neufs).

Cet avenant sera présenté aux associations de représentants des locataires et un suivi des actions leur sera présenté dans le cadre du Plan de Concertation Locative

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

- 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 courant du 2^{ème} trimestre 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 2^{ème} 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

Le Préfet des Alpes-Maritimes Bernard GONZALEZ	Le Maire de Grasse Jérôme VIAUD
Le Président de la Communauté d'Agglomération Jérôme VIAUD	Le Directeur Général, Jérôme TACONNET