

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
BP 2205  
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	13	12

N° de la séance : 07

Objet de la délibération : Direction de la  
Cohésion Sociale - Utilisation par le  
bailleur social ERILIA de l'abattement sur  
la TFPB - Convention

<input checked="" type="checkbox"/> Original <input type="checkbox"/> Expédition certifiée conforme à l'original Pour le Président, Le Directeur Général des Services  Stéphane PINTRE
--

N° Enregistrement : BC.2016.239

Date de la convocation :  
**Le 13/12/2016**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage en date du **23 DEC. 2016**

de la réception s/Préfecture  
en date du **29 DEC. 2016**

Pour le Président,  
Le Directeur Général des Services



Stéphane PINTRE

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU BUREAU  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

**Séance du 19 décembre 2016**

L'an deux mil seize et le 19 décembre à 14h30, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Maison des Associations, 288 chemin de St Claude à Antibes, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Député-Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

**PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Jean Pierre MAURIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Marguerite BLAZY, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

**ABSENTS :**

Lionnel LUCA, Marc DAUNIS, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Gérald LOMBARDO, Joseph LE CHAPELAIN, Jean-Pierre MASCARELLI, Roger CRESP, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Claude BERENGER

**Madame SALUCKI,**

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a décidé par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 novembre 2003 d'exercer la compétence Politique de la Ville sur son territoire.

La politique de la ville est une politique, nationale et locale, de cohésion urbaine et de solidarité, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle est conduite par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements dans l'objectif :

- d'assurer l'égalité entre les territoires ;
- de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines ;
- d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants.

La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a défini les principes guidant la nouvelle génération de contrats de ville 2015-2020 et en confie la gouvernance aux agglomérations. Ces contrats constituent le cadre d'action de la politique de la ville.

Par délibération du 28 septembre 2015, le Conseil Communautaire a approuvé les termes du contrat de ville 2015-2020 sur le territoire de la CASA et a autorisé Monsieur le Président à le signer.

La qualité de vie urbaine est notamment un objectif fort du contrat de ville CASA 2015-2020. Les organismes HLM en sont co-responsables aux côtés des collectivités locales, de l'Etat et de l'ensemble des acteurs amenés à intervenir dans les quartiers.

Assurer une égalité d'offre de services dans l'ensemble de leur patrimoine est un objectif que les organismes HLM poursuivent au quotidien. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, cet objectif nécessite la mobilisation de moyens complémentaires adaptés à la diversité des situations et aux évolutions de contexte parfois très rapides.

En effet, bénéficier du même niveau de qualité de vie urbaine que dans les autres quartiers de la ville est une attente légitime des habitants.

L'abattement de 30 % sur la base d'imposition de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour les logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, institué par la loi de finances 2015, permet aux organismes HLM de compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des quartiers qu'ils ne seraient pas en mesure d'absorber ou qui pèseraient trop lourdement sur les charges des locataires.

La loi de finances 2015 confirme le rattachement de l'abattement sur la TFPB au contrat de ville.

Tel que défini et acté par notification du Préfet des Alpes Maritimes le 15 février 2015, le périmètre réglementaire définitif du quartier prioritaire « Cœur de ville et Hauts de Vallauris » regroupe une population de 3 530 habitants.

Les bailleurs présents sur ce quartier à savoir ERILIA, SEMIVAL, LOGIREM, COTE D'AZUR HABITAT, PARLONIAM et ULYSS peuvent donc, à partir de 2015, bénéficier de divers avantages dont l'abattement de 30 % sur la TFBP.

Les actions entreprises par les bailleurs, au titre des contreparties à l'abattement sur la TFPB ont vocation à s'inscrire dans le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville.

Le contrat de ville CASA 2015-2020 a été signé par 4 de ces bailleurs sociaux gestionnaires de logements sur le quartier politique de la ville de Vallauris : ERILIA, SEMIVAL, LOGIREM et COTE D'AZUR HABITAT. Par ailleurs, en partenariat avec l'Etat, la CASA, par délibération du 21 décembre 2015, a décidé de signer avec trois d'entre eux (ERILIA, SEMIVAL et LOGIREM) une convention cadre d'utilisation de l'abattement TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. L'absence des bailleurs PARLONIAM, COTE D'AZUR HABITAT et ULYSS s'explique au vu du faible nombre de logements concernés (respectivement 18, 5 et 1 logements) et donc du faible montant estimé de l'abattement dont ils pourraient bénéficier.

Le quartier prioritaire de la politique de la ville sur le territoire CASA totalise 466 logements dont 341 sont la propriété du bailleur social ERILIA.

Cette répartition permet au bailleur social ERILIA de prétendre à un abattement du montant estimé de sa TFPB de 51 144 euros.



L'article 6 de la convention cadre d'utilisation de l'abattement sur la TFPB prévoit la réalisation et la signature d'une convention triennale déterminant l'utilisation qui sera faite de l'abattement TFPB par chacun de ces organismes dont le bailleur social ERILIA.

Dans le cadre de la préparation de ces conventions personnalisées, des besoins communs ou spécifiques aux patrimoines concernés ont été identifiés, au-delà du sur-équipement ou sur-entretien propres à chacun d'eux. En effet, au sein du quartier prioritaire « Cœur de ville et Hauts de Vallauris », subsistent des problèmes récurrents d'incivilité impactant la qualité du vivre ensemble de ses habitants.

A partir de ce constat partagé a été identifié le besoin de valoriser l'implication des bailleurs dans la mise en œuvre d'actions de médiation, d'entretien d'un lien social de qualité et d'actions favorisant l'implication des habitants eux-mêmes dans l'amélioration de leur cadre de vie.

La particularité du parc détenu par le bailleur social ERILIA est qu'il est exclusivement situé sur le secteur des Hauts de Vallauris. Il s'agit d'un parc de logements collectifs répartis en 8 bâtiments. 1 230 habitants résident sur cet ensemble et une antenne ERILIA y est implantée.

La population active est composée pour 45% de personnes âgées de moins de 25 ans, majoritairement issue de l'immigration (90% originaires de Tunisie). Il s'agit d'un quartier socialement fragile composé d'une population dotée de faibles revenus.

Malgré la présence d'acteurs sociaux relativement coordonnés, le quartier connaît encore aujourd'hui des problèmes d'incivilités voire de délinquance portant atteinte à la qualité de vie de ses habitants et à sa réputation.

La redynamisation de la démarche GUP (Gestion Urbaine de Proximité) initiée courant 2016 par la CASA a permis une réactualisation des deux diagnostics en marchant réalisés en 2011 et 2012. Elle a dégagé des axes d'amélioration prioritaires notamment sur les questions :

- Du stationnement et de la circulation,
- De la sécurité et de la tranquillité publique,
- Des services urbains et de l'organisation des espaces,
- De la qualité de vie et de la valeur des espaces.

Le programme d'actions présenté par le bailleur ERILIA s'intègre dans ces axes prioritaires, et plus particulièrement sur le quatrième à savoir : le renforcement de la participation et du lien de proximité avec les habitants (médiation, communication, renforcement de l'antenne de gestion,...) et les actions de sur-entretien (ascenseurs, réparation des équipements vandalisés, surcoût lié à la remise en état des logements, amélioration de la signalétique...) permettant de maintenir le même niveau de qualité de service et prestations que sur le patrimoine ERILIA hors du quartier politique de la ville.

La convention conclue avec le bailleur social ERILIA et qui est soumise à votre approbation, a vocation à :

I - Décliner les éléments du diagnostic concerté sur les besoins spécifiques liés au parc détenu par ERILIA,

II - Identifier les moyens de gestion de droit commun et ceux liés à la gestion plus spécifique du quartier prioritaire,

III - Définir le programme d'actions que le bailleur social ERILIA s'engage à réaliser au cours des trois prochaines années,

IV - Définir les modalités de suivi et d'évaluation de ce programme d'actions, et en particulier définir les modalités de pilotage et de fonctionnement des instances (GUP et implication des habitants du quartier).

Il est donc proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver la convention relative à l'utilisation par le bailleur social ERILIA de l'abattement de la TFPB à laquelle il est assujetti, et dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DE LA VICE-PRESIDENTE ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :**

- d'approuver la convention relative à l'utilisation par le bailleur social ERILIA de l'abattement de la TFPB à laquelle il est assujetti, et dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 19 décembre 2016  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,  
Le Président,



Jean LEONETTI

---

**Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB  
dans le quartier prioritaire de la politique de la ville CASA**

---

ENTRE

**L'État** représenté par Monsieur Georges-François LECLERC, Préfet des Alpes-Maritimes,

ET

**La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis**, représentée par Monsieur Jean LEONETTI,  
Président,

ET

**La Commune de Vallauris** représentée par Madame Michelle SALUCKI, Maire,

ET D'AUTRE PART,

**ERILIA** représenté par Monsieur Ludovic CHATELAIN, Directeur d'agence

## Préambule

La qualité de vie urbaine est un objectif fort des contrats de ville. Les organismes HLM en sont co-responsables aux côtés des collectivités locales (commune et communauté d'agglomération), de l'Etat et de l'ensemble des acteurs amenés à intervenir dans les quartiers.

Assurer une égalité d'offre de services dans l'ensemble de leur patrimoine est un objectif que les organismes HLM poursuivent au quotidien. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, cet objectif nécessite la mobilisation de moyens complémentaires adaptés à la diversité des situations et aux évolutions de contexte parfois très rapides. En effet, bénéficier du même niveau de qualité de vie urbaine que dans les autres quartiers de la ville est une attente légitime des habitants.

L'abattement de 30 % sur la base d'imposition de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour les logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, institué par la loi de finances 2015 permet aux organismes HLM de traiter les besoins spécifiques des quartiers prioritaires de la politique de la ville. 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 au moyen notamment d'actions 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 loi de finances 2015 confirme le rattachement de l'abattement sur la TFPB au contrat de ville.

La CASA, l'Etat, le Département des Alpes-Maritimes, la Région Provence Alpes Côte d'Azur, et les communes de Vallauris-Golfe Juan et Valbonne sont signataires d'un contrat de ville pour la période 2015-2020.

Ce contrat de ville prévoit à l'échelle de la communauté d'agglomération la mise en œuvre de la politique portée sur un quartier prioritaire situé sur la commune de Vallauris : « Cœur de ville et Hauts de Vallauris ».

Tel que défini et acté par notification du Préfet des Alpes maritimes le 15 février 2015, le périmètre réglementaire définitif du quartier prioritaire « Cœur de ville et Hauts de Vallauris » regroupe une population de 3 530 habitants. La publication officielle est intervenue par décret du 31 décembre 2014 pour une entrée en vigueur des périmètres définis comme prioritaires au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Ce quartier peut donc à partir de 2015 bénéficier de divers avantages dont l'abattement de 30% sur la TFPB au bénéfice du patrimoine des bailleurs présents sur ce quartier à savoir : ERILIA, SEMIVAL, LOGIREM, COTE D'AZUR HABITAT, PARLONIAM et ULYSS. Les actions entreprises par les bailleurs, au titre des contreparties à l'abattement TFPB ont vocation à s'inscrire dans le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville. Un régime

transitoire a été mis en place pour l'année 2015, au cours de laquelle le bénéfice de l'abattement s'applique au patrimoine des bailleurs qui en avaient bénéficié en 2014, c'est-à-dire dans les anciennes ZUS (Zones Urbaines Sensibles).

Le contrat de ville CASA 2015-2020 a été signé par 4 de ces bailleurs sociaux gestionnaires de logements sur le quartier politique de la ville de Vallauris : ERILIA, SEMIVAL, LOGIREM et COTE D'AZUR HABITAT. Par ailleurs, en partenariat avec l'Etat, la CASA, par délibération du 21 décembre 2015, a décidé de signer avec trois d'entre eux (ERILIA, SEMIVAL et LOGIREM,) une convention cadre d'utilisation de l'abattement TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

L'article 6 de cette convention prévoyait la réalisation et la signature de conventions triennales déterminant l'utilisation qui sera faite de l'abattement TFPB par chacun de ces organismes.

La présente convention conclue avec le bailleur social ERILIA a donc vocation à :

I - Décliner les éléments du diagnostic concerté sur les besoins spécifiques liés au parc détenu par ERILIA

II - Identifier les moyens de gestion de droit commun et ceux liés à la gestion plus spécifique du quartier prioritaire

III - Définir le programme d'actions que le bailleur social ERILIA s'engage à réaliser au cours des trois prochaines années

IV - Définir les modalités de suivi et d'évaluation de ce programme d'actions, et en particulier définir les modalités de pilotage et de fonctionnement des instances (GUP et implication des habitants du quartier)

## **I Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP**

**Le quartier politique de la ville « Cœur de ville et Hauts de Vallauris » totalise 466 logements répartis comme suit :**

• ERILIA	341 logements (Hauts de Vallauris)
• SEMIVAL	69 logements (Cœur de ville)
• LOGIREM	32 logements (Cœur de ville)
• PARLONIAM	18 logements (Cœur de ville)
• COTE D'AZUR HABITAT	5 logements (Cœur de ville)
• ULYSS	1 logement (Cœur de ville)

### Identification du patrimoine d'ERILIA concerné au sein des quartiers prioritaires :

Quartier	Résidence	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement TFPB
Hauts de Vallauris	Les Hauts de Vallauris	341	341	51 144€

Dans le cadre de la préparation de la présente convention des besoins communs à tous les patrimoines concernés ont été identifiés, au-delà du sur-équipement ou sur-entretien propres à chacun d'eux.

En effet, au sein du quartier prioritaire « Cœur de ville et Hauts de Vallauris », subsistent des problèmes récurrents d'incivilités impactant la qualité du vivre ensemble de ses habitants.

A partir de ce constat partagé a été identifié le besoin de valoriser l'implication des bailleurs dans la mise en œuvre d'actions de médiation, d'entretien d'un lien social de qualité et d'actions favorisant l'implication des habitants eux-mêmes dans l'amélioration de leur cadre de vie.

En ce sens, et en vue de la convention cadre signée en décembre 2015 par 3 des bailleurs sociaux, des groupes de travail ont permis :

- 1- De valider les propositions d'actions à mener respectivement par les bailleurs sociaux en termes de sur-entretien, travaux d'amélioration, renforcement de la présence et formation des personnels de proximité par exemple
- 2- D'identifier un besoin commun à tous les bailleurs présents sur le quartier politique de la ville, de développer un projet d'actions de médiation entre les habitants et les bailleurs ainsi que de favoriser la participation des habitants eux-mêmes à l'amélioration de leur cadre de vie.

#### Sur le parc des Hauts de Vallauris du bailleur ERILIA :

2 diagnostics en marchant ont été réalisés en 2010 et 2011 et ne concernent que le secteur des Hauts de Vallauris. Ces diagnostics sont intervenus avant l'achèvement de la rénovation du parc en 2013.

La démarche GUP «Mise en place d'une instance de coordination pérenne» est en cours de construction sous l'impulsion des services de la CASA. Cette démarche a été initiée sur la base



d'une réactualisation de ces diagnostics réalisés en concertation avec les différents acteurs du secteur.

La particularité du parc détenu par le bailleur social ERILIA est qu'il est exclusivement situé sur le secteur des Hauts de Vallauris. Il s'agit d'un parc de logements collectifs répartis en 8 bâtiments. 1 230 habitants résident sur cet ensemble et une antenne d'ERILIA y est implantée.

La population active est composée pour 45% de personnes âgées de moins de 25 ans, majoritairement issue de l'immigration (90% originaires de Tunisie). Il s'agit d'un quartier socialement fragile composé d'une population dotée de faibles revenus.


Malgré la présence d'acteurs sociaux relativement coordonnés, (l'antenne d'ERILIA, un espace de vie sociale et des associations locales), le quartier connaît encore aujourd'hui des problèmes d'incivilités voire de délinquance portant atteinte à la qualité de vie de ses habitants et à sa réputation.

La redynamisation de la démarche GUP initiée courant 2016 par la CASA a permis une réactualisation du diagnostic en marchant. Elle a permis de dégager des axes d'amélioration prioritaires notamment sur les questions :

- Du stationnement et de la circulation
- De la sécurité et de la tranquillité publique
- Des services urbains et de l'organisation des espaces
- De la qualité de vie et de la valeur des espaces.

Le programme d'actions présenté par le bailleur ERILIA s'intègre dans ces axes prioritaires, et plus particulièrement sur le quatrième à savoir : le renforcement de la participation/du lien de proximité avec les habitants (médiation, communication, renforcement de l'antenne de gestion,...) et les actions de sur-entretien (ascenseurs, réparation des équipements vandalisés, surcoût lié à la remise en état des logements, amélioration de la signalétique...) permettant de maintenir le même niveau de qualité de service et prestations que sur patrimoine ERILIA situé hors du quartier politique de la ville.

## II Identification des moyens de gestion de droit commun

 <b>ERILIA</b>			
	ACTIONS DE GESTION - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS		
	<b>Total logements</b>	<b>Hors QPV</b>	<b>En QPV</b>
		1 714	341

Actions de Gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
<b>Entrée dans les lieux</b>	- Coût moyen de remise en état [dépenses / nb départs des locataires (référence 2015)]	2 771,92 € / logement	4 137,65 € / logement
<b>Equipements</b>	- Coût moyen BET Chauffage	1,26 € / logement	12,90 € / logement
<b>Ascenseurs</b>	- Coût moyen du contrat de maintenance	40,61 € / logement	41,87 € / logement
<b>Vandalisme</b>	- Coût moyen des réparations	34,95 € / logement	123,09 € / logement
<b>Nettoyage des parties communes et des abords</b>	- Coût moyen annuel	112,53 € / logement	210,65 € / logement
<b>Maintenance des parties communes et des abords</b>	- Coût moyen annuel	26,14 € / logement	42,83 € / logement

### III Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB

#### 1. Préambule

Le tableau de présentation du programme d'actions prévisionnelles relatives à l'ensemble immobilier « Les Hauts de Vallauris », est joint à la présente convention.

#### 2. Orientations liées aux programmes d'actions

Les programmes d'actions ont été établis dans le respect des valeurs de la SA HLM ERILA, à savoir :

- La gestion de proximité,
- La réactivité / rapidité d'action,
- La satisfaction des clients locataires

Compte tenu du besoin accru de proximité / réactivité à l'échelle « Des Hauts de Vallauris », visant à assurer une gestion « à l'identique » de tous son parc immobilier et conforme à son souhait d'offrir un cadre de vie le plus attractif possible, la société ERILIA a opté pour :

## 2.1 Le maintien d'une Antenne de Gestion de proximité

Afin d'accroître le service apporté aux clients locataires présents dans le périmètre, cette antenne de gestion sera dotée de moyens spécifiques, à savoir :

- Renforcement du nombre de gestionnaires d'Immeubles (évolution du ratio logement de 0.55 à 0.63, soit supérieur au ratio moyen hors quartier politique de la ville)
- Création d'un poste spécifique de Conseillère en Economie Sociale et Familiale, intervenant à mi-temps sur le quartier des Hauts de Vallauris.

## 2.2 Les actions de « sur » entretien nécessaires à la bonne tenue des immeubles

Ces actions visent à « maintenir » les parties communes des immeubles dans un état de propreté et de fonctionnement de ses équipements identique à l'ensemble des résidences sises en dehors du quartier politique de la ville.

## 2.3 Des actions d'amélioration de la qualité de vie en concertation les locataires

Ces actions visent à « renforcer » la qualité de service apportée des locataires et sont définies selon les modalités touchant au fonctionnement de l'antenne de gestion de proximité.

Ainsi, c'est une approche « participative des habitants » qui a été retenue afin de « cibler » les actions prioritaires à mener sur le parc, à l'échelle du quartier.

Une enquête de satisfaction émanant l'antenne de gestion (à l'échelle du quartier) et ciblée sur les thématiques définies en concertation avec les représentants des locataires du quartier, sera réalisée annuellement.

Une fois les actions « spécifiques » établies (grâce à l'exploitation des résultats des questionnaires), des plans d'actions seront mis en place, dont les modalités de suivi associeront les représentants des locataires et le personnel de l'antenne de gestion.

*(Exemple : sur la thématique « Entretien des espaces extérieurs » → plan d'actions avec actions spécifiques et de contrôle des prestations des sociétés par un contrat associant les représentants des locataires sous forme de « commission espaces verts »)*

Un bilan de « satisfaction » sera réalisé avec les habitants, préalablement à de nouvelles actions.

## **IV Modalités d'association des représentants des locataires**

### **1. Identification des représentants**

Suite aux élections des représentants des locataires au conseil d'administration de la SA HLM ERILIA, qui se sont déroulées le 28 novembre 2014, 3 sièges ont été pourvus :

- Monsieur Christian THERY, liste C.N.L
- Monsieur Georges Claude TROVA, liste FLAM

- Monsieur Jacques GLEYE, liste C.L.C.V

## **2. 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 la SA HLM ERILIA s'est dotée d'un Plan de Concertation Locative, signé le 02 octobre 2015.

ERILIA développe un véritable partenariat avec ses clients-locataires et les associations représentatives par l'organisation de concertations ainsi qu'une collaboration sur toutes les questions relatives à la gestion de son patrimoine.

Le plan de concertation locative a ainsi pour objectif de fixer les thèmes, les modalités de fonctionnement et les moyens de la concertation à partir des orientations stratégiques d'ERILIA. Il s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif d'ERILIA.

Il fonctionne régulièrement autour de Conseils de Concertation Locative (CCL) composés des membres du Comité de Direction et de représentants des associations de locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Il est composé :

- des représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de la société affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation ;
- des représentants des associations de locataires non affiliées ayant obtenu plus de 10% des suffrages exprimés aux dernières élections,
- des administrateurs élus représentants des locataires.

Soit,

- Un ou plusieurs représentant(s) de la C.N.L (Confédération Nationale du Logement),
- Un ou plusieurs représentant(s) de la F.L.A.M (Fédération des Locataires Action Médiation),
- Un ou plusieurs représentant(s) de la C.L.C.V (Association Consommation Logement Cadre de Vie),
- Un ou plusieurs représentant(s) de la C.S.F (Confédération Syndicale des Familles),
- Un ou plusieurs représentant(s) de la C.G.L (Confédération Générale du Logement),
- Un ou plusieurs représentant(s) de l'A.F.O.C (Association Force Ouvrière Consommateurs).

### **2.1 Finalité du Plan de Concertation Locative**

Le Conseil de Concertation Locative a pour objectif de favoriser les relations locatives en instaurant un débat sur les sujets intéressant la vie des résidences, les conditions d'habitat et le cadre de vie.

La concertation pourra donc porter notamment sur :

- la gestion locative (politique de loyers, SLS, qualité de service...) ;
- les différents aspects de la gestion des immeubles ou des groupes d'immeubles ;
- la production technique (construction, amélioration et réhabilitation, grosses réparations et gros entretien, aménagement et équipement des parties communes intérieures et extérieures...) ;
- la communication et les relations avec les locataires (diffusions de documents et autres supports) ;



- les projets de renouvellement urbain, en particulier ceux de démolition et de reconstruction ;
- l'accèsion à la propriété et la vente du patrimoine.

Il ne se substitue pas aux organes dirigeants de la société et à ses débats, mais se veut un lieu d'échanges ouvert et constructif, et de formulation d'avis, autour des thématiques du logement social.

## 2.2 Fonctionnement Le Conseil de Concertation Locative

Il se réunit au minimum deux fois par an au siège de la société ou en tout lieu choisi par elle. Il peut être également réuni à la demande de la société ou de la majorité des représentants des associations en cas de survenance d'évènement importants et/ou urgents.

Les convocations sont adressées aux administrateurs élus ainsi qu'aux associations représentant les locataires. Ces dernières en informent leurs représentants. Les convocations sont accompagnées de l'ordre du jour arrêté par la société et, s'il y a lieu, des pièces relatives aux sujets à débattre. Les membres du Conseil peuvent solliciter l'inscription de questions complémentaires, quinze jours au plus tard avant la date de réunion du Conseil.

Les réunions sont présidées par le représentant de la société.

Un procès-verbal est rédigé, à charge de la société, à l'occasion de chaque réunion du Conseil de Concertation Locative. Il fait notamment état des avis formulés par le Conseil sur les questions qui ont fait l'objet de sa consultation.

Le procès-verbal est diffusé pour avis aux participants dans le mois qui suit la tenue de ces réunions. Les participants disposent d'un délai de 15 jours pour proposer des modifications éventuelles. A l'expiration de ce délai, le procès-verbal définitif sera diffusé aux membres du Conseil.

Par ailleurs, le procès-verbal est à disposition pour consultation dans l'espace d'accueil du gestionnaire d'immeuble et mis en ligne sur le site Internet d'ERILIA.

## 2.3. Moyens matériels

L'accès aux halls d'immeubles des ensembles immobiliers est facilité pour distribuer et afficher l'information, en liaison étroite avec les agences. Un panneau d'affichage pourra être ainsi mis à disposition dans chaque bâtiment d'habitation suivant les contraintes techniques de la société (notamment de la place disponible dans ces panneaux d'affichage).

## 2.4 Moyens financiers

Une enveloppe annuelle est répartie entre les différentes associations membres du CCL :

- 70 % de cette enveloppe sont répartis entre les associations de façon proportionnelle au nombre de voix obtenues lors des dernières élections ;
- les 30 % restant sont répartis à parts égales entre les associations membres.

Cette allocation forfaitaire ne sera versée dans le mois suivant le CCL que si l'association a effectivement participé à la session concernée.

## **3. Enquêtes de satisfaction**

ERILIA réalise des enquêtes de satisfaction à destination de ses clients locataires, relatives à leur niveau de satisfaction concernant leur habitat, leur environnement, la gestion de la relation clientèle et de proximité,...

Plusieurs types d'enquêtes :

- Enquête tri annuelle réalisée par un cabinet extérieur (AVISO), à l'échelle du parc de la société, réalisée en mai 2016. Environ 10 % de clients locataires sondés par téléphone.
- Enquêtes de courtoisie, aléatoires faisant suite à un emménagement dans un de nos logements
- Enquête de satisfaction suite à des travaux de réhabilitation
- Enquête spécifique thématique à l'échelle d'une résidence (exemple : enquête de satisfaction portant sur la gestion de proximité prévue sur les patrimoines du quartier des Hauts de Vallauris)

L'exploitation de ces données se traduit par des plans d'actions visant à améliorer les points soulignés par les clients locataires.

**Par ailleurs, la concertation menée par le personnel ERILIA en charge de la gestion de proximité, peut :**

- Conduire à des accords collectifs locaux
- Conduire à des accords directs «bailleurs locataires».
- Organiser des réunions de concertation, d'information ou de fonctionnement avec les clients locataires directement concernés à l'échelle d'une résidence, d'une cage d'escalier et, en présence, le cas échéant, de leurs représentants. Les clients locataires s'exprimant sur leurs souhaits d'amélioration à apporter au bâti, au nettoyage, à la médiation (cas des conflits de voisinage,...)

## ***V - Modalités de pilotage***

Les étapes de validation de la présente convention ont fait l'objet de plusieurs temps d'échanges et de réunions de travail.

En parallèle de ces réunions une réflexion a été menée en amont avec les associations de quartier afin de définir l'action de médiation commune aux deux secteurs du quartier politique de la ville pouvant être retenue au titre des programmes d'actions proposés par les bailleurs.

- 2 novembre 2015 : Réunion d'échanges entre les bailleurs sociaux, la CASA et l'Etat
- 21 décembre 2015 : Conseil communautaire signature de la convention cadre
- 3 mars 2016 : Réunion de travail visant à préciser la méthodologie, le calendrier prévisionnel des futures étapes devant conduire à la finalisation de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB par chacun des bailleurs, sa consolidation et sa signature. Cette réunion a permis de trouver un accord commun sur la contribution financière d'un poste de médiateur auprès de tous les bailleurs concernés, intégrée à leur programme d'actions respectif.

Prévus pour trois ans dans le cadre national, le programme mis en place par la société ERILIA en contrepartie de l'abattement sur la TFPB identifie les actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun et les actions spécifiques.

Ce programme d'actions a été construit à partir des modèles standardisés. Le tableau de présentation des actions (prévisionnelles et réalisées) est celui du cadre national.

Le bilan de la mise en œuvre de cette convention sera présentée par la société ERILIA dans le cadre d'un comité de pilotage organisé par la CASA. Ce comité de pilotage se réunira à N+1 dans le courant du premier trimestre de l'année suivante.

Dans le cadre de la consolidation du rendu annuel il est important de ne pas apporter de modifications dans les intitulés des rubriques et de respecter le format.

## ***VI - Suivi, évaluation***

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB doit faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation par une instance partenariale intercommunale. C'est le comité de pilotage du contrat de ville qui entérinera l'évaluation, le bilan et les orientations fixés par **le comité de suivi de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB**.

### Désignation des référents :

Ce comité de suivi de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB se réunit sur invitation du Président de la CASA et en présence du Maire de la commune de Vallauris. Il est composé de chaque institution signataire de la présente convention. Chacun désignera en son sein une personne et un service référents.

- Pour la CASA les services référents seront :
  - La Direction Habitat Logement
  - La Direction de la Cohésion Sociale et le chef de projet du service Politique de la Ville
- Pour les services de l'Etat :
  - Le Préfet des Alpes Maritimes ou ses représentants
- Pour les bailleurs sociaux :
  - Un représentant de chaque bailleur (ERILIA, SEMIVAL et LOGIREM) sera désigné préalablement

### Rythme de tenue du comité de suivi

L'instance dédiée se réunira au moins une fois par an pour présenter le bilan annuel des programmes d'actions à partir de tableaux de bord de suivi des actions (Annexe 3 du cadre national).

### Rôle du comité de suivi

L'instance partenariale sera chargée :

- du suivi de l'avancée du programme d'actions : calendrier et modalités de mise en place des actions, limites opérationnelles rencontrées, taux de réalisation...

- de l'évaluation des actions mises en place.

### Modalités d'évaluation

Comme le prévoit l'article 1388 bis du Code général des impôts, les bailleurs transmettront annuellement aux collectivités et aux services de l'Etat membres du comité de suivi les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des habitants en contrepartie de l'abattement sur la TFPB. Le comité de suivi se tiendra dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre suivant l'année de réalisation du programme d'actions.

Ce bilan transmis par les bailleurs sociaux prendra la forme du tableau de bord du cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB (annexe 2 du cadre national). Il devra faire apparaître de manière claire le montant affecté aux actions et l'effectivité de leur réalisation

Conformément au cadre national, des enquêtes de satisfaction triennales seront également menées par les bailleurs auprès de leurs locataires en quartier politique de la ville.

Au regard du bilan annuel, le bilan de la réalisation des actions présentées par les bailleurs sera évalué par l'Etat, la CASA et la commune de Vallauris. Chaque programme d'actions fera l'objet d'une évaluation spécifique. La seule réalisation de leur programme d'actions respectif permettra de valider le respect des engagements pris par le bailleur social dans la présente convention. Pour autant, en fonction de leur efficacité concrète sur le terrain, les programmes d'actions pourront être réajustés annuellement et de manière concertée afin de répondre au mieux aux évolutions des besoins dans les quartiers.

L'Etat et la CASA désigneront en leur sein les représentants chargés de consolider le bilan annuel. Cette consolidation annuelle sera transmise au comité de pilotage du Contrat de Ville.

### **VII - Durée de la convention – Modification – Résiliation – Litiges**

La présente convention est conclue pour la période allant de sa signature au 31 décembre 2020.

La révision de la convention peut être demandée par chacune des parties. Dans ce cas, les parties recherchent préalablement un accord, la révision de la convention devant être effectuée au moyen d'un avenant.

Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable leurs différends. Si des difficultés surviennent dans l'interprétation ou l'exécution d'une disposition de la présente convention ou d'un avenant de celle-ci, les signataires se rapprocheront pour parvenir à un règlement amiable.

En cas de désaccord persistant, les litiges seront déférés au Tribunal administratif.



Fait à Sophia Antipolis, le

En quatre exemplaires

1/ Pour l'Etat,

Le Préfet des Alpes Maritimes

**Georges-François LECLERC**

3/ Pour la Ville de Vallauris,

Le Maire

**Michelle SALUCKI**

2/ Pour la C.A.S.A.,

Le Président,

**Jean LEONETTI**

4/ Pour le bailleur ERILIA,

Le Directeur d'agence

**Ludovic CHATELAIN**

Commune : VALLAURIS  
Nombre de logements dans le quartier (QPV) concernés : 341 logements  
1220-Résidence Les Hauts de Vallauris : 341 logements

Quartier prioritaire :	
LES HAUTS DE VALLAURIS	Code quartier
1220-Résidence Les Hauts de Vallauris	
Montant prévisionnel de l'abattement TFPB annuel (30%) :	
1220-Résidence Les Hauts de Vallauris	51 144 €

Axes	N°	Libellé	Priorité	Calendrier (2016 -2018)	Actions										Taux de valorisation TFPB (bx100/a)			
					Dépense prévisionnelle ttc (a)			Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB ttc (b)								
					2016	2017	2018			2016	2017	2018	Commentaire		2016	2017	2018	
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)		Renforcement du gardiennage et surveillance																
	1	- Maintien de l'Antenne de Gestion de proximité spécifique à Vallauris comprenant 3 Gestionnaires d'immeubles (3 en équivalent temps plein)	1												- La moyenne Personnel pour 100 logements en QPV est à 0,88, soit un écart hors QPV et en QPV de 0,48 appliqué au prorata des salaires bruts annuels des personnels de proximité (69174 €) au prorata des logements (341 sur 565)			
		- Recrutement d'un Gestionnaire d'immeuble supplémentaire portant ainsi le nombre à 4 Gestionnaires d'immeubles (4 en équivalent temps plein)	1	annuel	20 039,64 €	42 862,57 €	42 862,57 €	100%	0	20 039,64 €	42 862,57 €	42 862,57 €	- La moyenne évoluera à 1,17 en 2017, soit un écart hors QPV et en QPV de 0,77 appliqué au prorata des salaires bruts annuels des personnels de proximité (92 232 €)	100,00	100,00	100,00		
		- Maintien d'un(e) Chargé(e) de Gestion locative spécifique pour l'Antenne de proximité	1	annuel	14 363,30 €	14 363,30 €	14 363,30 €	100%	0	14 363,30 €	14 363,30 €	14 363,30 €	- salaire brut annuel 23 800 € - prorata au logement (ici 341 sur 565), soit 60,35 %	100,00	100,00	100,00		
	Agents de développement social et urbain																	
	3	- Recrutement d'un(e) Conseiller/Conseillère en Economie sociale et Familial (50% temps de travail sur l'Antenne de Gestion de proximité de Nice-Ariane)	1	septembre 2016	2 394,00 €	7 182,12 €	7 182,12 €	100%	0	2 394,00 €	7 182,12 €	7 182,12 €	- salaire brut annuel à l'embauche 23 800 € - en 2016 - Prise de poste au 1er septembre / calcul au prorata - 50 % temps de travail au prorata logement (ici 341 sur 565)	100,00	100,00	100,00		
	- Participation au financement du Poste d'Adulte Relais	1	annuel	10 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	100%	0	10 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	Prorata de financement au nb de logements	0,00	100,00	100,00			
Formation/soutien des personnels de proximité	6	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)																
		- Formation Gestion des conflits pour le personnel de l'Antenne de Gestion de proximité Nice-Ariane	1	second semestre 2018	- €	- €	500,00 €	100%	0	- €	- €	500,00 €		#DIV/0!	#DIV/0!	100,00		
Sur-entretien		Renforcement nettoyage																
	9	- Actions de désinsectisation complémentaires dans les logements	1	annuel	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	100%	0	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €		100,00	100,00	100,00		
		- Actions d'entretien des espaces extérieurs (en cas de retrocession effective de certains espaces extérieurs par la commune)	1	annuel	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	100%	0	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	Coût non répercutés en charges récupérables auprès des locataires pour ne pas alourdir leurs difficultés économiques (copoolation fraiele)	100,00	100,00	100,00		
		- Prestations contractuelles de nettoyage renforcées	1	annuel	37 481,84 €	37 481,84 €	37 481,84 €	100%	0	37 481,84 €	37 481,84 €	37 481,84 €	surcoût du contrat de nettoyage (différentiel moyenne hors QPV et QPV), soit 98,12 € / logement	100,00	100,00	100,00		
	10	Enlèvement de tags et graffitis			annuel	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	100%	0	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €		100,00	100,00	100,00	
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention																	
	11	- Assistance d'un BET pour le suivi des interventions en maintenance préventive et corrective des équipements collectifs de chauffage	1	annuel	4 400,00 €	4 400,00 €	4 400,00 €	100%	0	4 400,00 €	4 400,00 €	4 400,00 €	Coût non répercutés en charges récupérables auprès des locataires pour ne pas alourdir leurs difficultés économiques (copoolation fraiele)	100,00	100,00	100,00		
		- Surcoût contrat de maintenance ascenseur	1	annuel	405,79 €	405,79 €	405,79 €	100%	0	405,79 €	405,79 €	405,79 €	surcoût (différentiel moyenne hors QPV et QPV) / au logement : 1,19 €					
	12	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)			annuel	30 055,74 €	30 055,74 €	30 055,74 €	100%	0	30 055,74 €	30 055,74 €	30 055,74 €	surcoût (différentiel moyenne hors QPV et QPV) / au logement : 88,14 €	100,00	100,00	100,00	
Concertation / sensibilisation des locataires	23	Enquêtes de satisfaction territorialisées																
		- Enquête de satisfaction réalisée par le cabinet AVISO	1	2016	429,66 €	- €	- €	100%	0	429,66 €	- €	- €	coût au logement : 1,26 €	100,00	#DIV/0!	#DIV/0!		
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"																	
	24	- Subvention pour le fonctionnement "Relais de Femmes" / Fondation Auteuil	1	annuel	8 000,00 €	8 000,00 €	8 000,00 €	100%	0	8 000,00 €	8 000,00 €	8 000,00 €	coût au logement : 1,26 €	100,00	100,00	100,00		
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services																	
	28	- Mise à disposition des locaux "Relais de Femmes" / Fondation Auteuil	1	annuel	6 048,00 €	6 048,00 €	6 048,00 €	100%	0%	6 048,00 €	6 048,00 €	6 048,00 €	- surface habitable : 84 m2 - estimation du prix à la location retenue : 6€ / m2	100,00	100,00	100,00		
- Financement travaux complémentaires des locaux "MSAP"		1	janvier - mars 2016	15 000,00 €	- €	- €	100%	0%	15 000,00 €	- €	- €	Travaux électricité / incendie / ADAP	100,00	0,00	0,00			
- Mise à disposition des locaux "MSAP"		1	avril 2016	7 830,00 €	10 440,00 €	10 440,00 €	100%	0%	7 830,00 €	10 440,00 €	10 440,00 €	- surface habitable : 145 m2 - estimation du prix à la location retenue : 6€ / m2	100,00	100,00	100,00			
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)																	
	29	- Adaptation des logements aux populations vieillissantes / handicapées (salles de bain, équipements spécifiques...)	1	annuel	2 585,00 €	2 585,00 €	2 585,00 €	95%	5%	2 455,75 €	2 455,75 €	2 455,75 €	- participation des locataires à hauteur de 5% - 2585 € en moyenne / adaption d'une salle de bain	95,00	95,00	95,00		
	30	Surcoûts de remise en état des logements		1	annuel	15 023,03 €	15 023,03 €	15 023,03 €	100%	0	15 023,03 €	15 023,03 €	15 023,03 €	surcoût (différentiel moyenne hors QPV et QPV) 1365,73 € au logement /nb libération logements prévisionnels (base 2015) pour la résidence	100,00	100,00	100,00	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)																	
31	Amélioration des cheminements extérieurs par réfection partiel (en cas de retrocession effective de certains espaces extérieurs par la commune)		1	2016	- €	- €	5 000,00 €	100%	0	- €	- €	5 000,00 €	Dans le cadre de l'accès au terrain Maizano	#DIV/0!	#DIV/0!	100,00		
TOTAL					196 056,00 €	215 847,39 €	221 347,39 €			195 926,75 €	215 718,14 €	221 218,14 €		99,93	99,94	99,94		

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 19/12/2016  
Numéro : BC\_2016\_239  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Utilisation par le bailleur social ERILIA de l'abattement sur la TFPB - Convention  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement  
**Interlocuteur**  
Nom : LE GRATIET Véronique

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : wjtG8V2

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 29/12/2016  
Identifiant : 006-240600585-20161219-BC\_2016\_239-DE

**Acte reçu**

Date : 19/12/2016  
Numéro interne : BC\_2016\_239  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Utilisation par le bailleur social ERILIA de l'abattement sur la TFPB - Convention  
Classification utilisée : 01/04/2004  
Document : 006-240600585-20161219-BC\_2016\_239-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 2  
006-240600585-20161219-BC\_2016\_239-DE-1-1\_2.PDF  
006-240600585-20161219-BC\_2016\_239-DE-1-1\_3.PDF