

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

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

Séance du 19 décembre 2016

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	13	12

N° de la séance : 08

Objet de la délibération : Direction de la
Cohésion Sociale - Utilisation par le
bailleur social LOGIREM 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.2016.240

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

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 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 32 sont la propriété du bailleur social LOGIREM.

Cette répartition permet au bailleur social LOGIREM de prétendre à un abattement du montant estimé de sa TFPB de 3 680 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 LOGIREM.

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.

Le parc détenu par le bailleur social LOGIREM est entièrement situé dans Le « Cœur de ville ». Il s'agit d'un seul et même immeuble (Résidence du Printemps) essentiellement habité par des familles en grande précarité socio-économique pour la plupart d'origine étrangère. Des carences éducatives ont également été repérées au sein de cette résidence. Elle est par ailleurs enclavée au bout d'un chemin sans issue, ne bénéficiant pas d'espaces extérieurs.

Il est à noter que le parc détenu par les bailleurs sociaux du cœur de ville est constitué d'un parc plus vieillissant et déqualifié que celui identifié sur le secteur des Hauts de Vallauris. Il est organisé en logement collectifs de moindre dimension voire du logement diffus.

Sur le secteur du cœur de ville réside une population précarisée de 2 300 habitants (32% de chômeurs). Le climat du quartier reste marqué par des phénomènes de délinquance, de commerce illicite, d'incivilités, de nuisances diverses, nocturnes et diurnes, dues à des regroupements de personnes. Outre l'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et renouvellement Urbain (OPAHRU) visant à la requalification matérielle des logements du cœur de ville, il paraît aussi important d'y développer des actions visant à améliorer la tranquillité publique.

Le secteur reste par ailleurs marqué par un défaut de mixité sociale dû à l'enclavement fort d'une population étrangère (26%) dont la grande majorité est issue de la communauté capverdienne.

Le programme d'actions proposées par la LOGIREM tient compte de cette attention particulière qui doit être apportée à l'amélioration du cadre de vie des habitants et leur propre implication dans la réalisation de ces actions. Le programme porte ainsi sur :

- le renforcement et la formation des personnels de proximité dans le but de renforcer les liens et l'implication des habitants (médiateur adulte relais),
- l'implication des résidents dans la gestion des déchets et des encombrants et l'entretien des parties communes.

La convention conclue avec le bailleur social LOGIREM 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 LOGIREM,

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 LOGIREM 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 LOGIREM de l'abattement de la TFPB à laquelle il est assujéti, 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 LOGIREM de l'abattement de la TFPB à laquelle il est assujéti, 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,

LOGIREM, représentée par Madame Géraldine DUMAS, domiciliée professionnellement à MARSEILLE (3^{ème}), 111 Boulevard National, agissant en vertu de la délégation de pouvoir en date du _____ que lui a consentie Monsieur Eric PINATEL, nommé Directeur Général de LOGIREM, société dénommée « Logement et Gestion Immobilière pour La Région Méditerranéenne, Sa d'habitations à loyer modéré (Sigle : LOGIREM) », Société Anonyme au capital de 3.278.777 €, ayant son siège social à Marseille (3^{ème}), 111 Boulevard National, identifiée sous le numéro SIREN 060 804 770 RCS Marseille.

Préambule

La qualité de vie urbaine est un objectif fort des contrats de ville. Les organismes HLM en sont co-responsables au côté des collectivités locales (communes 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 C.A.S.A, 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^{er} 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, la SEMIVAL, la LOGIREM, Côte 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 Côte d'Azur Habitat (CAH). 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 prévoit la réalisation et la signature de convention triennale déterminant l'utilisation qui sera faite de l'abattement TFPB par chacun de ces organismes.

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

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

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'action que le bailleur social LOGIREM s'engage à réaliser au cours des 3 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 de la LOGIREM 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
CŒUR DE VILLE	« Le Printemps" sis impasse du cabanon à Vallauris	32	32	3 680€

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 dudit quartier et les bailleurs et ainsi que de favoriser la participation des habitants eux-mêmes à l'amélioration de leur cadre de vie.

Sur le Cœur de ville pour les autres bailleurs

Le parc détenu par les bailleurs sociaux du cœur de ville (LOGIREM et SEMIVAL) est constitué d'un parc plus vieillissant et déqualifié que celui identifié sur le secteur des Hauts de Vallauris. Il est organisé en logement collectifs de moindre dimension (LOGIREM) voire du logement diffus (SEMIVAL)

Sur le secteur du cœur de ville réside une population précarisée de 2 300 habitants (32% de chômeurs). Le climat du quartier reste marqué par des phénomènes de délinquance, de commerce illicite, d'incivilités, de nuisances diverses, nocturnes et diurnes, dues à des regroupements de personnes. Outre l'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et renouvellement Urbain (OPAHRU) visant à la requalification matérielle des logements du cœur de ville, il paraît aussi important d'y développer des actions visant à améliorer la tranquillité publique.

Le secteur reste par ailleurs marqué par un défaut de mixité sociale dû à l'enclavement fort d'une population étrangère (26%) dont la grande majorité est issue de la communauté capverdienne.

Le parc détenu par LOGIREM

Il est constitué de 32 logements, tous situés dans la résidence du Printemps. Il s'agit d'un seul et même immeuble essentiellement habité par des familles en grande précarité socio-économique pour la plupart d'origine étrangère. Des carences éducatives ont également été repérées au sein de cette résidence. Elle est par ailleurs enclavée au bout d'un chemin sans issue, ne bénéficiant pas d'espaces extérieurs.

Le programme d'actions proposées par la LOGIREM tient compte de cette attention particulière qui doit être apportée à l'amélioration du cadre de vie des habitants et leur propre implication dans la réalisation de ces actions. Le programme porte ainsi sur :

- le renforcement et la formation des personnels de proximité dans le but de renforcer les liens et l'implication des habitants (médiateur adulte relais),
- l'implication des résidents dans la gestion des déchets et des encombrants et l'entretien des parties communes.

II Identification des moyens de gestion de droit commun

Actions de gestion	Indicateurs	En QPV (sur estimation car l'acquisition du parc est récente)	Hors QPV
TTC Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état	2 032 €	2 032 €
HT Ascenseurs (0)	Coûts du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)	1 100€ 48.22€	1 100 € 48.22 €
TTC Contrôles d'accès	Coûts du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an / équipement)	/ 0.33 €	/ 0.33 €
TTC Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	137€	137 €
TTC Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	279 €	279 €
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0.78	0.78

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

Voir en annexe 1

IV Modalités d'association des représentants des locataires

1. Identification des représentants

◆ Conseil de Concertation Locative du Patrimoine (CCLP)

Il s'agit d'une instance unique de concertation à l'échelle de la société.

▪ **Composition**

Le CCLP est composé :

- De membres représentant les locataires :
 - 3 membres du Conseil de surveillance élus par les locataires :
Madame Yvette COLIPOULOS - Confédération Générale du Logement (CGL)
Monsieur Jean-Marie DEMONTIS - Confédération de la Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)
Monsieur Jean-Marie JUILLET - Confédération Nationale du Logement (CNL)
 - 3 représentants des locataires de chaque association représentative de locataires, dont un au plus peut ne pas être locataire de LOGIREM :
Madame Josette BARLE - Union Régionale de la Confédération Générale du Logement (CGL)
Madame Danielle GAUCHE - Union Départementale de la Confédération de la Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)
Monsieur Bernard CASTAGNO - Union Départementale de la Confédération Syndicale des Familles (CSF)
Monsieur Christian THÉRY - Confédération Nationale du Logement (CNL)
 - de 2 représentants de LOGIREM :
Le directeur de l'Exploitation
Le directeur adjoint de l'Exploitation.

La composition est nominative et ses membres s'astreignent à une certaine assiduité ; néanmoins ils peuvent désigner un suppléant qui les représentera en cas d'empêchement.

Personnes qualifiées : Selon l'ordre du jour, les membres du CCLP peuvent convenir préalablement de la participation d'une personne compétente pour apporter son expertise sur un thème choisi.

Modalités spécifiques :

- Ne peut être membre du CCLP, un locataire en procédure de résiliation de bail, dès lors que le jugement a été prononcé.
- Si un membre perd la qualité de locataire, sa participation au sein du CCLP prend fin automatiquement, l'association concernée devant désigner un nouveau représentant.

▪ **Rôle**

Le rôle principal du CCLP est de développer et institutionnaliser les pratiques de concertation entre tous les membres sur les sujets de portée générale concernant l'ensemble du patrimoine de LOGIREM.

Le CCLP est une instance de consultation, de débat et de propositions sur tous les thèmes susceptibles de concerner la vie du locataire. Il ne peut néanmoins se substituer au Conseil de surveillance pour l'ensemble des domaines relevant de sa compétence exclusive de décision et notamment : les politiques budgétaires, techniques, de loyers ou d'attribution des logements. Il n'est pas consulté sur les dossiers individuels des locataires.

Le CCLP est habilité à élaborer des accords-cadres à l'échelle du patrimoine. En revanche, les questions relatives à un immeuble ou à une résidence continueront à faire l'objet d'accords collectifs locaux, après consultation des associations ou groupements de locataires ou, en l'absence d'association, des locataires directement.

Le CCLP sera tenu informé de toute négociation d'un accord collectif local.

Le CCLP est responsable du suivi du Plan de Concertation Locative et présente un bilan d'activité annuel au Conseil de surveillance.

▪ **Fonctionnement**

Le CCLP se réunit une fois par trimestre.

L'ordre du jour et le dossier de préparation sont transmis par mail aux participants 15 jours avant chaque séance.

Les membres du CCLP peuvent adresser par mail, dix jours avant la date de la réunion, les propositions de sujets à inscrire à l'ordre du jour. Un ordre du jour modificatif est alors adressé à tous les participants.

Chaque séance donne lieu à un compte rendu complet rédigé par LOGIREM et validé à la séance suivante par l'ensemble des membres.

Des groupes thématiques sont une déclinaison opérationnelle du CCLP. Il s'agit de groupes de travail paritaires LOGIREM / associations de locataires. Le CCLP décide de leur mise en place et, le cas échéant, de leur dissolution.

Leurs membres, désignés par le CCLP, n'en sont pas nécessairement issus.

Chaque groupe est constitué de 2 représentants maximum par association représentative de locataires. Il décide de ses modalités de travail et de la fréquence de ses réunions.

Il rend compte, pour information, de l'avancée de ses travaux et de ses conclusions au CCLP.

2 groupes thématiques sont proposés pour la durée du présent plan :

- Charges : modes opératoires et contrôle des charges récupérables sur le patrimoine ;
- Communication : communication et information auprès des locataires et de leurs représentants locaux.

D'autres thématiques pourront être proposées par les membres du CCLP s'ils le jugent utile au cours de ce plan.

♦ **Conseils de Concertation Locative Locaux (CCLL)**

En comparaison avec d'autres bailleurs, LOGIREM compte une forte densité d'amicales et de groupements de locataires sur son patrimoine et considère cela comme un atout appréciable pour mieux faire son métier de gestionnaire et assurer une bonne circulation de l'information ascendante et descendante : quel que soit le type de concertation mise en œuvre localement, les représentants des locataires demeurent les interlocuteurs privilégiés des agences.

Les CCLL sont des instances de concertation à l'échelle des résidences.

Chaque résidence disposant d'une amicale ou d'un groupement de locataires dispose également d'un CCLL.

▪ **Composition**

Un CCLL est composé :

- de 3 représentants des locataires de la résidence au maximum par organisation
- de membres de LOGIREM

Il peut se faire assister de toute personne jugée utile, cette assistance ne pouvant être supérieure à une personne par organisation représentée.

Modalités spécifiques :

- Ne peut être membre d'un CCLL, un locataire en procédure de résiliation de bail, dès lors que le jugement a été prononcé.
- Si un membre perd la qualité de locataire, sa participation au sein d'un CCLL prend fin automatiquement, l'association concernée devant désigner un nouveau représentant.

▪ **Rôle**

- Améliorer les pratiques de rencontre et de concertation existantes avec les amicales ou groupements de locataires, ou avec les locataires
- Développer ces pratiques, dans un cadre souple et incitatif, pour améliorer l'écoute, la prise en compte des demandes des locataires et pour améliorer leur information sur la politique de LOGIREM et sur la gestion de leur résidence
- Promouvoir la participation des locataires, à travers les amicales ou groupements de locataires là où elles existent, à la gestion de leur cadre de vie en les impliquant dans le fonctionnement de leur résidence, faire émerger des projets communs concernant les conditions d'habitat (entretien, propreté, sécurité, convivialité, civilité, ...) et la vie sociale.

Un CCLL est une instance de concertation locative, de débat et de proposition sur tous les thèmes susceptibles de concerner la vie du locataire au sein de sa résidence.

▪ **Fonctionnement**

Les principes sont les suivants :

- 2 réunions par an au minimum ou davantage à la demande de l'une ou l'autre des parties
- L'agence organise ces réunions (invitations, organisation matérielle, comptes rendus)
- Les représentants des locataires sont associés à la préparation de la réunion et en particulier à la détermination de l'ordre du jour.
- Les réunions se tiennent dans la mesure du possible dans ou à proximité de la résidence.

Compte tenu du nombre élevé de résidences concernées, le premier principe évoqué plus haut sera appliqué avec souplesse :

- Plusieurs petits groupes contigus peuvent faire l'objet d'une seule réunion.
- En cas de déficit de participation répété, les réunions pourront être espacées.

▪ **Sujets abordés (liste non exhaustive)**

- Bilan budgétaire des travaux et interventions réalisés dans l'année écoulée

- Perspectives en matière de travaux pour l'année à venir et hiérarchisation des souhaits des locataires
- Présentation de l'exercice de charges
- Présentation des demandes des locataires
- Bilan social de la résidence (impayés, relocations, incivilités,...)
- Services : les contrats d'entretien, le niveau d'entretien courant, le nettoyage, le traitement des petites réclamations
- Amélioration de la propreté, de la sécurité, des relations de voisinage
- Information sur les horaires, les tâches, les permanences des gardiens, les astreintes des services de proximité
- Information-consultation sur les projets d'insertion, les chantiers-écoles
- Information sur les sujets concertés au niveau central
- Projets d'animation de la vie sociale et de convivialité ; utilisation des locaux communs

Les CCLL n'excluent pas le maintien des relations bilatérales entre associations et agences relatives à tout type de questions.



Développement d'autres formes de relations avec les amicales ou groupements de locataires

Le CCLP encourage le renforcement des collaborations locales entre agences et amicales ou groupements de locataires, dont les modalités sont laissées à l'appréciation des intéressés.

Parmi les pratiques mises en œuvre localement ou souhaitées par LOGIREM, on peut citer :

- l'organisation annuelle d'une visite conjointe de patrimoine,
- la réalisation de contrôles inopinés de certains prestataires, par l'amicale ou groupement et le responsable de site,
- la rédaction d'un courrier co-signé par le responsable d'agence et le président de l'amicale ou le représentant des locataires pour sensibiliser les locataires à tel ou tel aspect de la gestion de la résidence ou de la vie collective
- l'organisation conjointe de manifestations susceptibles de dynamiser la vie sociale.

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.

Cadre spécifique pour la résidence du Printemps

Sur cette résidence, il n'existe pas d'associations de locataires. LOGIREM souhaite mettre en place une campagne de communication, pour provoquer un appel à volontariat auprès des locataires afin de devenir être un « ambassadeur habitants ».

3. Enquêtes de satisfaction

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

Types d'enquêtes et échéance de réalisation

- Enquête mensuelle nouveaux entrants
- Enquête annuelle de satisfaction générale

LOGIREM prévoit également l'organisation de 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'expriment sur leurs souhaits d'amélioration à apporter au bâti, au nettoyage, à la médiation (cas des conflits de voisinage notamment).

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, 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, les programmes mis en place en contrepartie de l'abattement sur la TFPB identifient les actions de renforcement des moyens de gestion de droit commun et les actions spécifiques.

Ces programmes d'actions ont été construits à partir des modèles standardisés. Les tableaux de présentation des actions (prévisionnels et réalisés), utilisés par tous les bailleurs, sont ceux du cadre national.

Le bilan de la mise en œuvre de cette convention sera présentée par les bailleurs sociaux 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 la TFPB**.

Désignation des référents

Ce comité de suivi de la convention d'utilisation de l'abattement sur la 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 de TFPB. Cette évaluation aura lieu au 1^{er} trimestre de l'année suivant celle de réalisation des actions.

Ce bilan prendra la forme du tableau de bord du cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB (Annexe 2 du cadre national).

Conformément au cadre national, des enquêtes de satisfaction triennales seront également menées par le bailleur LOGIREM auprès de ses locataires en quartier politique de la ville.

Au regard du bilan annuel, la réalisation des actions présentées par LOGIREM sera évaluée par l'Etat, la CASA et la commune de Vallauris. Le programme d'actions de chaque bailleur fera l'objet d'une évaluation spécifique. Selon leur efficacité concrète sur le terrain, les programmes d'actions pourront être réajustés annuellement 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 LOGIREM,

La Responsable d'agence

Géraldine DUMAS

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
PREVISIONNEL



Année(s) : 2016/2018

Commune : VALLAURIS
Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA)
Nombre de logements dans le quartier (QPV) : 32 pour LOGIREM
Le Printemps

Organisme : LOGIREM

Quartier prioritaire :	
Nom	Code quartier
CŒUR DE VILLE HAUT DE VALLAURIS	QP006002
Montant prévisionnel de l'abattement annuel :	3 860 €

Légende du tableau :

En gras : Actions spécifiques aux quartiers

En italique : Renforcement des moyens de gestion de droit commun

Axes	Actions										
	N°	Libellé	Priorité	2016	2017	2018	Dépense prévisionnelle 2016 (a)	Financement bailleur 2016	Autre financement	Dépense valorisée TFPB 2016 par (b)	Taux de valorisation TFPB 2016 (bx100/a)
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	1	<i>Renforcement du gardiennage et surveillance</i>									
	2	Agents de médiation sociale									
		Participation à la mise en place d'un Adulte relais - Poste de médiateur	1	1 400 €	1 400 €	1 400 €	1 400 €	1 400 €	0 €	1 400 €	100
	3	Agents de développement social et urbain									
	4	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité									
Formation/soutien des personnels de proximité	5	Référents sécurité									
	6	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)									
		Formation du personnel de terrain : management de proximité, médiation, perfectionnement à la gestion des incivilités, dynamique des relations et prévention des relations conflictuelles, connaissance des cultures des populations logées, contact et dialogue avec les adolescents et les bandes, sensibilisation aux problèmes de toxicomanie, accompagnement du personnel agressé, gestion du stress et de la violence subie.	1	1 208 €	1 208 €	1 208 €	1 208 €	1 208 €	0 €	1 208 €	100
	7	Sessions de coordination inter-acteurs									
Sur-entretien	8	Dispositifs de soutien									
	9	<i>Renforcement nettoyage</i>									
	10	<i>Enlèvement de tags et graffitis</i>									
	11	<i>Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention (action déjà menée par le CRC)</i>									
Gestion des déchets et encombrants / épaves	12	<i>Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)</i>									
	13	Gestion des encombrants									
	14	<i>Renforcement ramassage papiers et détrit</i>									
		Mise en place de deux campagnes de communication affichée dans les halls sur la gestion des encombrants, des déchets, du tri et détrit.	1	0 €	500 €	500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0
Tranquillité résidentielle	15	Enlèvement des épaves									
	16	<i>Amélioration de la collecte des déchets</i>									
	17	Dispositif tranquillité									
		Suivi de la démarche Qualité de service et de la mise en pratique quotidienne des engagements de la CHARTE QUALITE, avec notamment une plateforme d'astreinte en cas d'incidents le soir et le WE, mais aussi l'organisation de tours qualité pour croiser les regards : gestionnaire et futurs représentants des habitants, et la création d'un club qualité pour la recherche d'innovations sociales et financières afin d'améliorer le bien être des habitants sans augmenter leurs quittances.	1	413 €	413 €	413 €	413 €	413 €	0 €	413 €	100

	18	Vidéosurveillance (fonctionnement)										
	19	Surveillance des chantiers										
	20	Analyse des besoins en vidéosurveillance										
Concertation / sensibilisation des locataires	21	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires										
		Participation aux futurs diagnostics en marchant avec futurs représentants des locataires et partenaires institutionnels et lancement d'une campagne de communication pour désigner des volontaires "ambassadeurs" habitants pour travailler conjointement sur les thèmes suivants : gestion quotidienne, gestion technique, charges, bilan et perspectives, travail sur accords collectifs et qualité de service, et recréer ainsi du lien social.	1	850 €	500 €	500 €	850 €	850 €	0 €	850 €	100	
	22	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...										
	23	Enquêtes de satisfaction territorialisées										
Animation, lien social, vivre ensemble	24	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »										
	25	Actions d'accompagnement social spécifiques										
	26	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)										
	27	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)										
	28	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services										
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	29	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)										
	30	Surcoûts de remise en état des logements										
	31	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)										
			3860	3871 11	4021 161	4021 161	3 871 €					

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 19/12/2016
Numéro : BC_2016_240
Nature : DE - Deliberations
Objet : Utilisation par le bailleur social LOGIREM 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 : iVezzqL

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 29/12/2016
Identifiant : 006-240600585-20161219-BC_2016_240-DE

Acte reçu

Date : 19/12/2016
Numéro interne : BC_2016_240
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 5
Objet : Utilisation par le bailleur social LOGIREM de l'abattement sur la TFPB - Convention
Classification utilisée : 01/04/2004
Document : 006-240600585-20161219-BC_2016_240-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 2
006-240600585-20161219-BC_2016_240-DE-1-1_2.PDF
006-240600585-20161219-BC_2016_240-DE-1-1_3.PDF