Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
054-215403395-20161215-2016_072-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2016

Pour l'"autorité Compétente"par délégation

COMMUNE DE MALZÉVILLE
CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2016
Salle du conseil municipal, 14 rue du Général de Gaulle

Conseillers municipaux en exercice : 27

Membres présents à la séance : 23 :
Bertrand KLING, Jean-Pierre ROUILLON, Marie-José AMAH, Pascal PELINSKI, Malika TRANCHINA, Jean-Marie HIRTZ, Anne DUCHENE, Daniel THOMASSIN, Stéphanie GRUET, Baptiste PAVOT, Irène GIRARD, Jean-François HUGUENIN-VIRCHAUX, Claire FLORENTIN-POIZOT, Philippe ROLIN, Marie-Claire D'AGOSTINO, Philippe BERTRAND-DRIRA, Jessica NATALINO, Adrien BONNET, Elisabeth LETONDOR, Corinne MARCHAL-TARNUS, Jean-Claude BOULY, Catherine CHOTEAU-LESNES, Sylvaine SCAGLIA.

Votants : 26

Conseillers absents - excusés : Béatrice BAURAIN De BERNARDO, Salvatore LIVOLSI, Jean-Yves SAUSEY, Marc BARRON

Procurations : Béatrice BAURAIN De BERNARDO à Marie-José AMAH, Salvatore LIVOLSI à Catherine CHOTEAU-LESNES, Marc BARRON à Sylvaine SCAGLIA

Secrétaire de séance : A. DUCHÊNE

Date convocation : 09 décembre 2016

N°2016-072

Objet : Conventions d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville
Rubrique : 7.2

Rapporteur : Malika TRANCHINA

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques**, dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (anciennes Zones Urbaines Sensibles - Z.U.S.), en matière de qualité de service et de présence renforcée, comme la qualité des relations locatives, la tranquillité,...

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été pérennisé pour la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Jusqu'à présent, les contreparties liées à cet abattement étaient négociées annuellement en bilatéral, entre l'Etat et les bailleurs sociaux. Désormais, l'utilisation

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
054-215403395-20161215-2016_072-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2016
Pour l'"autorité Compétente"par délégation

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

DOCUMENT DE TRAVAIL

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

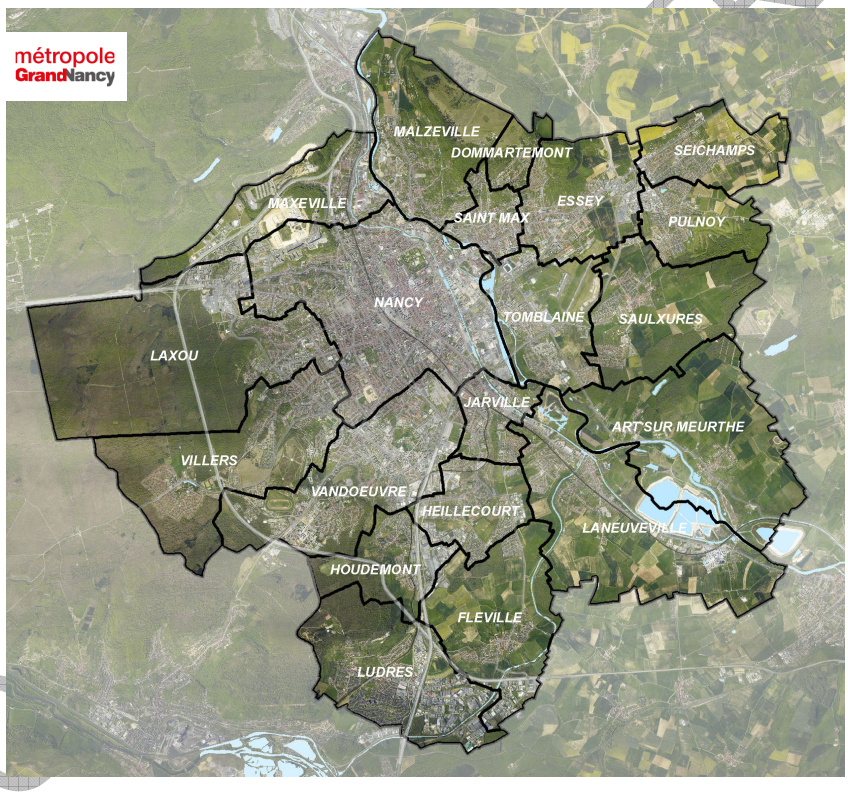
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

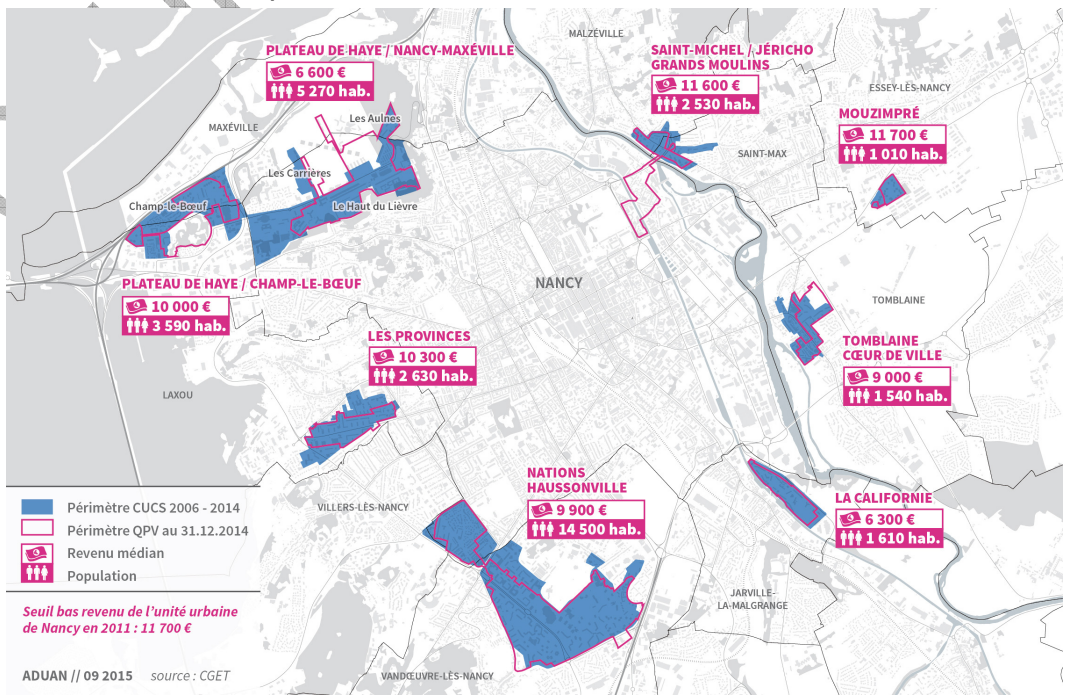
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

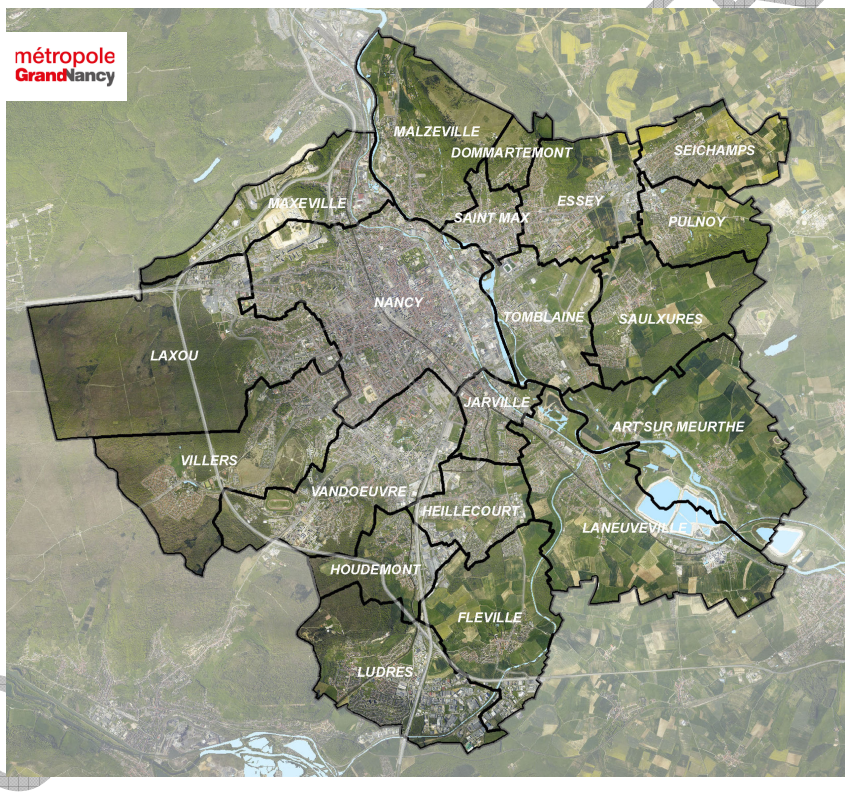
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

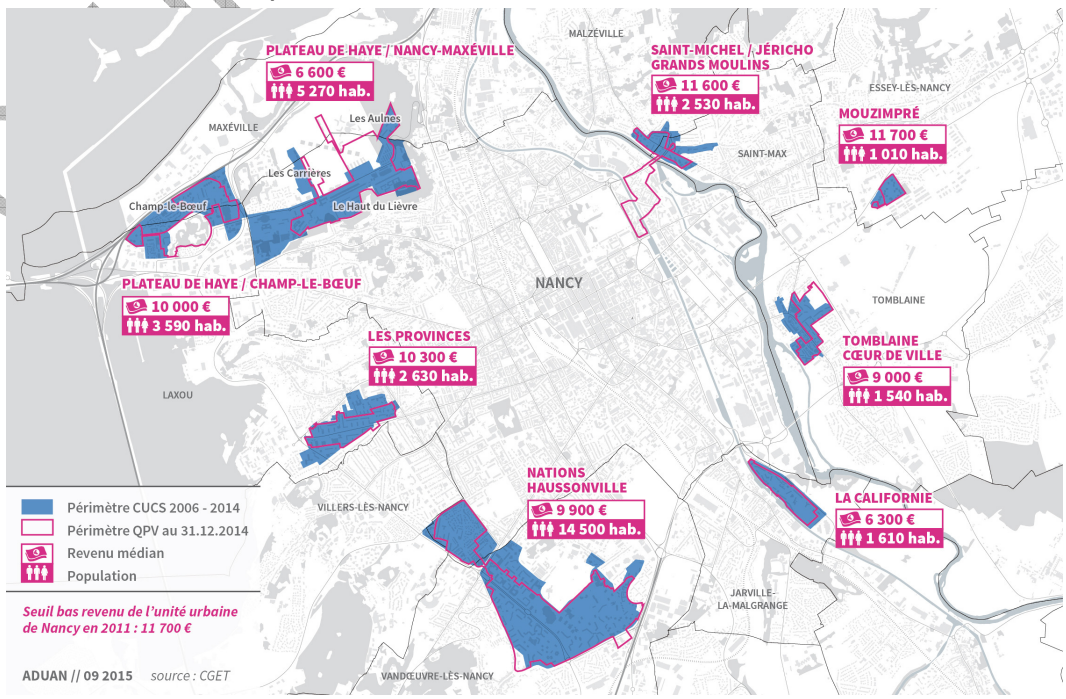
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

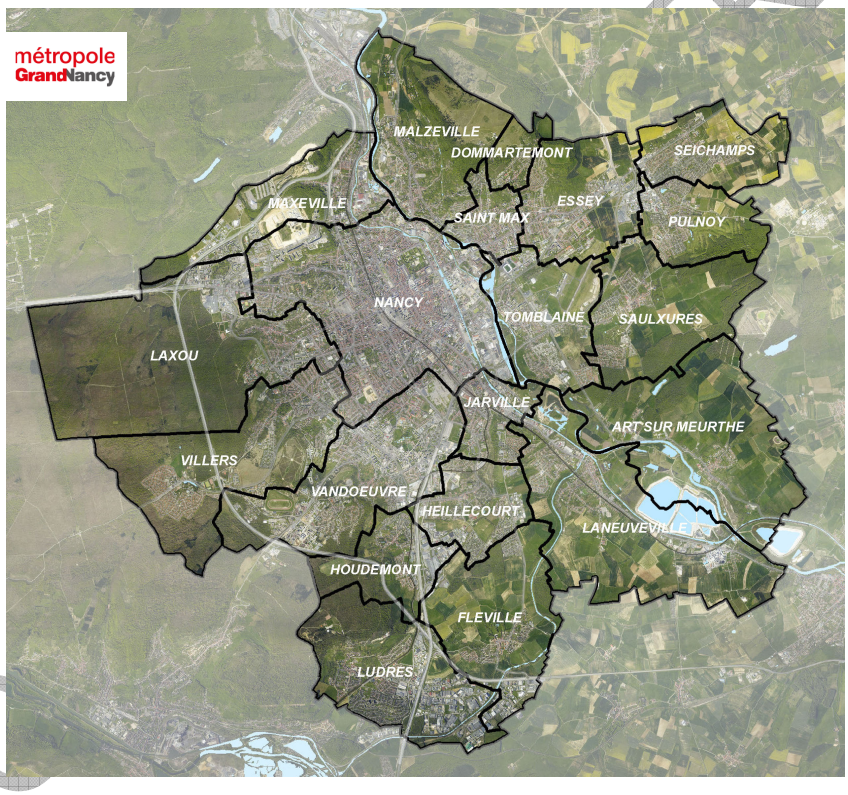
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

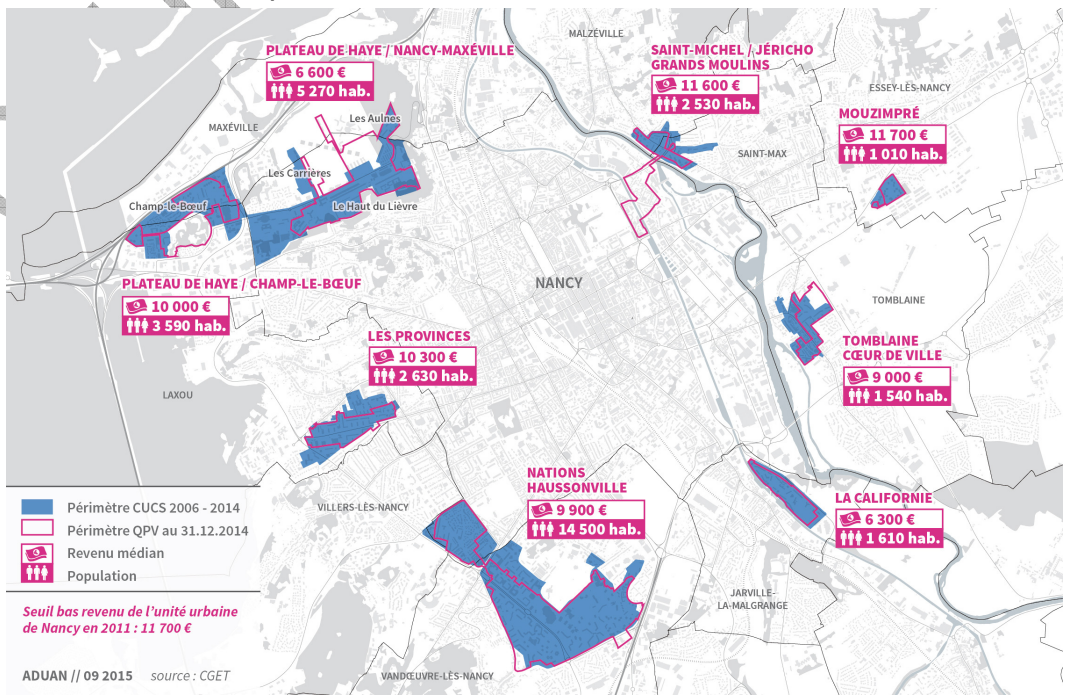
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

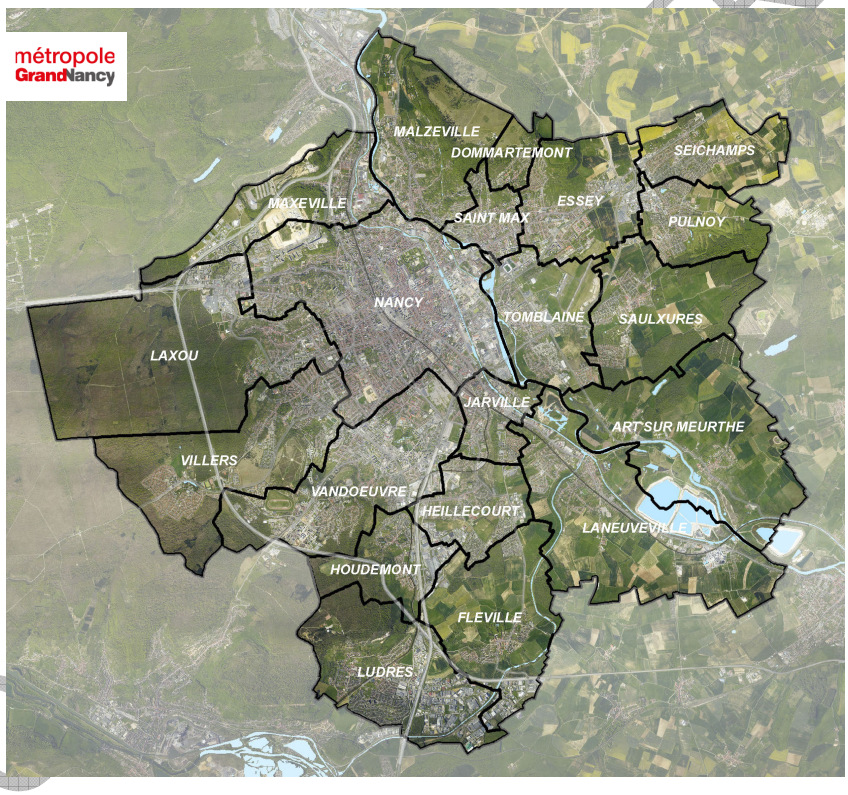
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

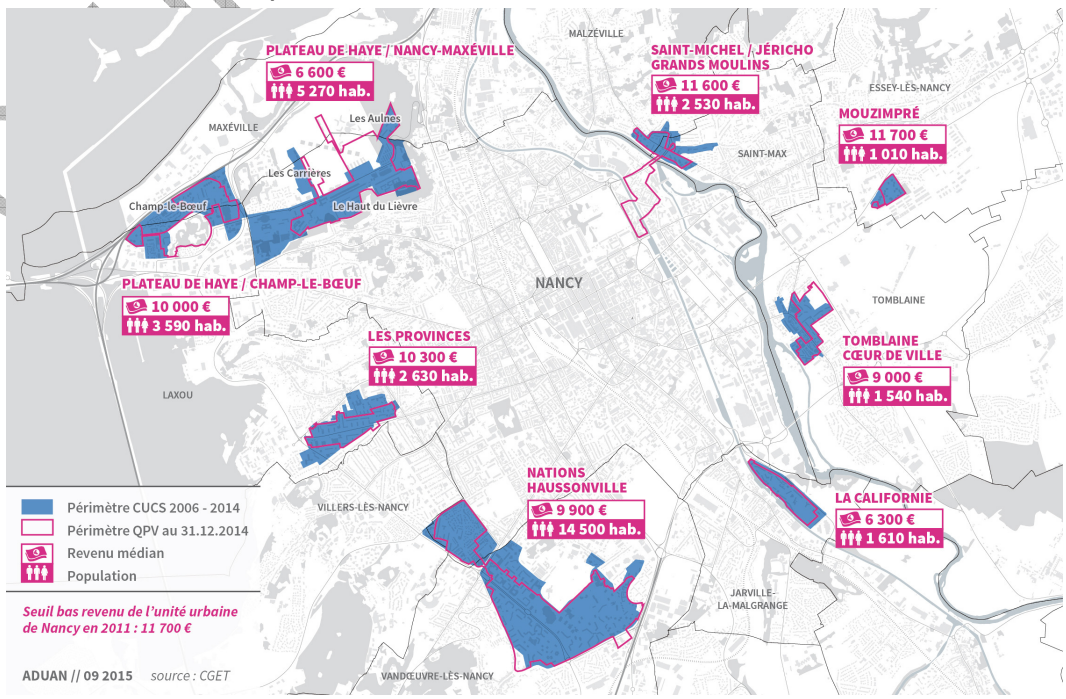
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

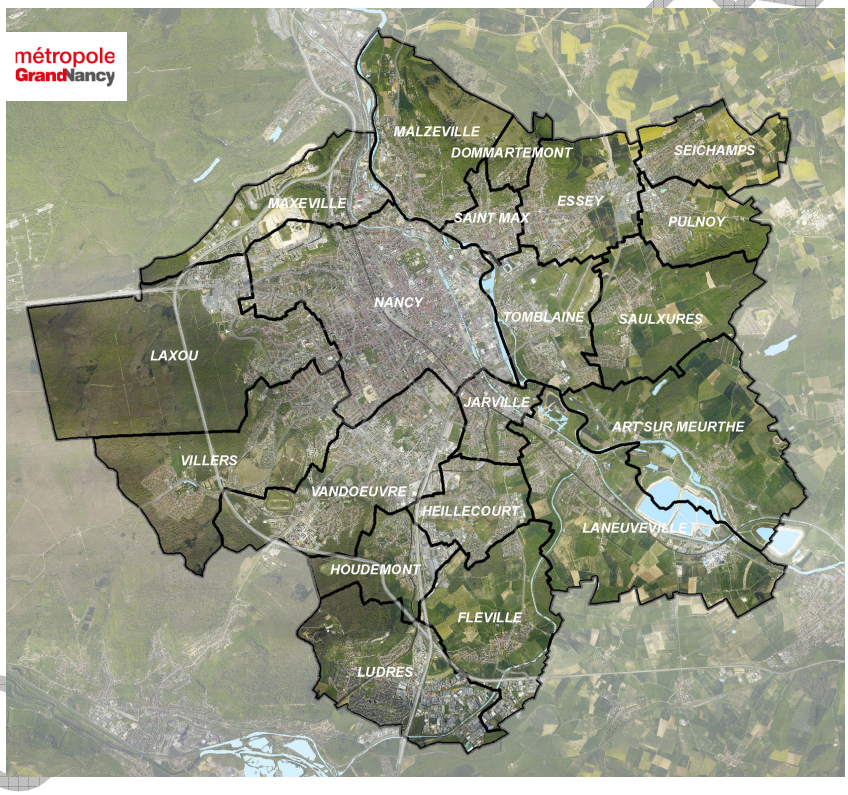
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

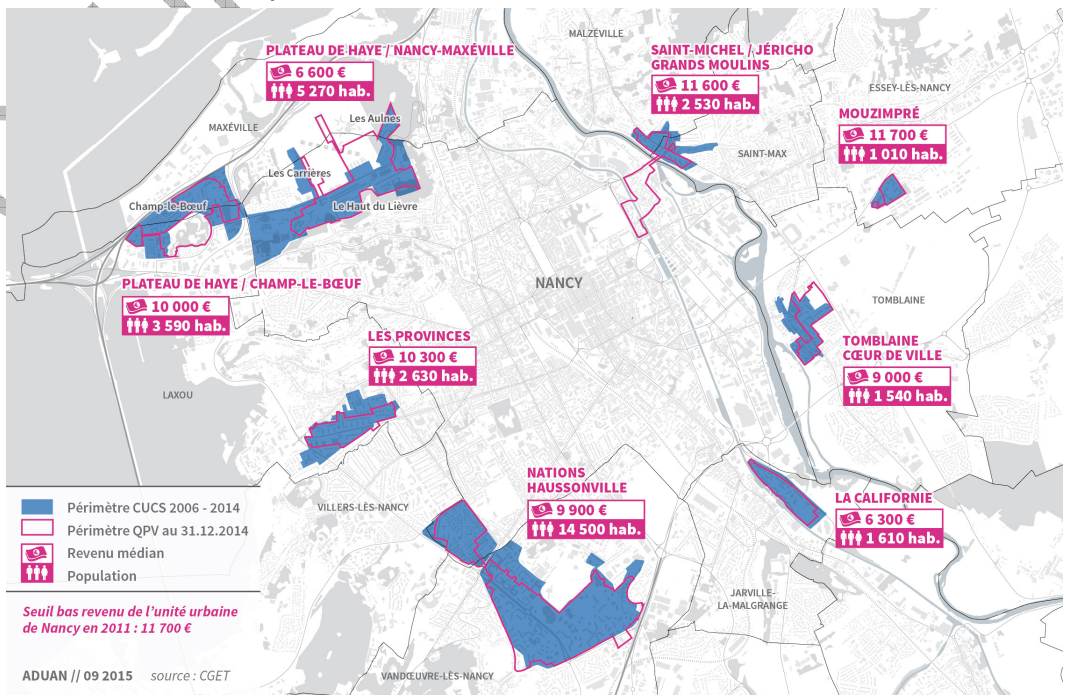
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

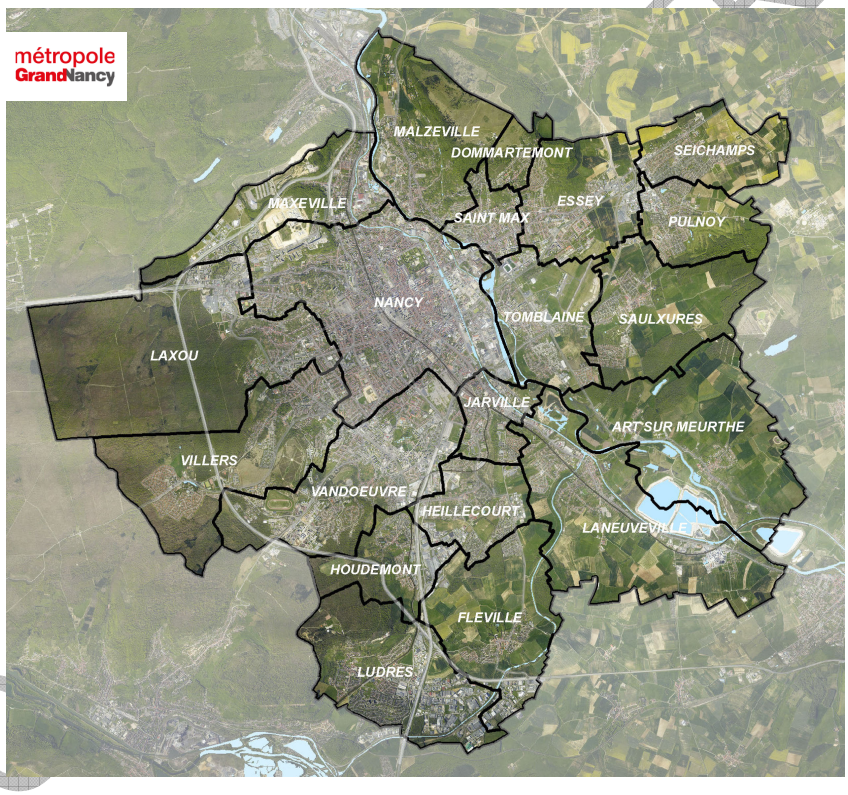
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

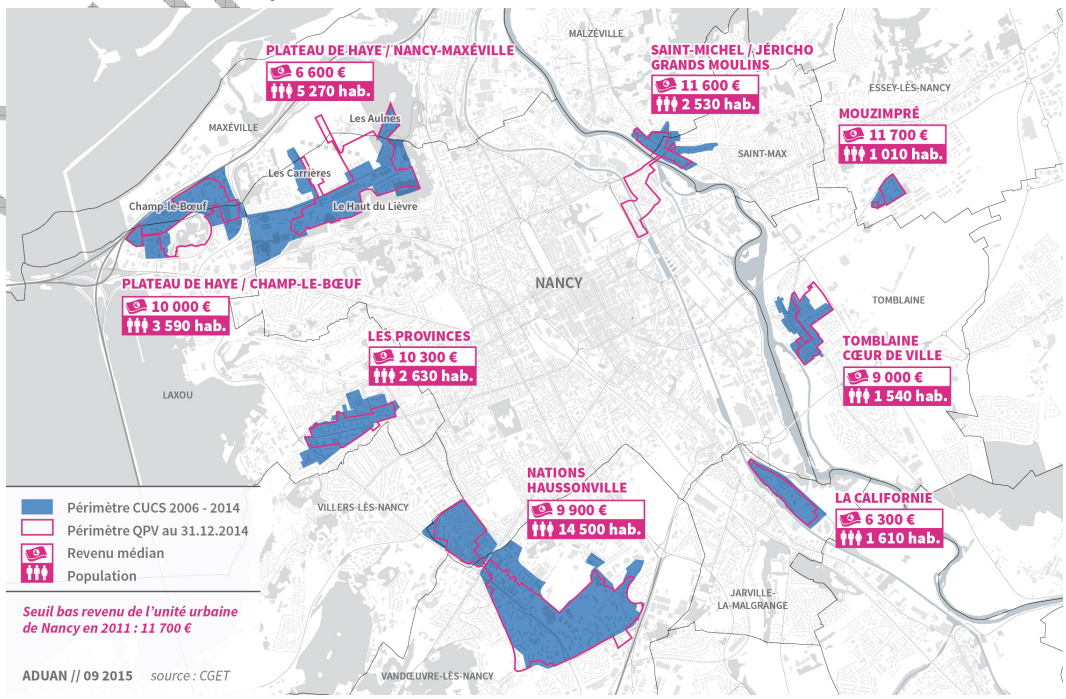
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

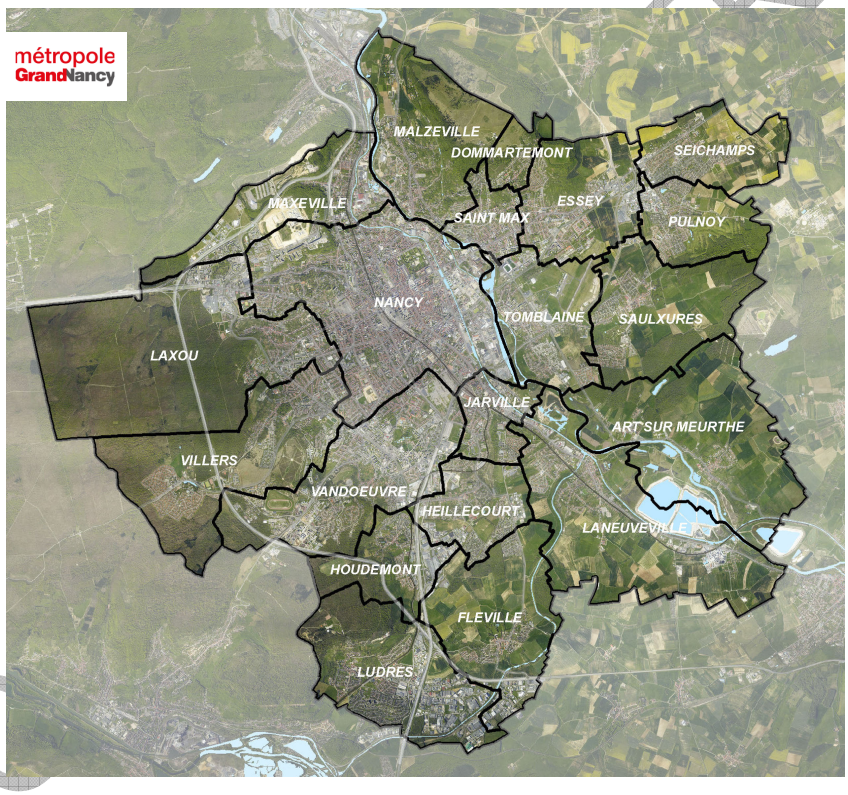
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

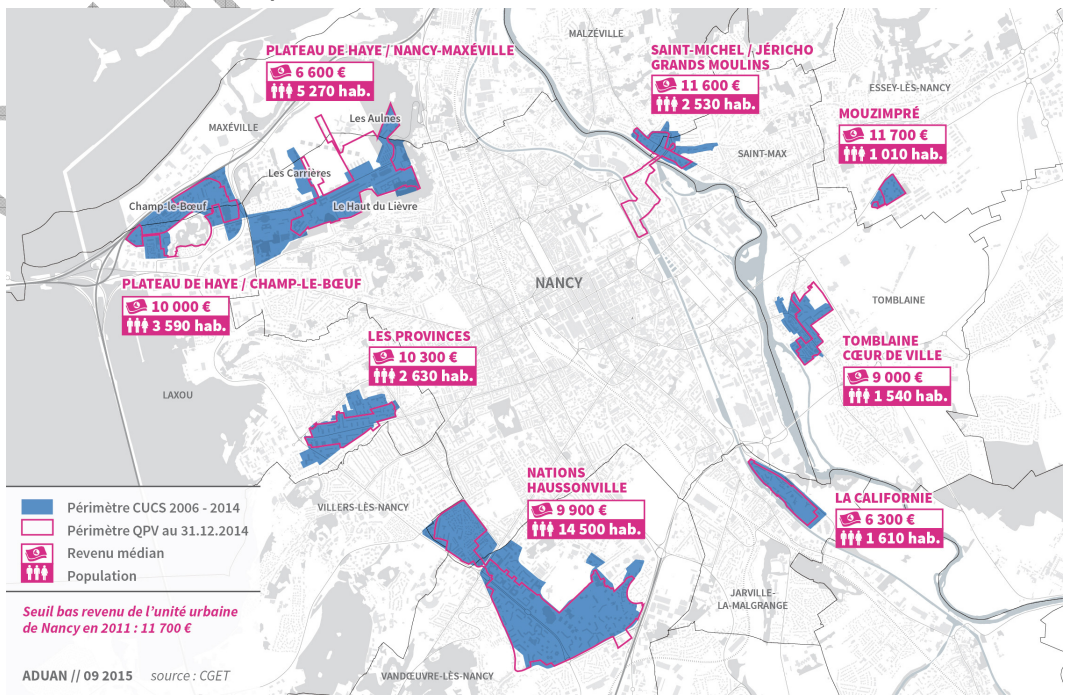
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

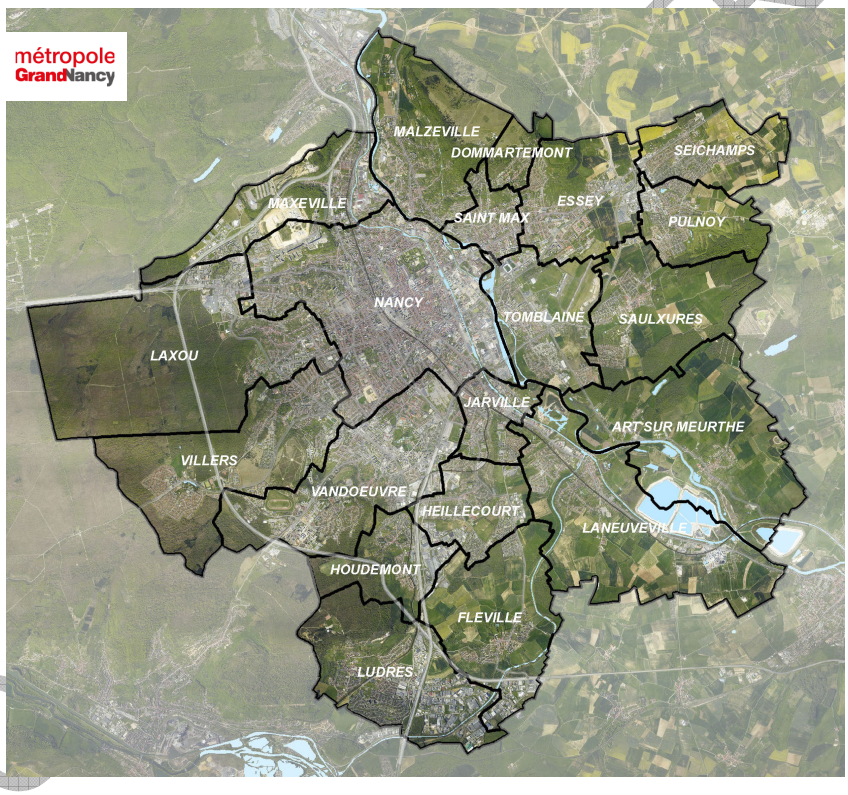
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

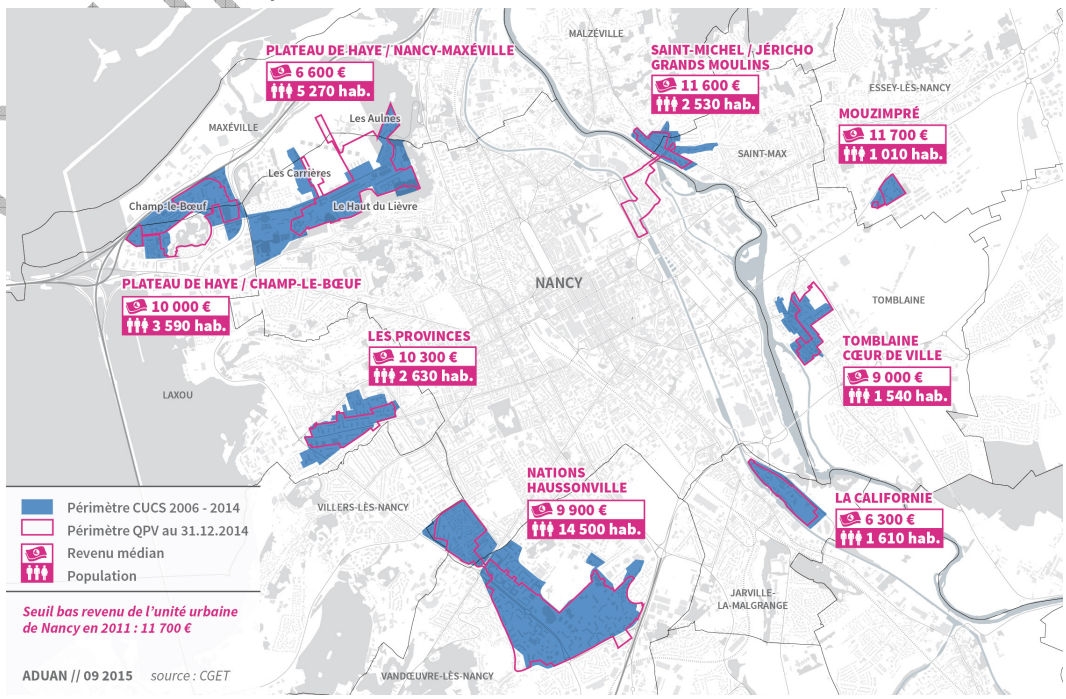
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

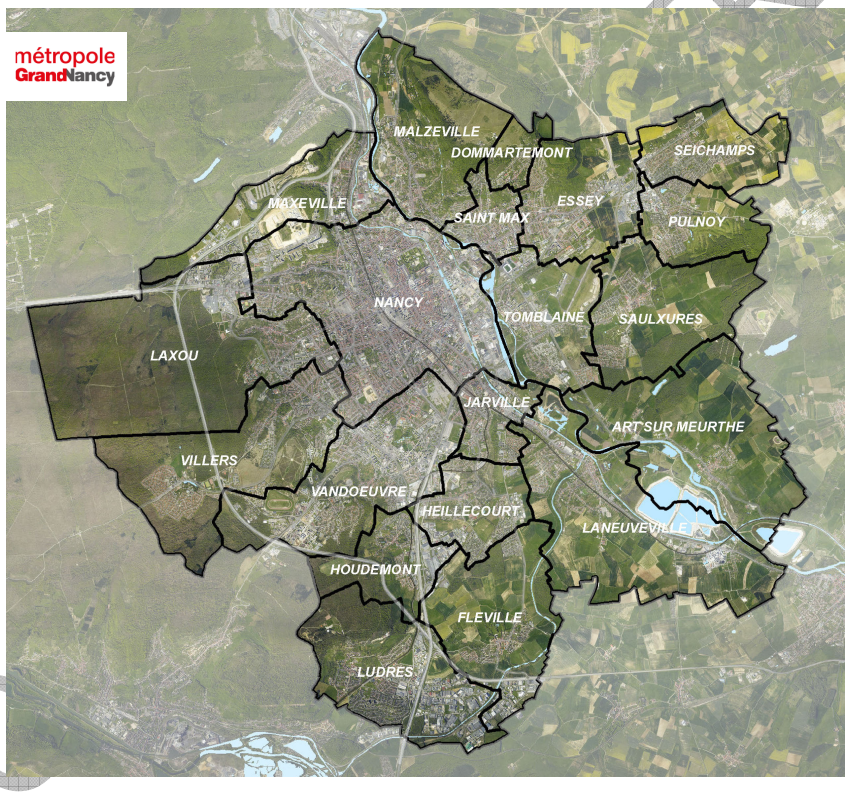
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

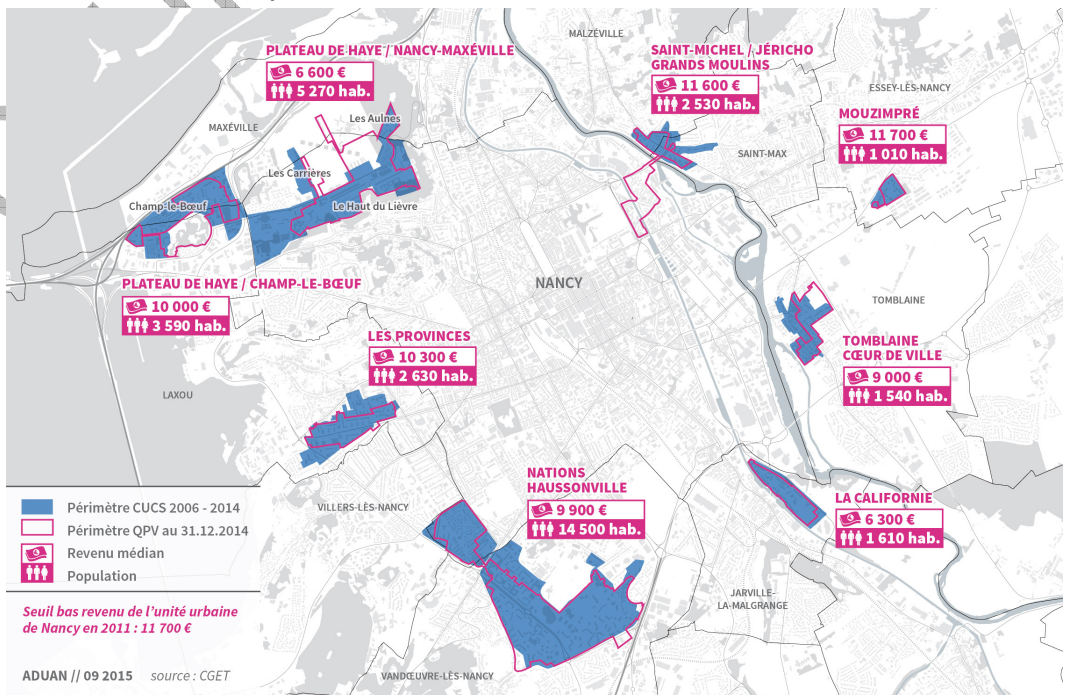
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

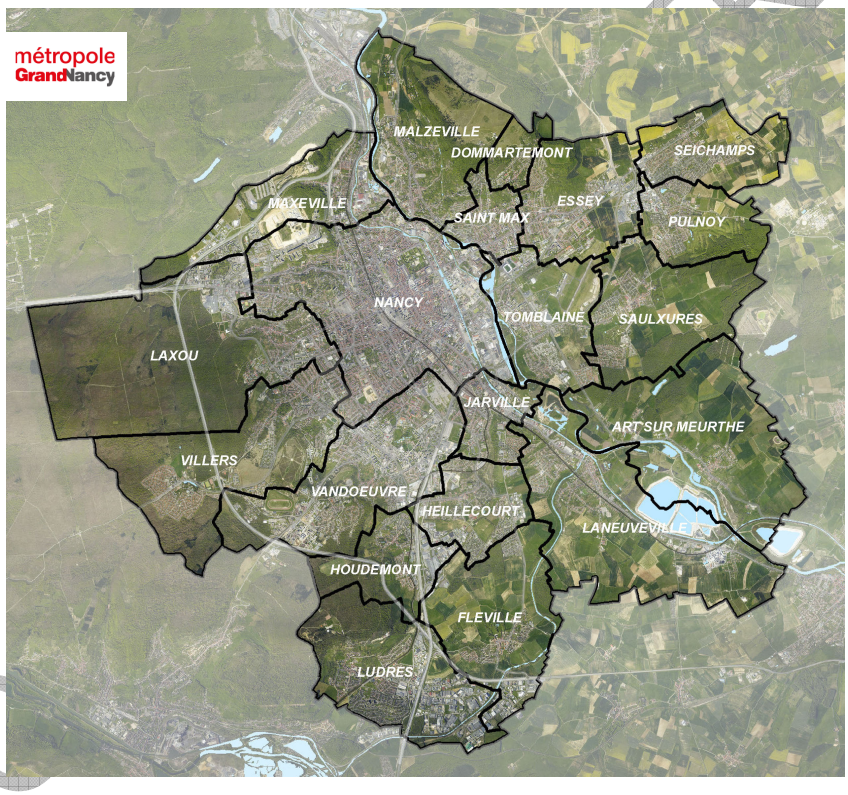
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

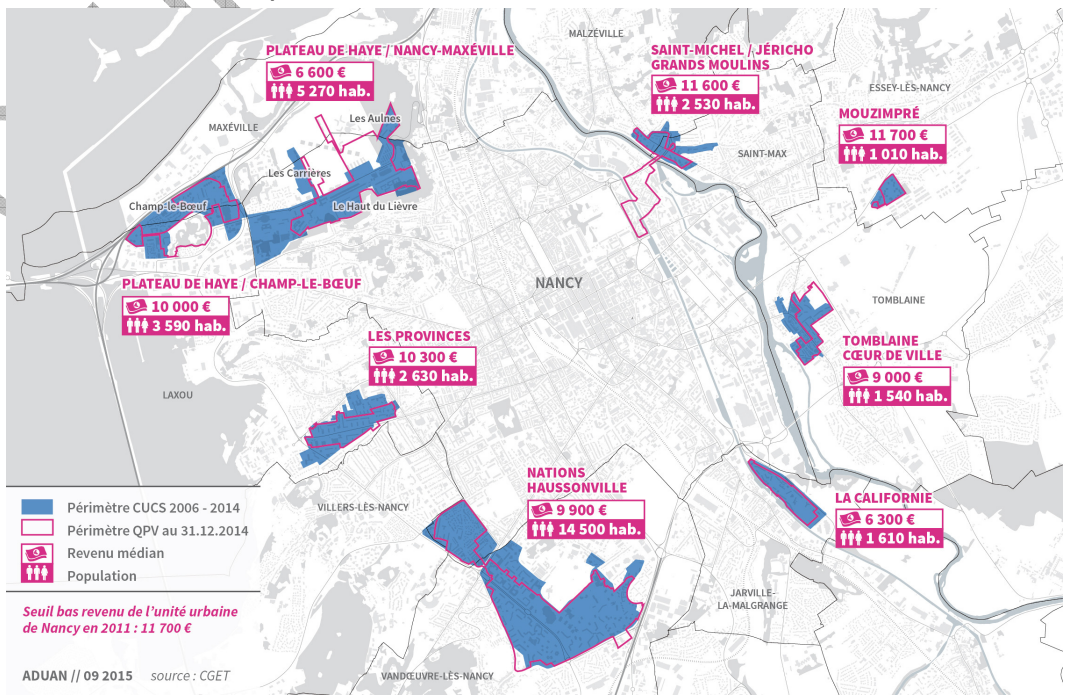
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

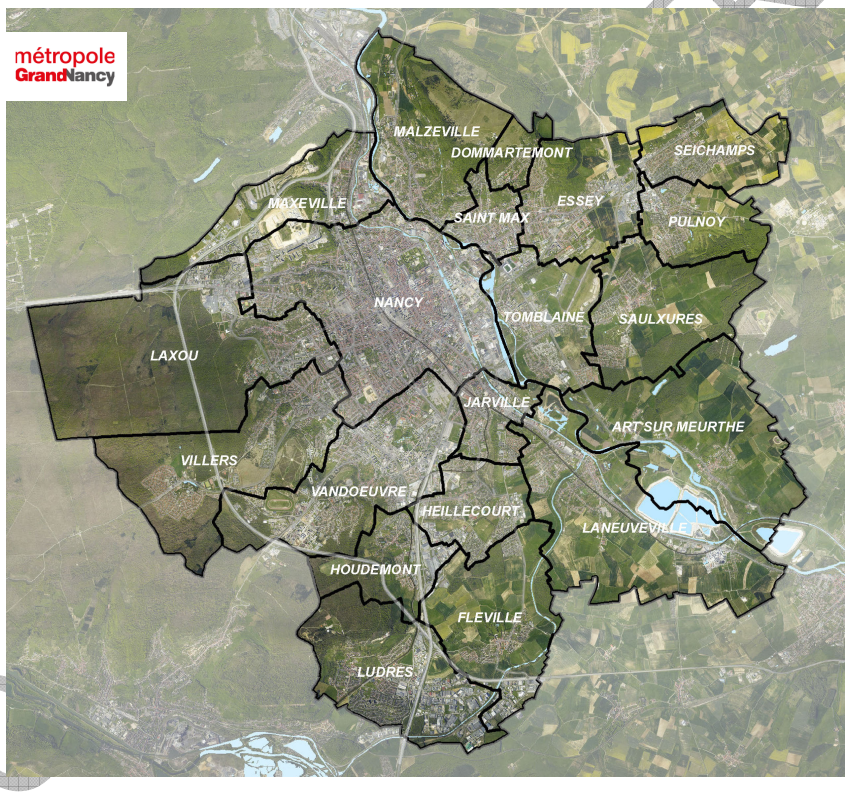
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

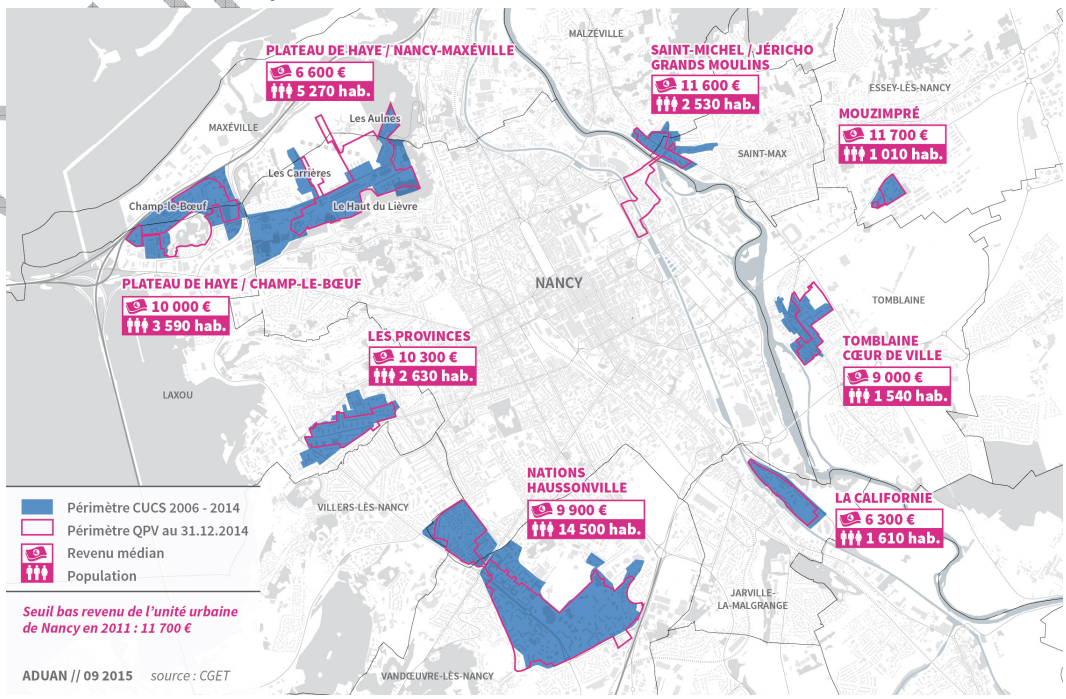
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

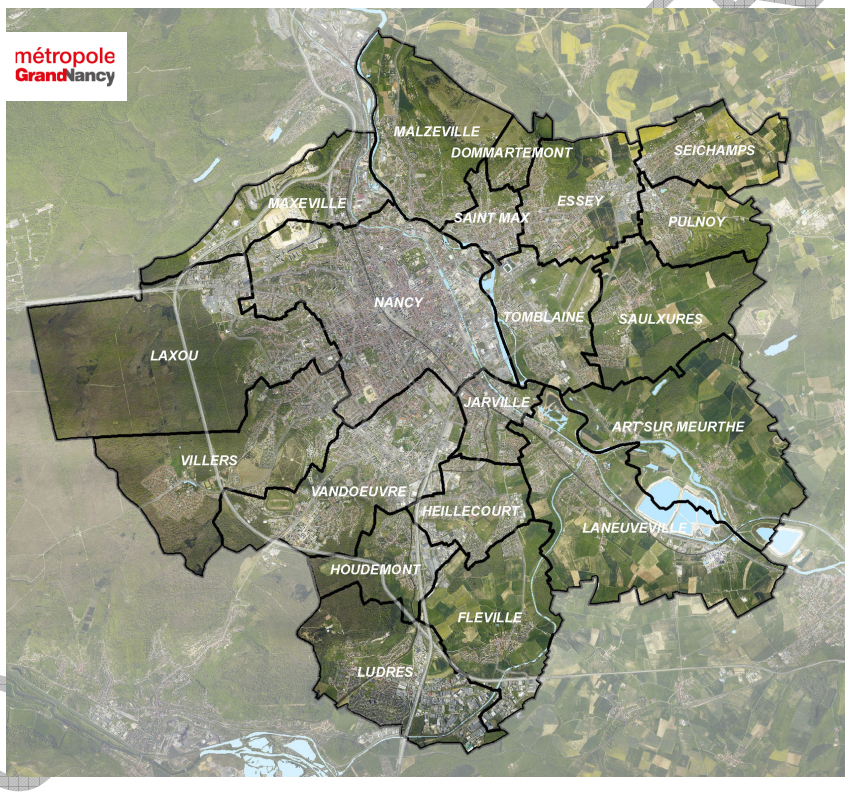
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

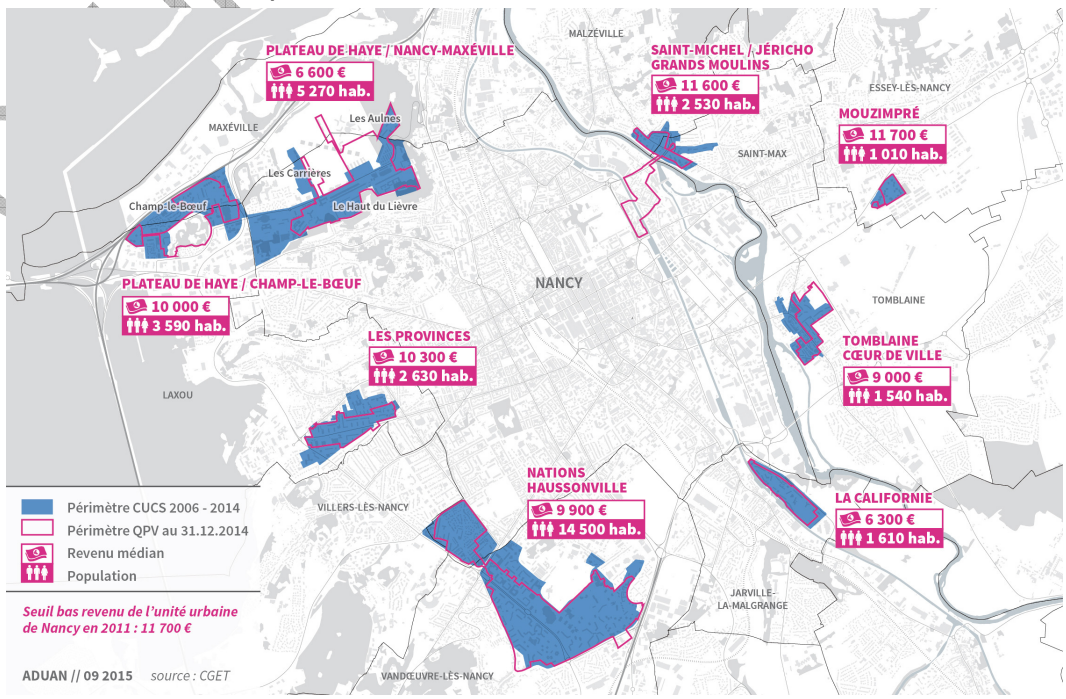
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

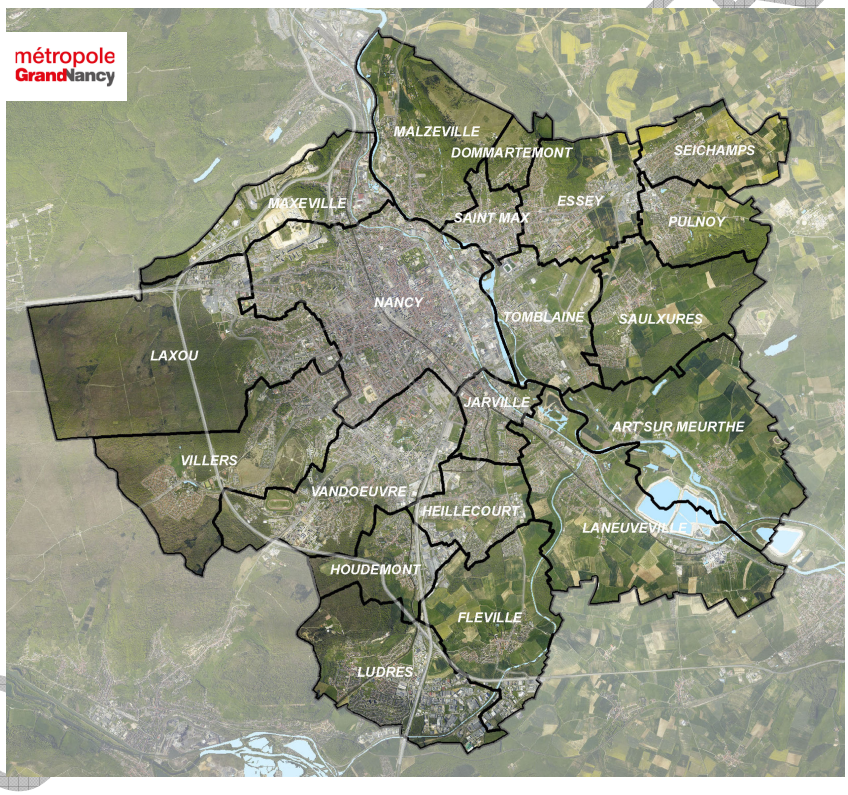
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

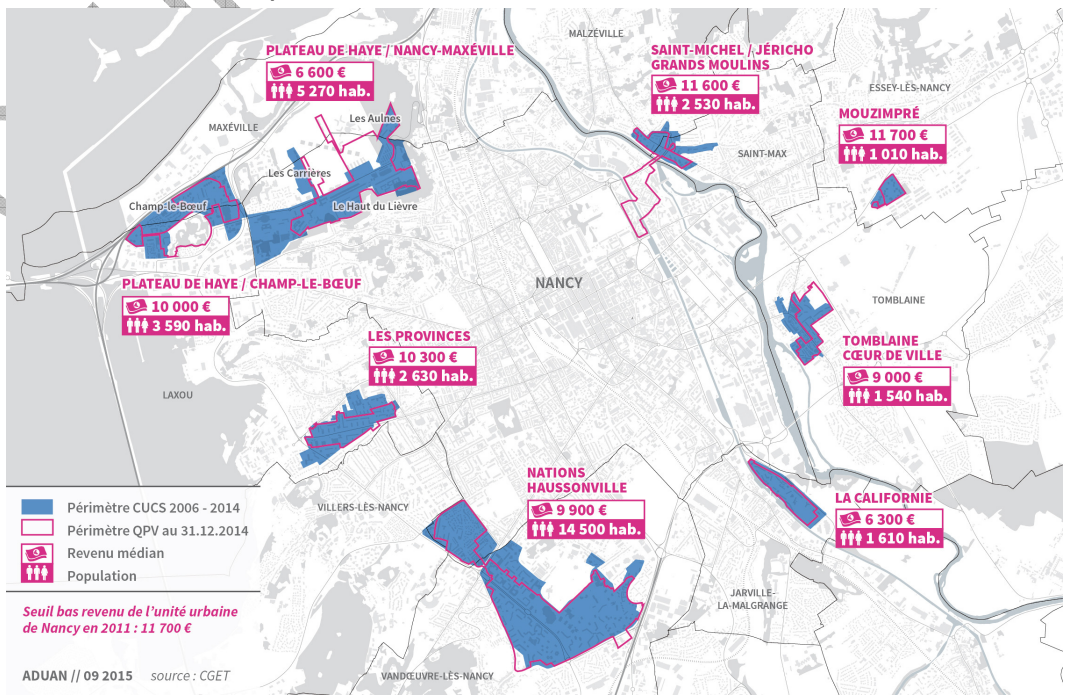
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

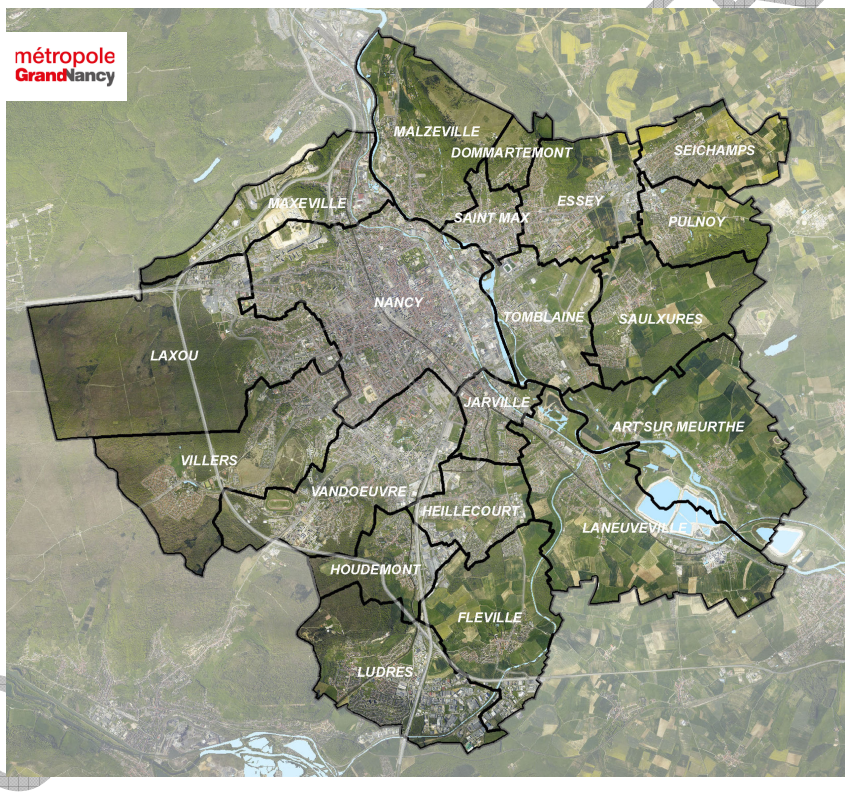
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

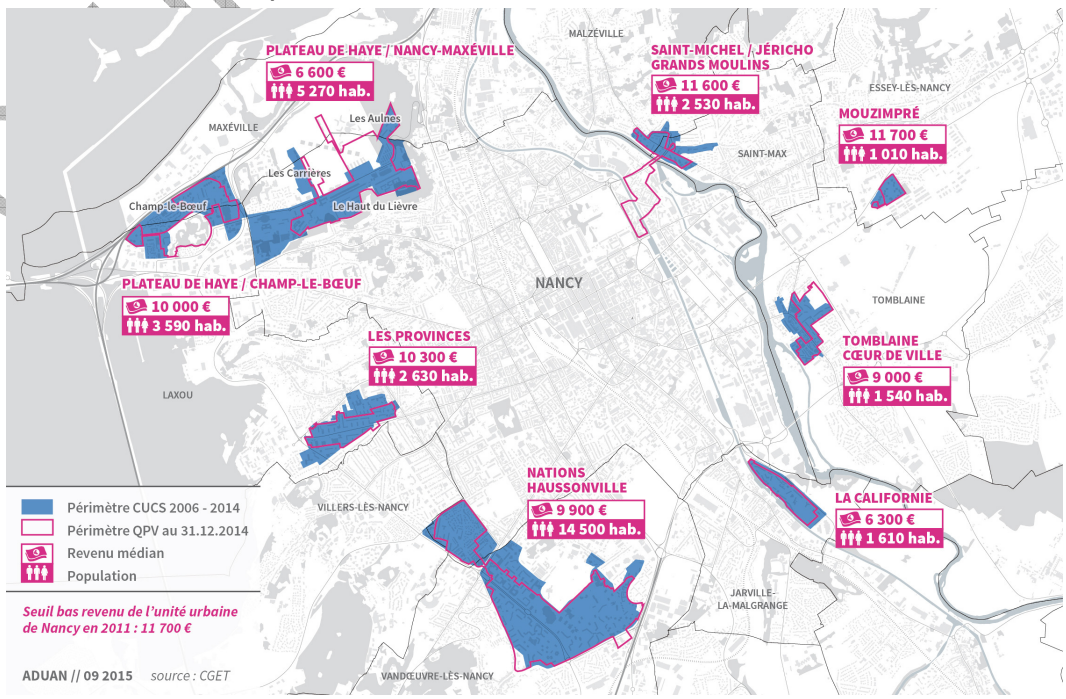
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

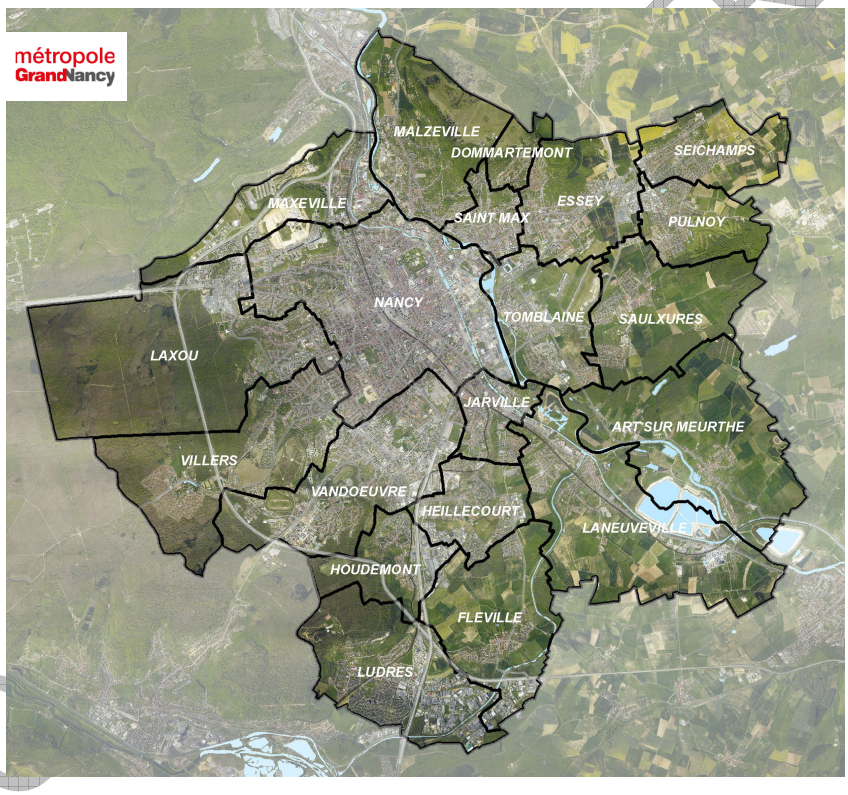
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

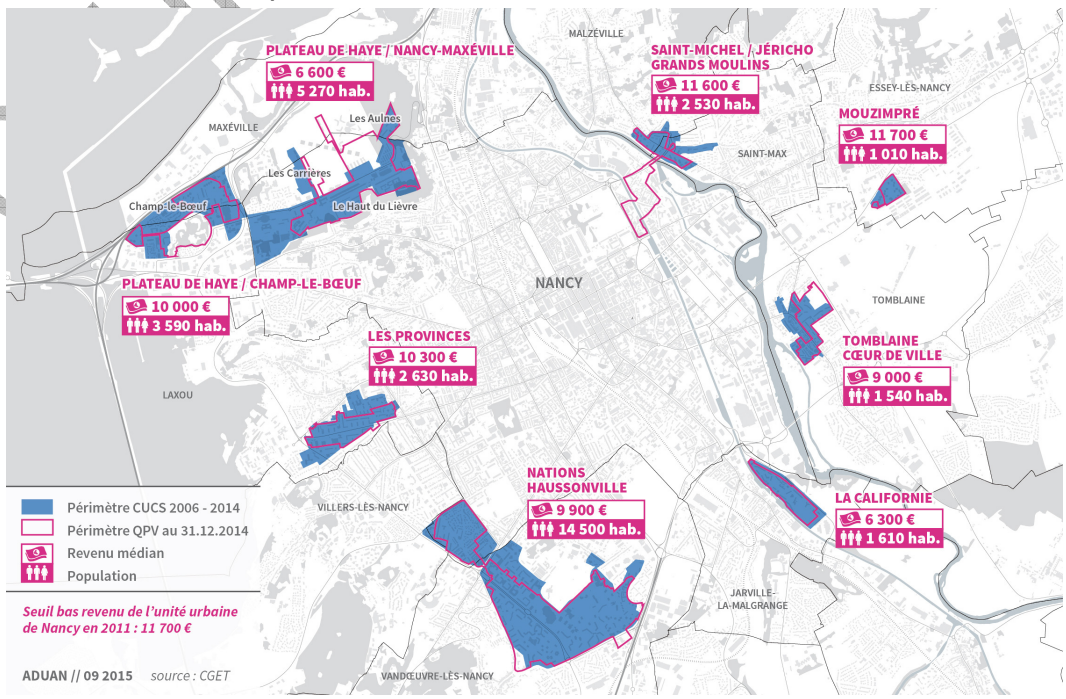
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

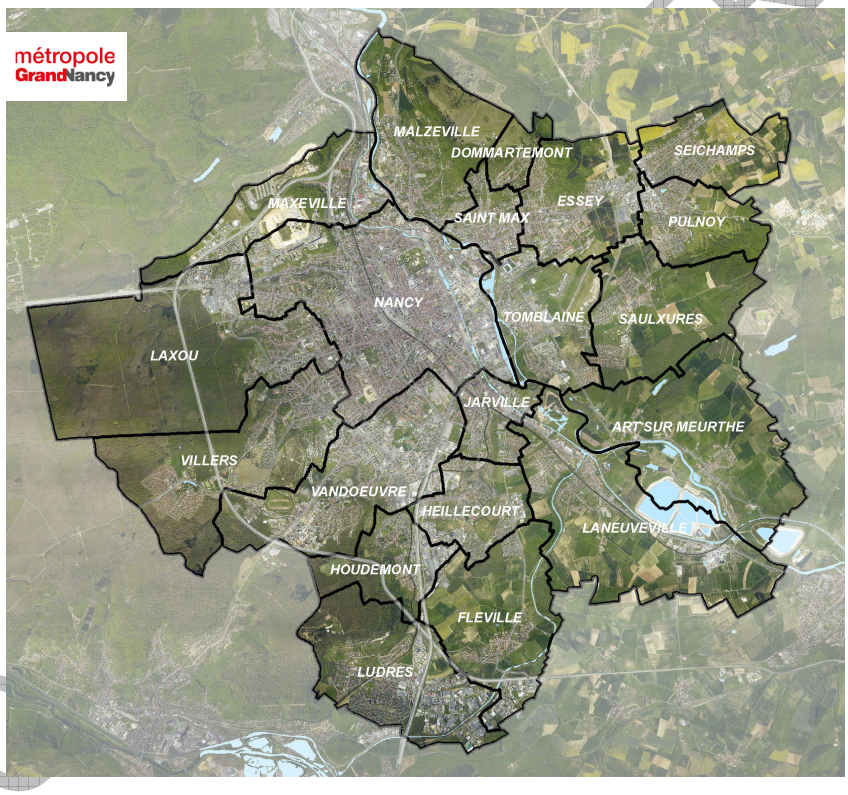
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

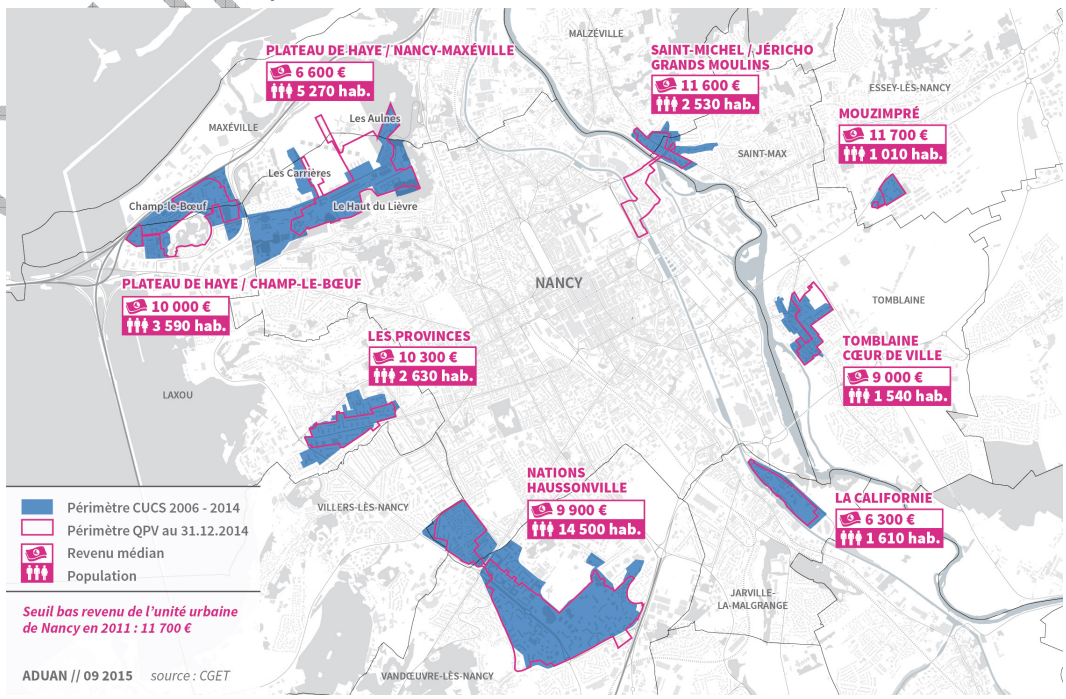
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

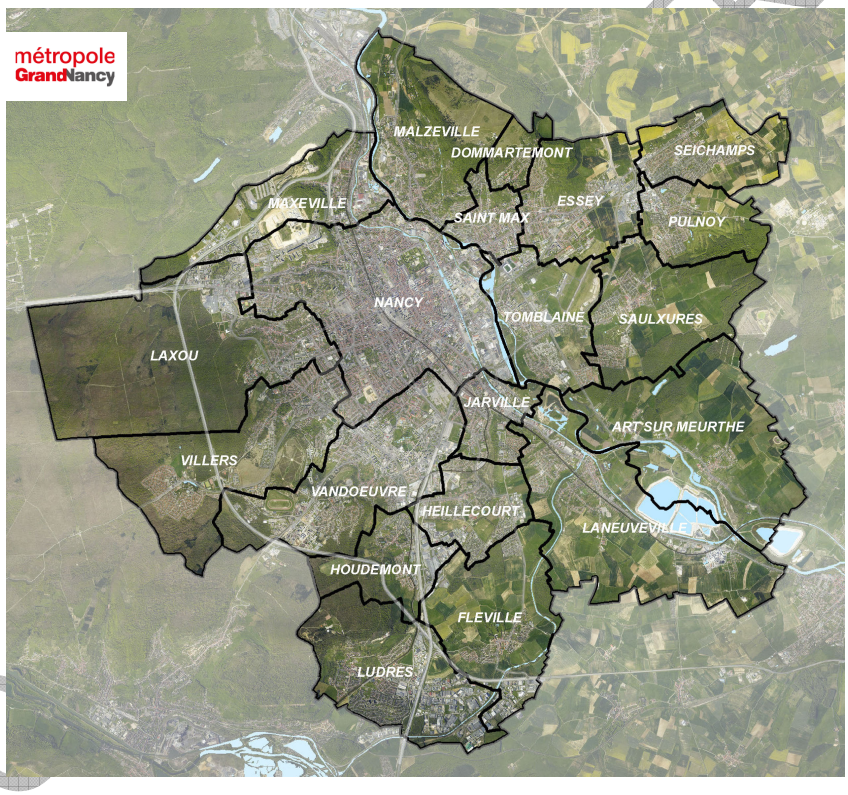
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

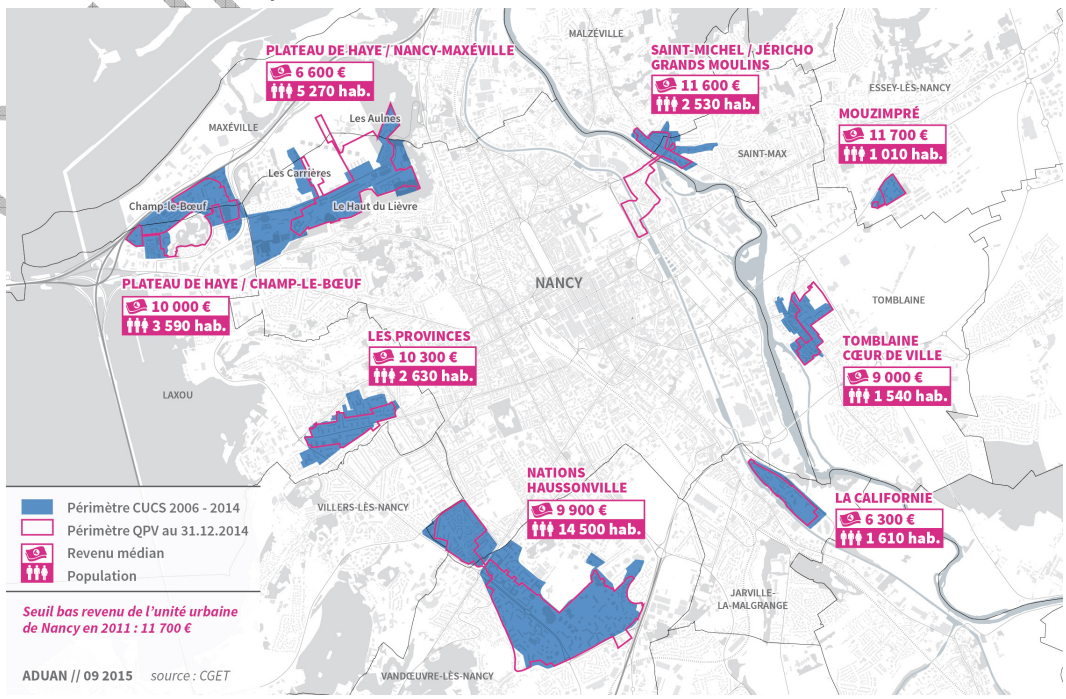
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

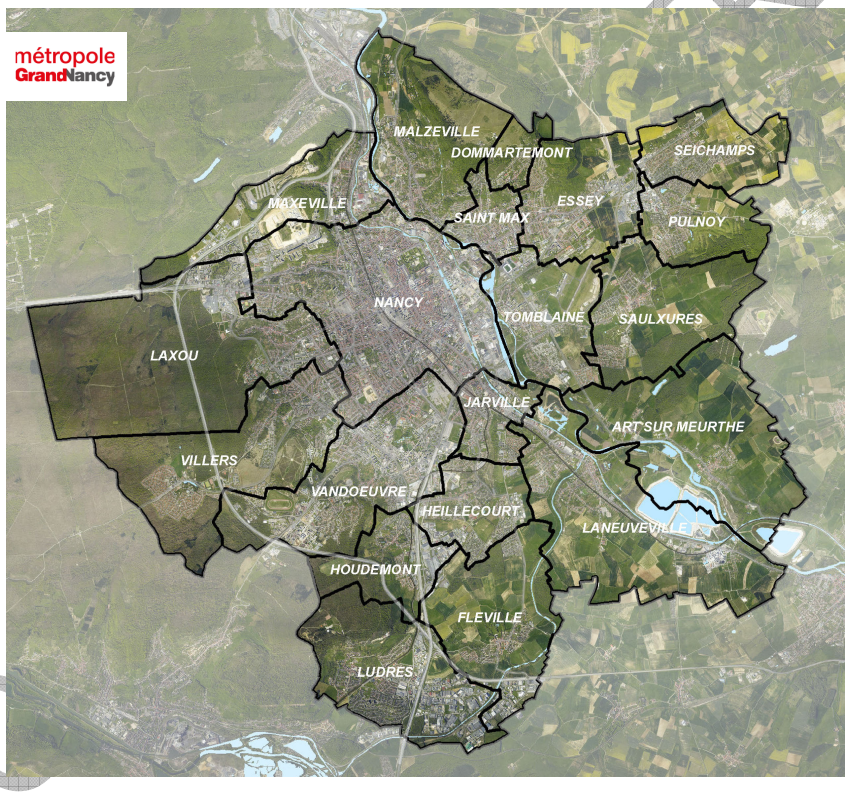
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

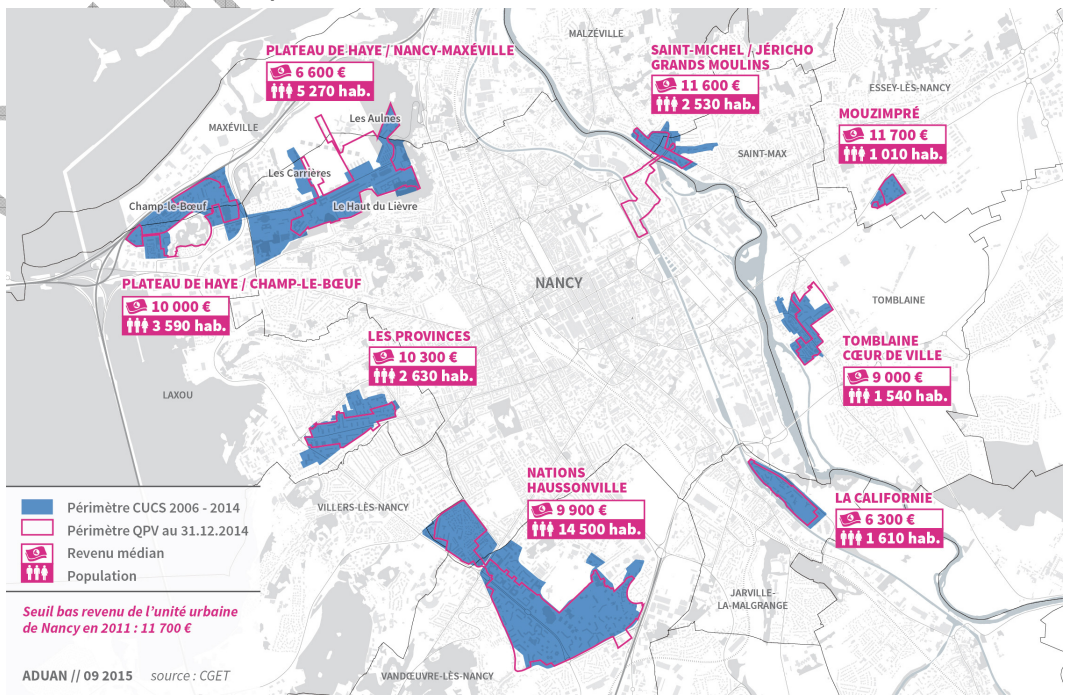
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

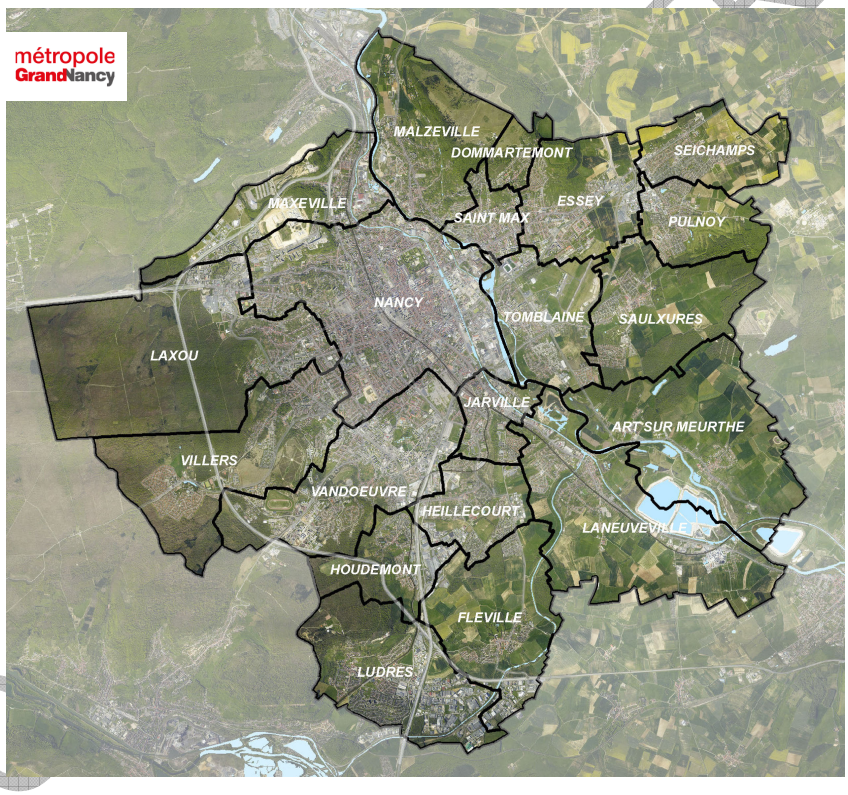
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

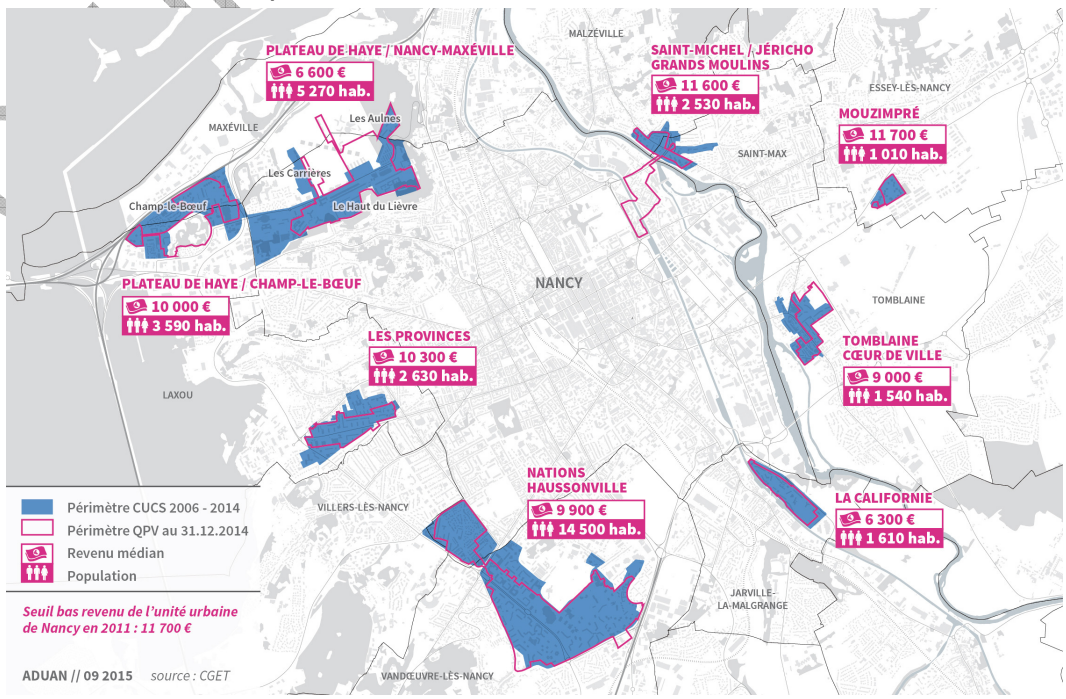
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

métropole GrandNancy

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION TRIENNALE (2016-2018) D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (T.F.P.B.) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (Q.P.V.) DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Organisme H.L.M. : **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Entre :

- **Nouveau Logis de l'Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe BLECH
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET
- l'**Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle, Philippe MAHE
- la **Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT
- la commune de **Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Laurent HENART
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING,
- la **commune de Saint-Max**, représenté par son Maire, Monsieur Eric PENSALFINI
- le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**, représenté par son Président, Eric PENSALFINI
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT

Le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à **compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques,** dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes Z.U.S.), 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, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la **loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la **Loi de finances 2015** et **étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) en France**.

Désormais, cet abattement fait l'objet de **conventions annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.,** pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en Q.P.V., s'articuleront dans ce cadre, ainsi qu'avec l**es démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.), pilotées par les communes et initiées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (2004-2015).**

La présente convention est élaborée conformément :

- à la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- à la loi de finances 2015,
- au cadre national d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, cosigné par l'Etat, l'U.S.H., Ville et Banlieue, l'association des communautés urbaines de France, l'association des maires des grandes villes de France et l'Assemblée des Communautés de France, le 29 avril 2015.

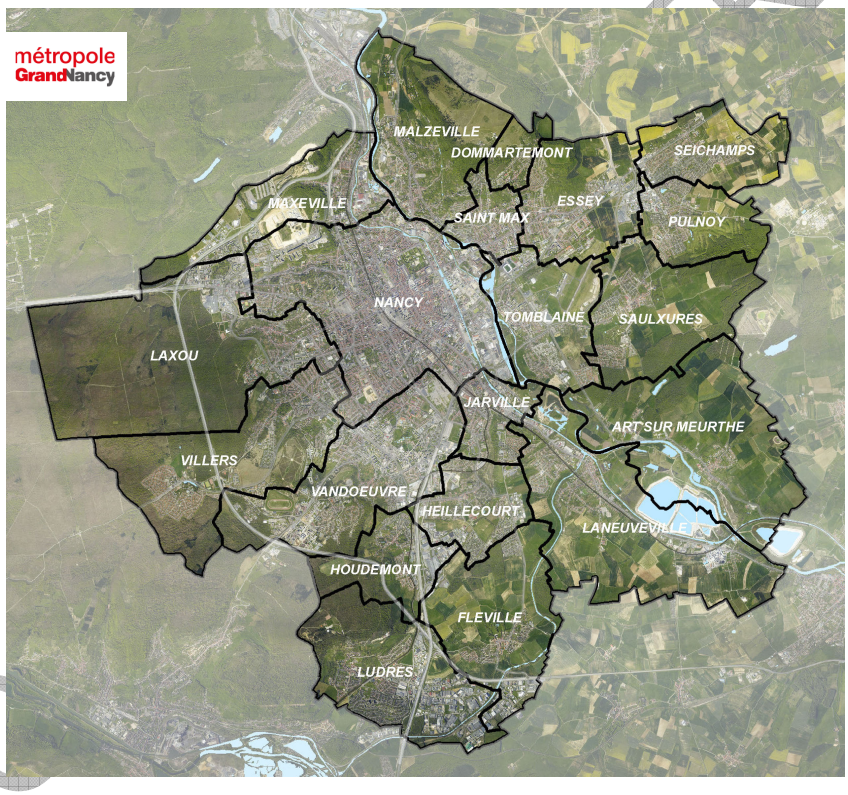
DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1er juillet 2016, le Grand Nancy fait partie des 15 métropoles de France. Cette transformation en Métropole est un atout pour l'agglomération, qui dispose ainsi de tous les outils pour le développement de la croissance économique et de l'attractivité de son territoire.
Fort de son aire urbaine de 476.000 habitants, le Grand Nancy a aujourd'hui un rôle de métropole d'équilibre au sein de la Région Grand Est et de l'espace transfrontalier, en mettant en œuvre de grands projets pour répondre aux enjeux d'aménagement urbain et social, de développement économique et universitaire, de transport et de déplacements, d'habitat mais aussi de développement durable et cohérent du territoire.

La Métropole du Grand Nancy est composée de 20 communes et regroupe 256.000 habitants :



Le Grand Nancy a pris la compétence de la Politique de la Ville dès les années 90 et a porté le Contrat de Ville 2000-2006, puis le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 (C.U.C.S.) à l'échelle de l'agglomération, permettant d'asseoir et d'acquérir des modes de travail complémentaires et coopératifs.

DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) dans le Grand Nancy**

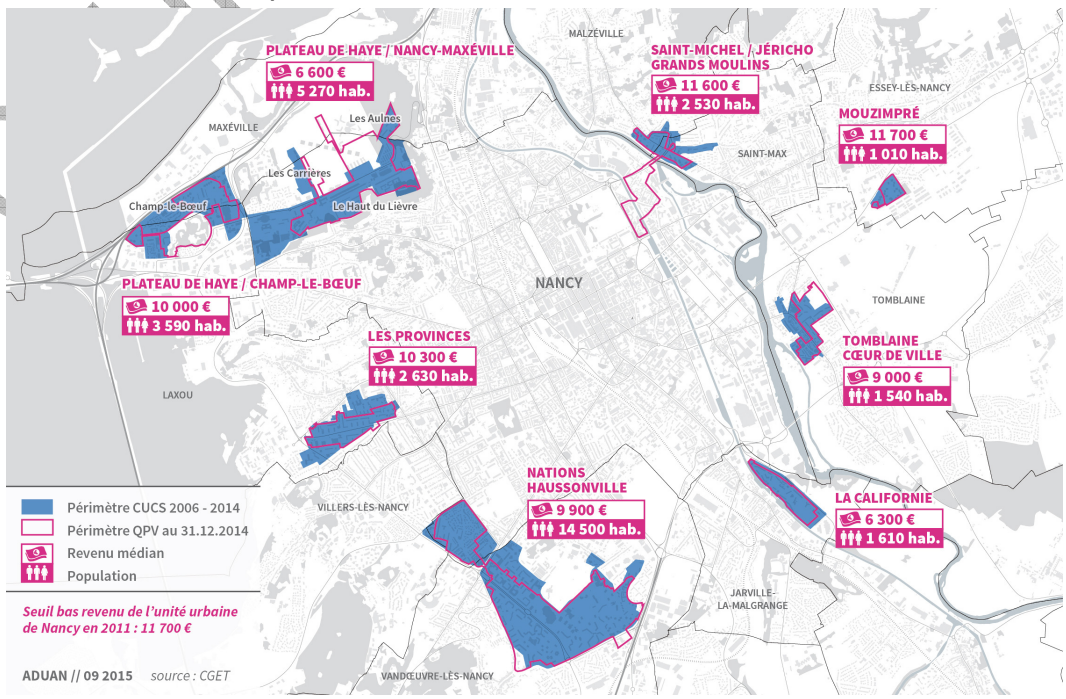
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération nancéienne, l'ensemble des sites du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 est resté éligible au nouveau Contrat de Ville 2015-2020, avec des **périmètres ajustés. De nouveaux quartiers sont également apparus**.

Dans le Grand Nancy, 8 quartiers, dont 4 intercommunaux, au sein de 9 communes, sont désormais concernés par cette géographie prioritaire, à savoir :

- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange,
- Les Provinces à Laxou,
- Plateau de Haye Champ le Bœuf à Laxou et Maxéville,
- Plateau de Haye à Maxéville et Nancy,
- Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy,
- Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max,
- Le Cœur de Ville à Tomblaine.

Parmi ces quartiers, 3 sites sont retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) 2015-2025 : Les Provinces à Laxou et Plateau de Haye/Nancy-Maxéville qui sont des sites d'intérêt national et Haussonville-Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy reconnu d'intérêt régional.

Totalisant 33.000 habitants et 13.500 logements H.L.M., ces quartiers représentent 40 % du parc H.L.M. du Grand Nancy. Ils concentrent toujours de nombreuses difficultés socio-économiques.



DOCUMENT DE TRAVAIL

- **Le Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville**

Les actions relevant du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville visent à améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. Le cadre de vie englobe le logement lui-même mais aussi le quartier.

Pour cela, tous les quartiers de la politique de la ville nancéiens font l'objet de réflexions au regard des différentes politiques publiques menées : mobilité, transports, habitat, urbanisme. La convergence de ces politiques constitue le fondement d'une bonne articulation entre les politiques urbaines et du logement, d'une part, et la politique de la ville, d'autre part.

La politique locale de l'habitat et sa déclinaison au sein des Q.P.V. :

La politique locale de l'habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans dans le Grand Nancy, avec 6 P.L.H. successifs, repose sur le principe de la solidarité intercommunale, à l'échelle des 20 communes. La Métropole du Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H. et à mettre en œuvre dès 1980 l'une des premières Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Très vite, une vision intercommunale de la politique de l'habitat s'est imposée autour des enjeux suivant :

- **satisfaire les besoins en logement avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,**
- **permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat,**
- **favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes,**
- **poursuivre la mise en œuvre des actions.**

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux est engagé depuis 2005 au niveau de l'intercommunalité, tant en s'appuyant tant sur la délégation de compétence que sur le P.R.U. et le N.P.N.R.U.

La rénovation urbaine dans le Grand Nancy

De 2004 à 2015, le Projet de Rénovation urbaine (P.R.U.) du Grand Nancy s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération : écoquartier du Plateau de Haye, les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max, Haussonville à Nancy et Mouzimpré à Essey-lès-Nancy (site ayant bénéficié de la solidarité métropolitaine).

La phase opérationnelle du P.R.U. couvre la période 2007-2018 pour un montant de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré), conformément à l'avenant de clôture signé le 14 octobre 2013.

Le P.R.U. a permis dans une large mesure de revaloriser les quartiers et d'enclencher un changement d'image. Le cadre de vie des habitants a été également largement amélioré :

DOCUMENT DE TRAVAIL

- les démolitions de certains bâtiments ont permis d'aérer et de dé-densifier les quartiers, en permettant de faire émerger des espaces publics jusque-là peu valorisés,
- les projets de résidentialisation sont allés dans le sens d'une délimitation plus claire des espaces publics et privés,
- les grands équipements de l'agglomération sont désormais plus accessibles par les habitants des quartiers avec un réseau de transports en commun plus adapté,
- la réhabilitation du bâti a permis d'accroître la performance énergétique de nombreux logements.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en pérennisant les acquis du P.R.U. à travers la définition et la mise en œuvre d'un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain multi-sites sur la période 2015-2025.

La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

La G.U.P. est une composante indispensable des projets de renouvellement urbain. Elle vise à pérenniser les investissements et améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée, au plus près des besoins et des usages. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à garantir la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre du P.R.U. (2004-2015) de l'agglomération, la mise en œuvre de conventions spécifiques, pour chacun des 7 sites, est passée par la conclusion d'un cadre plus général, concerté entre tous les acteurs. C'est ainsi qu'une convention-cadre de G.U.P. a été signée le 15 décembre 2011. Elle a identifié 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été validées par le Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. Elles viennent d'être actualisées ou l'actualisation est en cours.

Grâce à une politique de l'habitat volontariste, de rééquilibrage du parc de logement au sein de l'agglomération, et avec le projet de renouvellement urbain (2015-2025), l'enjeu est la poursuite de ces efforts.

Les actions menées en matière d'entretien, de présence renforcée, …, induisent un surcoût de gestion pour les bailleurs sociaux. Le dispositif d'abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour le patrimoine situé dans les Q.P.V. vise en ce sens à les compenser et à assurer la mise en cohérence des actions valorisées dans ce cadre avec la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.).

- **Les bailleurs sociaux et Union et Solidarité**

Dans les 8 quartiers prioritaires de la politique de la ville, 6 bailleurs sociaux sont présents : OMh Grand Nancy, Meurthe & Moselle HABITAT, Batigère Nord-Est, Société Lorraine d'Habitat, Est Habitat Construction 3F et Nouveau Logis de l'Est.

Ces organismes H.L.M. jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des quartiers en développant des actions de proximité dans divers domaines tels que la tranquillité résidentielle, le développement économique, l'emploi avec les clauses d'insertion sociale et les emplois de proximité, ou encore l'animation sociale à travers l'accueil et le soutien aux associations locales.

Acteurs de premier plan dans ces quartiers, les bailleurs sociaux, avec Union et Solidarité, ont apporté leur contribution à l'élaboration du Contrat de Ville. Ils ont formulé des propositions à travers 6 thématiques prioritaires qui relèvent de différents champs sur lesquels ils ont légitimé à se positionner en tant qu'acteurs et partenaires territoriaux majeurs :

- les projets urbains
- l'équilibre social dans les quartiers
- la sécurité et la tranquillité résidentielle
- la gestion urbaine de proximité
- l'emploi, l'insertion professionnelle et le développement économique
- l'accompagnement social des publics les plus fragiles.

Pour chacune de ces thématiques, les enjeux ont été identifiés avec des propositions formulées dans le cadre du Contrat de Ville. Chaque organisme poursuit ou développe une stratégie spécifique au regard de son parc. Force est de constater que les missions initiales des bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'élargir, vers des missions complémentaires allant au –delà de leur mission sociale initiale.

- **Nouveau Logis de l'Est (NLE)**

Le Nouveau Logis de l'Est est l'une des 13 entreprises sociales de l'habitat qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1er bailleur de France et filiale de la Caisse des Dépôts.

Le Nouveau Logis de l'Est construit, réhabilite et gère un patrimoine de plus de 3800 logements situé dans la Métropole du Grand Nancy, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DE NLE DU GRAND NANCY CONCERNE DANS LES Q.P.V. DU GRAND NANCY

QPV	Nombre de logt dans le QPV	Montant abattement prévisionnel (base 2015)
Nancy Grands Moulins	127	49 081 €
Les Nations	121	32 604 €
TOTAL	**248**	**81.685 €**

Il s'attache à développer des actions de proximité afin de favoriser le lien social au sein des différents secteurs dont il a la charge.

La Direction de la Proximité est organisée comme suit :

GARDIEN D'IMMEUBLE

Le gardien assure la propreté des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des abords. Il veille à la surveillance générale des bâtiments, des espaces communs et de leurs équipements. Il remonte toute information sur la prévention des risques liés au patrimoine et à la sécurité des biens et des personnes.

En 2016, le gardien du site du 30 – 32 avenue du 26è RI - Nancy a participé à une formation sur la communication et la gestion des conflits. Son action permet de développer le lien social sur le secteur.

Concernant le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, le recrutement d'un gardien d'immeuble a été effectué le 1er septembre 2016.

RESPONSABLE DE SECTEUR

Le Responsable de secteur gère les sollicitations techniques des locataires, les problèmes de comportement, les sinistres, la propreté et l'entretien des parties communes. Il est le garant de la qualité des services apportés aux locataires.

Pour l'entretien technique de certains équipements privatifs (chaudières, robinetterie…) et communs (ascenseurs, portes de garage, barrières,…), les prestataires externes liés par contrat à Nouveau Logis de l'Est sont joignables directement. Un affichage est réalisé dans les parties communes avec les numéros de téléphone.

CENTRE D'APPEL

Pour toutes les questions relatives au logement, au bail, au loyer, aux problèmes techniques un centre d'appel est disponible de 8h à 19h est au 0972 676 610.

Pour les urgences, le soir et le week-end les locataires ont la possibilité de joindre un numéro d'astreinte : 0970 808 931.

VEILLEUR DE NUIT

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy, une convention a été signée avec les veilleurs de nuit afin d'améliorer la sécurité aux abords des immeubles.

D'autres actions sont menées pour le ramassage des encombrants, le nettoyage et la sécurisation des lieux.

En effet, en 2016, sur le site du 30 – 32 avenue du 26è RI – Nancy, des Vigik ont été installés sur toutes les entrées et un renforcement des interventions de nettoyage a été réalisé en partenariat avec l'association Réciprocité.

Sur le site du 1-3 rue Remich à Vandœuvre-lès-Nancy :

- les interventions de nettoyage ont été renforcées avec l'association Réciprocité,
- des actions ponctuelles sont réalisées sur le secteur pour améliorer la communication et favoriser le lien social. Un kiosque CGL 54 a notamment été réalisé sur le thème du livre,
- une fête en l'honneur du gardien a réuni 12 adultes et une douzaine d'enfants également. Les habitants ont partagé un moment de convivialité.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Nouveau Logis de l'Est en contrepartie de cet abattement. Elle précise les modalités communes d'élaboration, d'application, de suivi et d'évaluation des conventions d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. pour les 8 quartiers retenus au titre de la politique de la ville (Q.P.V.) sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Cette convention sera annexée au Contrat de Ville du Grand Nancy 2015-2020, signé le 23 décembre 2015.

ARTICLE 1 – METHODE

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015, définit la méthode globale d'élaboration de la présente convention.

Le partage du diagnostic et des indicateurs de moyen de gestion de droit commun permettra d'identifier le surcoût lié aux Q.P.V., et de définir un programme d'actions adapté pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

1.1. Diagnostic

Le diagnostic est réalisé à l'échelle de chaque quartier et a été partagé par l'ensemble des signataires. Il rassemble les éléments issus du P.C.S.T., du Contrat de Ville et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de la G.U.P.

Ce diagnostic identifie :
- Les principaux fonctionnements / dysfonctionnements sur le champ résidentiel, la gestion urbaine de proximité, l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics.
- Les priorités d'intervention pour chaque quartier.

1.2. Indicateurs

La méthode suivie pour le **calcul des indicateurs** est celle proposée par l'**Union Sociale pour l'Habitat** *(Note méthodologique, U.S.H., Direction des politiques urbaines et sociales, octobre 2015).*

Les indicateurs visent à mettre en évidence, lorsqu'ils existent, les surcoûts de gestion liés au patrimoine situé en Q.P.V. comparativement au reste du parc.

Ces indicateurs concernent :
- l'entrée dans les lieux,
- les ascenseurs,
- le contrôle d'accès,
- le nettoyage des parties communes et des abords,
- la maintenance des parties communes et des abords,
- le gardiennage et surveillance.

Ces indicateurs sont produits par bailleur et ce pour chaque Q.P.V., l'échelle de comparaison étant celle de l'agglomération.

1.3. Programmes d'actions

Les actions spécifiques à chaque Q.P.V. relevant de l'abattement de T.F.P.B. doivent, conformément au cadre national, porter sur les axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la formation spécifique et le soutien au personnel de proximité,
- le sur-entretien,
- la gestion des déchets, des encombrants et des épaves,
- la tranquillité résidentielle,
- la concertation et la sensibilisation des locataires,
- l'animation, le lien social, le vivre ensemble,
- les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors résidences concernées par une convention A.N.R.U.)

Les actions sont définies en cohérence avec celles déjà instituées dans les conventions de G.U.P. existantes.

Le programme d'actions annuel, par Q.P.V., identifie et précise les actions valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B. Celles-ci peuvent être de 2 natures :

- les **actions de renforcement de droit commun** (part valorisable suite au calcul des indicateurs), à l'exception de celles qui permettraient, a minima, d'atteindre le même niveau de qualité de service que dans le reste du parc de logements,
- les **actions spécifiquement valorisées dans le cadre de l'abattement de T.F.P.B.** :

Différents principes communs pour la valorisation des actions prises en compte devront être respectés :

- **Nature des actions** : les actions valorisées pourront relever soit de la mise en place d'**actions nouvelles,** soit de la **pérennisation d'actions** développées par le bailleur au sein du quartier.
- **Mutualisation des actions :** un bailleur peut, sur validation du Comité de pilotage, engager des actions au sein d'un Q.P.V. dans lequel il détient du patrimoine, au titre d'une partie de l'abattement de T.F.P.B. d'un patrimoine situé dans un autre Q.P.V., sous réserve que les deux Q.P.V. se situe dans la même commune.
- **Charges des locataires :** les actions mises en place en contrepartie de l'abattement ne doivent pas conduire à une augmentation de loyer ou de charges pour le locataire.

ARTICLE 2 – MODALITES DE PILOTAGE

En tant que pilote de la mise en œuvre du Contrat de Ville, en lien étroit avec l'Etat, la Métropole du Grand Nancy coordonne la mise en œuvre de la présente convention.

Les communes en tant que pilote de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), sont également étroitement associées, à l'échelle de leurs Q.P.V. respectifs, à l'établissement des programmes d'actions avec les bailleurs sociaux.

- **Comité de pilotage**

Cette instance, à l'échelle de l'agglomération, est coprésidée par le Président de la Métropole, ou son représentant, et le Préfet de Département. Elle se réunit au moins une fois par an et a pour objet de :

- valider les conventions triennales par bailleur déclinées à l'échelle des quartiers,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires à la mise en œuvre des conventions,
- de décider d'éventuelles orientations et/ou adaptations de la démarche en fonction de l'évaluation annuelle de cette dernière.

L'ensemble des signataires y participent, à savoir :

- des élus métropolitains : la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, le Vice-Président délégué à la Politique de la Ville et à la Rénovation urbaine, le Vice-Président délégué à la collecte et au traitement des déchets,
- les Maires des communes concernées : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, ou leurs représentants,
- l'association Union et Solidarité,
- les bailleurs sociaux présents dans les Q.P.V. du Grand Nancy, bénéficiant de l'abattement de T.F.P.B. : l'OMh Grand Nancy, mmH, Batigère Nord-Est, Est Habitat Construction, Nouveau Logis de l'Est
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho

- **Comités territoriaux**

Des comités territoriaux sont organisés, au minimum une fois par an, par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité :

- le QP.V. Saint-Michel Jéricho – Grands Moulins à Malzéville, Saint-Max et Nancy
- le Q.P.V. Haussonville – Les Nations comprend un comité technique dédié pour Les Nations,

Chaque comité territorial réunit :

- les services du Grand Nancy,
- les communes concernées,
- les services de l'Etat,
- les bailleurs sociaux concernés.

Les comités territoriaux ont pour objet d'assurer le suivi de l'année n-1, et d'élaborer les programmes d'actions de l'année n+1, avant validation par le comité de pilotage.
Ils seront organisés après la clôture des comptes de l'année n-1 et avant le vote du budget de l'année n+1 de chaque bailleur, soit courant du 1er semestre de chaque année.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il réunit :

- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.) qui est associé au Conseil d'Administration du N.L.E.

Le rythme des rencontres est annuel.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens.

ARTICLE 4 – DUREE ET DECLINAISON DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée triennale 2016-2018. Elle s'applique à l'ensemble du patrimoine détenu par NLE au sein des Q.P.V.

Les programmes d'actions et bilans sont, quant à eux, actés et rattachés à la convention de manière annuelle.

ARTICLE 5 – SUIVI ET EVALUATION

- **Consolidation et suivi des actions**

A l'instar des comités territoriaux, le suivi des actions est réalisé à l'échelle des quartiers, par convention de G.U.P.

UeS transmet chaque année, au Grand Nancy, aux communes concernées ainsi qu'au Préfet, le bilan consolidé quantitatif et qualitatif des actions menées, en vue de sa validation par le comité de pilotage et de sa présentation à l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le bilan individuel de NLE est quant à lui présenté en comité territorial.

- **Evaluation**

L'évaluation du dispositif s'appuiera sur des enquêtes de satisfaction locataires par quartier, réalisées a minima tous les 3 ans.

Nouveau Logis de l'Est procède à ce type d'enquête tous les ans, avec un prestataire.

La restitution fait apparaître la segmentation en Q.P.V. et hors Q.P.V.

A titre indicatif, pour l'enquête de 2016, 18 personnes ont été interrogées dans l'immeuble Europe à Vandœuvre-lès-Nancy et 19 personnes dans l'immeuble sis rue du 26ème R.I. à Nancy.

1. SAINT-MICHEL JERICHO GRANDS MOULINS

1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville

La nouvelle géographie prioritaire a fait ressortir un quartier à l'échelle des 3 communes de Saint-Max, Malzéville et Nancy. Ce nouveau territoire se compose du quartier intercommunal Saint-Michel Jéricho (S.M.J.) sur Malzéville et Saint-Max géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho, classé en Zone Urbaine Sensible depuis 1996, et d'un nouveau secteur dénommé Grands Moulins (G.M.) de la commune de Nancy. Ces deux entités sont séparées par la Meurthe et reliées par le viaduc Louis Marin qui longe le parc de la Pépinière à Nancy et traverse le quartier Saint-Michel Jéricho entre Saint-Max et Malzéville.

Auparavant, seuls Batigère Nord-Est et mmH détenaient du patrimoine dans l'ancienne Z.U.S. Avec l'élargissement de la géographie prioritaire, les organismes H.L.M. suivant ont maintenant du patrimoine dans le Q.P.V. Saint-Michel Jéricho Grands Moulins : Batigère Nord-Est, mmH, l'OMh Grand Nancy, la S.L.H., N.L.E. et E.H.C. Cependant, le patrimoine de la S.L.H. concerne quelques logements individuels mis en vente ; cet organisme a donc choisi de ne pas intégrer ce dispositif.

Ce quartier représente une population de 3 072 habitants, représentant 1 483 ménages, et dont le revenu médian atteint 11 600 € par unité de consommation (soit en-dessous du seuil de 11 700 €, critère retenu par l'Etat).

La population du quartier Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins (S.M.J.-G.M.) est répartie à 58,8 % sur G.M. et 41,2 % sur S.M.J.

Le quartier nancéien de ce territoire (G.M.) bénéficie d'un autre type d'habitat, composé essentiellement de maisons individuelles avec des propriétaires occupants, ce qui entraine une diversité et favorise la mixité sociale qu'il s'agit de conforter.

Le quartier intercommunal S.M.J. quant à lui, a bénéficié du programme de rénovation urbaine grâce auxquels l'architecture du site a été transformée et la structure de la population modifiée. Les habitants peuvent désormais profiter d'un beau cadre de vie et de nouveaux équipements de proximité. Depuis 2006, 94 nouveaux logements ont été construits par Batigère Nord-Est et mmH. Des travaux de réhabilitation énergétique d'immeubles ont été réalisés. Une dernière étape de programme de rénovation urbaine sera la réalisation du projet de construction de logements par Batigère Nord-Est sur le terrain de l'actuel espace commercial du quartier. Ce projet permettra encore plus de désenclaver le site et permettre une meilleure mixité sociale.

Les deux secteurs disposent d'un bon niveau de services et d'équipements avec un équipement public au cœur du quartier SMJ, l'Espace Champlain, dont la construction s'est achevée en 2014. Il regroupe désormais un centre social, une crèche familiale et un espace associatif devenu un lieu de rencontre des habitants. De plus, une annexe de la MJC Bazin se trouve sur le secteur GM, ainsi que quelques commerces de proximité, une entreprise d'insertion et une maison des associations située à l'ancienne crèche Marie BOUR.

Depuis 5 ans, le quartier, avec une forte participation de la crèche la Ribambelle, participe à l'action organisée par la Métropole du Grand Nancy, le Livre sur la Place, qui est décentralisée chaque année pendant une semaine dans le quartier SMJ. De plus, les habitants, les associations et les acteurs locaux ont pour l'habitude de se retrouver une fois par an lors de la fête du quartier.

Le Centre Social SMJ propose des actions ouvertes à tous et adaptées en fonction de la demande et des besoins du territoire. Un service de transports à la demande existe depuis deux ans et permet aux habitants, sans moyen de transport, se déplacer plus facilement.

Néanmoins, les publics les plus défavorisés sont toujours difficiles à mobiliser. Les efforts des structures du secteur doivent être déployés pour faciliter cette situation. L'Espace Champlain, par le biais du Centre Social, doit s'ouvrir davantage au tissu associatif communal. De plus, un certain nombre d'actions peut se rajouter aux existantes, notamment celles au profit des jeunes et des publics handicapés et/ou à mobilité réduite. Les horaires d'ouverture doivent être adaptés, un certain nombre d'actions peuvent être proposées sous forme des projets et notamment les chantiers éducatifs pour les jeunes.

La convention cadre de Gestion Urbaine de Proximité signée en décembre 2011, suivie d'une convention territorialisée sur le quartier S.M.J. (août 2013 – août 2016), a permis de suivre les engagements pris pour améliorer le cadre de vie, toujours dans l'objectif de la qualité des services de proximité et de tranquillité des habitants.

Une nouvelle convention territorialisée, élargie au secteur Grands Moulins, conformément au nouveau périmètre du Q.P.V., est en cours d'élaboration.

1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Saint-Michel Jéricho Grands Moulins

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	En QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état REL (hors typologie)	1500.00€ (moyenne)	3400.00€ (moyenne)
Équipements			
Ascenseur	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	S0	700.00€
Contrôle d'accès	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires (par an/ équipement)	0	0
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	220.00€	336.00€
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	148€	450€
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, agent d'immeuble)	0	1

Vacance au 31/03/2016 : 14 logements en REL
Taux glissant sur 12 mois en impayés : 6.65%
Taux de rotation : 17.12%
Une problématique sur la paupérisation des habitants.
En effet, une population très fragile financièrement sur l'ensemble immobilier du 26ème RI.
Un travail est réalisé avec notre service social/précontentieux afin de rencontres régulièrement les locataires les plus fragiles.
Une remise en état des parties communes (portes/halls/) viennent de se terminer afin de sécuriser au maximum les entrées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4.3. Programme d'actions – Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins

Année(s) : **2016**
Organisme : **NLE**

Quartier prioritaire :**Saint Michel Jéricho**
Nombre de logements dans le quartier : 127
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 49 081,00 €

Axe	Actions-Types (en italique : renforcement des moyens de droit commun; En gras : actions spécifiques aux quartiers)	Actions	Calendrier	Dépense réalisée	Financement Bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux final de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et de surveillance	Gardien logé						
	Agents de médiation sociale							
	Agent de développement social et urbain							
	Coordonnateur HLM de la gestion de proximité							
	Référents sécurité	Salarié NLE						
Formation / soutien des personnels de proximité	**Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)**	Formation : GESTION DES CONFLITS	mai-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Session de coordination inter-acteurs							
	Dispositifs de soutien							
Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Renfort gardien (nettoyage)	janv -16/dec-16	2 500,00 €	100%	non	2500 €	100%
	Enlèvement de tags et graffitis	GESTION TAGS/GRAFFITIS	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention							
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs...)	Réparations/vandalisme	janv -16/dec-16	1 000,00 €	100%	non	1 000,00 €	100%
Gestion des déchets et encombrants / épaves	**Gestion des encombrants**							
	Renforcement ramassage papiers et détritus	RENFORT Ramassage encombrants	janv -16/dec-16	3 000,00 €	100%	non	3 000,00 €	100%
	Enlèvement des épaves							
Tranquillité résidentielle	**Dispositif tranquillité**							
	Vidéosurveillance (fonctionnement)							
	Surveillance des chantiers							
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Devis en cours avec city Veille	0	0	100%	non	0	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	**Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires**	Conseil concertation	janv -16/dec-16	500,00 €	100%	non	500,00 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	AVISO	sept-16	350,00 €	100%	non	350,00 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	**Soutien aux actions favorisant le « vivre-ensemble »**							
	Actions d'accompagnement social spécifiques							
	Services spécifiques aux locataires 'es : portage des ourses en cas de pannes d'ascenseurs)							
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)							
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services							
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers PNRU PRIR et PRIN)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation des abords, résidentialisation, signalétique...)	ENTRETIEN COURANT	janv -16/dec-16	20000 €	100%	non	20000 €	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	REL	janv -16/dec-16	15 000,00 €			15 000,00 €	
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	Pose de Vigik	janv-16	5 000,00 €	100%	non	5 000,00 €	100%
TOTAL DES COÛTS				49 350,00 €	100%		49 350,00 €	100%

DE TRAVAIL

Fait à Nancy, le / / , en 6 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle	Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**	Le Directeur Général de **Nouveau Logis de l'Est**
Le Maire de **Nancy** ou son représentant	Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant	**Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du quartier Saint-Michel Jéricho**
Le Maire de **Malzéville** ou son représentant	Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant	

de cette somme générée par cet abattement l'objet de **conventions triennales annexées au Contrat de Ville**, qui sont **copilotées par l'Etat et le Grand Nancy** et signées par le Grand Nancy, les communes concernées, le Préfet de Département et les bailleurs sociaux.

Le Contrat de Ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'**abattement de 30 % sur la base d'imposition de la T.F.P.B.**, s'articuleront donc avec ces enjeux et avec **les démarches de gestion urbaine de proximité (G.U.P.)**.

1 – CADRE D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE T.F.P.B.

La signature du Contrat de Ville, le 23 décembre 2015, suite à son adoption lors du Conseil Municipal du 25 novembre 2015, permet aux organismes H.L.M. détenant du patrimoine en Q.P.V. de bénéficier d'un abattement de 30 % sur la T.F.P.B. pour 2016. Les conventions d'utilisation de cet abattement doivent quant à elles être signées avant la fin de cette année, pour le bénéfice de ce dispositif en 2017.

Une convention sera signée par bailleur, déclinée par Q.P.V. Les programmes d'actions seront quant à eux actés de manière annuelle.

Le **cadre national** d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine, du 29 avril 2015, définit la méthode d'élaboration des conventions d'utilisation de T.F.P.B. La méthodologie suivie pour l'élaboration des conventions s'appuiera sur ce cadre : le partage du diagnostic, déjà réalisé dans le cadre du Contrat de Ville, et la définition d'indicateurs, permettent d'objectiver le surcoût lié aux Q.P.V., afin d'identifier un programme d'actions spécifique pour chaque quartier, en lien avec la G.U.P.

Les conventions d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. permettent de mettre en exergue les actions emblématiques des bailleurs sociaux menées dans les Q.P.V. et partagées par le Grand Nancy, les communes et l'Etat. Il ne s'agit pas d'un document exhaustif listant l'ensemble des actions des bailleurs sur les Q.P.V.

2 – LA GOUVERNANCE

2.1. Comité de pilotage

Un comité de pilotage annuel dédié aura pour objet de :

- valider les conventions triennales,
- valider les programmes d'actions, en fonction du bilan de l'année passée et des priorités territoriales,
- d'opérer les ajustements nécessaires.

2.2. Comités territoriaux

Des comités territoriaux annuels sont organisés par Q.P.V., à l'échelle du suivi des conventions de Gestion Urbaine de Proximité. Ils ont pour objet de faire le bilan des

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

actions valorisées de l'année N-1, et préparer les programmes d'actions de l'année N+1, en vue de leur validation par le comité de pilotage.

2.3. Association des locataires

Les programmes d'actions, rattachés annuellement aux conventions, devront faire l'objet de points d'étape réguliers, notamment avec les représentants des locataires. Cette concertation sera menée dans le cadre des **conseils de concertation locative** et pourra être élargie aux **Conseils Citoyens**.

En conclusion, l'année 2016 est une année de transition pour le dispositif d'abattement de T.F.P.B. L'ensemble des partenaires rentreront pleinement dans le dispositif d'abattement en 2017, pour l'élaboration des programmes d'actions de 2018.

Les conventions proposées sur la période 2016-2018 actent les grands principes en matière de méthodologie, gouvernance, bilan, évaluation, ...

Ces conventions et programmes d'actions ont été/seront partagés avec l'ensemble des partenaires lors du comité de pilotage du 11 octobre 2016. Il convient de les signer avant la fin d'année 2016, afin de permettre aux bailleurs sociaux de continuer à bénéficier de l'abattement de 30% sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

Vu l'avis favorable de la commission finances du 7 décembre 2016.

Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré à L'UNANIMITÉ

- **APPROUVE** le(s) projet(s) de convention(s) d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, établie(s) pour la période 2016-2018 pour Batigère et Meurthe-et-Moselle Habitat, ainsi que le(s) programme(s) d'action(s) pour 2016 qui y sont annexés, et d'autoriser le Maire ou son représentant à les signer après leur validation en comité de pilotage,

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à acter les programmes d'actions qui y seront annexés chaque année en 2017 et en 2018

Le Maire,

Bertrand KLINE

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)