

## 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. : **Batigère Nord-Est (BNE)**

Entre :

- **Batigère Nord-Est**, représenté par son Directeur Général Monsieur Michel CIESLA
- 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 d'**Essey-lès-Nancy**, représentée par son Maire Monsieur Michel BREUILLE
- la **commune de Laxou**, représentée par son Maire, Monsieur Laurent GARCIA
- la **commune de Malzéville**, représentée par son Maire, Monsieur Bertrand KLING
- la **commune de Vandœuvre-lès-Nancy**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT
- 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
- **Union et Solidarité**, représenté par son Président Jean-Marie SCHLERET





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 **les 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.



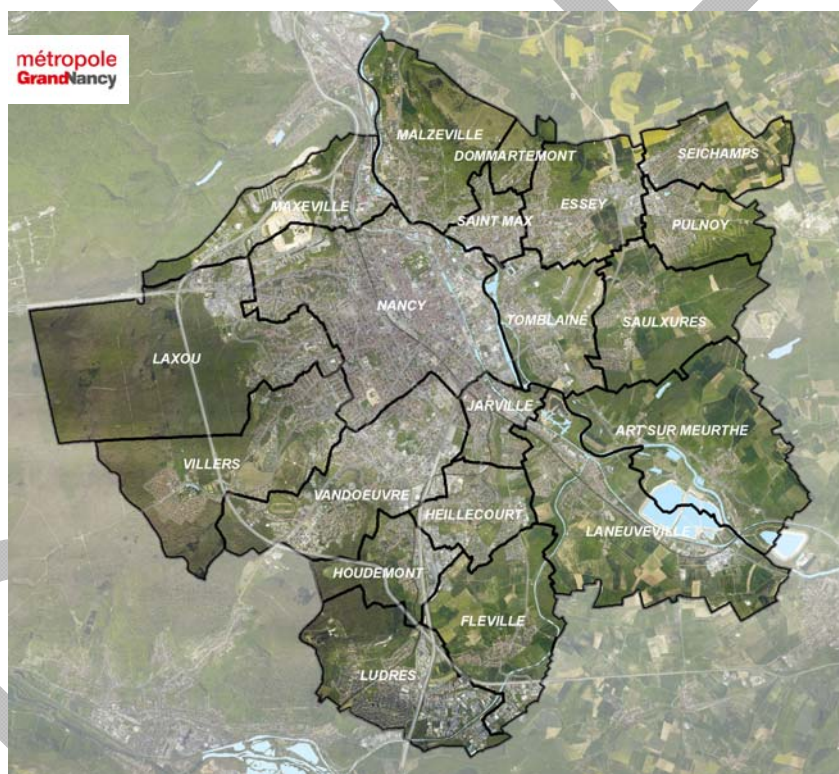
## PREAMBULE

- **La Métropole du Grand Nancy**

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

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

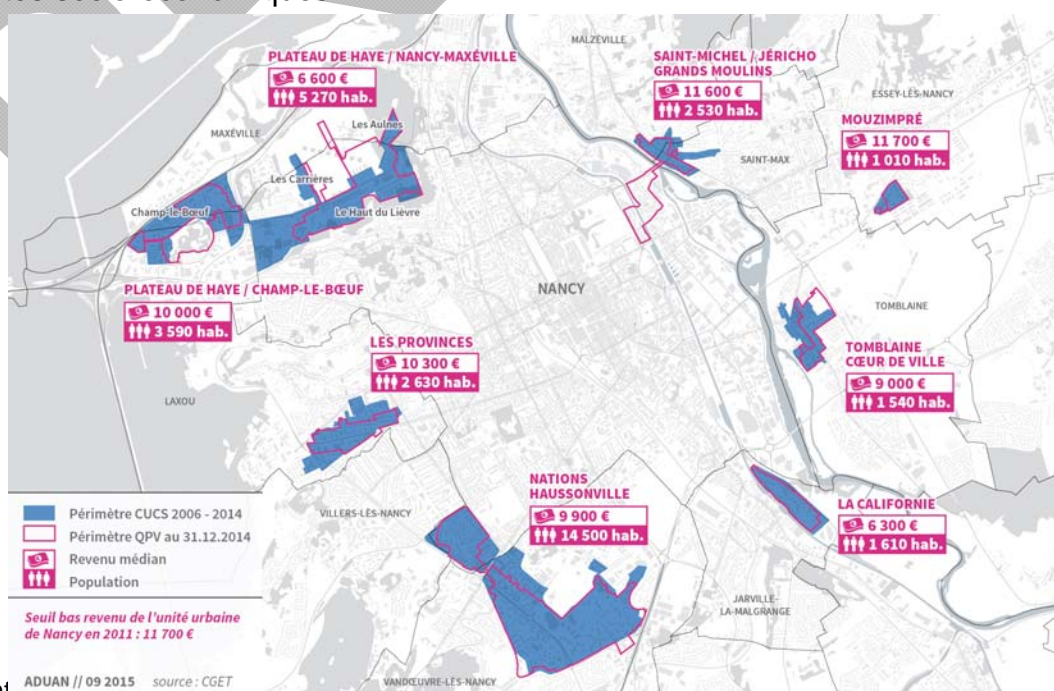
La réforme de la politique de la ville à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a instauré une nouvelle géographie prioritaire. L'identification des quartiers prioritaires se base sur le critère unique de revenus des habitants. A l'échelle de l'agglomération 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.



- **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 :

- 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'économie.

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 du 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.**

- **Batigère Nord-Est (BNE)**

Batigère Nord Est est une entreprise sociale pour l'habitat du réseau Batigère.

Quelques chiffres clés 2015 :

- 20 016 logements
- 5 foyers logements
- 239 collaborateurs

Son territoire d'activité :

- Meurthe et Moselle (54)
- Bas-Rhin (67)
- Haut-Rhin (68)
- Vosges (88)

Batigère Nord Est gère 9 186 logements sur le périmètre du Grand Nancy.

Nombre de Délégations territoriales : 2

Nombres d'agences : 10 agences de proximité et 1 agence commerciale Grand Nancy

**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)
Mouzimpré à Essey-lès-Nancy	464	84 547 €
Les provinces à Laxou	1 011	147 819 €
Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins à Malzéville	219	49 385 €
Les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy	2 859	590 838 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 553</b>	<b>872 589€</b>

Batigère Nord-Est est issue de la S.A. des H.L.M. de l'Est qui a rejoint d'autres S.A. d'H.L.M. de Lorraine pour constituer le Groupe Batigère au début des années 1980. L'organisation actuelle des services de proximité a été mise en place à cette époque avec notamment la création de 5 agences à Essey-lès-Nancy, Heillecourt, Laxou, Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy. La définition des différents métiers représentés au sein des agences date également de cette époque avec en particulier le métier de chargé de clientèle qui regroupe toutes les activités liées à la vie dans le logement, ce qui permet aux locataires d'avoir un seul interlocuteur qui représente la société, à partir de l'entrée dans les lieux jusqu'à la sortie du logement.

**Une nouvelle organisation a été mise en place à compter du 1/10/2016 :**

- un responsable des agences de Laxou et de Vandœuvre-lès-Nancy avec un responsable d'agence adjoint à Laxou
- un responsable des agences d'Essey-lès-Nancy et de Nancy avec un responsable d'agence adjoint à Nancy

## -un responsable de l'agence d'Heillecourt

Pour tenir compte des évolutions en lien avec le fonctionnement du marché de l'habitat et en lien avec les attentes des clients, une agence commerciale a été ouverte fin juillet 2015 à Nancy rue des Ponts. Son activité couvre la totalité du territoire du Grand Nancy et permet aux personnes à la recherche d'un logement à louer d'avoir un point de contact supplémentaire avec Batigère Nord-Est ; ses locaux ont été aménagés pour permettre aux visiteurs d'avoir librement accès à du matériel informatique pour consulter les offres locatives et saisir leur demande de logement sur le site internet dédié.

La mise en œuvre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13/12/2000 s'est appuyée sur les acteurs présents sur les territoires concernés pour être au plus proche des habitants avec par exemple l'entretien des parties communes dans les immeubles qui est réalisé par la Régie de quartier de Laxou pour les immeubles du quartier Provinces à Laxou, et par une filiale de l'association A.E.I.M. pour nos immeubles à Vandœuvre-lès-Nancy. Cela explique qu'il n'y ait pas de gardien aux Provinces et que leur nombre soit peu important à Vandœuvre-lès-Nancy compte tenu également de la présence d'une agence au sein de ces quartiers.

Batigère Nord-Est s'est fortement impliquée dans les opérations concernant les quartiers relevant de la politique de la Ville depuis le début des années 1980 jusqu'aujourd'hui avec les opérations A.N.R.U., en particulier à Vandœuvre-lès-Nancy où elle a réalisé une réhabilitation de grande ampleur sur les 4 000 logements de la Cité des Oiseaux entre les années 1990 et 2006 suivie du projet de renouvellement urbain de 2006 à 2011.

Notre patrimoine localisé dans la Métropole du Grand Nancy représente un peu plus de 9 000 logements dont la moitié est situé dans les quartiers d'habitat collectif. Tous les immeubles ont été réhabilités puis remis à niveau dans le cadre du P.R.U., excepté le quartier des Provinces à Laxou qui a été réhabilité au début des années 1990. Notre patrimoine est concerné par le N.P.N.R.U. à Laxou quartier des Provinces qui est sur la liste nationale, et à Vandœuvre-lès-Nancy quartier des Nations qui est sur la liste régionale.

Nos actions de gestion urbaine de proximité s'inscrivent dans une stratégie qui vise à favoriser l'équilibre social des territoires et l'attractivité de notre patrimoine situé dans les quartiers d'habitat collectif :

- en menant une politique dynamique pour la production d'un habitat de qualité dans le cadre du renouvellement urbain,
- en menant une politique d'accession sociale à la propriété,
- en accompagnant les locataires en difficulté avec l'appui de l'association A.M.L.I.,
- en réalisant des actions d'animation de la vie sociale dans les quartiers.

Le programme des actions que Batigère Nord-Est propose dans le cadre de l'utilisation de l'abattement de 30% de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dans les Quartiers Prioritaires de la Ville permet de financer la pérennisation ou le renforcement de nos dispositifs en matière de qualité de service rendu aux locataires.

Il s'agit de pérenniser les investissements réalisés dans le cadre des travaux de réhabilitation et de renouvellement urbain :

- en poursuivant une politique de gestion renforcée des immeubles (travaux de maintenance et d'entretien courant, nettoyage des parties communes et entretien des espaces extérieurs)
- en améliorant l'attractivité des quartiers et des logements pour favoriser les équilibres sociaux
- en participant aux actions de sécurité et de tranquillité résidentielle en lien avec les Maires
- en maintenant notre présence aux côtés des locataires grâce à nos agences de proximité
- en favorisant les projets des associations qui participent au bien vivre ensemble.

La présente convention fixe le cadre des engagements pris par Batigère Nord-Est (BNE) 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 du 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 Q.P.V. Mouzimpré à Essey-lès-Nancy
- le Q.P.V. Les Provinces à Laxou
- le Q.P.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 au courant du 1<sup>er</sup> semestre de chaque année.

### **ARTICLE 3 – MODALITES D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES**

Les représentants des locataires seront consultés dans le cadre du Conseil territorial 54 Sud et des conseils d'agence. Les locataires sont représentés au sein du Conseil d'Administration de Batigère Nord-Est par 3 administrateurs désignés par la C.N.L, par la C.L.C.V et par la C.G.L suite aux dernières élections de 2014.

L'utilisation de l'abattement de TFPB sera suivi lors des réunions des conseils de concertation locative qui sont réunis au moins une fois par an conformément au plan de concertation locative qui a été signé le 20 février 2015 avec :

- la Confédération Nationale du Logement (C.N.L.),
- la Confédération Générale du Logement (C.G.L.),
- la Confédération Consommation, Logement, Cadre de Vie (C.L.C.V.),
- la Confédération Syndicale des Familles (C.S.F.),
- l'Association Force Ouvrière Consommateurs (A.F.O.C.),
- la Fédération Régionale des Amicales de Locataires ( F.R.A.L)

- Rythme des rencontres : annuel
- Modalités d'association au suivi et à l'évaluation : les éléments seront envoyés avec l'ordre du jour de la réunion et seront commentés lors de la séance.

Cette concertation pourra être élargie aux Conseils Citoyens pour chaque Q.P.V. Concernant le Q.P.V. Mouzimpré, cette concertation sera élargie au Conseil citoyen d'Essey-lès-Nancy.

### **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 Batigère Nord-Est 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 Batigère Nord-Est 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.

Modalités de réalisation des enquêtes de satisfaction (périodicité, contenu, administration) :

- Enquêtes de satisfactions Nouvel Entrant (adressées à chaque attribution) effectuées par un prestataire de BNE afin d'évaluer la satisfaction du locataire sur les informations données lors de la signature du bail et son arrivée dans le logement.
- Enquêtes SAV (adressées aux locataires après chaque intervention d'entreprises suite à demande de travaux dans le logement) effectuées par un prestataire de BNE
- Baromètre de satisfaction réalisé alternativement par un prestataire de BNE et par l'ARELOR à 18 mois d'intervalle en moyenne (au global, 2 enquêtes en 3 ans). Il porte sur l'ensemble des points de gestion : relation avec Batigère, environnement, qualité du logement et du quartier, qualité de l'entretien de l'immeuble.

## **INDICATEURS ET PROGRAMMES D' ACTIONS**

### **I. Facteurs explicatifs d'écarts d'indicateurs entre QPV**

#### **-Entrée dans les lieux :**

-> La dépense élevée sur le QPV de Malzéville est expliquée par des difficultés de commercialisation des logements et la nécessité d'y engager davantage de travaux pour permettre leur relocation.

#### **-Nettoyage des parties communes et abords :**

-> La présence de containers semi enterrés (Moloks) sur les QPV de Laxou et Essey-lès-Nancy fait notablement diminuer le coût du nettoyage. (Absence de manipulations des containers).

-> Pas de frais de personnel sur le Q.P.V. de Laxou par le fait de la présence d'une Régie de Quartier.

-> Dans 70% des entrées d'immeuble du QPV de LAXOU, l'entretien ménager des montées d'escaliers et paliers est réalisé par les locataires.

#### **-Maintenance des parties communes et abords :**

-> Le coût de la maintenance des parties communes est nettement inférieur sur les Q.P.V. de Malzéville et Vandœuvre-lès-Nancy en comparaison aux Q.P.V. de Laxou et Essey-lès-Nancy. Cela s'explique par des opérations de réhabilitations déjà sur réalisées sur les deux premiers quartiers cités.

### **II. Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB / Actions renforcées et argumentaires :**

#### **1) Cohésion sociale / sécurité →faire baisser le sentiment d'insécurité**

##### **• Renforcement de la présence du personnel :**

- Mise en place d'un apprenti gardien à Jéricho Le Vieux à Malzéville
- Vandœuvre-lès-Nancy : prestation des gardiens au domicile des locataires à travers la réalisation de petits travaux locatifs, participation financière au dispositif des médiateurs de jour et de nuit et obligation de surveillance par le prestataire A.E.I.M. / A.P.S.
- Laxou : obligation de surveillance par la Régie de Quartier.

Ces actions ont pour objectifs d'assurer la sécurité des biens et des personnes en renforçant les présences sur le terrain, de retisser des liens de confiance entre personnel de proximité et occupants et de prévenir et / ou d'intervenir rapidement concernant les incivilités et les actes de vandalisme.

- **Formation du personnel de proximité** afin de les doter de moyens d'appréhension et de compréhension de l'environnement économique et social des quartiers et de leurs occupants, de leur permettre de répondre efficacement aux attentes de leurs clients et de gérer des situations parfois conflictuelles.

- **Gestion urbaine et sociale :**
    - lignes budgétaires dédiées afin de réduire le sentiment d'insécurité des habitants, à travers une intervention rapide suite à des actes de vandalisme sur ces quartiers, l'enlèvement des déchets, la gestion des encombrants et la réalisation de petits travaux d'amélioration de la qualité de service.
    - Malzéville **Jericho, Laxou Provinces, Vandœuvre Nations** et Essey-lès-Nancy : installation d'une vidéo-surveillance
- 2) Cohésion sociale / culture loisirs sports →favoriser l'accès à la culture, aux sports des habitants des QPV et utiliser la culture comme vecteur éducatif**
- **Développement de l'animation** en direction des jeunes en amplifiant la sensibilité des habitants aux questions culturelles :
    - journées d'animation « Cité Sculpture » en été. Les enfants participeront à un atelier de création de sculptures qui seront ensuite exposées.
    - Challenge Basket et challenge des écoles
    - Opération autour du livre : le Livre sur la Place
    - Chantiers jeunes
- 3) Cadre de vie : →favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages fragiles**
- **Accompagnement social spécifique des locataires** par l'A.M.L.I., prestataire de Batigère Nord-Est : relogement adapté, étude prélocative, accompagnement social des familles et médiation sociale. Les objectifs sont de détecter les problématiques sociales des ménages, de les accompagner, d'assurer le relais avec les services sociaux et de proposer des solutions en termes de logement adapté à leur situation.
- 4) Cadre de Vie →répondre aux problématiques démographiques liées au vieillissement de la population**
- **Création de 2 postes à mi-temps, un à Vandœuvre-lès-Nancy et un à Laxou, et d'un poste de stagiaire sur Essey-lès-Nancy dédiés :** à la rencontre les locataires seniors avec pour objectifs de créer du lien social, recenser et anticiper les besoins d'aménagement ou de mutation dans un logement adapté.
- 5) Cadre de Vie → amélioration de la qualité de vie des habitants et actions pour favoriser l'attractivité résidentielle des quartiers**
- Mise à disposition de locaux associatifs ou de services
  - Surcoût de remise en état des logements pour en améliorer l'attractivité à la relocation
  - Services spécifiques aux locataires en cas de pannes d'ascenseurs : afin d'assurer proximité et services
  - Soutien financier aux associations sur des actions favorisant le lien social et la sensibilisation des dépenses
  - Laxou : « Appart Atelier »
  - Conseils de concertation

## **1. Q.P.V. MOUZIMPRE A ESSEY-LES-NANCY**

### **1.1. Rappel des enjeux identifiés dans le Contrat de Ville**

Le quartier de Mouzimpré connaît une concentration urbaine de proximité comprenant au moins 1 000 habitants et un revenu médian inférieur au seuil de bas revenus fixé à 11 700 € sur l'agglomération de Nancy. Malgré les actions menées en matière d'accès à la propriété, le quartier de Mouzimpré connaît toujours des difficultés caractérisées par la dégradation de la situation de personnes en difficulté et la situation géographique enclavée du quartier.

En effet, le profil des habitants met en exergue une évolution constante du vieillissement des locataires et la place prépondérante des personnes seules et des familles monoparentales. C'est dans ce contexte que la commune d'Essey-lès-Nancy a défini les objectifs suivants :

- poursuivre les actions initiées dans le cadre de la gestion urbaine de proximité visant à améliorer le cadre de vie du quartier et à protéger l'environnement tout en y associant les habitants du quartier,
- mettre en œuvre des mesures pour favoriser l'accès à l'emploi pour tous, en privilégiant le développement d'une collaboration en matière de recrutement entre le pôle emploi et les entreprises nouvellement implantées à Essey-lès-Nancy, en favorisant la rencontre de l'offre et de la demande concernant le secteur des services à la personne,
- soutenir les actions pour garantir un accès plus équitable aux droits, à l'éducation, à la culture et aux loisirs, notamment en poursuivant les objectifs déclinés précédemment dans le cadre du projet éducatif local, en privilégiant les projets visant à réduire la fracture numérique et en développant des actions de prévention des conduites à risque,
- favoriser les actions visant à soutenir l'exercice de la fonction parentale, notamment au regard du nombre élevé de familles monoparentales,
- promouvoir les actions visant à améliorer l'accès à la santé et à la lutte contre l'isolement,
- développer les actions citoyennes pour renforcer les liens entre les habitants du quartier et les acteurs institutionnels mais aussi pour prévenir de la délinquance et préserver la sécurité publique,
- concourir à l'égalité entre les femmes et les hommes et à la lutte contre les discriminations,
- favoriser les actions facilitant la mobilité et les déplacements des personnes handicapées,
- promouvoir les actions visant à maîtriser la consommation d'énergie et la réduction des charges des ménages.

## 1.2. Indicateurs de gestion de droit commun – Mouzimpré à Essey-lès-Nancy

ACTIONS DE GESTION au logement	Coût moyen de remise en état (par an/logement)	MOYEN DE GESTION QPV	MOYEN DE GESTION HORS QPV	Facteur explicatif d'un indicateur en QPV inférieur à celui hors QPV
Entrée dans les lieux	Coût moyen de remise en état (par an/logement)	1 892 €	1 291 €	
Ascenseurs	Coût du contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires. (par an/équipement)	1 500 €	1 500 €	
Contrôles d'accès	Coût moyen annuel par logement			<i>pas de contrat d'entretien spécifique. Entretien compris dans la maintenance des parties communes</i>
Nettoyage des parties communes et abords	Coût moyen annuel par logement	138 €	273 €	<i>HORS QPV : équipements et locaux supplémentaires à entretenir (local à vélos, parking sous-sol, élimination rejet/hygiène, vitres fixes, local poubelles). Moloks en QPV</i>
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement	291 €	216 €	
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien, régisseur, agent d'immeuble, agent de prévention et de médiation...)	0	0,25	

## 1.3. Programme d'actions – Mouzimpré à Essey-lès-Nancy

Année(s) : 2016

Quartier prioritaire : 464 logements QPV

Organisme : BATIGERE NORD EST

Nombre de logements dans le quartier : 608 / 464 en QPV

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 84 547 €

Axes	Actions	Actions BNE	Calendrier	Dépense prévisionnelle	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	formation personnel de proximité	2016	6 043 €	6 043 €	non	6 043 €	100%
Sur-entretien	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)	réparation suite à vandalisme : prévisionnel 2016 remplacement portes ascenseurs	2016	7 400 € 10 965 €	7 400 € 10 965 €	non	7 400 € 10 965 €	100%
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	conseils de concertation	2016	465 €	465 €	non	465 €	100%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	ALEC	Report 2017	0 €	0 €	non	0 €	100%
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	soutien financier aux associations sur actions lien social	2016	500 €	500 €	non	500 €	100%
		challenge basket	13/04/2016	10 058 €	10 058 €	non	10 058 €	100%
		Cité Sculpture	Juillet 2016	4 220€	4 220€	non	4 220€	100%
	Actions d'accompagnement social spécifiques	parcours résidentiel séniors : stagiaire	2016	1 600 €	1 600 €	non	1 600 €	100%
		AMLI : relogement adapté, étude prélocative, médiation sociale, accompagnement des familles	2016	41 027 €	41 027 €	non	41 027 €	100%
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)		A la demande			non		100%
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	Chantier d'insertion	2016	2 500 €	2 500 €	non	2 500 €	100%
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services		en cours	24 360 €	24 360 €	non	24 360 €	100%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	installation visiophonie	2016	32 355€	32 355€	non	32 355€	100%
		installation vidéo-surveillance	2016	1 515€	1 515€	non	1 515€	100%
	Surcoûts de remise en état des logements	prévisionnel	2016	48 700 €	48 700 €	non	48 700 €	100%

TOTAL : 191 708 €

Fait à Nancy, le / / , en 10 exemplaires originaux

Le **Préfet** de Meurthe-et-Moselle

Le Président de la **Métropole du Grand Nancy**

Le Directeur Général de **Batigère-Nord-Est**

Le Président d'**Union et Solidarité**

Le Maire d'**Essey-lès-Nancy** ou son représentant

Le Maire de **Laxou** ou son représentant

Le Maire de **Malzéville** ou son représentant

Le Maire de **Saint-Max** ou son représentant

Le Président du **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Saint-Michel Jéricho**

Le Maire de **Vandœuvre-lès-Nancy** ou son représentant