

Bâtir l'avenir du Grand Nancy



Dossier
de presse





UN HABITAT POUR TOUS : UNE VOLONTÉ COMMUNE ET SOLIDAIRE DU GRAND NANCY

La Communauté urbaine du Grand Nancy est depuis 25 ans un terrain privilégié d'expérimentation nationale dans la mise en place des politiques de l'habitat. Très vite, une vision intercommunale s'est imposée pour prendre en compte l'ensemble des parcours résidentiels des habitants :

- améliorer l'habitat et la qualité de vie dans les grands ensembles,
 - rééquilibrer le parc de logements à loyer modéré,
 - répondre aux attentes des jeunes, des familles et des personnes âgées,
- autant d'enjeux décisifs pour le devenir de l'agglomération.

Précurseur en ce domaine, le Grand Nancy affirme aujourd'hui son rôle de chef de file de la politique de l'habitat depuis sa **prise de compétence pour l'attribution des aides publiques à la pierre sur la base du 5^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) territorialisé**. Une politique de l'habitat cohérente fondée sur un partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat, publics et privés.

Dans une démarche du « mieux vivre ensemble », le Grand Nancy affiche une forte ambition en matière de renouvellement urbain des quartiers d'habitat social et d'offre de logements accessibles à l'échelle de l'agglomération. Avec plus de 2 000 démolitions-reconstructions sur six ans dans le cadre du Projet de rénovation urbaine et la création de 250 logements sociaux supplémentaires par an dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale, la politique du logement et de l'habitat est un axe prioritaire du projet d'agglomération.

LE GRAND NANCY, CHEF DE FILE ET ENSEMBLIER DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SUR L'AGGLOMÉRATION

CONTEXTE

Terrain privilégié d'expérimentation nationale dans la mise en place des politiques de l'habitat, le Grand Nancy bénéficie d'une politique locale de l'habitat menée de longue date à l'échelle intercommunale et traduite dans 5 Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) successifs depuis 1980. Le 5^{ème} PLH, élaboré en 2002 et territorialisé en décembre 2004, est fondé sur une double volonté de rééquilibrage territorial du parc social et de mixité résidentielle. En ce sens, le Grand Nancy garantit une politique cohérente et complémentaire entre développement de l'offre et renouvellement urbain, qu'il s'agisse du parc privé ou public.



Les cinq PLH qui se sont succédé ont ainsi permis :

- ⊙ de prendre en compte très tôt l'ensemble des problématiques de l'habitat à l'échelle intercommunale : développement de l'offre neuve, réinvestissement du parc privé existant, réhabilitation du parc social, développement de logements spécifiques, diversification et rééquilibrage de la gamme de logements (typologie variée des logements, en taille, et nouvelles formes d'habitat, pour donner le choix aux habitants du Grand Nancy d'un parcours résidentiel),
- ⊙ de tisser un véritable partenariat avec les acteurs locaux, publics ou privés,
- ⊙ de mettre en place :
 - ▶ des **dispositifs opérationnels** pour offrir à tous un logement de qualité.
 - ▶ des **observatoires**, outils d'aide à la décision et au réajustement des politiques locales.
 - ▶ une **conférence intercommunale du logement** en 1997, instance de débat et de pilotage.
 - ▶ une **charte intercommunale** en 2000 visant à mettre en œuvre la politique de renouvellement du logement social.
 - ▶ une **charte de relogement** pour garantir le relogement des ménages concernés par les démolitions dans les meilleures conditions possibles.

En janvier 2005, le Grand Nancy se positionne en pionnier dans le domaine de l'habitat, en prenant la délégation de compétence en matière d'attribution des **aides publiques à la pierre** sur la base du 5^{ème} PLH territorialisé. Ce dernier définit les grandes orientations en matière d'habitat en intégrant le **Programme de rénovation urbaine** décliné sur 7 sites du Grand Nancy et le **Plan de Cohésion Sociale**, fondée à la fois sur un partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat, publics ou privés, et sur une meilleure répartition du parc de logements à loyer modéré dans l'ensemble des vingt communes de l'agglomération nancéienne.

Une convention globale avec l'Etat et une convention de gestion des aides à l'habitat privé avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ont été signées en mars 2005 pour une durée de 6 ans. Par le 5^{ème} PLH territorialisé, adopté à l'unanimité, des objectifs de construction de logement social sont fixés à chaque commune en fonction de leurs taux respectifs actuels. Un accord régional pour la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale est signé en juin 2005 et décliné, bailleur par bailleur, dans le Grand Nancy dans le cadre de conventions d'objectifs.

DES OUTILS PERFORMANTS

⊙ **Le repérage du foncier** grâce à une étude de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Aire urbaine Nancéienne (A.D.U.A.N.) qui permettra très prochainement de localiser les terrains destinés à la construction de logements dans les années à venir.

⊙ **L'aide à la surcharge foncière avec la mise à disposition depuis 2004 d'une enveloppe de 1 million d'euros qui a aidé au financement de 500 logements sur 3 ans.** Mis en place par la Communauté urbaine, ce dispositif d'aide à la prise en charge des surcoûts fonciers vise à favoriser le renouvellement urbain et le développement d'une offre nouvelle et permet une plus grande mixité sociale sur le territoire du Grand Nancy. L'aide de la Communauté urbaine varie de 2 000 à 4 000 euros par logement en fonction du type de financement.

⊙ **La convention cadre avec l'Etablissement public foncier de Lorraine (E.P.F.L.)** pour mettre en place les portages fonciers. Cette convention aide la Communauté urbaine ou les communes à mettre en œuvre leurs projets de construction. L'E.P.F.L. se porte acquéreur des terrains à vocation habitat pour une durée limitée avant sa revente au bailleur choisi.

⊙ **L'adaptation locale des dispositifs nationaux de l'A.N.A.H.** mis en place dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.). Les O.P.A.H. ont vocation à attribuer des subventions aux propriétaires qui réhabilitent leur logement pour l'habiter ou le louer.

⊙ **Une convention cadre avec la fédération départementale du BTP** déclinant des objectifs communs, notamment en matière de développement durable et de bonnes pratiques sur les chantiers.

DES MESURES CONCRÈTES

⊙ **La clause du mieux disant social dans la commande publique.**

Grâce à la mise en place de la Maison de l'Emploi dans l'agglomération et profitant du lancement du projet de rénovation urbaine, le Grand Nancy est dans un contexte où la commande publique représente un véritable levier pour l'accès à l'emploi des publics en difficulté. Aussi, le Grand Nancy met dorénavant en œuvre, de manière systématique dans ces marchés publics, la clause du mieux disant social, grâce à la Charte d'engagement sur l'Emploi.

Pour exemple :

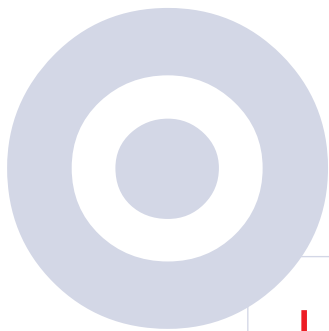
L'avancée des réalisations pour le Projet de rénovation urbaine permet l'insertion de personnes à la recherche d'emploi et de jeunes des quartiers. 67 209 heures d'insertion sont prévues dans les 25 premiers marchés de travaux de réhabilitation ou de construction passés par les maîtres d'ouvrage concernés. Cela représente aujourd'hui 37 équivalents temps plein annuel réservés aux publics éligibles aux clauses d'insertion.

Sur ces marchés, 12 chantiers sont en cours d'exécution et 14 209 heures sont réalisées : 52 personnes ont bénéficié ou bénéficient encore à ce jour de la mesure (48 en intérim d'insertion, 2 en contrat de professionnalisation, 2 en contrat d'apprentissage).

.....
⊙ **Intégrer le développement durable dans tous les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire.** Objectif : formaliser un certain nombre de bonnes pratiques applicables sur des zones de développement dédiées à l'habitat.

.....
⊙ **La sécurité et la rénovation urbaine.** Pour assurer la gestion urbaine de proximité, un dispositif de suivi des nombreux chantiers est mis en place avec les acteurs du B.T.P. : information sur les chantiers en cours, sécurité des quartiers, formation aux métiers, médiation autour des chantiers...

.....
⊙ **L'accessibilité des personnes handicapées dans leur logement.**



Les axes de la politique du logement et de l'habitat dans le Grand Nancy :

UNE VOLONTÉ POLITIQUE FORTE

UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ET DURABLE

UN ACCÈS AU LOGEMENT FACILE POUR LES HABITANTS

UNE VOLONTÉ POLITIQUE FORTE



UNE AMBITION CHIFFRÉE

Cette volonté politique s'illustre à trois niveaux : l'Etat, la Communauté urbaine du Grand Nancy et les communes.

① L'Etat avec les objectifs très importants du Plan de Cohésion Sociale et la mise en place de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (A.N.R.U.).

Quelques chiffres-clés :

- ◉ HLM : 500.000 logements supplémentaires au plan national
- ◉ A.N.R.U. : 11 milliards d'euros au guichet unique
- ◉ A.N.A.H. (Agence nationale de l'habitat) : 557 millions d'euros/an

② La Communauté urbaine avec la délégation de compétence au 1^{er} janvier 2005 et un Projet de rénovation urbaine (PRU) de 457 millions d'euros sur 5 ans (2007-2011).

La délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre a incontestablement permis de redynamiser la production de logements dans le Grand Nancy, grâce à la qualité du partenariat mis en place depuis de très nombreuses années avec les bailleurs sociaux qui bénéficient d'une politique patrimoniale dynamique élaborée en concertation avec le Grand Nancy.

③ Une nouvelle dynamique communale avec un ancrage fort dans la proximité du 5^{ème} P.L.H. territorialisé sur 20 communes.

Quelques chiffres-clés :

- ◉ Taux du logement social sur l'agglomération :
 - 26 % en 2006
 - 27 % en 2010 soit 1 500 logements supplémentaires



Les objectifs liés à la délégation de compétence :

Pour le parc public, la réalisation de 1 494 nouveaux logements à loyer modéré sur six ans (2006-2011), la réhabilitation et la démolition de logements sociaux situés en dehors des grands quartiers et l'accès sociale à la propriété.

Pour le parc privé, la réhabilitation de 8 000 logements privés donnant la priorité à la remise sur le marché locatif de logements vacants, la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, péril, risque de plomb) et la production d'une offre de logements à loyer maîtrisé.



L'Etat a fixé à la Communauté urbaine un objectif de production de **1 494** logements neufs en six ans dans le cadre de la délégation de compétence. (Après 3 ans, le bilan s'établit à hauteur de 975 logements produits.)

S'y ajoutent les **1 759** nouvelles constructions du Programme de rénovation urbaine.

	DÉMOLITION	RECONSTRUCTION	LOCALISATION	REHABILITATION
P.R.U. (2006 – 2011)	1 909 logements	1 759 logements	<ul style="list-style-type: none"> * 1/3 sur le site * 1/3 sur la commune * 1/3 sur le reste de l'agglomération 	l'ensemble du parc

Ce sont ainsi **3 253** logements qui seront produits dans l'agglomération dans les six années à venir, soit 542 logements par an.

🕒 UN RÉSEAU D'ACTEURS

Le Grand Nancy crée les conditions d'une « observation partagée » pour ajuster au mieux l'offre et la demande.

« **Les rencontres annuelles de l'habitat** », qui rassemblent 200 acteurs du logement (bailleurs publics, privés, promoteurs, notaires, Fédération nationale des agents immobiliers (F.N.A.I.M.), Union Nationale de la Propriété Immobilière (U.N.P.I.), Caisse des dépôts et consignations (C.D.C) et autres financeurs, 1% logement, les maires...) sont le lieu apprécié pour co-produire notre politique partenariale.

De même, la **Conférence Intercommunale du Logement** créée en 1997, pose les bases d'une concertation élargie et régulière, sur les enjeux de l'habitat.

Cette vision partagée de l'offre et de la demande permet à la Communauté urbaine du Grand Nancy de jouer un rôle de « pilote », dans la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat.

Volet essentiel du projet d'agglomération où le Grand Nancy entend assumer pleinement ses responsabilités en matière de développement social urbain de son territoire, ces politiques publiques du logement font l'objet d'une dynamique de projets, donc d'un suivi et d'une évaluation associant l'ensemble des acteurs.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ET DURABLE

Le Grand Nancy a à cœur de proposer à ses habitants une offre variée de parcours résidentiels, quels que soient la taille des familles, l'âge des habitants, leur situation professionnelle.

Le Grand Nancy entend offrir un logement :

- ◉ de qualité
- ◉ abordable en terme de loyers ou de coût
- ◉ accessible aux personnes âgées et aux personnes handicapées
- ◉ adapté à l'évolution de la famille
- ◉ aux étudiants (45 000 dans l'agglomération)

Cet enjeu revêt une importance toute particulière pour les habitants de quartiers populaires, qu'il faut sortir de « l'assignation à résidence ».

A cela, s'ajoute une exigence forte en matière de développement durable afin que la ville et ses habitants préservent l'environnement : lutte contre l'étalement urbain, constructions durables et aménagement des espaces publics (eaux pluviales, traitement sélectif des déchets...).



Cette offre s'articule autour de trois volets :

- 1 le logement à loyer modéré
- 2 la réhabilitation de l'habitat privé
- 3 un nouveau programme d'accession à la propriété

🕒 LE LOGEMENT À LOYER MODÉRÉ

Le rôle du logement à loyer modéré est de pouvoir proposer à tous, les conditions de se loger décemment. Aujourd'hui, la multiplication des familles monoparentales, l'augmentation de la durée de vie, l'accueil de nouvelles populations créent une très forte demande.

Au delà du doublement annuel de l'offre H.L.M., les priorités du Grand Nancy sont :

- 🕒 la réhabilitation du parc existant qui est un enjeu majeur pour les habitants et le développement durable.
- 🕒 la production de logements neufs aux caractéristiques suivantes :

▶ plus de grands logements pour les familles. Le redéploiement du parc social s'accompagne d'une meilleure adéquation de la typologie de logements au regard de la demande des familles. La reconstruction privilégie les grands logements de type T5 ou T6.



▶ plus de logements très sociaux (P.L.A.I.) pour les ménages à revenus très modestes avec 10 % dédiés dans les programmes neufs.



▶ une offre variée avec des petits collectifs, des maisons individuelles alignées.



▶ des matériaux durables et des dépenses d'énergie maîtrisées.



▶ Des locaux accessibles.

Construction de maisons en bois par l'Opac de Nancy
Plateau de Haye – Place Laverny

LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT PRIVÉ



Le parc privé est essentiel à plusieurs niveaux :

- il répond aux besoins locatifs à hauteur de 35 %
- il assure une fonction de mixité sociale
- il structure le tissu de la ville

Quelques chiffres-clés :

en trois ans, le Grand Nancy a déjà aidé à réhabiliter plus de 2 200 logements pour plus de 7,4 millions d'euros de subventions de l'A.N.A.H.

effet-levier : ce sont environ 20 millions d'euros de travaux générés par les aides. Il s'agit donc d'un facteur fort de développement économique.

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Au-delà des mesures d'accession sociale à la propriété portées par des organismes comme « LE NID » (environ 20 à 25 maisons/an), il existe plusieurs modalités pour s'inscrire dans les priorités nationales « **d'une France des propriétaires** », gage d'une promotion résidentielle et d'une mobilité facilitée dans le parc locatif par :

La vente des logements H.L.M. aux locataires

Si le gouvernement met en œuvre le principe de la vente de 1%/an du patrimoine HLM, cela représente dans le Grand Nancy, 260 logements vendus par an.

Quelques chiffres-clés concernant Batigère Nancy :

Batigère Nancy a réalisé à Vandœuvre-lès-Nancy « La cité des Oiseaux et Brichambeau » un plan de patrimoine permettant la vente d'appartements aux locataires sur un certain nombre d'immeubles (sachant que Batigère Nancy reste toujours le propriétaire principal dans toutes les copropriétés ainsi créées).

Le potentiel de ventes global est de 439 appartements à Vandœuvre-Les Nations sur les 3 797 détenus par Batigère Nancy sur ce quartier.

Fin 2006, 252 logements avaient été vendus.

En novembre 2007, 21 logements ont été vendus et 7 sont en cours de vente.

Portant le nombre de ventes effectives prévues fin 2007 à 280 appartements.



Tours Aiglons et Bisets
© Jean-Luc TARTARIN



Immeuble « Les Cormorans »
© Nicolette HUMBERT



Jeux au square d'Oslo
© Jean-Luc TARTARIN



Immeuble de l'Etoile
© Jean-Luc TARTARIN

🕒 L'accession « sociale » à la propriété

Le Grand Nancy s'engage résolument, dès 2008, à lancer un dispositif pour faciliter l'accession à la propriété, en s'appuyant tant sur les promoteurs privés que les bailleurs sociaux :

3 objectifs :

- ▶ aider directement les familles à s'installer dans l'agglomération, avec une aide de 5 000 euros pour chaque ménage afin de majorer le prêt à taux zéro.
- ▶ leur proposer une maison écologique et économique à un prix mesuré : de 125 000 euros à 140 000 euros pour une surface comprise entre 85 et 110 m², terrain compris.
- ▶ lutter contre l'étalement urbain en diminuant les temps et les coûts de déplacement, ce qui induit une stratégie foncière pour produire des terrains accessibles en prix et en localisation (terrain maximum de 150 à 250 m²).

🕒 L'accession classique à la propriété

Le développement de zones d'habitat permettra très prochainement d'offrir des terrains pour les ménages intéressés. Citons :

- ▶ Bianca Maria à Vandoeuvre-lès-Nancy 10 ha
- ▶ Bois-la-Dame à Tomblaine 50 ha
- ▶ Seichamps Est 30 ha
- ▶ Fonteno-Montaigu à Jarville-Heillecourt 20 ha

UN ACCÈS AU LOGEMENT FACILE POUR LES HABITANTS



ORGANISER UN SERVICE PUBLIC DE PROXIMITÉ

Par la mise en place d'une « Maison de l'Habitat du Grand Nancy », lieu de conseil, d'information pour les habitants, d'instruction de dossiers, vitrine des politiques menées.

Dès 2008, ce projet permettra de rendre lisible la politique menée et le service public rendu aux habitants, notamment en terme de subventions, d'aide sur les dossiers et de mesures « développement durable ».

Le rôle des mairies et des Centres communaux d'action sociale (C.C.A.S.)

une implication des mairies pour accompagner l'accès au logement de nouvelles familles ou le relogement généré par le P.R.U.

une approche transversale dans les services municipaux pour développer les prestations de proximité nécessaires : école, actions sociales, culturelles et sportives,... grâce à l'expérience des C.C.A.S.

⦿ METTRE EN ŒUVRE LE DROIT OPPOSABLE AU LOGEMENT DANS LE GRAND NANCY

Dès le 1^{er} janvier 2008 et avec la mise en place de la commission départementale de médiation par le préfet de Meurthe-et-Moselle, le Grand Nancy se propose d'être un facilitateur efficace :

- ⦿ création d'une commission intercommunale, en amont pour rechercher une solution, avant le recours,
- ⦿ réalisation systématique de 10% de logements « très sociaux » dans chaque programme H.L.M. neuf,
- ⦿ nouer un accord collectif intercommunal pour localiser les logements très sociaux.

⦿ DIMINUER LE COÛT DU LOGEMENT

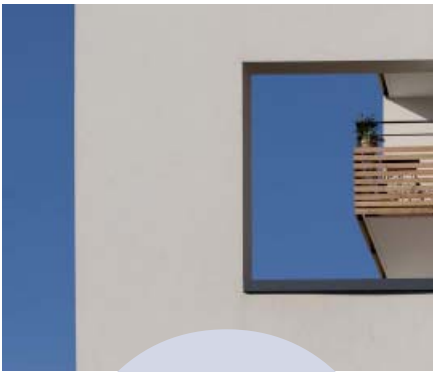
La volonté d'inscrire le logement dans les exigences du développement durable produira trois effets pour les locataires et les propriétaires :

- ⦿ la diminution des charges locatives
- ⦿ la baisse de la facture énergétique
- ⦿ l'aide aux familles pour l'accession sociale à la propriété

⦿ ARTICULER LOGEMENT ET MOBILITÉ

L'engagement du Grand Nancy de développer les transports en commun dans le cadre du nouveau Plan de Déplacements Urbains induit des mesures améliorant la desserte des secteurs d'habitat, notamment des quartiers populaires.





PERSPECTIVES 2008

Pour poursuivre ses engagements en matière de politique du logement et de l'habitat, le Grand Nancy entend proposer pour l'année 2008 :

- la création de la « Maison de l'habitat du Grand Nancy »
- un nouveau programme d'accession à la propriété avec des mesures très incitatives
- le lancement d'une démarche d'évaluation sur le 5^{ème} P.L.H. territorialisé
- une stratégie de communication amplifiée sur les aides, les dispositifs qui concourent au « mieux habiter dans le Grand Nancy »

Il faut également évoquer l'effet levier du logement sur le développement économique et donc l'insertion professionnelle.

Si on chiffre globalement les trois volets sur six ans :

•	parc privé	60 M€ de travaux
•	H.L.M.	300 M€ de travaux
•	P.R.U.	457 M€ de travaux
<hr/>		
•	Total	817 M€ soit la création d'environ 800 emplois temps plein

Ainsi, le logement, l'emploi et la santé sont 3 piliers majeurs qui font de notre agglomération, une communauté de destin, solidaire, durable et attractive.



ANNEXES





LE PROJET DE RÉNOVATION URBAINE DU GRAND NANCY : UNE AMBITION PARTAGÉE

En novembre 2004, le Conseil de communauté du Grand Nancy s'est prononcé à l'unanimité pour engager un ambitieux projet de rénovation urbaine dans **sept des principaux quartiers d'habitat social** de l'agglomération répartis dans neuf communes :

- ⊙ **Le Plateau de Haye** et ses quartiers dans les communes de Laxou, Maxéville et Nancy ;
- ⊙ **La Californie** dans la commune de Jarville-la-Malgrange ;
- ⊙ **Jartom** dans la commune de Tomblaine ;
- ⊙ **Saint-Michel/Jéricho** dans les communes de Saint-Max et Malzéville ;
- ⊙ **Haussonville** dans la commune de Nancy (quartier prioritaire) ;
- ⊙ **Mouzimpré** dans la commune d'Essey-lès-Nancy (quartier prioritaire) ;
- ⊙ **Les Nations** dans la commune de Vandoeuvre-lès-Nancy.

Le Grand Nancy, candidat en 2005 auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), mène **l'un des plus importants projets de rénovation urbaine en France** par son étendue, sa diversité territoriale et les moyens qui lui sont consacrés. Son originalité réside dans une démarche d'agglomération cohérente et une dynamique de projet multi-sites.

Démarrée en avril 2005, l'instruction de la candidature nancéienne s'est achevée le 8 novembre 2006. Le conseil d'administration de l'ANRU a décidé d'apporter son appui financier au tiers du montant global des investissements de 457 millions d'euros, soit 134 millions d'euros. La Communauté urbaine du Grand Nancy participe à ce projet à hauteur de 52,4 millions d'euros. Pour sa mise en œuvre, ce grand projet multi-sites nécessite une organisation structurée et des outils performants pour assurer une démarche d'agglomération cohérente.

Treize maîtres d'ouvrage se sont ainsi réunis pour permettre aux quartiers à rénover de retrouver le chemin de la ville. Une stratégie d'agglomération solidaire des vingt communes membres pour reconstruire, d'ici 2011, à l'échelle de toute l'agglomération les logements promis à la démolition. Le projet est aujourd'hui en phase opérationnelle.

UNE COHÉRENCE D'AGGLOMÉRATION

Impliquant directement un habitant sur dix de l'agglomération, ce projet de rénovation urbaine, porté par le Grand Nancy, constitue un enjeu essentiel pour le logement social qui participe pleinement à la nouvelle politique intercommunale impulsée dès 2005, avec la **délégation de compétence des aides à la pierre**.

Qu'il s'agisse du Plateau de Haye, des Nations, de la Californie, de Saint Michel/Jéricho, de Mouzimpré, de Jartom, et d'Haussonville, ces quartiers seront globalement requalifiés dans le cadre d'un large partenariat financier avec l'Etat, les bailleurs sociaux et les collectivités territoriales (Communauté urbaine du Grand Nancy, communes concernées, Département et Région).

Ce projet de rénovation multi-sites porte sur un parc social de **13 786 logements** et concerne **39 175 habitants** sur un total de 700 ha, soit 6 % du territoire de l'agglomération. Chacun des sept sites est doté d'un projet urbain d'ensemble, résitué dans le cadre plus global d'interventions définies par le 5^{ème} PLH territorialisé et le Projet urbain de cohésion sociale.

Le phasage opérationnel et financier du Projet de rénovation urbaine s'appuie sur les principes de solidarité qui fondent la démarche de rénovation urbaine :

- afficher une cohérence d'agglomération,
- changer l'image des quartiers d'ici fin 2011,
- maintenir un objectif significatif de reconstruction/dédensification,
- prioriser les opérations de construction de nouveaux logements.

Le lancement de ce vaste programme qui fédère 13 maîtres d'ouvrage s'est concrétisé le 19 janvier 2007 par la signature, à Nancy, de la convention de rénovation urbaine de l'agglomération nancéienne. Désormais, programmes, actions, travaux sont formalisés au sein d'un document contractuel qui lie, pour cinq ans (2007-2011), l'A.N.R.U., les communes concernées, et les bailleurs sociaux.

LES ENJEUX POUR LE GRAND NANCY

Il est intéressant de rappeler les grands objectifs du projet de rénovation urbaine :

⊙ La **dédensification** concernant 14% du parc par la démolition de 2 230 logements, dont 1 909 sur la période 2007-2011, soit 16 bâtiments de grande hauteur nécessitant le relogement d'environ 1 260 ménages pour lequel une Charte a été élaborée entre l'ensemble des partenaires.

⊙ La **reconstruction** dans les 20 communes du Grand Nancy de 1 759 logements, privilégiant les logements de grande taille.

⊙ L'**amélioration** du patrimoine social existant :

- la résidentialisation de 7 961 logements, soit 67% du parc non démoli

- la réhabilitation de 7 665 logements, soit près de 64,5% du parc non démoli

- l'amélioration de la qualité de service relative à 3 442 logements, soit 29% du parc non démoli

⊙ La **reconstruction de 380 logements** au cœur des quartiers par l'association Foncière Logement dans un objectif de mixité (1 % logements).

⊙ La **revitalisation commerciale**.

⊙ Un important programme d'amélioration et de création de **nouveaux espaces publics et de voiries**.

CONCRÈTEMENT, UNE MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME

2007 constitue la 2^{ème} grande année opérationnelle. 75 % des opérations du programme sont en travaux ou au stade d'« étude ».

• LE PARC DE LOGEMENTS

La mise en œuvre du programme de rénovation urbaine se traduit aujourd'hui de façon opérationnelle sur tous les volets d'intervention sur le parc de logements.

Les bailleurs ont souhaité améliorer rapidement des logements maintenus :

- ⊙ 60% des travaux de réhabilitation et près de 40% des travaux de résidentialisation sont engagés,
- ⊙ toutes les interventions d'amélioration de la qualité de service sont en cours de réalisation,

tout en préparant les reconstructions - démolitions :

- ⊙ la reconstruction (livrée ou en travaux) concerne 452 logements (26% du total),
- ⊙ la démolition est en cours ou achevée pour 616 logements, soit 28% du programme prévu.

Par ailleurs, l'exercice de la délégation de compétence des aides à la pierre a d'ores et déjà permis d'accompagner concrètement le programme de rénovation urbaine et la reconstitution du parc de logements à travers 2 actions :

⊙ l'aide à la surcharge foncière et le relogement des ménages

Depuis 2004, 488 logements sociaux ont bénéficié d'une aide à la surcharge foncière pour un montant de plus de 1 million d'euros. En contrepartie de cette aide, les bailleurs bénéficiaires et même ceux qui ne démolissent pas s'engagent à reloger, dans leur parc neuf ou réhabilité depuis moins de 5 ans, 122 ménages.

⊙ l'aide à la réhabilitation de 3 copropriétés privées situées sur les secteurs en rénovation urbaine

- la résidence Remblancourt-Plaisance à Vandœuvre-lès-Nancy,
- la résidence Les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy,
- 2 tranches de l'immeuble Bergamotes au Haut-du-Lièvre à Nancy, la fin du traitement du bâtiment étant prévue pour 2008,
- enfin, une étude sur la copropriété des Ombelles est en cours.

• LE RELOGEMENT DES MÉNAGES

Le relogement des ménages s'appuie sur la Charte pour le relogement des locataires signée par l'ensemble des bailleurs, les communes et le Conseil Général 54 et la Caisse d'Allocations Familiales.

223 ménages hors départs spontanés sont aujourd'hui relogés. La règle des 3 tiers visant à reloger 1/3 des ménages sur site, 1/3 sur la commune et 1/3 sur le reste de l'agglomération est jusqu'à présent respectée.



LA ZONE FRANCE URBAINE : UNE OPPORTUNITÉ DE DÉVELOPPEMENT

Les quartiers Plateau de Haye et Vandoeuvre-Nations sont placés en Zone Franche Urbaine (ZFU) depuis le 1^{er} janvier 2004. Ce dispositif offre aux entreprises désireuses de s'installer sur ces sites, exonérations sociales et fiscales. L'objectif est de redynamiser l'économie, de développer la mixité sociale et de favoriser l'insertion et l'emploi des habitants des quartiers concernés.

Au mois de juin 2007, **162 entreprises, associations artisans ou commerçants s'étaient installés sur ces territoires pour quelque 962 emplois créés ou attirés.** Sur ce total, 30 % des salariés résident sur l'espace de la ZFU.

UNE DÉMARCHE PARTENARIALE

Du monde des entreprises ou des services de l'Etat, selon le projet et le niveau d'avancement, différents organismes sont impliqués dans le dispositif : la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre de Métiers, l'ADUAN, les services fiscaux, l'URSSAF, le CAPEMM, le réseau Créalliance (Promotech, Alexis, Incubateur Lorrain, Grand Nancy Initiatives), la trésorerie générale, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Maison de l'Emploi, les centres de formation,...

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine du Grand Nancy, des études sont en cours pour établir des projets de revitalisation commerciale de ces sites.