



DOSSIER DE PRESSE

VENDREDI 19 JANVIER 2007

PROJET DE RÉNOVATION URBAINE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Une démarche d'agglomération fondée sur
la cohésion sociale et de nouvelles
responsabilités sur le logement





UN PROJET URBAIN D'ENSEMBLE

■ SEPT SITES AU CŒUR D'UNE DEMARCHE SOLIDAIRE

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 Vandœuvre-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 M€, soit 134 M€. 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 2010, à l'échelle de toute l'agglomération les logements promis à la démolition.** Le projet est aujourd'hui en phase opérationnelle.

■ UNE COHERENCE D'AGGLOMERATION

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** (cf. infra).

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, les communes concernées, le département et la Région).

Ce projet de rénovation multi-sites porte sur un parc social de **13 786 logements sociaux** et de **39 175 habitants** sur un total de 700 ha, soit 5 % 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} programme local de l'habitat 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 2010, y compris pour Mouzimpré à Essey-lès-Nancy,
- maintenir un objectif significatif de reconstruction/dédensification,
- prioriser les opérations de construction de nouveaux logements.

■ LES OBJECTIFS CONSOLIDES

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

- **La dédensification** spatiale et physique 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 sociaux, 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
- Environ **380 logements construits** au cœur des quartiers par l'association Foncière Logement dans un objectif de mixité.
- Un projet dynamique de **revitalisation commerciale**.
- Un important programme d'amélioration et de création de **nouveaux espaces publics et de voiries**.

■ LE PLAN DE FINANCEMENT

1/ LE PROGRAMME SOUTENU PAR L'ANRU

Le Projet de rénovation urbaine multi-sites représente un **coût total prévisionnel de travaux de 457 M€ d'investissements** partagés entre tous les partenaires mobilisés (cf. tableaux ci-après) :

- Les bailleurs investiront 330 M€ dans les reconstructions/démolitions, réhabilitations, résidentialisations, et l'amélioration de la qualité de service.
- Les collectivités apporteront ensemble 115 M€ pour requalifier les espaces publics et moderniser les équipements et services de proximité.
- 12 M€ sont également prévus pour l'ensemble des études, expertises, communication, équipes projet et assistances externes à la mise en œuvre.

Logement (démolition, réhabilitation, résidentialisation, AQS)	330 M€	72,3%
Hors logements (Espaces publics, équipements et autres opérations)	114,7 M€	25,1%
Ingénierie	12 M€	2,6%
Volume global d'investissement	457 M€	100%

L'ANRU subventionne le projet à hauteur de 134 M€, dont près de 25 M€ pour soutenir les opérations pour lesquelles la Communauté urbaine du Grand Nancy est maître d'ouvrage.

De plus, l'ensemble des partenaires concernés par les enjeux de développement économique, commercial ou artisanal signera, à échéance de l'été 2007, un avenant spécifique à la convention avec l'ANRU. Cet avenant sera fondé sur le principe de bilans faisant apparaître, à un stade opérationnel pour chacune des opérations de restructuration et de création des centres commerciaux concernés, l'ensemble des dépenses et recettes prévisionnelles générées. L'ANRU se positionnera au côté des collectivités et financeurs concernés, sur la prise en charge d'une partie du déficit d'investissement et d'exploitation résultant de cette démarche de bilan.

LE PLAN DE FINANCEMENT GLOBAL RETENU

PARTENAIRES	M€	%
ANRU	134,1	29,4
Bailleurs	233	51
Collectivités locales	82,4	18
dont Communauté urbaine	52,4	11,5
dont Communes	10,9	2,4
dont Conseil Général	5,7	1,2
dont Conseil Régional	13,4	2,9
Autres (dont CDC)	7,2	1,6
CDC	1,0	0,2
Etat	1,0	0,2
Autres + CAF	5,2	1,2
TOTAL	457	100

LES PROJETS PAR SITE

Site	M€	%
Californie	57,5	12,6
Haussonville	24,7	5,4
Jartom	48,2	10,5
Nations	59,2	13
Plateau de Haye	220,2	48,2
Saint-Michel/Jéricho	38,3	8,4
Agglomération-ingénierie	8,6	1,9
Volume global d'investissement	457	100

2/ LES INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES SUR LES AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

En terme de travaux de voirie, la Communauté urbaine du Grand Nancy accompagne le projet global de rénovation urbaine sur ces programmes de travaux courants. Ainsi, les autres dispositifs communautaires mobilisés sont :

- Le projet de rénovation urbaine de Mouzimpré est également co-financé dans le cadre des politiques communautaires.
- Le Projet Urbain de Cohésion Sociale (PUCS) prévoit également près de 3 M€ sur trois ans (1 M€ par an) pour les actions de développement social sur les grandes thématiques de la santé, de l'emploi, la culture, l'insertion, la prévention et la sécurité ...
- De plus, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Grand Nancy améliorera la desserte et l'accessibilité des quartiers dans la décennie à venir. Une enveloppe de 200 M€ à 221 M€ est prévue à moyen-long terme pour le traitement du boulevard de l'Europe, des entrées d'agglomération et la création des deux nouvelles lignes de TCSP du Plateau de Haye à Jarville-la-Malgrange, puis de Vandœuvre-Nations à Tomblaine.

En résumé :

- Création d'une 2^{ème} ligne de TCSP (Transport en Commun en Site Propre) du Plateau de Haye à Jarville-la-Malgrange
- Création d'une 3^{ème} ligne de TCSP de Vandœuvre-Nations à Tomblaine
- Traitement des entrées ouest d'agglomération
- Création d'un système de giratoires nord et extension de l'échangeur Gentilly sur le Plateau de Haye
- Place du Vélodrome aux Nations à Vandœuvre-lès-Nancy
- Traitement du boulevard de l'Europe aux Nations à Vandœuvre-lès-Nancy

■ UN PROJET DEJA OPERATIONNEL

Parallèlement à l'instruction de l'ANRU, les 13 maîtres d'ouvrage ont lancé les premiers travaux. Dans ce contexte, ce sont **370 opérations de toute nature qui sont ainsi prévues pour la période de contractualisation 2005-2011.**

Les enquêtes Bouchardeau, sur les grandes opérations d'aménagement sont en préparation ;
les enquêtes publiques auront lieu au 1^{er} semestre 2007.

- **Dix opérations d'ores et déjà achevées** : il s'agit des premières démolitions (Le Marronnier Rouge au Haut-du-Lièvre à Nancy (Plateau de Haye)/249 logements sociaux et Les Perruches à Vandœuvre-lès-Nancy (Les Nations)/72 logements sociaux...), mais surtout de la modernisation d'équipements publics menée par les communes comme l'Atelier à La Californie, la médiathèque au Haut-du-Lièvre ou l'école Donzelot à Haussonville. Les travaux d'aménagement des Cormorans arrivent à leur terme à Vandœuvre-lès-Nancy tandis que le Merlon est arasé pour ouvrir le site Solvay.

- **Quelques exemples de nouvelles opérations engagées ou à engager d'ici avril 2007** :

- **A La Californie** : la démolition de la tour rue Gounod, en entrée de ville, la transformation de la maison de quartier en centre socio-sportif et la réalisation d'une passerelle pour piétons et cyclistes au dessus du canal.
- **A Mouzimpré** : le réaménagement de l'espace-jeunes et de son terrain multisports.
- **A Jartom** : l'aménagement des espaces publics centraux (avenue Hasbergen) et la construction de 58 logements sur le secteur Marenchène.
- **A Haussonville** : la construction de 19 logements, l'école Donzelot et l'installation des conteneurs de tri sélectif.
- **A Saint-Michel/Jéricho** : la construction de 36 logements sociaux sur le secteur C. Colomb et la démolition du bâtiment Charcot secteur Alexandre 1^{er}.
- **Aux Nations** : l'aménagement des espaces extérieurs Etoile 1, la résidentialisation "Cœur de Vand'Est" et le changement d'usage rue Venlo.
- **Au Plateau de Haye** :
 - Au Haut-du-Lièvre : la rénovation des façades et la réhabilitation des logements du Tilleul Argenté et du Cèdre Bleu,
 - A Solvay : la réalisation des premières rues (voiries et réseaux) et l'aménagement de la Zone Franche Urbaine, la première tranche de 286 logements sociaux et la réalisation du centre pénitentiaire,
 - Au Champ-le-Bœuf : l'aménagement des espaces publics.

Le premier bilan démontre le **bon dynamisme du projet et du partenariat engagé**. De plus, la réalisation des travaux permettra l'insertion de personnes à la recherche d'emploi et de jeunes des quartiers. En effet, le Grand Nancy met dorénavant en œuvre, de manière systématique dans ces marchés publics, **la clause de mieux disant social, grâce à la charte d'engagement sur l'Emploi dont la mise en œuvre opérationnelle est confiée à la Maison de l'Emploi**.



LES ENJEUX DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

■ UNE APPROCHE INTEGREE DE COHESION SOCIALE

La démarche du Projet de rénovation urbaine vise à relancer des grands mécanismes qui fondent la vie en ville : la mixité sociale, la trame urbaine, la diversité des fonctions, l'équilibre avec les éléments naturels. Ce projet doit permettre de refonder une identité valorisante et de retrouver une urbanité plus qualitative dans ces quartiers. Il est important de souligner qu'**un tel projet de requalification de l'habitat et des espaces publics n'a de sens qu'accompagné de politiques de cohésion et de mixité sociales illustrées par le Projet Urbain de Cohésion Sociale (PUCS) et facilitées par notre délégation de compétence en matière de logement à loyer modéré et d'habitat privé.**

En quelques repères :

Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) remplace depuis le 1^{er} janvier 2007 le contrat de ville actuel. Ce nouveau contrat s'appuie sur un projet à l'échelle du Grand Nancy pour la période (2007-2012) **appelé le Projet Urbain de Cohésion Sociale (PUCS).**

Ce nouveau Projet Urbain de Cohésion Sociale constitue le socle fondateur de l'engagement du Grand Nancy au service de l'égalité des chances, en étroite articulation avec, outre le Projet d'agglomération, le Projet de Rénovation Urbaine. Un effort sans précédent au service de nos quartiers d'habitat collectif qui place le Grand Nancy dans les quelques dossiers de 1^{er} plan à l'échelle nationale.

■ LA DELEGATION DE COMPETENCE ...

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) 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 est le **garant d'une politique cohérente** assurant la complémentarité 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 encore 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**. Il réaffirme ainsi sa volonté de mettre en œuvre une politique de l'habitat cohérente prenant appui à partir de 2005 sur les objectifs nationaux du 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 nancéenne. Par ailleurs, au titre de la délégation de compétence, 300 000 € de subventions seront affectées à la période 2006-2008 (100 000 € par an) aux opérations de requalification du quartier Mouzimpré (Essey-lès-Nancy) qui ne bénéficie pas de subventions de l'ANRU. Aujourd'hui, la prise de compétence pour l'attribution des aides à la pierre réaffirme le Grand Nancy en tant que **chef de file de sa politique de l'habitat**.

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 pour une durée de six ans (2005-2010). Un accord régional pour la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale est signé en juin 2005 et décliné, bailleur par bailleur, sur le Grand Nancy dans le cadre de conventions d'objectifs.

■ ... ET SON IMPACT

• L'ACTIVITE DE LA CONSTRUCTION DANS LE GRAND NANCY

2006 constitue la 3^{ème} année consécutive de la reprise de la construction de logements neufs dans le Grand Nancy. En 2004 et 2005, 1 500 logements ont été mis en chantier chaque année sur les 20 communes alors que la moyenne annuelle s'élevait à environ 1 000 logements sur les cinq années précédentes. Cette embellie se poursuit en 2005 dans la ville de Nancy, où **700 logements ont fait l'objet d'autorisations de construire, soit un quasi doublement par rapport aux trois années précédentes.**

Ce regain d'activité s'est propagé au-delà de la ville centre dans des communes périurbaines telles que Jarville-la-Malgrange, Vandœuvre-lès-Nancy par exemple. Ce qui a entraîné une nette diminution de l'étalement périurbain (au-delà du Grand Nancy) et une forte densification du centre de l'agglomération.

• LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les objectifs de production de logements sociaux fixés par l'Etat dans le cadre de la convention de délégation sont de **1 494 logements à produire en six ans** (en cohérence avec les objectifs du PLH). Rajoutés aux reconstructions du parc liées au projet de rénovation urbaine, soit **1 909 démolitions et 1 759 constructions**, ce sont ainsi **3 253 logements sociaux qui seront produits sur l'agglomération dans les six années à venir, soit une production de 542 logements par an.** La délégation de compétence permet ainsi de **doubler la production de logements sociaux** en passant de 250 environ à près de 550 logements sociaux par an désormais, conformément aux objectifs posés par le Plan de Cohésion Sociale sur la production d'une offre nouvelle de logements à loyer modéré.

La délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre a incontestablement permis de redynamiser la production de logements sociaux dans le Grand Nancy, en raison de la qualité du partenariat mis en place depuis de très nombreuses années avec les bailleurs sociaux mais également à une politique patrimoniale dynamique élaborée dans le cadre de leur plan stratégique de patrimoine (en concertation avec le Grand Nancy).

Alors qu'entre 1995-1999 et entre 2000-2004, 239 logements et 226 logements sociaux ont été respectivement financés en moyenne chaque année, en 2005 ce sont quelque 307 logements qui ont bénéficié de subventions pour une dotation globale de 915 230 € et 333 logements en 2006.

Par ailleurs, la dotation supplémentaire obtenue cette année (soit au total 1 175 230 €) a permis de financer le démarrage du projet de rénovation urbaine à Essey-lès-Nancy, la réalisation de deux maisons relais et de produire une vingtaine de logements PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration), produits très spécifiques répondant à des besoins de familles souvent très nombreuses, cumulant des difficultés économiques, mais aussi à des besoins comportementaux (consommateurs de subventions).

Au cours de ces deux années de délégation, si, conformément aux orientations du Plan de Cohésion Sociale, l'effort a porté sur la production supplémentaire de logements (83% de la dotation va être utilisée pour cette offre nouvelle en 2006), force est de constater que **quelques opérations de réhabilitation du parc social ont pu être également financées**. Ces opérations importantes devront pouvoir être poursuivies pour éviter qu'apparaisse progressivement un nouveau parc social obsolète alors que, dans le même temps, le projet de rénovation urbaine va permettre d'intervenir dans tous les quartiers dits sensibles.

• LES INTERVENTIONS SUR LE PARC PRIVE EXISTANT

Alors que les objectifs relatifs à la production de logements sociaux sont cohérents avec le 5^{ème} PLH, ceux concernant la réhabilitation du parc privé existant ont été la déclinaison mathématique du Plan de Cohésion Sociale national à l'échelle locale.

Les objectifs fixés pour le Grand Nancy sont de **8 000 logements à réhabiliter en six ans pour une moyenne de 1 333 logements**, soit plus du double (2,3 fois plus) que le nombre de logements subventionnés en 2004 (587 logements pour une dotation de 1 674 092 €). A ces objectifs globaux, se sont ajoutés des objectifs par type d'intervention avec notamment la production de 150 logements à loyers conventionnés et intermédiaires pour 2005 et de 190 en 2006 (alors que 12 logements de ce type ont été subventionnés en 2004).

En 2005, 827 logements ont été subventionnés pour un montant de 1 821 863 € alors que la dotation s'élevait à 2 785 892 €. Néanmoins, 2005 a permis d'accroître de 40% les réalisations 2004, antérieures à la délégation de compétence, et la consommation de crédits de 10%. **Avec plus de 875 logements réhabilités pour 2 179 000 € de subventions au 1^{er} octobre dernier, on assiste à une montée en puissance des réalisations en 2006.**

• LA REDYNAMISATION DES OUTILS OPERATIONNELS

2006 a permis de mettre en place de nouveaux dispositifs opérationnels dont les plus importants sont :

- une nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur les communes de Laneuveville, Maxéville, Art-sur-Meurthe, la prolongation et la redynamisation de l'OPAH Charles III.
- le lancement d'opérations emblématiques sur les copropriétés en difficultés situés sur les sites de rénovation urbaine : Les Bergamotes au Haut-du-Lièvre à Nancy, Remblancourt à Vandœuvre-lès-Nancy...
- le lancement du Programme d'Intérêt Général sur les loyers maîtrisés.

- un diagnostic sur le logement indigne préalable à la mise en place d'un dispositif opérationnel pour éradiquer ce type de parc...

Pour 2007, les actions prévues cibleront plus particulièrement la remise sur le marché de logements vacants, l'adaptation des logements pour les personnes handicapées, les personnes âgées, ...

■ CONCLUSION

La Communauté urbaine du Grand Nancy est soucieuse de mettre en place une politique concertée de renouvellement du parc locatif social à l'échelle de l'agglomération dans un double souci de rééquilibrage du parc et du peuplement. A cet effet, elle affiche une ambition forte en matière de renouvellement urbain, de traitement des quartiers, et d'accroissement de l'offre de logement social. En effet, le renforcement de l'attractivité résidentielle et la recherche du "mieux vivre ensemble" constituent des enjeux décisifs pour le devenir de l'agglomération. Ils s'imposent en termes quantitatifs en raison des impacts de la décohabitation et de la baisse du nombre de personnes par ménage qui obligent d'augmenter le rythme de la production de logements dans les années à venir mais aussi en termes qualitatifs afin d'adapter l'offre aux nouvelles attentes des ménages.

Ce vaste Projet de rénovation urbaine se concrétise aujourd'hui, 19 janvier, par la signature de la convention ANRU. Désormais, programmes, actions, travaux sont formalisés au sein d'un document contractuel qui engage, pour cinq ans, l'ANRU, les communes concernées, et les bailleurs sociaux.



OPAC de Nancy



CONTACTS :

Communauté urbaine du Grand Nancy

Laure Mauny, Chargée de communication

Tél. : 03 83 91 82 59

www.grand-nancy.fr