



# PROJET DE RÉNOVATION URBAINE DU GRAND NANCY



AU SERVICE D'UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT





# 7 SITES

## AU COEUR D'UNE DÉMARCHE SOLIDAIRE

Le Grand Nancy, candidat en 2005 auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine pour financer des opérations d'envergure sur sept sites, mène l'un des plus importants projets de rénovation urbaine en France.

**Une stratégie d'agglomération solidaire des 20 communes membres pour reconstruire, d'ici 2010, à l'échelle de toute l'agglomération les 1900 logements promis à la démolition.**

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.

La Communauté urbaine du Grand Nancy, les communes, les bailleurs sociaux et l'Etat (treize maîtres d'ouvrage) se sont réunis pour permettre aux quartiers à rénover de retrouver le chemin de la ville ; une performance collective empreinte d'unicité dans la conception, dans la conduite opérationnelle et dans la communication.

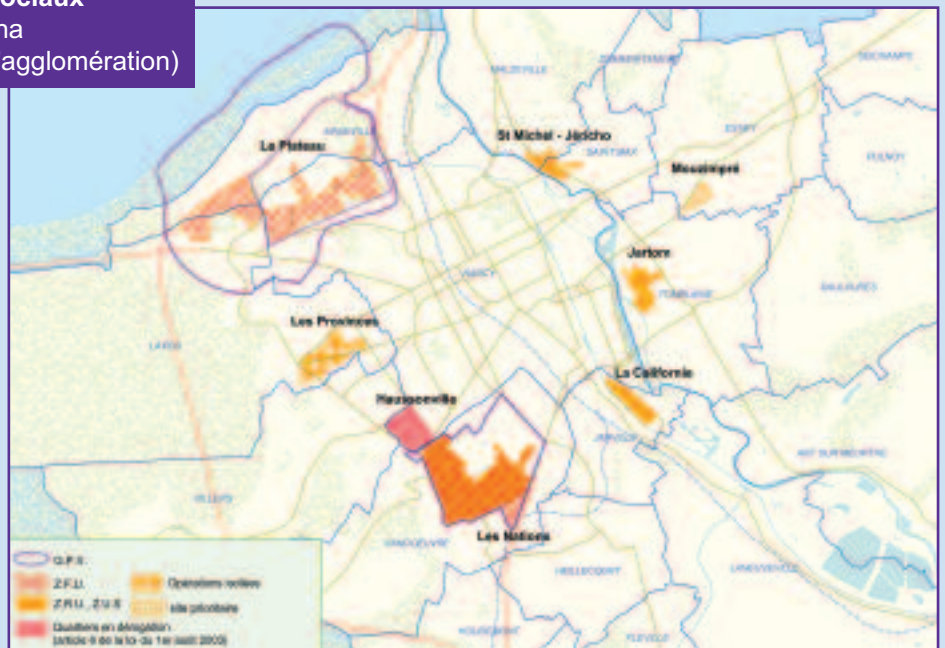
**Près d'un habitant sur dix réside dans l'un des quartiers concernés par la rénovation urbaine.**

**Le Grand Nancy propose un Projet de Rénovation Urbaine (P.R.U.) se déclinant sur 7 territoires :**

**39 175 habitants**  
**13 786 logements sociaux**  
Soit un total de 700 ha  
(5% du territoire de l'agglomération)

### 7 sites en rénovation urbaine :

- Les Nations sur la commune de Vandœuvre-lès-Nancy (ZRU, ZFU, GPV).
- Le Plateau de Haye et ses quartiers sur les communes de Laxou, Maxéville, et Nancy (ZRU, ZFU, GPV).
- La Californie sur la commune de Jarville-la-Malgrange (ZRU).
- Jartom sur la commune de Tomblaine (ZRU).
- Saint-Michel-Jéricho sur les communes de Saint-Max et Malzéville (ZUS).
- Haussonville sur la commune de Nancy (quartier prioritaire).
- Mouzimpré sur la commune d'Essey-lès-Nancy (quartier prioritaire).



## LES OBJECTIFS CONSOLIDÉS

2230 logements sociaux démolis.

1759 logements sociaux reconstruits.

Amélioration du patrimoine social  
maintenu.

7665 réhabilités.

7961 résidentialisés.

3442 améliorés (qualité de service).

Environ 380 logements proposés par la Foncière  
Logement.

Un important programme de revitalisation commerciale.

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



# UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT RENOUVELÉE DANS LE CADRE DE LA DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE

## EN QUELQUES REPÈRES

Terrain d'expérimentation nationale dans la mise en place des politiques de l'habitat, le Grand Nancy a élaboré son **1<sup>er</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH) en 1980** à l'échelle des 18 communes du District Urbain.

### Cinq PLH successifs depuis 1980 qui ont permis :

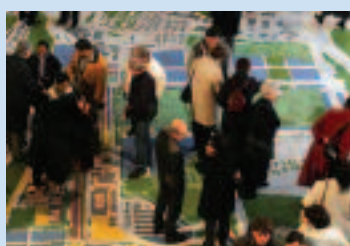
- de prendre en compte très tôt l'ensemble des problématiques de l'habitat à l'échelle intercommunale : développement de l'offre neuve, réinvestissement du parc privé existant, réhabilitation du parc social, développement de logements spécifiques,
- de tisser un véritable partenariat avec les acteurs locaux, publics ou privés.

### Mise 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,
- d'une conférence intercommunale du logement en 1997, instance de débat et de pilotage,
- d'une charte intercommunale en 2000 visant à mettre en œuvre la politique de renouvellement du logement social.

En janvier 2005, sur la base du **5<sup>ème</sup> PLH élaboré en 2002 et territorialisé en décembre 2004, le Grand Nancy prend la délégation de compétence en matière d'attribution d'aides publiques à la pierre.** 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) sont signées pour une durée de 6 ans (2005-2010). Par le 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, sur le Grand Nancy dans le cadre de conventions d'objectifs.



A travers cette délégation de compétence, il s'agit de mettre en œuvre une politique cohérente en matière d'habitat entre le projet de rénovation urbaine et la politique du logement prenant appui à partir de 2005 sur les objectifs nationaux du Plan de Cohésion Sociale.

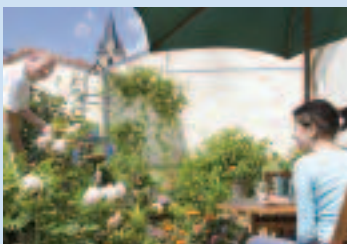
**Cette politique locale de l'habitat porte sur :**

- la construction de 1494 logements sociaux (2006-2011), la réhabilitation et la démolition de logements sociaux situés en dehors des grands quartiers et l'accès sociale à la propriété,
- la réhabilitation de 800 logements privés donnant la priorité à la remise sur le marché de logements vacants, la lutte contre l'habitat indigne et la production de logements à loyers maîtrisés (conventionnés et intermédiaires).

**A l'issue du Plan de Cohésion Sociale et du Projet de Rénovation Urbaine, le taux de logements sociaux atteindra 27 % des résidences principales sur le Grand Nancy.**



## UNE POLITIQUE DE RELOGEMENT COHÉRENTE



Le projet de rénovation urbaine proposé va nécessiter de **reloger 1268 ménages**.

Aujourd'hui, chaque bailleur dispose d'un plan de relogement prévisionnel qui s'appuie sur des entretiens individuels avec chaque ménage dès qu'il entre en phase opérationnelle. Ce plan de relogement prévisionnel prévoit le relogement de 54% des ménages (681) dans le parc existant et 46% dans des opérations neuves.

La stratégie de relogement est définie dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

**Elle repose sur :**

- la mise en place d'une convention partenariale pour le relogement des ménages associant la Communauté urbaine du Grand Nancy, les communes, le Conseil général, les bailleurs sociaux, la Caisse d'Allocations Familiales, et les associations de locataires,
- la mise en place d'un dispositif de pilotage des opérations de relogement et son articulation avec le pilotage global du projet de rénovation urbaine dans le cadre de la conférence intercommunale du logement,
- la mise en place d'un processus opérationnel des opérations de relogement,
- la mise en œuvre d'un protocole inter-bailleurs signé en 2005 par les 9 bailleurs réunis au sein de l'association "Union et Solidarité".

# UNE REMISE À NIVEAU DU PARC SOCIAL À L'ÉCHELLE DES 20 COMMUNES DE L'AGGLOMÉRATION

Chacun des 7 sites est doté d'un projet urbain d'ensemble résilié dans le cadre d'intervention fixé par le nouveau Plan Local de l'Habitat Territorialisé et la Charte de Cohésion sociale.



## LA DÉ-DENSIFICATION DES QUARTIERS

- la démolition de 2230 logements dont 1909 prévus entre 2007 et 2011 (14% du parc social actuel des quartiers),
- la reconstruction sur les quartiers d'un parc de logements sociaux inférieur en nombre à la situation actuelle,
- la dédensification des cœurs de quartiers est privilégiée et s'accompagne du redéploiement sur la globalité du périmètre de la ZUS ou ZRU voire des espaces contigus, en privilégiant des bâtiments de petite taille mixant collectifs et individuels. On assiste ainsi à un rééquilibrage de la localisation du logement social au sien même des quartiers,
- sur les 1909 logements prévus à la démolition : 281 logements (16%) reconstruits en cœur des quartiers démolis et 1628 logements (84%) reconstruits sur les communes de l'agglomération en dehors des quartiers et sur celles qui ne démolissent pas,
- diversification des logements proposés par le développement de l'accession à la propriété et du locatif privé de standing (Foncière Logement).

### Rééquilibrage du parc social à l'échelle de l'agglomération

	Total 2006-2010	Plateau	Nations	California	Jartom	St Michel Jéricho	Haussonville	Mouzimpres
<b>Le parc de logement social actuel</b>	13 786	4 720	5 178	1 000	666	488	1096	638
<b>Démolitions</b>	1 909	871	152	333	224	209	120	0
<b>Reconstitution de l'offre</b>	1 759	871	101	254	224	180	120	0
sur le site	* 1 104	* 666	101	120	34	122	61	0
sur la commune	275	50	0	62	116	33	14	0
sur l'agglomération	380	155	0	72	74	34	45	0
<b>Réhabilitations</b>	5 182	2 138	308	579	251	0	480	0
<b>Résidentialisations</b>	6 671	2 232	1 794	467	251	221	332	638
<b>Amélioration de la qualité de service</b>	4 960	1 261	2 471	706	191	221	486	510
<b>Changement d'usage</b>	74	1	53	20	0	0	0	0
<b>Promotion privée *</b>	env. 1 230	env. 1 000	env. 150	80	à définir	0	0	0
<b>Foncière Logement</b>	env. 380	env. 150	126	39	35	30	0	0
<b>Accession sociale</b>	40 à 50	env. 30	0	0	10 à 20	0	0	0

**LE REDÉPLOIEMENT DU PARC SOCIAL SUR TOUTES LES COMMUNES DE L'AGGLOMÉRATION**

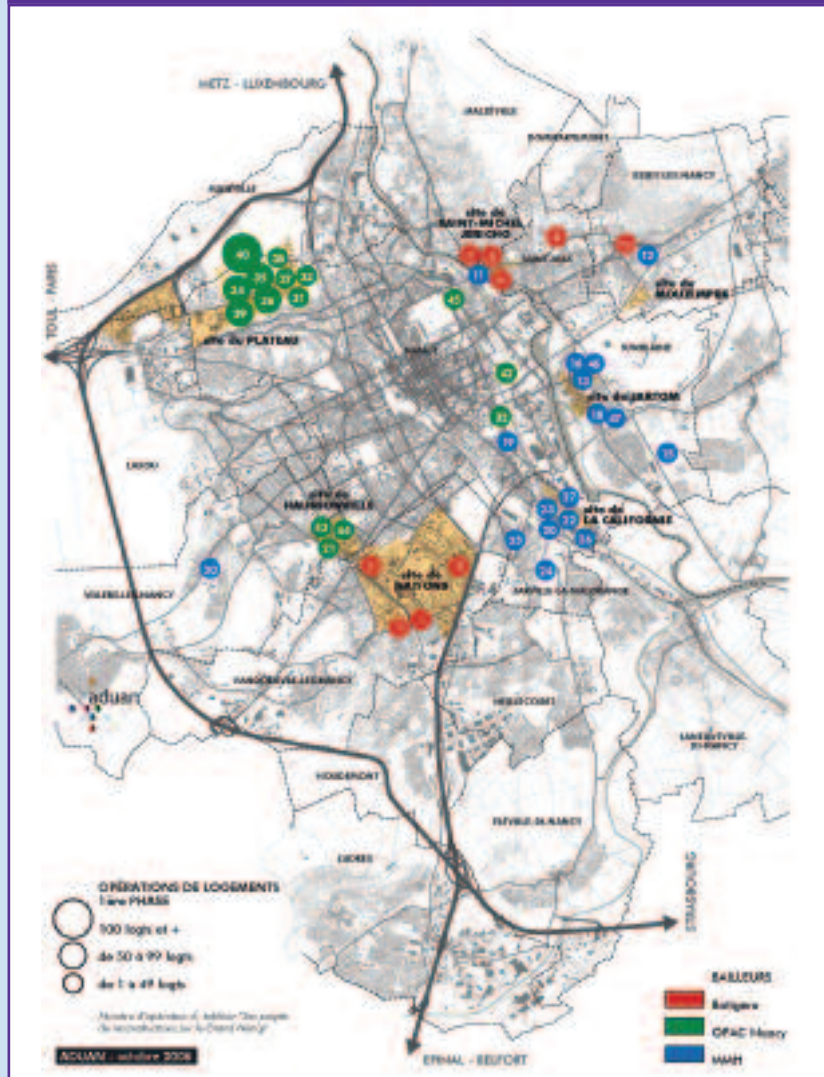


Le projet de rénovation urbaine a un **objectif de reconstruction de 1759 logements**. La reconstitution du parc démolit est définie au profit d'un redéploiement du parc sur l'ensemble de l'agglomération en cohérence avec les objectifs définis à l'échelle de chaque commune dans le PLH territorialisé.

En terme de financements, sur les 1759 logements prévus à la reconstruction, 1344 d'entre eux (76%) sont financés en PLUS-CD et permettront de reloger pour 50% d'entre eux des ménages issus de bâtiments démolis. Les PLUS représentent 22% des logements et les PLAI 3%.

**A l'heure actuelle, 82% du parc à reconstruire sont d'ores et déjà localisés.**

**La reconstruction du parc social au sein du Grand Nancy**





## LE DÉVELOPPEMENT DU PARC PRIVÉ SUR LES QUARTIERS



En complément du parc privé proposé par la Foncière Logement, le projet de rénovation urbaine propose le développement d'un parc privé en accession et en location :

- à la Californie sur le site du Pré Fontenier où 50 logements sont prévus en accession à la propriété,
- à Jartom avec le développement d'accession sociale à la propriété sur le secteur des Maraîchers et une opération de construction avec commerces sur la nouvelle place publique,
- sur Vandœuvre-lès-Nancy aux Nations et au Plateau de Haye où la promotion immobilière et l'accession sociale vont largement contribuer au renouvellement de l'offre.

## LA RECONSTRUCTION DU PARC PRIVILÉGE LES LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE



Le redéploiement du parc social s'accompagne d'une meilleure adéquation de la typologie de logements au regard de la demande des familles et des orientations du PLH.

- Les T5 et T6+ constituent 8% de la démolition et représentent 22% des logements reconstruits, sachant que la reconstruction de grands logements se fait davantage sur les communes qui ne démolissent pas. Hors communes, près d'un tiers des logements reconstruits sont des logements de grande taille contre seulement 8% de petits logements.
- Inversement les T1 et T2 constituent près de 35% de la démolition et représentent seulement 19% de logements reconstruits.
- Concernant les T3 et T4, les rapports logements démolis/logements reconstruits sont stables : près de 58% de logements démolis pour 59% de logements reconstruits.

### Une reconstitution du parc privilégiant les logements de grande taille

	Parc démolé		Parc reconstitué							
			Total		sur site		sur commune		Hors comune	
	nbre	%	nbre	%	nbre	%	nbre	%	nbre	%
T1	250	34,8	335	19	287	26	17	6	31	8
T2	414									
T3	709	57,5	1036	59	638	58	169	61,5	229	60
T4	389									
T5	112	7,7	338	22	179	16	89	32,5	120	32
T6+	35									
<b>TOTAL</b>	<b>1909</b>	<b>100</b>	<b>1759</b>	<b>100</b>	<b>1104</b>	<b>100</b>	<b>275</b>	<b>100</b>	<b>380</b>	<b>100</b>



# LA REVALORISATION

## DU PATRIMOINE SOCIAL NON DÉMOLI



La recherche d'une meilleure habitabilité des résidences non démolies participe pleinement au projet d'ensemble qui vise à réinscrire l'ensemble des bâtiments dans un nouvel environnement.

- La résidentialisation de 7 961 logements, soit 67 % du parc non démolé avec la volonté d'inscrire le traitement privatif des pieds d'immeuble et des entrées dans les politiques communautaires de développement durable. Les opérations seront complétées par le retraitement du foncier dégagé.
- La réhabilitation de 7 665 logements, près de 65 % du parc non démolé.
- L'amélioration de la qualité de service pour 3 442 logements, soit 29 % du parc non démolé.



# LA STRATÉGIE FINANCIÈRE

Le montant global du projet de rénovation urbaine multi-sites s'élève à près de 457 millions d'euros.

## PLAN DE FINANCEMENT

PARTENAIRES	M€	%
A.N.R.U.	134,1	29,4
Bailleurs	233	51
Collectivités locales	82,4	18
dont Communauté urbaine	52,4	11,5
dont Commune	10,9	2,4
dont Conseil Général	5,7	1,2
dont Conseil Régional	13,4	2,9
Autres dont C.D.C.	7,2	1,6
<b>TOTAL</b>	<b>456,7 M€</b>	<b>100 %</b>

## PAR SITE

SITES	M€
Californie	57,5
Haussonville	24,7
Jartom	48,2
Nations	59,2
Plateau	220,2
St Michel Jéricho	38,3
Pilotage d'agglomération et conduite opérationnelle	8,6
<b>Montant Global</b>	<b>456,7 M€</b>



OPAC de Nancy



## CONTACTS :

### Communauté urbaine du Grand Nancy

Nelly MONGEOIS, Directrice de l'Habitat et de l'Urbanisme - Tél. 03.83.91.82.67 - E-mail : nelly.mongeois@grand-nancy.org

Eléonore HAUPTMANN - Directrice du Renouvellement Urbain - Tél. 03.83.91.84.35 - E-mail : eleonore.hauptmann@grand-nancy.org

Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme - Direction du Renouvellement Urbain

22-24 viaduc Kennedy - CO N°36 - 54 035 NANCY Cedex

Tél. 03.83.91.83.91

[www.grand-nancy.fr](http://www.grand-nancy.fr)