

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN MULTI-SITES SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

► SIGNATURE – 16 JANVIER 2017



PROTOCOLE DE PREFIGURATION
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN MULTI-SITES
SUR LE TERRITOIRE DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY
COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

SIGNATAIRES

Monsieur Philippe MAHE, Préfet de Meurthe-et-Moselle,

ET :

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, établissement Public Industriel et Commercial de l'Etat, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 453 678 252, dont le siège est à Paris (6e), 69 bis rue de Vaugirard, 75 006 Paris,

Ci- après dénommée l'A.N.R.U. ou l'Agence,

ET :

L'Agence Nationale de l'Habitat est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge du Logement, du Budget et de l'Economie,
Ci après dénommée l'A.N.A.H.,

ET :

La Métropole du Grand Nancy, représentée par son Président Monsieur André ROSSINOT,

ci-après dénommé le porteur de projet ou Grand Nancy,

ET :

Le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, représenté par son Président, Monsieur Mathieu KLEIN,

ci-après dénommé le Département,

ET :

L'Etablissement Public d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux, représenté par sa Directrice Générale, Madame Valérie LASEK

ci-après dénommé l'E.P.A.R.E.C.A.,

ET :

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur Régional adjoint, Monsieur Patrick De RUGERIIS,

ci-après dénommée la C.D.C.,

ET :

La ville de Laxou, représentée par son Maire, Monsieur Laurent GARCIA,

ET :

La ville de Maxéville, représentée par son Maire, Monsieur Christophe CHOSEROT,

ET :

La ville de Nancy, représentée par son Maire, Monsieur Laurent HENART,

ET :

La ville de Vandœuvre-lès-Nancy, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane HABLOT,

ET :

L'Office Public de l'Habitat de la Métropole du Grand Nancy, représenté par son Directeur Général, Monsieur Frédéric RICHARD,

ci-après dénommé OMh du Grand Nancy,

ET :

meurthe & moselle HABITAT représenté par son Directeur Général, Monsieur Lionel MAHUET,

ci-après dénommé mmH,

ET :

BATIGERE Nord-Est, représenté par son Directeur Général, Monsieur Michel CIESLA,

ci-après dénommé Batigère,

ET :

UNION ET SOLIDARITE, représentée par son Président, Monsieur Jean-Marie SCHLERET,

ci-après dénommée U&S

ET :

LA SOCIETE COOPERATIVE LE NID, représentée par sa Directrice, Madame Claudine RENAUDIN,

ci-après dénommée La Coopérative Le Nid

ET :

BLUE représenté par son gérant, Monsieur Hugues COGNON,
ci-après dénommé Blue

ET :

NEXITY GEORGES V, représenté par son directeur général adjoint (région Est),
Monsieur Mathieu SCHWEYER ou tout représentant de société du groupe pouvant
intervenir en substitution,
ci-après dénommé Nexity

SOMMAIRE (Page 4 à 6) :

A) PREAMBULE (Page 7)

1. UNE POLITIQUE DE L'HABITAT AU SERVICE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET PARTAGE (P. 7 à 13)

2. ENJEUX ET GRANDES ORIENTATIONS DU CONTRAT DE VILLE (2015-2020) (P. 14) :

2.1. Diagnostic Métropolitain (P. 14 à 16)

2.2. Enjeux et objectifs stratégiques du Contrat de ville – pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » (P. 17 à 18)

2.3. Objectifs stratégiques spécifiques au N.P.N.R.U. (P. 19 à 22)

3. PROJET DE RENOVATION URBAINE DU GRAND NANCY (2004-2015) / BILAN OPERATIONNEL ET FINANCIER (P. 22 à 25)

B) PROTOCOLE (Page 26)

Article 1. Quartiers d'intervention (P. 26 à 27)

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration (P. 27)

2.1. Le Plateau de Haye à Laxou, Maxéville et Nancy (P. 27)

2.1.1. Historique et diagnostic (P. 27 à 44)

2.1.2. Enjeux du quartier à 10/15 ans (P. 44 à 45)

2.1.3. Objectifs en matière de renouvellement urbain (P. 45 à 50)

2.2. Les Provinces à Laxou (P. 50)

2.2.1. Historique diagnostic (P. 50 à 52)

2.2.2. Enjeux du quartier à 10/15 ans (P. 52 à 53)

2.2.3. Objectifs en matière de renouvellement urbain (P. 53 à 63)

2.3. Haussonville - Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy (P. 64)

2.3.1. Historique diagnostic (P. 64 à 69)

2.3.2. Enjeux du quartier à 10/15 ans (P. 69 à 71)

2.3.3. Objectifs de renouvellement urbain (P. 71 à 90)

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'A.N.R.U. sur le cadre du protocole de préfiguration ((P. 90 à 92)

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration (P. 92 à 93)

4.1. A l'échelle de l'agglomération (P. 93 à 95)

4.2. A l'échelle des sites (P. 95 à 108)

Article 5. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage (P. 109)

5.1. Le Plateau de Haye à Laxou, Maxéville et Nancy (P. 109)

5.2. Les Provinces à Laxou (P. 110)

5.3. Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy (P. 110 à 111)

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain (P. 112)

6.1. A l'échelle de l'agglomération (P. 112)

6.2. A l'échelle des sites (P. 112 à 114)

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 (P. 115 à 116)

Article 8. Gouvernance et conduite de projet (P. 116)

8.1. Gouvernance (P. 116)

8.1.1. A l'échelle de l'agglomération (P. 116)

8.1.2. A l'échelle des sites (P. 117)

8.2. Conduite de projet (P. 118)

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés (P. 118 à 119)

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail (P. 119)

9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain (P. 120)

9.2. Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail (P. 121 à 128)

9.3. Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail¹ (P. 128)

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail (P. 129 à 132)

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires (P. 133)

Article 10 (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration (P. 133 à 135)

Article 11. Durée du protocole de préfiguration (P. 136)

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU (P. 136)

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration (P. 136)

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL - Action Logement (P. 136 à 137)

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole (P. 137)

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole (P. 137)

13.3.1 - Le financement des opérations par l'ANRU (P. 137)

13.3.2 - Le financement des opérations par l'ANAH² (P. 138)

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations (P. 138)

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires (P. 138)

13.4. Contrôle et audits (P. 138)

13.5. Conséquences du non-respect des engagements (P. 139)

13.6. Clause de renégociation du protocole (P. 139)

13.7. Traitement des litiges (P. 139)

13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence (P. 139)

ANNEXES (Page 141 à 142)

¹ si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

² si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

A) PREAMBULE :

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a acté le lancement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.).

Dans le cadre fixé par les contrats de ville, ce programme concourt à la réalisation des objectifs de la politique de la ville par des interventions en faveur de la requalification des quartiers prioritaires présentant des dysfonctionnements urbains les plus importants.

A ce titre, sur le territoire du Grand Nancy, trois quartiers de la politique de la ville ont été identifiés en 2015 :

2 quartiers d'intérêt national (arrêté du 29 avril 2015 / JO du 7 mai 2015) :

- **Le Plateau de Haye à Nancy et Maxéville**
- **Les Provinces à Laxou.**

1 quartier d'intérêt régional

Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy.

Parmi ces sites, seul le quartier Les Provinces à Laxou n'a pas bénéficié du Projet de Rénovation Urbaine multi-sites (2004-2015). Cependant, une opération isolée a été financée par l'A.N.R.U.

Ces projets entrent dans les enjeux et les grandes orientations du Contrat de Ville.

1. UNE POLITIQUE DE L'HABITAT AU SERVICE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET PARTAGE

Le Grand Nancy a accédé le 1^{er} juillet 2016 au statut de Métropole, en application du décret 2016-490 du 20 avril 2016. Cette transformation renforce ses compétences, notamment sur le plan économique et de l'aménagement du territoire.

A noter que suite à la loi ALUR, l'OPh de Nancy est devenu l'Office Public de l'Habitat de la Métropole du Grand Nancy le 4 novembre 2016.

Novatrice en matière de politique locale de l'habitat, la Métropole du Grand Nancy intensifie encore son champ d'action avec la prise de compétence du Fonds de Solidarité pour le Logement (F.S.L.) aujourd'hui exercée par le Conseil Départemental. De plus, comme la loi le permet, la Métropole sollicite le renouvellement de la délégation de compétence des aides élargie aux champs identifiés dans le 2° du II de l'article L. 5217 du Code de la construction et de l'habitation et des 1° - 2° - 3° et 4° du III du même article.

La politique locale de l'Habitat, mise en œuvre depuis plus de 35 ans sur le Grand Nancy, avec le 6ème Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), repose sur le principe de la **solidarité intercommunale**, puisque les 20 communes sont toujours associées dans ces dynamiques de développement et de cohésion sociale.

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

- satisfaire les besoins en logements avec une offre qualitative et quantitative tout en limitant l'étalement urbain,
- permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire communautaire, en diversifiant l'habitat,
- favoriser un développement équilibré du parc de logements dans sa diversité sur les 20 communes.

Cette politique a été renforcée par la prise de la délégation de compétence des aides à la pierre en 2005 et renouvelée en 2011.

Le Grand Nancy a été l'une des premières intercommunalités à se doter d'un P.L.H., dès 1980 et à mettre en œuvre l'une des premières Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (1980).

Il convient également de souligner que le Grand Nancy a mis en place, dès 1997, une gouvernance permettant de partager les enjeux de la politique de l'habitat avec les acteurs locaux, grâce à une Conférence Intercommunale du Logement, désormais appelée Conférence Territoriale de l'Habitat. Au-delà de cette instance, la politique locale de l'habitat s'appuie sur des partenariats riches, formalisés par des conventions avec de nombreux acteurs : bailleurs H.L.M., bailleurs privés (U.N.P.I.), Crédit foncier, Caisse des Dépôts et Consignations..., dont la liste est évolutive. Ainsi, un nouveau partenariat avec la Fédération des promoteurs immobiliers d'Alsace Lorraine vient d'être initié.

De plus, les 10 bailleurs H.L.M., ayant du patrimoine sur le Grand Nancy, sont regroupés, depuis 1997, au sein d'une association interbailleurs : Union et Solidarité (UeS), facilitant le dialogue entre ces bailleurs et la Métropole. Cette association favorise le croisement entre les stratégies patrimoniales des organismes et les enjeux de la politique locale de l'habitat métropolitaine, notamment pour la production de logements neufs et de logements pour les ménages défavorisés relevant du P.D.A.L.P.D. (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées).

En février 2005, le Grand Nancy a acté la prise de la délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre. Cette délégation s'est faite quelques mois après

avoir fait acte de candidature auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, pour présenter, dans le cadre d'une stratégie d'agglomération, le projet de rénovation urbaine sur 7 sites.

Dès 2005, le rôle complémentaire de ces deux dispositifs traduisait clairement une vision globale de la politique locale de l'habitat.

Le renouvellement de la délégation de compétence pour la période 2011-2016 a permis de conforter le rôle de chef de file du Grand Nancy sur la politique de l'habitat.

Cette politique volontariste a permis, depuis 2005, de doubler la production de logements sociaux. Toutes les communes et les bailleurs de l'agglomération ont été mobilisés dans un objectif de rééquilibrage territorial. Le pourcentage de logements sociaux est stabilisé aux alentours de 26 % depuis 2005, alors que le Grand Nancy conduit de manière concomitante la délégation de compétence et le Projet de Rénovation Urbaine qui s'est traduit par la démolition 2.230 logements sociaux.

Il convient de souligner le rééquilibrage du parc locatif social opéré depuis 10 ans. En effet, en 2004, les 9 grands ensembles, correspondant au 8 Q.P.V. actuels, regroupaient 57 % du parc H.L.M. Ils représentent un peu moins de 50 % en 2014.

Le 6^{ème} P.L.H.d.

En 2011, le Grand Nancy a élaboré son 6^{ème} P.L.H. durable, 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.

Au regard de sa longue tradition en matière de politique locale de l'habitat, le Grand Nancy a proposé à l'Etat une démarche innovante et expérimentale, pour lancer une nouvelle génération de P.L.H, intégrant de façon plus marquée les objectifs de la ville durable en cohérence avec les autres politiques publiques métropolitaines, que sont les mobilités, l'aménagement, le développement économique...

Un **diagnostic** très complet a été produit à cette occasion, en analysant le fonctionnement de l'ensemble du marché du logement, estimant les besoins en logements pour la durée du PLH et leur corollaire en termes d'offre foncière. Cet observatoire fait apparaître 3 problématiques complémentaires liées aux caractéristiques de l'agglomération que sont :

- une problématique démographique liée au phénomène de périurbanisation et le départ des familles,
- le vieillissement de la population,
- une certaine précarisation et des difficultés d'accession à la propriété avec 2/3 des ménages éligibles à un logement H.L.M.

Rappel des orientations du 6^{ème} P.L.H.d. :

ORIENTATION 1 : Améliorer la prise en compte des attentes des ménages et favoriser les parcours résidentiels de tous,

ORIENTATION 2 : Mettre en place une économie de l'habitat durable,

ORIENTATION 3 : Renforcer les outils de la gouvernance de la politique locale de l'habitat.

Il convient de souligner que le 6^{ème} P.L.H.d. introduit pour la première fois des objectifs de diversification de la production de logements et de mixité, dans toute nouvelle opération d'aménagement métropolitaine, selon les règles suivantes :

- communes S.R.U. : 40 % de la production neuve en logement social,
- communes non S.R.U. ayant moins de 20 % de logements sociaux : 26 % de la production neuve en logement social,
- communes ayant plus de 20 % de logements sociaux : 20 % de la production neuve en logement social.

La territorialisation des objectifs de production de logements tant privés que H.L.M., concerne l'ensemble des communes de l'agglomération. Les 20 communes ont des objectifs de logements P.L.U.S/P.L.A.I., qu'elles soient ou non soumises aux obligations de la loi S.R.U. en terme de réalisation de logements sociaux.

Le 6^{ème} P.L.H.d. a par ailleurs réaffirmé l'obligation de produire 30 % de P.L.A.I. dans les nouvelles opérations H.L.M.

Le travail d'actualisation du P.L.H en cours, afin de permettre sa prorogation au-delà de 2016, a permis d'identifier les capacités foncières mobilisables pour répondre aux besoins en logements (**voir la carte jointe à l'annexe n°30**).

Les objectifs quantitatifs de production de logements ont été ajustés aux objectifs du S.Co.T. : 1.040 logements par an dont 920 logements neufs soit 5.520 logements sur 6 ans.

Le Grand Nancy affirme sa démarche vertueuse en matière de consommation foncière et de convergence des politiques publiques. Ainsi, **la proximité des disponibilités foncières avec les arrêts desservis par les transports en commun a été étudiée selon deux critères :**

- être à 500 mètres d'un arrêt d'une des 4 lignes structurantes,
- être à 300 mètres d'un arrêt des autres lignes.

Potentiel final : 7.300 logements.

Dans les objectifs quantitatifs définis, l'accès social et abordable a été identifié comme un enjeu fort au service de la diversification de l'habitat. Ainsi, suite à un travail partenarial du Grand Nancy avec les organismes H.L.M., les premières opérations bénéficiant d'agréments P.S.L.A. (prêt social location-accession) ont vu le jour en 2012. 6 opérations ont ainsi été agréées, dans le cadre de la délégation de compétence, dont l'une sur un quartier couvert par le 1^{er} P.R.U. et qui va pleinement participer à la mixité résidentielle et sociale du quartier.

Un P.L.H. en cours de modification

La période d'expérimentation du 6^{ème} P.L.H.d. a permis d'initier **une culture partagée favorisant la convergence des politiques publiques** et qui trouvera sa traduction opérationnelle dans le prochain P.L.U. intercommunal.

En juillet 2015, le lancement de la démarche de P.L.U.i., intégrant le P.L.H. et le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.), contribue à renforcer la cohérence de nos politiques publiques.

En parallèle, le 6^{ème} P.L.H.d., support juridique de la délégation de compétence des aides à la pierre, arrive à échéance le 31 décembre 2016.

Afin d'avoir un document exécutoire au 1^{er} janvier 2017, pour le renouvellement de la délégation de compétence des aides à la pierre, le Grand Nancy a engagé une procédure de modification qui permettra de proroger le 6^{ème} P.L.H.d au-delà de 2017, permettant **la jonction juridique entre le 6^{ème} P.L.H.d. et l'entrée en vigueur du P.L.U.i. à la mi-2018.**

Au regard de l'évolution du fonctionnement du marché de l'immobilier, guidé par les contraintes socio-démographiques et économiques d'une part, et du contexte juridique évolutif d'autre part, cette modification est l'occasion :

- de redéfinir des objectifs de production et leur territorialisation au sein des 20 communes en tenant compte de la nouvelle géographie prioritaire,
- d'intégrer de nouvelles fiches - actions liées à :
 - l'entrée en vigueur du S.Co.T. Sud 54 avec lequel nous devons être compatibles,
 - la prise en compte du nouveau statut de Métropole,
 - l'évolution de la réglementation, notamment suite aux lois ALUR et LAMY et la nécessité pour le Grand Nancy d'affirmer une stratégie métropolitaine en matière d'équilibres résidentiels. En effet, l'intercommunalité est amenée à devenir le chef de file de la politique d'attribution à l'échelle de son territoire.

Il s'agit en particulier de mettre en place :

- le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur qui définira des orientations permettant de mettre en place un service commun d'accueil et d'information des demandeurs et la gestion partagée des demandes de logement social. Les travaux d'élaboration de ce plan ont été lancés à l'automne 2015 et devraient aboutir courant 2016.
- la Conférence intercommunale du logement créée par l'article 97 de la loi ALUR qui adoptera des orientations (document stratégique) sur :
 - les objectifs en matière d'attribution de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu,
 - les modalités de relogement des personnes :
 - relevant de l'accord collectif intercommunal prévu à l'article L. 441-1-1 ou à l'article L. 441-1-2 pour les ménages qui cumulent des difficultés,
 - bénéficiant du DALO (droit au logement opposable),
 - relevant des projets de renouvellement urbain,
 - les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Ces orientations seront approuvées par le président de l'E.P.C.I. et le préfet.

Pour accompagner la politique de la ville, la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (loi LAMY) prévoit l'élaboration, au sein de la Conférence intercommunale du logement, d'une convention d'équilibre territorial qui doit :

- identifier des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires (Q.P.V. / hors Q.P.V.) à prendre en compte dans les attributions,
- définir les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre du N.P.N.R.U.,
- poser les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires.

Cette convention d'équilibre territorial sera signée par le Grand Nancy, l'Etat, les 20 communes, les 10 organismes H.L.M., Action logement... Elaborée dans le même temps que la convention mère du N.P.N.R.U., elle actera des modalités de relogement des ménages dont les logements seront démolis. Les bâtiments à démolir seront identifiés pendant la mise en œuvre du protocole qui doit définir chaque projet urbain.

Aujourd'hui, la stratégie d'agglomération pour le relogement, qui sera partagée par les 20 communes, est à construire.

Le Grand Nancy, prenant la compétence « Fonds de Solidarité Logement » en devenant Métropole, dispose d'un nouveau levier essentiel dans la mise en œuvre du relogement.

Nécessaire préalable au lancement des travaux de la C.I.L., la modification du 6^{ème} P.L.H.d. en cours sera le support de l'affirmation de la stratégie métropolitaine en matière d'équilibres résidentiels qui n'a encore pas été définie.

2. ENJEUX ET GRANDES ORIENTATIONS DU CONTRAT DE VILLE (2015-2020) :

Ces derniers doivent impérativement s'appuyer sur un diagnostic d'agglomération.

2.1. Diagnostic métropolitain

Le nouveau Contrat de Ville (2015-2020) de l'agglomération nancéienne concerne les 20 communes de son territoire dont 8 Quartiers Politique de la Ville (Q.P.V.) au sens de la loi LAMY 2014.

Ces 8 quartiers sont :

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

Totalisant **32 740 habitants**, ces 8 quartiers concentrent de nombreuses difficultés en matière de logement, de cadre de vie, d'emploi et d'égalité des chances. Malgré les interventions des acteurs publics, le contexte socio-économique a aggravé la situation locale.

Ces 8 territoires représentent près de **13.500 logements**. C'est au sein de ces quartiers, en particulier sur les 3 sites retenus au N.P.N.R.U., que le parc de logements présente le plus de dysfonctionnements avec notamment une perte d'attractivité résidentielle. Cette dernière peut s'expliquer par une inadéquation entre l'offre et la demande (petites superficies, prestations parfois mal adaptées aux besoins des ménages, inadaptation de la typologie des logements à la demande et au profil des ménages avec une sur-représentation des T3 et T4,...).

On peut retenir les chiffres suivants :

- 32 740 habitants, soit 13 % de la population du Grand Nancy,
- 13 500 logements locatifs sociaux : soit près de 50 % du parc H.L.M. du Grand Nancy,
- **Ils accueillent une population jeune et familiale :**
 - 26 % de la population des quartiers est âgée de moins de 18 ans représentant environ 10 000 jeunes (6 points de plus que sur le Grand Nancy),
 - 12 % de la population est âgée de plus de 65 ans, soit 4 points de moins que sur le Grand Nancy (16 %),
 - prédominance des familles avec enfants dont 27% de familles monoparentales,
 - 43 % de ménages d'une seule personne, alors qu'ils représentent près d'un ménage sur deux sur le Grand Nancy,
- **Ils concentrent une population à bas revenus.** 45 % des ménages vivent sous le seuil de bas revenus.

La rénovation urbaine a modifié le cadre et les conditions de vie des habitants et plus largement a contribué à changer ou à impulser un changement d'image des quartiers.

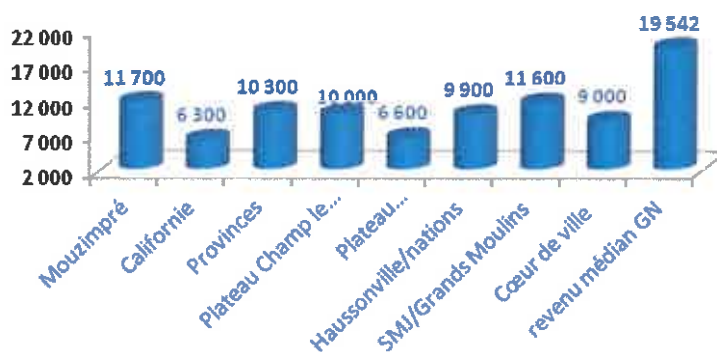
La dynamique engagée dès 2004 par le Grand Nancy, en lien étroit avec les villes, les bailleurs et les habitants, doit se poursuivre. Au-delà du changement d'image des quartiers, la satisfaction des habitants et leur fierté d'habiter un quartier transformé ou en cours de transformation est palpable. Par la multiplicité et la complémentarité des opérations, les sites redeviennent peu à peu des quartiers de droit commun. Ce vaste programme a permis d'améliorer le bâti conservé, d'introduire ou de renforcer une mixité fonctionnelle, de clarifier les limites entre les espaces publics et privés, de dédensifier les sites et d'améliorer leur fonctionnement urbain mais aussi de diversifier les formes d'habitat avec davantage de logements individuels, de petits collectifs publics et privés ; sachant qu'une attention particulière doit être portée à la promotion privée. Par ailleurs, suivant la règle de reconstitution des logements démolis suivie (1/3 sur site, 1/3 hors site sur commune et 1/3 sur le reste de l'agglomération), une meilleure répartition de l'offre en logement social s'est opérée sur l'agglomération. Selon ce schéma, le profil des ménages a évolué inévitablement sur les quartiers car 50% des familles arrivant sur des programmes neufs en PLUS-CD ne résidaient pas auparavant sur les quartiers. Ceci étant, des dysfonctionnements demeurent notamment sur le Plateau de Haye et Haussonville – Les Nations.

Une fragilité sociale qui perdure

Le chômage est récurrent dans ces quartiers avec des taux bien supérieurs à ceux du Grand Nancy. Il a connu les plus fortes progressions dans les quartiers des Provinces à Laxou et des Nations à Vandœuvre-lès-Nancy.

Le niveau de revenus dans les quartiers reste très inférieur à celui du Grand Nancy avec des écarts importants entre l'agglomération et la majorité des quartiers prioritaires : 3 quartiers sur 8 se situent avec des revenus plus de deux fois inférieurs à ceux du Grand Nancy.

**Les revenus fiscaux médian
dans les quartiers politique de la ville**



Source : CGET / DGI– Revenus médians 2011

Un recours croissant aux revenus de substitution

La progression du chômage, l'accroissement des radiations de demandeurs d'emploi et la précarité de certains emplois accroissent les situations fragiles. Le nombre d'allocataires du Revenu de Solidarité Active (R.S.A.) est en progression constante sur l'ensemble de l'agglomération nancéienne depuis sa création en 2008. Il a progressé de 14 % dans le Grand Nancy et de 11 % dans les quartiers prioritaires qui concentrent en moyenne trois fois plus d'allocataires.

La CMU offre une couverture santé pour des publics socialement fragiles disposant de ressources faibles. Même si le recours à la CMU est contenu, voire en baisse, la part des assurés CMU est deux et demi fois plus importante dans ces quartiers que sur le Grand Nancy.

Pour l'ensemble des quartiers, 22 % des bénéficiaires des aides sociales sont totalement dépendants des allocations versées par la Caisse d'Allocations Familiales dans la mesure où il s'agit de leurs uniques ressources.

Comme la plupart des agglomérations de même taille, le Grand Nancy n'échappe pas aux nouvelles problématiques de délinquance relevées au niveau national.

Les tendances identifiées sur l'agglomération, et sur Nancy en particulier, recouvrent les ivresses publiques et manifestes, les rixes, les violences intra familiales et les atteintes à l'intégrité physique sur la voie publique. L'augmentation des violences sous l'emprise de l'alcool tout comme les infractions liées aux stupéfiants ont valu l'inscription en Zone de Sécurité Prioritaire (Z.S.P.) de l'agglomération, qui couvre les quartiers prioritaires suivants : le Plateau de Haye, les Provinces, Haussonville – Les Nations.

Sur l'ensemble de la population scolaire, un élève sur trois réside dans un quartier de la politique de la ville. Le Réseau de l'Éducation Prioritaire (R.E.P. et R.E.P.+) regroupe les collèges suivants : Albert Camus à Jarville-la-Malgrange, La Fontaine à Laxou (Plateau de Haye), Claude Le Lorrain à Nancy (Plateau de Haye) et Haut de Penoy à Vandœuvre-lès-Nancy où les difficultés scolaires et sociales sont les plus concentrées. Ce réseau concerne, avec 5129 élèves, 19 % de l'ensemble des effectifs scolaires du Grand Nancy.

La progression des résultats dans la majorité des collèges, notamment dans ceux relevant des collèges de l'éducation prioritaire, depuis 2006, confirme avec un taux moyen de réussite au Diplôme National du Brevet autour de 80 % en 2014, la réduction progressive des écarts avec les autres collèges du Grand Nancy.

En 2012, les collèges où sont scolarisés les élèves résidant dans les quartiers prioritaires concentraient une majorité de jeunes issus de milieux familiaux très modestes. 43 % vivaient dans une famille où le chef de famille était soit ouvrier, sans activité ou chômeur, contre 31 % issus de familles plutôt favorisées.

Ainsi, les enjeux identifiés pour le nouveau Contrat de Ville sont :

2.2.) Enjeux et objectifs stratégiques du Contrat de Ville - pilier « cadre de vie et renouvellement urbain »

Trois enjeux spécifiques ont été identifiés dans le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » :

- ▶ Poursuivre la mise en œuvre des actions du 6ème P.L.H.d. pour répondre aux besoins d'amélioration des logements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- ▶ Adapter le P.L.H. au nouveau cadre juridique et aux nouveaux enjeux en matière d'équilibres résidentiels et de mixité sociale,
- ▶ Poursuivre la dynamique de rénovation grâce au N.P.N.R.U., en pérennisant les acquis du Projet de Rénovation Urbaine (2004 -2015).

Afin de répondre à ces enjeux, des objectifs ont été définis. Ils montrent la manière dont la politique locale de l'habitat prend en compte la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville et les spécificités de ces quartiers. Les actions menées au titre de la politique locale de l'habitat doivent répondre à l'exigence de retour au droit commun.

Ces objectifs sont de :

- **Satisfaire les besoins en logements avec une offre qualitative et quantitative**, en limitant l'étalement urbain et permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain, en diversifiant l'habitat :
 - produire une offre de logements suffisante et diversifiée,
- **Favoriser un développement équilibré du parc de logements dans toute sa diversité sur les 20 communes** :
 - réaffirmer le principe de solidarité métropolitaine,
 - poursuivre la territorialisation,
- **Répondre aux problématiques démographiques liées au phénomène de périurbanisation et de départ des familles mais aussi au vieillissement de la population** :
 - adapter le parc de logements au vieillissement,
 - proposer des typologies adaptées et accessibles financièrement aux familles,
- **Prendre en compte la précarisation et les difficultés d'accès à la propriété avec 2/3 des ménages éligibles à un logement H.L.M** :
 - réaffirmer la production d'au moins 30 % de logements financés en P.L.A.I.,
 - encourager les réponses aux appels à projets super P.L.A.I.,
 - produire du logement abordable,

- Poursuivre la mise en œuvre des actions du 6ème P.L.H.d pour répondre aux besoins en logements et améliorer le bâti :

- réhabiliter le parc de logements publics et le parc de logements privés,
- prévenir la fragilisation des copropriétés,

- Adapter la politique locale de l'habitat et le P.L.H. au nouveau cadre juridique et aux nouveaux enjeux en matière d'équilibres résidentiels :

- réviser la territorialisation,
- élaborer une stratégie sur les équilibres résidentiels,
- compléter les fiches - actions du P.L.H. au regard des nouveaux enjeux identifiés,

- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement notamment des ménages fragiles :

- contribuer à la production de logements adaptés relevant du P.D.A.L.P.D. hors des Q.P.V.,
- aide à la production de logements H.L.M. adaptés au handicap neufs ou par réhabilitations,
- favoriser l'accompagnement des publics présentant des fragilités,
- élaborer un plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur,
- poursuivre le travail du Conseil local en santé mentale,
- favoriser le logement des jeunes,

- Assurer les équilibres résidentiels dans le Grand Nancy dans une logique de mixité sociale :

- favoriser la mixité sociale dans les Q.P.V.,
- mettre en place la Conférence intercommunale du logement,
- élaborer une stratégie métropolitaine en matière d'équilibre résidentiel,
- être associé à la révision de la politique des loyers dans le parc H.L.M.,
- promouvoir le logement des salariés,

- Assurer la tranquillité publique : en lien avec la politique prévention-sécurité.

- Renforcer l'attractivité des quartiers en améliorant le cadre de vie :

- poursuivre la démarche de gestion sociale urbaine de proximité,
- élaborer la convention d'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties,
- initier ou poursuivre le changement d'image des quartiers,
- faciliter les mobilités,
- renforcer les infrastructures haut débit et favoriser la ville connectée.

- Elaborer et mettre en œuvre le nouveau programme national de renouvellement urbain.

2.3.) Objectifs stratégiques spécifiques au N.P.N.R.U.

Les objectifs incontournables des projets de renouvellement urbain sont les suivants :

- augmenter (ou renforcer) la diversité de l'habitat (statuts, typologie de logements et de bâtiments) pour favoriser les parcours résidentiels et permettre un rééquilibrage du parc social à l'échelle de l'agglomération,
- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées,
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants,
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers,
- Améliorer les conditions de vie des habitants à travers la gestion du quartier.

a) augmenter (ou renforcer) la diversité de l'habitat (statuts, typologie de logements et de bâtiments) pour favoriser les parcours résidentiels et permettre un rééquilibrage du parc social à l'échelle de l'agglomération

Sur les terrains libres ou libérés à l'issue d'opérations de démolition, l'objectif est bien de proposer aux habitants du Grand Nancy des produits en location et en accession favorisant une mixité sociale et résidentielle sur les quartiers rénovés.

La reconstitution de l'offre en logements H.L.M. est souhaitée hors site, ce qui peut aller à l'encontre des stratégies de parcours résidentiels. Au cas par cas, les bailleurs pourront demander une reconstitution sur site en argumentant sur la nécessité de le faire.

Les produits proposés sont principalement des maisons individuelles, des logements intermédiaires et de petits collectifs.

Les logements locatifs neufs des bailleurs doivent permettre d'offrir un parcours résidentiel aux habitants des quartiers tout en permettant à de nouvelles familles de venir s'installer dans ces quartiers.

Par ailleurs, les contreparties demandées par l'Association Foncière Logement pourront permettre de proposer des produits en locatif libre.

En matière d'accession, il s'agit aussi bien de proposer des produits adaptés aux revenus des ménages des quartiers que des produits recherchés sur l'agglomération par de futurs acquéreurs.

Les organismes H.L.M. ont su développer des produits d'accession adaptés aux attentes des ménages tout en sécurisant leur parcours résidentiel.

b) adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

Chaque quartier a un fonctionnement urbain propre. Son extension ou sa mutation urbaine doit prendre en compte son environnement immédiat.

La volonté est de rompre avec les secteurs monofonctionnels dédiés exclusivement à l'habitat en y introduisant des services et des équipements à destination des habitants.

Les résidentialisations réalisées au pied des immeubles conservés et l'aménagement d'espaces publics contribuent à la revalorisation de l'image des quartiers et à leur attractivité. Afin de ne pas obérer le résultat recherché, il est nécessaire de réfléchir aux questions de sécurisation en amont des projets. L'appropriation et le respect de ces espaces par les habitants passera par l'association de ces derniers à la co-construction du projet.

c) Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

La création d'un nouvel espace commercial sur le site des anciennes carrières Solvay, la réhabilitation des centres existants (Les Ombelles et la Cascade sur le Plateau de Haye), la restructuration des Tamaris sont la traduction concrète de la démarche de dynamisation économique engagée dans le cadre du 1^{er} projet de rénovation urbaine et qui doit se poursuivre dans le cadre du NPNRU. Il conviendra donc de prolonger l'effort déjà engagé sur le Plateau de Haye et de développer de nouveaux projets sur le quartier des Nations à Vandœuvre-lès-Nancy (centre commercial des Nations et Jeanne d'Arc) et aux Provinces à Laxou.

Au final, l'impact de la rénovation urbaine sur le cœur de ville des Nations ne pourra se mesurer qu'au regard d'une réhabilitation complète du centre commercial vétuste, menacé d'une complète désertification et visible par tous les usagers du quartier. Cette restructuration de très grande ampleur ne pourra être envisageable financièrement qu'avec le concours du plus grand nombre de partenaires. Pour faire face à cette situation exceptionnelle, la mobilisation des financeurs du droit commun sera insuffisante. Le recours à des crédits spécifiques constitue un préalable obligatoire à la réalisation de cette opération.

En vue de repositionner ces quartiers dans le droit commun et les maintenir à un même degré d'attractivité que tous les autres quartiers de l'agglomération, il y a lieu également de moderniser les équipements et services de proximité. Cette démarche constitue un facteur de réussite essentiel car ces actions sont visibles et concrètes pour les habitants qui attendent des lieux fédérateurs pour la vie de leur quartier.

La stratégie de développement économique de l'agglomération nancéienne est présentée en annexe n°22 du présent protocole.

d) Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Dans ce nouveau projet, la volonté des collectivités est de poursuivre le désenclavement des quartiers d'habitat social en les reliant au reste de l'agglomération.

Le désenclavement passe également par une optimisation de la desserte en transports en communs des sites prise en compte dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains. L'attention particulière portée à la question de la desserte des quartiers sera capitale dans le cadre du volet « Déplacement et Habitat » du futur PLU Intercommunal.

Ces quartiers s'ouvrent également aux nouvelles pratiques de mobilité (modes doux : marche à pied et deux roues) puisque des itinéraires cyclables sont intégrés aux projets d'aménagements en cohérence avec le schéma d'agglomération.

e) Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

L'un des objectifs incontournables consiste à viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers.

L'enjeu pour les organismes HLM est pour les 15 prochaines années de poursuivre la réhabilitation du parc de logements non rénové et plus particulièrement d'améliorer la performance énergétique des logements déjà bien engagée dans le cadre du P.R.U. (2004-2015), car il s'agit d'une nécessité environnementale et sociale notamment dans sa dimension de lutte contre la précarité énergétique.

Pour la requalification de logements locatifs sociaux, seuls les travaux qui obtiendront a minima le « label haute performance énergétique » 2009 (HPE rénovation) seront financés.

Les futurs projets, élaborés dans un esprit d'EcoQuartier, rechercheront l'excellence, notamment en matière de qualité environnementale.

Après un diagnostic préalable, un travail d'accompagnement des copropriétés en matière de réhabilitation thermique sera engagé sur toute l'agglomération, avec une attention particulière sur les quartiers NPNRU.

Des questions comme celle de la gestion des eaux pluviales ou des réseaux de chaleur seront abordés à l'échelle des quartiers dans leur ensemble.

f) Améliorer les conditions de vie des habitants à travers la gestion du quartier

La gestion sociale urbaine de proximité est une clé de réussite indispensable pour la pérennisation des investissements engagés au sein de ces quartiers.

Ce champ d'intervention est également prévu par l'article 5.1 du titre I du nouveau règlement de l'ANRU : la convention de rénovation urbaine intègre un projet de gestion partenarial, co-construit avec les habitants sur la base d'un diagnostic du fonctionnement du quartier.

Le projet de gestion partenariale comprendra notamment les éléments suivants :

- l'évolution des domanialités et des responsabilités de gestion,
- les conditions d'implication des habitants et de concertation notamment en amont de toute opération impactant les charges des locataires (travaux de résidentialisation, ...),
- l'évolution et la soutenabilité financière des modalités de gestion du quartier et l'impact sur l'organisation des gestionnaires,
- le fonctionnement des équipements publics,
- le dispositif de coordination, de pilotage, de suivi et d'évaluation.

Mais, avant d'aborder les trois quartiers retenus au N.P.N.R.U., il convient de présenter le bilan du P.R.U. (2004 – 2015).

3. PROJET DE RENOVATION URBAINE DU GRAND NANCY (2004-2015) / BILAN OPERATIONNEL ET FINANCIER

Le Grand Nancy, en vertu de la convention signée le 19 janvier 2007 et actualisée le 24 février 2011 avec l'A.N.R.U. et 18 autres partenaires, pour financer des opérations d'envergure sur 7 sites, mène encore aujourd'hui l'un des plus importants projets de rénovation urbaine en France : c'est une stratégie solidaire des 20 communes pour reconstruire notamment, d'ici 2020, à l'échelle de toute l'agglomération, les 1.909 logements démolis, dans le cadre de cette convention.

Pour sa mise en œuvre opérationnelle, ce grand projet a nécessité une gouvernance structurée et des outils performants pour assurer une **démarche d'agglomération** cohérente. 14 maîtres d'ouvrage se sont réunis pour permettre aux quartiers à rénover, de retrouver le chemin de la ville, une performance collective empreinte d'une organisation très structurée autour d'assistances externes de coordination et d'outils mutualisés, sur la base d'un schéma d'urbanisme par site.

L'originalité du P.R.U. réside dans une dynamique de projet multi-sites, à la croisée des politiques locales et des démarches de territoire. Le bilan réalisé témoigne d'une véritable mobilisation collective, dans une logique durable et solidaire.

Le programme de rénovation urbaine du Grand Nancy représente un investissement global de 525 M€ (**530 M€ avec Mouzimpré**).

Le projet est en phase d'achèvement. La totalité des 366 opérations est d'ores et déjà engagée :

- 82 % des opérations sont terminées,
- 16 % sont en travaux,
- 2% sont à l'étude.

Les opérations seront financées jusqu'en 2017 et jusqu'en 2018 pour 1 opération concernant le centre commercial de la Cascade du Plateau de Haye puisque les opérations relatives au pôle commercial des Ombelles seront reportées dans le cadre du N.P.N.R.U.

14 000 logements concernés et une offre de logements diversifiée

- Une offre nouvelle de 1 775 logements d'ici 2017 dont 1 682 logements livrés, 61 logements sont en travaux et 32 logements sont en étude.
- 1 450 logements privés projetés dont un peu plus d'une centaine de la Foncière Logement (le nombre de logements initialement prévu était de 375 et a été ramené à une centaine courant 2013, suite à une concertation entre l'Etat, la Foncière et l'A.N.R.U.),
- La démolition des 2 230 logements est terminée. Dans ces 2.230 logements, sont compris : 1 909 logements démolis et dont la reconstitution de l'offre est financée dans le cadre de la convention 2007 mais aussi la démolition du Marronnier Rouge (249 logements) et des Perruches (72 logements) sachant que ces deux bâtiments n'ont pas été reconstitués dans le cadre de la convention car le relogement des familles avait déjà été assuré.
- 7 541 logements réhabilités,
- 9 304 logements résidentialisés,
- 3 167 logements améliorés en qualité de service.

Les opérations de relogement

Tous les ménages ont été relogés (1.238 familles concernées) :

- dont 78 ménages relogés en inter-bailleurs,
- 45% des ménages ont été relogés dans un logement neuf,
- les situations de sur-occupation ont été ramenées à 4%,
- à noter, 61% des ménages ont été relogés hors Z.U.S. (mais pas hors Q.P.V.),
- 30 % ont au moins 1 pièce en plus,
- 78 % des ménages ont un taux d'effort identique ou en diminution.

L'engagement pour l'emploi et l'insertion dans les chantiers

Selon la charte nationale d'insertion, il est précisé "un objectif d'insertion au minimum égal à 5% d'heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissement du projet financés par l'A.N.R.U., réservées aux habitants des zones urbaines sensibles".

Le bilan, à la fin 2015, indique **521 947 heures d'insertion travaillées, soit un taux de réalisation de 127% et 314 Equivalent Temps Plein sur 12 mois**. Le taux de 5% exigé est ainsi porté à 7% dans le cadre de notre projet de rénovation urbaine.

Il est également à souligner qu'entre 2009 et 2015, la pratique des clauses d'insertion dans le Grand Nancy hors P.R.U. s'est développée et intensifiée sur les autres marchés publics.

La Gestion Sociale Urbaine de Proximité

La Gestion Sociale Urbaine de Proximité (G.S.U.P.) est une composante indispensable du projet de rénovation urbaine. Elle vise à 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.

La mise en œuvre des 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 Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.) a été signée le 15 décembre 2011. Elle identifie 6 domaines prioritaires à prendre en compte dans les démarches communales qui sont la gestion des espaces publics et des services urbains, la gestion de l'habitat, l'écologie urbaine et l'écocitoyenneté, la tranquillité publique et la lutte contre les incivilités, le développement du lien social et des actions de médiation et le développement de l'insertion par l'économique.

La convention-cadre s'est déclinée via des conventions locales opérationnelles sur tous les sites du projet de rénovation urbaine. Elles ont été présentées au conseil du Grand Nancy le 8 février 2013 et signées par l'ensemble des partenaires au cours de l'année 2013. L'année 2014 a permis leur mise en œuvre et le développement d'une démarche de formation après une expérience réussie sur le Plateau de Haye.

La revitalisation commerciale

Un avenant incluant la redynamisation des centres commerciaux du Plateau de Haye dans la convention A.N.R.U. a été signé en 2009. Les projets sont en phase opérationnelle avec l'E.P.A.R.E.C.A. : la Cascade (travaux de 2014 à 2019), les Ombelles (travaux initialement programmés en 2017-2018) et le nouvel espace commercial du Plateau de Haye qui a été inauguré le 26 septembre 2014. Un autre projet est en cours de réalisation sur le site de Saint-Michel Jéricho et devrait démarrer en 2016. Il a été intégré à l'avenant de clôture de la convention A.N.R.U.

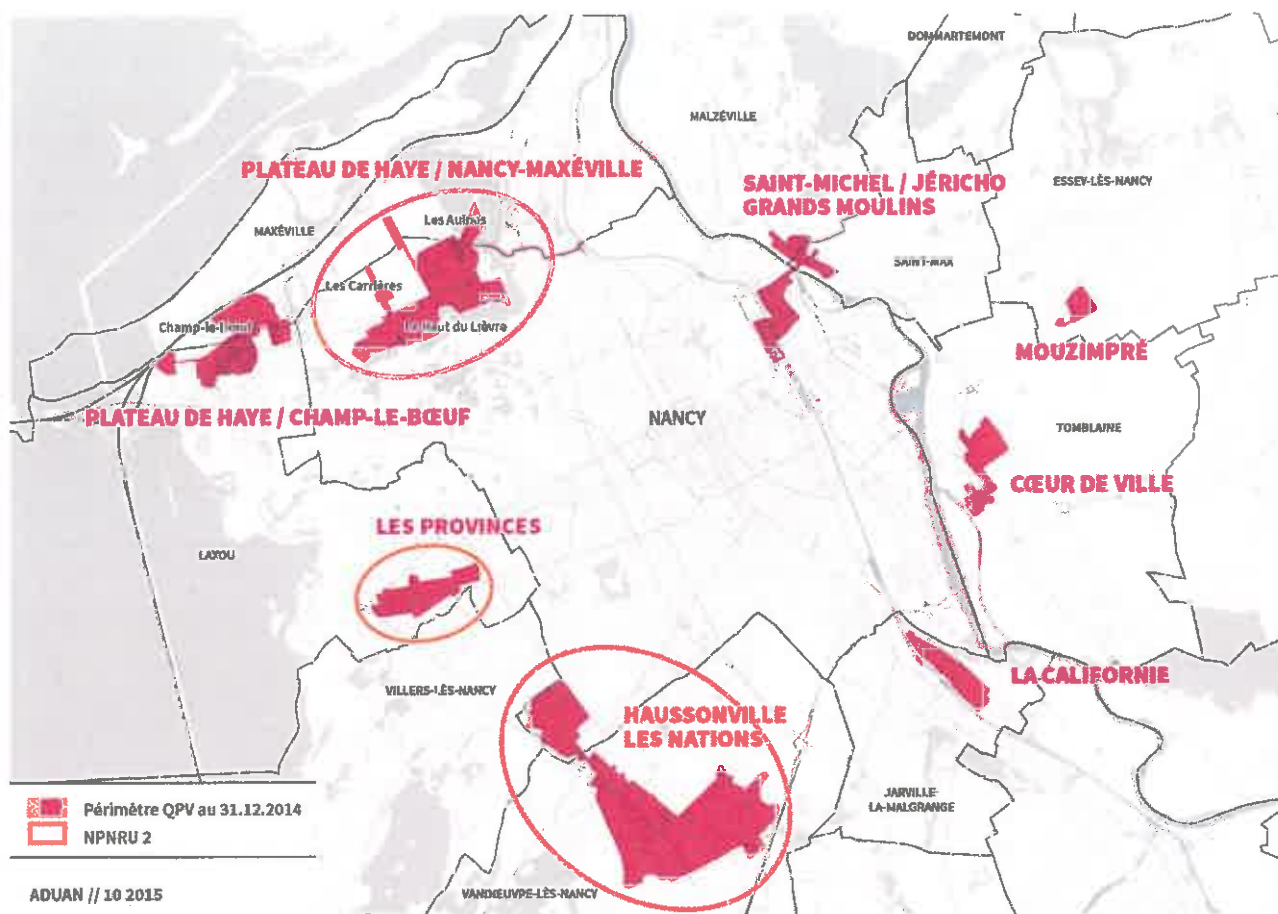
Le développement durable

Outre les actions menées en la matière sur tous les sites, il faut souligner que le Plateau de Haye a été distingué « Grand Prix national EcoQuartier 2011 » par le Ministère de l'Ecologie, du développement Durable, des Transports et du Logement.

B) PROTOCOLE

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement du 29 juin 2016, et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'ANRU

Article 1. Quartiers d'intervention



Les 2 quartiers d'intérêt national (quartiers inscrits dans l'arrêté du 29 avril 2015 / JO du 7 mai 2015) sont :

➤ **Le Plateau de Haye à Nancy et Maxéville.**

Le Plateau de Haye dispose aujourd'hui de deux quartiers prioritaires de la politique de la ville : le Plateau de Haye Nancy/Maxéville et le Plateau de Haye Champ-le-Bœuf à Laxou et Maxéville. **Seul le quartier Plateau de Haye Nancy / Maxéville a été retenu au titre du N.P.N.R.U. et pourra bénéficier de crédits de l'A.N.R.U.** La nécessité d'une attention particulière de l'A.N.R.U. est rappelée dans le présent document pour une seule opération hors périmètre. Il s'agit de la restructuration du centre commercial de la Cascade à Laxou et Maxéville de par l'importance de cette opération et de son aire de chalandise. Un argumentaire est joint en annexe n°10.

Toutefois, le renouvellement urbain envisagé sur ce secteur sera repositionné dans une échelle territoriale plus large regroupant **le Plateau de Haye, rénové depuis 10 ans, la Z.A.C. Saint-Jacques II et les carrières Nord situés sur les trois communes (Laxou, Maxéville et Nancy).** Voir plans à l'annexe 2.

➤ Les Provinces à Laxou.

Sur la période 2004-2015, ce quartier n'avait pas été intégré au dossier d'agglomération. Il a bénéficié de crédits de l'A.N.R.U au titre d'une opération isolée.

Le quartier d'intérêt régional (quartiers prioritaires de la politique de ville non inscrits dans l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003) est :

➤ Haussonville - Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy.

D'autres quartiers prioritaires éligibles et non retenus dans le cadre du N.P.N.R.U. bénéficieront toujours d'une attention particulière en matière de renouvellement urbain, afin de poursuivre et d'achever le programme opérationnel inscrit dans la convention signée avec l'A.N.R.U. pour la période 2004 – 2015. :

- la Californie à Jarville-la-Malgrange,
- le Cœur de Ville de Tomblaine,
- Saint-Michel Jéricho / Grands Moulins à Malzéville, Nancy et Saint-Max, sachant que le secteur des Grands Moulins n'a pas été rénové dans le cadre du P.R.U.

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration

2.1. Le Plateau de Haye à Laxou, Maxéville et Nancy

2.1.1. Historique et diagnostic

a) Historique du site

Le Plateau de Haye, butte calcaire dominant la vallée de la Meurthe de + 100 mètres et bordée de coteaux boisés, est un territoire intercommunal de 440 hectares situé au Nord-Ouest de l'agglomération. Trois communes sont concernées : Laxou, Maxéville et Nancy.

Initialement réservé aux activités agricoles (Fermes de Sainte-Catherine et de Saint-Jacques) et exploité en sous-sol pour son minerai de fer, il est convoité au début du XX^{ème} siècle par la Société SOLVAY. **De 1914 à 1984, sa roche (le bâlin) est exploitée pour l'industrie chimique et transportée en aérien par bennes sur une distance d'1,5 Km puis 18 km afin d'assurer l'approvisionnement de l'usine située à Dombasle.** En 1984, l'indivision Solvay, réunissant les villes de Nancy et de Maxéville, l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (E.P.F.L.) et le Grand Nancy,

acquièrent les 455 hectares. Le remblaiement et le préverdissement du site avec le concours de Jean-Claude HARDI, ingénieur horticole, préparent son avenir.

Parallèlement, l'urbanisation se développe progressivement aux abords des carrières.

Pour répondre à un besoin de logements de qualité, la municipalité confie à Bernard ZEHRFUSS, architecte ayant obtenu le 1^{er} grand prix de Rome en 1939, le soin de construire **un nouveau morceau de ville avec 3.000 logements, des services, des équipements, des lieux de culte,... sur le Haut du Lièvre à Nancy**. L'urbanisation débutera dès 1957, pour une durée de 12 ans. Deux des plus grandes barres de France de 400 mètres (bâtiment Cèdre bleu) et de 300 mètres (bâtiment Tilleul argenté) prennent place avec une vue imprenable sur le reste de l'agglomération. En 1966, 12.600 habitants y résident. **Un merlon de 500 mètres de long sur 20 mètres de hauteur protège les habitations** des tirs de mines lors de l'exploitation du calcaire.

Mais le site rencontre des difficultés. Il est moins attractif du fait de problèmes phoniques et thermiques dans les bâtiments, d'une limite peu lisible entre les espaces publics et privés et de son isolement par rapport au reste de l'agglomération. La vacance de logements apparaît et s'accroît quand les familles de classe moyenne accèdent à la propriété. En 1980, 800 logements sont libres. Ainsi, **une opération de réhabilitation (bâti et espaces extérieurs) du Haut du Lièvre est engagée entre 1981 et 1988, à travers le dispositif D.S.Q. (développement social des quartiers), sous la conduite d'Alain SARFATI architecte – urbaniste.**

Concomitamment, sur la période 1965 - 1975, **le secteur des Aulnes est construit sur le territoire de Maxéville avec une tour panoramique de 30 étages (1971).**

Et, au début des années 1970, à l'Ouest du territoire, **le secteur du Champ-le-Bœuf sur les communes de Laxou et de Maxéville voit le jour, avec bientôt la mise en service de l'autoroute A 31 en 1979 (liaison actuelle Luxembourg / Langres).**

Enfin, dans les années 90, les secteurs d'habitation voient le développement **du pôle économique Saint-Jacques, du Zénith (salle de spectacle), du secteur des cliniques (10 hectares)** qui constitue aujourd'hui le plus grand pôle médical privé de l'Est de la France **et l'installation de grands équipements d'agglomération** comme la piscine olympique ou le palais des sports Jean Weille.

Le quartier comprend alors des familles pauvres issues de nombreuses nationalités. Dès les années 70/80, des familles immigrées sont venues s'y installer. Il est classé en **Zone Urbaine Sensible (Z.U.S.)** dès 1996 et fait l'objet d'une transformation urbaine qui sera engagée dans le cadre du dispositif **Grand Projet de Ville (2000 – 2004)** et poursuivie par le **Projet de Rénovation Urbaine (2004 – 2015)** ; un projet soutenu financièrement par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

(A.N.R.U.) créée en 2003. En janvier 2004, une **Zone Franche Urbaine (Z.F.U.)** appelée Territoire entrepreneurs depuis le 1^{er} janvier 2015) est identifiée.

A l'issue d'études de définition, **le Bureau des paysages Alexandre CHEMETOFF est choisi comme urbaniste en chef du site et maître d'œuvre des espaces extérieurs (publics et privés)**. Le projet qu'il définit et partage avec les partenaires et les habitants s'appuie sur le concept de « la ville de la forêt » : une des façons de vivre au sein de l'agglomération nancéienne.

En 2005, pour permettre l'extension urbaine du quartier vers les anciennes carrières, **une Zone d'Aménagement Concerté de 122 hectares est créée**. Le concessionnaire est la SOLOREM jusqu'à fin 2016. Une nouvelle consultation pour la concession d'aménagement est en cours pour recruter un nouvel aménageur. Une des 1^{ères} opérations réalisées sur la Z.A.C. a été la construction du Centre pénitentiaire inauguré en 2009.

Deux distinctions pour cette transformation urbaine ont été obtenues : **Le Grand prix national EcoQuartier** est décerné en 2011 par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement pour saluer la transformation durable du site intercommunal et **le Prix de l'aménagement urbain** est décerné par le Moniteur en 2012. **Le site est aujourd'hui inscrit dans le processus de Labellisation EcoQuartier.**

Le Plateau de Haye est identifié en **Zone de Sécurité Prioritaire (Z.S.P.)** dès janvier 2013.

Enfin, fin août 2014, **le Plateau de Haye se situe à moins de 20 minutes du centre-ville de Nancy avec la mise en service de la ligne n°2 de transports en commun en site propre** aménagée avenue Pinchard (un bilan très positif avec plus de 18.000 voyageurs par jour). Celle-ci est couplée à une réorganisation du réseau de bus à l'échelle de l'agglomération pour améliorer la desserte des quartiers.

b) Diagnostic en 2015 (social et urbain)

b1) Un diagnostic social :

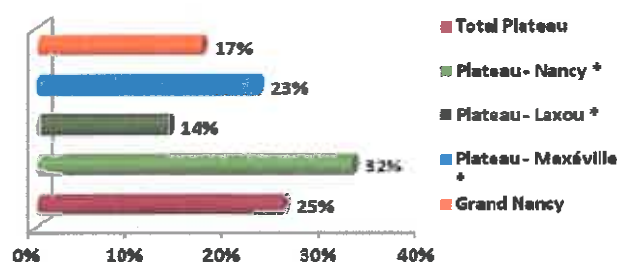
Selon les données de l'agence de développement et d'urbanisme de l'aire urbaine nancéienne (A.D.U.A.N.), à l'échelle du Plateau de Haye, sur les deux quartiers de la politique de la ville (Plateau de Haye Nancy / Maxéville et Plateau de Haye Champ-le-Boeuf à Laxou et Maxéville), **8.830 personnes** résident. 5.240 habitants soit **60%** se situent sur le Plateau de Haye – Nancy / Maxéville. Une grande diversité de nationalités y est représentée.

Au 31 décembre 2013, 4.120 logements H.L.M. sont identifiés dont **60% de logements H.L.M. situés sur le Plateau de Haye Nancy / Maxéville**. Le Plan Stratégique de Patrimoine (P.S.P.) de l'OMh du Grand Nancy (2016-2023) figure à l'annexe n°16 du présent document.

Le revenu médian par unité de consommation et par an est de 9.108 € en 2011 : **6.600 € sur le Plateau de Haye Nancy / Maxéville** (avec une plus forte précarité sur le Haut du Lièvre) et 10.000 € sur le Plateau de Haye Champ-le-Boeuf à Laxou et Maxéville (31% des ménages ont des bas revenus) ; le seuil de bas revenu étant de 11.700 € sur l'agglomération nancéienne.

Plus de 800 ménages allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales (C.A.F.) vivent uniquement de prestations sociales. 32% sont situés sur Nancy, 23% sur Maxéville et 14% sur Laxou.

Part des allocataires CAF ne vivant que des prestations sociales (CAF-2012)



Sur le Plateau de Haye Nancy / Maxéville, 67% des ménages ne sont pas imposables. 40% des assurés du régime général bénéficient d'une C.M.U-C. (Couverture Maladie Universelle-Complémentaire).

La population jeune de ce territoire intercommunal (29%) est la plus importante des quartiers politique de la ville et du reste de l'agglomération (19%). Le poids des plus de 65 ans (9 à 10%) est plus faible que sur les autres quartiers de la politique de la ville et de l'agglomération (16%). **Le taux de familles nombreuses (10 à 11%) est deux fois supérieur à la moyenne communautaire (5%).** Un tiers des ménages est composé d'une personne seule, majoritairement domiciliée sur le Plateau de Haye Nancy / Maxéville.

L'occupation sociale est fragilisée par l'accroissement du nombre de familles monoparentales et le taux de chômage est très élevé sachant que les jeunes et les femmes sont les premiers concernés.

**Comparaison du profil du quartier par rapport aux autres secteurs du Grand Nancy
réalisée à partir des données carroyées**

	Plateau de Haye	Ensemble des quartiers prioritaires Grand Nancy	Autres quartiers du Grand Nancy hors QPV	Grand Nancy
Démographie				
Part des moins de 18 ans	29.3 %	24.3 %	18.4 %	19.4 %
Dont part des moins de 14 ans	25.2 %	24.2 %	16.7 %	16.2 %
Part des 65 ans et +	9.2 %	12.4 %	16.8 %	16.0 %
Part de ménages de 5 personnes +	10.0 %	8.5 %	4.4 %	5.1 %
Taille moyenne des ménages	2.4	2.2	2.0	2.0
Logement				
Part des ménages locataires	71 %	71.8 %	53.3 %	56.4 %
Part des ménages locataires en HLM	nr			
Part des ménages dans le logement depuis moins de 5 ans	46.4 %	48.1 %	50.7 %	50.2 %
Surface par personne dans le logement (médiane en m ²)	29.2	29.7	38.9	37.2
Part des ménages à bas revenus	51 %	44.9 %	19.6 %	23.8 %

Source : INSEE et DGFIP (Revenus Fiscaux Localisés des ménages 2011)

Plus de 70% des habitants du Plateau de Haye sont des locataires. Les deux bailleurs sociaux principaux sont l'OMh du Grand Nancy (Plateau de Haye Nancy / Maxéville et Plateau de Haye Champ-le-Bœuf) et meurthe & moselle HABITAT (Plateau de Haye Champ-le-Bœuf).

La rénovation urbaine engagée depuis plus de 10 ans a donné lieu sur le secteur Nancy / Maxéville à une modification du profil sociodémographique du quartier. La démolition de 1.120 logements H.L.M. et la reconstruction de 674 logements H.L.M. ainsi que 109 logements privés a entraîné une baisse du nombre d'habitants.

Dans un souci de mixité sociale et de parcours résidentiel, sur les anciennes carrières Solvay, 639 logements neufs de l'OMh du Grand Nancy livrés ont fait l'objet d'une attention particulière lors des attributions de logements. 275 ménages touchés par une opération de démolition y ont été relogés. **364 logements ont été attribués à des personnes extérieures au quartier, soit 57% des logements créés.** Par ailleurs, 49% des nouveaux habitants de ce secteur sont des personnes seules dont des étudiants. 14% sont des couples sans enfant et 19% sont des familles monoparentales. 17% sont des ménages de plus de 60 ans.

Le tissu associatif est très développé à l'Est du territoire alors que sur le secteur du Champ-le-Bœuf, sa faiblesse a contribué à un appauvrissement du lien social.

En dépit des différences constatées entre les deux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Plateau de Haye Nancy /Maxéville et Plateau de Haye Champ-le-Bœuf à Laxou et Maxéville), **ce sont des territoires en grande difficulté notamment pour la part de la population la plus paupérisée.**

En ce qui concerne le Plateau de Haye Nancy / Maxéville retenu au N.P.N.R.U., **l'action collective au niveau urbain contribuera à conforter l'impact des actions de cohésion sociale.**

b2) Un diagnostic urbain

Le projet de rénovation urbaine engagé depuis plus de 10 ans a permis d'engager une transformation durable du territoire. Au-delà de l'avancée opérationnelle présentée dans ce chapitre, il convient ici de faire un bilan des réalisations effectuées et des nouvelles problématiques urbaines constatées en s'appuyant sur des ateliers thématiques mis en place dès février 2015. Ce diagnostic annonce les perspectives futures d'évolution du quartier.

b21) La mise en place d'ateliers thématiques depuis février 2015

Les ateliers mis en place ont été animés par Alexandre CHEMETOFF. Ils ont notamment permis d'aborder de façon thématique les points positifs et les points négatifs des réalisations effectuées sur le Plateau de Haye mais aussi les marges de progrès en matière d'investissement et de fonctionnement.

Ils ont favorisé les échanges entre les villes (Laxou, Maxéville et Nancy), les bailleurs (OMh du Grand Nancy et meurthe & moselle HABITAT), le Grand Nancy et des acteurs impliqués sur le territoire (la SOLOREM, l'A.D.U.A.N., la Maison de l'emploi du Grand Nancy, des représentants du monde économique, l'O.N.F....).

Les thématiques abordées depuis février 2015 sont :

- l'entretien et la maintenance des espaces (publics et privés) et des équipements publics,
- l'habitat et le logement,
- l'accessibilité, les déplacements, les espaces publics, les grandes voies et les autoroutes,
- les activités économiques et commerciales,
- l'ancien centre commercial Les tamaris
- les carrières Nord et la Z.A.C. Saint-Jacques II,
- les franges forestières et la ville de la forêt.

La richesse des échanges lors de cette concertation a été soulignée par les participants. Elle a été essentielle pour la préparation du protocole de préfiguration.

b22) Le diagnostic urbain

Les éléments présentés s'appuient sur 4 thématiques :

- la diversification et la valorisation de l'habitat,
- la création et la réhabilitation d'espaces et d'équipements publics,
- la requalification de l'offre commerciale et de services de proximité,
- et le développement d'activités économiques.

Avant de les évoquer, il est nécessaire de rappeler que **ce projet a été voulu « partagé » dès le départ** entre les partenaires, les acteurs mais aussi les maîtres d'ouvrage et les utilisateurs. Cette volonté forte d'associer les habitants et les usagers à la dynamique urbaine apparaît à plusieurs étapes de la concertation :

- lors des « conversations » pour cerner les principales attentes et les ressentis des habitants et des usagers,
- lors des « cartes sur table » pour évoquer les transformations souhaitables à partir de diagnostics,
- lors des « rencontres du Plateau » pour présenter l'esquisse du projet.

Puis, tout au long du projet, des rencontres avec les habitants ont été organisées afin de présenter son état d'avancement, les réalisations... Ces moments ont permis des échanges riches mais aussi la remontée de besoins et des demandes d'adaptations.

En complément, l'OMh du Grand Nancy a concerté et concerte toujours avec les habitants lors de réunions locataires : occasions d'échanger sur les projets, les adaptations nécessaires, les propositions concernant la réhabilitation et les aménagements au sens large du quartier. L'office diffuse également les informations avec sa « lettre d'info » sur l'état d'avancement des chantiers.

La diversification et la valorisation de l'habitat

Le projet de rénovation urbaine a permis **la réhabilitation au cas par cas et la résidentialisation de 3.517 logements conservés** (près de 3.000 pour l'OMh du Grand Nancy) en valorisant l'existant, en améliorant son fonctionnement et en clarifiant la limite entre les espaces extérieurs publics et privés. Pour le Tilleul argenté, un appartement témoin a permis d'échanger sur les travaux envisagés et de répondre aux attentes des habitants. Mis à part la réhabilitation significative engagée, ce bâtiment comme le Cèdre bleu souffre de l'absence d'accessibilité handicapée, ce qui limite son occupation et la mixité souhaitée par l'OMh du Grand Nancy.

Le Plan Stratégique de Patrimoine (P.S.P.) de l'OMh du Grand Nancy (2016-2023) figure à l'annexe n°16 du présent document.

La dédensification du Plateau de Haye Nancy / Maxéville a été engagée avec la **déconstruction de 1.120 logements H.L.M.** (4 bâtiments : le Marronnier rouge, le Blanc sycomore, le Hêtre pourpre et le Cèdre bleu (partiellement – 9 entrées)).

L'assiette foncière libérée par la démolition du bâtiment Marronnier rouge (secteur Laverny Nord) a permis une 1^{ère} opération de construction de 35 logements H.L.M. par l'OMh, suivie par la livraison de 639 logements (dont 57% ont été attribués à des personnes extérieures au quartier) sur les anciennes carrières Solvay. Avec 29 logements livrés par Vilogia sur Maxéville, aux abords du Plateau de Haye Champ-le-Boeuf, ce sont au total **703 logements H.L.M. qui ont été reconstitués sur le Plateau de Haye (dont 95% hors de la Z.U.S.). 197 logements ont été reconstitués hors du quartier**, sur le reste de l'agglomération en lien avec la territorialisation du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Cependant, ni la 1^{ère} opération de la Foncière Logement (24 logements collectifs en loyer libre qui sera finalement la seule réalisée sur ce territoire puisque 135 logements sur les secteurs Laverny Sud et Blanc Sycomore / Hêtre pourpre seront écartés par l'opérateur), **ni la crise économique constatée à l'échelle nationale** n'auront aidé les promoteurs privés à développer sur ce territoire des programmes en accession ou en location. En effet, ces derniers ont été confrontés à un taux de pré-commercialisation insuffisant, les conduisant à abandonner leur(s) projet(s) à différents stades des négociations engagées (de l'étude à la signature de la promesse de vente). Par ailleurs, pour mémoire, dans le P.R.U. (2004-2015), **aucune opération d'accession sociale ou abordable n'avait été inscrite dans la convention signée avec l'A.N.R.U. en 2007.** Au total, **165 logements privés ont été livrés (objectif de 1.350 logements) alors que la diversification de l'habitat pour renforcer la mixité sociale et résidentielle du site est essentielle.**

Une note sur les difficultés et les perspectives de la diversification en produits logements sur le Grand Nancy figure à l'annexe n°20 du présent protocole. Elle s'appuie sur des études menées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat ou par des opérateurs eux-mêmes (ex la coopérative Le Nid). Elle donne un éclairage sur l'offre et la demande du marché de l'accession ; éclairage qui a alimenté notre réflexion par site en rénovation.

Par ailleurs, pour le Plateau de Haye, quatre éléments importants du diagnostic 2015 ont été évoqués lors de l'atelier :

- la présence de familles du quartier désireuses d'accéder à la propriété à un prix abordable,
- la fuite de jeunes couples avec enfants pour accéder à la propriété en 1^{ère} ou 2^{ème} couronne d'agglomération faute de produits adaptés intra-muros*,
- la tendance des acquéreurs à préférer les maisons aux appartements,

- et la commercialisation classique des biens n'est plus adaptée au contexte actuel.

Une 1^{ère} réponse a été proposée par l'OMh du Grand Nancy, par le biais de la **Coopérative Le Nid** où l'Office est actionnaire majoritaire et qui a récemment renforcé son équipe pour développer davantage de programmes en accession sociale sur l'agglomération. Il s'est positionné sur le terrain Laverny Sud écarté par la Foncière Logement. L'Office souhaite renforcer la diversité de l'offre et la mixité sociale en proposant **28 pavillons en lisière d'un espace boisé** permettant d'encourager les parcours résidentiels et la promotion sociale puisque les acquisitions sont sécurisées en cas de difficultés des acquéreurs grâce à une convention liant l'OMh du Grand Nancy à la Coopérative. L'Office s'est également appuyé sur la consultation de locataires du Plateau de Haye pour répondre au mieux aux besoins en matière de typologie, d'agencement,... Ainsi, **des logements évolutifs en fonction de la composition familiale sont proposés : T4 évolutifs T5 avec une surface totale de 96 m² à 104 m² (espace aménageable compris, pouvant aller de 16 à 18 m²) et une terrasse de plain-pied**. Une coopération interbailleurs est intervenue (meurthe & moselle HABITAT / OMh du Grand Nancy). **Avant même le lancement de la pré-commercialisation engagée en mars 2016, les habitants du Plateau de Haye ont contacté l'opérateur. Une dizaine de locataires a ainsi manifesté son intérêt à devenir propriétaire et 7 études de faisabilité ont été favorables**. Compte tenu de l'intérêt porté par les habitants pour ce produit logement et pour ne pas bloquer davantage l'urbanisation du Plateau de Haye dont la transformation est engagée depuis plus de 10 ans et qui contribue chaque jour à son changement d'image, une inscription en opération d'investissement financée dans le présent protocole a été accordée à titre exceptionnel (**voir les arguments fournis à l'article 10 du présent protocole**). Le lancement des travaux est prévu début 2017 et la livraison au 1^{er} semestre 2018. **Maisons en vente à partir de 150.000 € (déduction faite de l'aide de 10.000 € sollicitée auprès de l'ANRU)**. Le Nid s'appuie sur une autre expérience réussie sur l'agglomération même si le produit proposé sur le Plateau de Haye est plus adapté aux ressources des habitants de quartiers prioritaires mettant davantage l'accent sur leur parcours résidentiel : la construction de 16 maisons en accession sociale à la propriété dans le cadre du P.R.U. (2004 – 2015), au Cœur de ville de Tomblaine. **Voir la présentation développée par le Nid à l'annexe n°17 (opération Laverny Sud et opération de Tomblaine).**

Plus au Nord, sur la Z.A.C., à l'emplacement des anciennes carrières Solvay, **deux opérations de construction de logements privés en accession abordable sont également à l'étude**. Celles-ci sont issues des contacts pris par la Solorem et le Grand Nancy avec l'appui du Bureau des Paysages à l'issue du diagnostic urbain 2015. Le retour de promoteurs privés sur ce secteur, motivés et soucieux de répondre aux besoins des habitants et des territoires, à une période où les taux de crédits immobiliers sont extrêmement bas, doit être impérativement accompagné pour relancer le processus de construction de logements privés et donner envie de venir habiter sur le Plateau de Haye. Ces deux opérations, **que nous voulons**

innovantes et complémentaires avec le projet de la Coopérative Le Nid, sont les suivantes :

- **Blue et Eiffage Immobilier** projettent de construire **57 maisons individuelles groupées avec jardin (39 T4 / 90 m² à 160.000 € T.T.C. et 18 T5 / 100 m² à 170.000 € T.T.C. – TVA à 5,5% et sans prise en compte du forfait de 10.000 € par logement sollicité auprès de l'ANRU) complétées par des jardins familiaux privés**, à proximité du nouvel espace commercial, rue Jean Monnet. Les jeunes ménages avec enfants sont ciblés avec l'interpellation suivante « **Devenez propriétaires pour le prix d'un loyer mensuel** ». Planning prévisionnel : dépôt du PC et lancement de la commercialisation au 1^{er} semestre 2017 – lancement des travaux au 2^{ème} semestre 2017 (durée 12 mois) – livraison au 2^{ème} semestre 2018. **Voir la présentation de l'opération à l'annexe n°23 du présent document.**
- **Nexity** étudie la construction de **30 logements rue du Maréchal Koenig**, contre la Z.F.U. Territoire entrepreneurs et l'ensemble immobilier d'Akéry. Là aussi, l'objectif est d'avoir des mensualités équivalentes à la valeur d'un loyer nancéen. Les logements orientés vers de la primo-accession se répartissent comme suit :
 - **Un collectif R+3 sans ascenseur de 24 logements comprenant 12 T2, 9 T3 et 3 T4** avec celliers et terrasses aux prix de 110/115.000 € T.T.C. pour le T2 selon la taille, l'étage..., 140/150.000 € pour le T3 selon la taille, l'étage... et 155/160.000 € pour le T4 selon la taille, l'étage....
 - **6 maisons de ville en T4** d'environ 80 m² avec un jardin privatif de 50 m² offrant un accès direct au stationnement situé sous le collectif (de 170 à 175.000 € T.T.C.).

Ces montants sont annoncés avec une TVA à 5,5%, sans la prise en compte du stationnement (valorisé à environ 9.000 € par place et par logement) et sans prise en compte de l'aide sollicitée auprès de l'ANRU de 10.000 € par logement.

Planning prévisionnel : dépôt du PC et lancement de la commercialisation au 1^{er} semestre 2017 - démarrage des travaux au 2^{ème} semestre 2017 (durée 18 mois) et livraison au 1^{er} semestre 2019. **Voir la présentation de l'opération à l'annexe n°24 du présent document.**

Ces deux opérations d'accession abordable bénéficient d'une inscription, à titre exceptionnel, dans les investissements du protocole de préfiguration (voir les explications développées à l'article n°10 du présent document).

Afin de garantir la diversification de l'habitat sur les sites en renouvellement urbain, il est proposé que les organismes HLM s'engagent officiellement, via leur association inter-bailleurs Union et Solidarité, à ne pas solliciter d'agréments en PLUS et / ou PLAI pour racheter des opérations d'accession en difficultés.

Concernant la **vente de logements H.L.M.**, deux immeubles du secteur des Aulnes à Maxéville ont été proposés aux locataires par l'OMh du Grand Nancy (94 logements). Fin 2015, **60 logements sont vendus (voir l'argumentaire développé à l'annexe n°8 du présent document)**. Cette diversification et cette mixité engagées pourront être renforcées dans le cadre des réflexions menées sur ce secteur, notamment avec son désenclavement et la restructuration du groupe scolaire par Maxéville.

Par ailleurs, le Plateau de Haye Nancy / Maxéville compte deux copropriétés en difficultés : la copropriété des Ombelles qui sera présentée ci-après dans le cadre de l'offre commerciale et **la copropriété de la Bergamote située sur le secteur des Bouleaux. Celle-ci doit faire l'objet d'aides exceptionnelles (notamment sur le volet « acquisitions foncières ») de par la complexité de la situation.** En effet, ce bâtiment d'un potentiel de 144 logements est aujourd'hui vide, suite à un arrêté d'insalubrité rémissible sur les parties communes d'octobre 2013. De surcroît, il a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en septembre 2013, levé après travaux de la ville de Nancy en janvier 2014. L'immeuble est désormais en péril ordinaire. L'état de carence a été prononcé par le Tribunal de Grande Instance en octobre 2013. **Il convient d'engager une étude de faisabilité technique et financière préalable à la démolition du bâtiment. Ces éléments complétés par une approche juridique et calendaire seront présentés à l'A.N.R.U. avant l'élaboration de la nouvelle convention.** L'étude urbaine du Plateau de Haye à mener intégrera ce secteur en mutation qui comprend la copropriété de la Bergamote, les 2 immeubles de OMh du Grand Nancy (achetés à la S.N.I. en 2001) qui sont construits sur le même modèle sur le secteur des Bouleaux, l'emprise libérée par la déconstruction des deux tours étoiles (Blanc sycomore et Hêtre pourpre) et peut-être le collège Claude Le Lorrain. Une offre nouvelle pour de l'accession à la propriété devra être développée sur ce secteur.

La création et la réhabilitation d'espaces et d'équipements publics

Le projet de rénovation urbaine a permis **le traitement de 100 hectares d'espaces publics** (coût moyen de 55 € H.T. / m² créé). Des espaces témoins ont été aménagés. Ont été intégrés les déplacements doux (la ligne 2 de transports en commun et l'adaptation du réseau de bus existant dès août 2013, les chemins piétonniers,...) et une entrée de l'agglomération : le carrefour giratoire du Madon à proximité du centre commercial de la Cascade.

Les travaux engagés ont conduit à la plantation d'environ 18.500 arbres, à la création de fossés drainants ou infiltrants pour la gestion différenciée des eaux de pluie ou encore à la réutilisation de 750.000 m³ de matériaux existants de l'ancienne carrière Solvay (préparation des voiries et plateformes de construction mais aussi utilisation de la roche pour l'aménagement des espaces (murs en gabions) et leur délimitation sur l'ensemble du Plateau de Haye.

Le Plateau étant une lisière forestière habitée, un réseau de parc et de cheminements a été créé avec notamment **le jardin botanique forestier**, central, sur les anciennes carrières Solvay et reliant les coteaux à la forêt de Haye (11.400 hectares en cours de classement en « forêt de protection »). De par sa composition végétale et son entretien, cet espace naturaliste de 15 hectares, en milieu urbain, doit devenir la vitrine du mode de gestion de la forêt de Haye.

D'autres aménagements audacieux ont été réalisés comme **le parc linéaire**. A l'emplacement d'une voirie, les familles se promènent dans un espace paysager, le long d'un ouvrage permettant de limiter les nuisances sonores de l'autoroute située en contrebas.

Lors de l'atelier animé par Alexandre CHEMETOFF, **la cohérence de l'entretien des espaces a été soulevée**. De manière générale, l'entretien est réalisé par chaque gestionnaire sur son secteur (Grand Nancy, bailleurs et villes). Le carnet d'entretien qui avait pour but d'être un outil transversal de gestion des espaces est différemment utilisé. L'unité du Plateau de Haye défendue par tous les partenaires doit être préservée.

Par ailleurs, dans un contexte économique qui se tend, **le coût moyen de l'entretien des espaces du Plateau a été évoqué. Il s'élève à 0,5 €/m² soit un tiers moins cher que d'autres espaces urbains**. Les espaces de voirie classique ont un coût de gestion moyen entre 1,5 € et 3,5 €. Le coût relativement bas observé sur le Plateau s'explique par la présence de nombreuses surfaces traitées en prairies et un mode de gestion extensif autorisant la présence ponctuelle d'adventices et d'une flore sauvage spontanée. **Ce mode de gestion comme le jardin botanique forestier montre comment la forêt est devenue un atout pour le territoire.**

Enfin, l'appropriation des espaces privés par les habitants motivés pour jardiner et fleurir leur pied d'immeuble est encore ponctuelle. Cependant, en matière de propreté des espaces extérieurs, des habitants du Plateau de Haye dits « écovolontaires » se sont portés volontaires pour sensibiliser leurs voisins aux bons gestes, en pied d'immeuble ou lors de manifestations. Leur action peut être appuyée par l'association Réciprocité dotée de médiateurs à la demande des bailleurs.

Si l'intervention sur les espaces publics a été importante à l'échelle du Plateau, il reste des points méritant une attention notamment les liaisons piétonnes entre le quartier et les villes basses : le travail de « couture » évoqué par Alexandre CHEMETOFF ou encore le réseau autoroutier qui est compliqué, inachevé et prégnant aux entrées de ville.

Les premiers équipements de la lisière de la forêt ont été aménagés : des aires de jeux pour les enfants, l'Esplanade des sports Pierre de Coubertin à Nancy, le stade Darnys à Maxéville, des jardins partagés à destination des habitants ou encore la tour des énergies avec une maison des jardiniers et un rucher-école, à deux pas de la nouvelle chaufferie bois.

La réhabilitation de groupes scolaires comme ceux de Jules Romains et Saint-Exupéry à Maxéville (secteur Champ-le-Bœuf) a permis de répondre aux besoins fonctionnels des familles, de leurs enfants, des équipes enseignantes et des agents communaux, tout en tenant compte des enjeux de développement durable. Ces besoins et enjeux restent néanmoins à pourvoir pour l'école maternelle des Aulnes à Maxéville, considérant les évolutions démographiques du secteur proche (anciennes carrières Solvay) et les potentialités d'évolution du secteur des Aulnes (**voir l'argumentaire développé à l'annexe n°9 du présent document**). **La définition du programme de restructuration de l'école maternelle n'est pas inscrite au présent protocole car elle sera cofinancée par l'Etat (enveloppe « Dotation Politique de la Ville 2015 »).** Cependant, **il est proposé à l'A.N.R.U. de lui exposer les conclusions de l'étude à mener avant la signature de la future convention pour solliciter un soutien financier.** La réalisation d'un nouvel équipement scolaire s'inscrit pleinement dans la réflexion sur l'aménagement de ce secteur, notamment pour remédier à l'enclavement et à la desserte s'achevant en impasse. Cet aménagement pourra passer par la création d'une nouvelle voie de bouclage et la réalisation d'un programme de logements pouvant allier la promotion immobilière et l'accession sociale à la propriété, le but étant de diversifier l'offre et d'encourager la mixité.

Enfin, le Plateau de Haye est doté de deux collèges : Claude Le lorrain (Nancy) et La Fontaine (Laxou). **Le Conseil départemental s'interroge sur leur devenir et envisage de construire un seul et nouveau collège sur ce territoire.** Il a confié à l'A.D.U.A.N. (Agence de développement et d'urbanisme de l'aire urbaine nancéienne) le soin d'identifier des sites d'implantation et s'appuie sur la Commission nationale du débat public sollicitée l'été 2016. Une nouvelle carte scolaire guidée par un souci de mixité sociale est à l'étude.

Une présentation des équipements scolaires du Plateau de Haye figure à l'annexe n° 21 du présent document (diagnostic et perspectives).

La requalification de l'offre commerciale et de services de proximité

Dans une logique de développement économique et social, il a été décidé de rénover l'offre commerciale des quartiers prioritaires, afin de répondre au besoin des habitants ; la nécessité étant pour eux d'avoir des commerces de proximité de qualité.

A ce titre, dès 2005, l'E.P.A.R.E.C.A. (Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux) a été missionné sur le Plateau de Haye pour rénover l'offre commerciale à travers trois équipements :

- la construction de l'espace commercial du Plateau de Haye avenue Pinchard avec parallèlement la maîtrise foncière du centre des Tamaris, situé au pied du Tilleul argenté, par l'E.P.F.L., en vue de sa transformation qui n'aura pas d'affectation commerciale,
- la rénovation du centre des Ombelles à Nancy,
- et la restructuration du centre commercial de la Cascade à Laxou et Maxéville.

A proximité de la Poste localisée dans un nouveau bâtiment de l'OMh du Grand Nancy, l'Espace commercial du Plateau de Haye a été inauguré par l'E.P.A.R.E.C.A., le Grand Nancy et les villes en septembre 2014. Cette opération réussie a permis le transfert de commerçants de l'ancien centre des Tamaris et pour partie du centre des Ombelles. Les 14 boutiques sont aujourd'hui occupées.

La restructuration du centre commercial des Ombelles est en cours avec une programmation plus restreinte de 6 à 8 cellules. Elle a été fortement ralentie par des problèmes de maîtrise du foncier, notamment du fait de problèmes juridiques privés. L'E.P.F.L. agit ici pour le compte du Grand Nancy. Les bâtiments annexes occupés par des commerces seront à terme démolis et aménagés en espaces publics communautaires (voirie et parkings paysagers). Seul le bâtiment principal (11 étages – 8 locaux d'activités médicales et paramédicales au 1^{er} étage et 72 logements privés sur les autres niveaux) sera conservé et l'E.P.A.R.E.C.A. acquerra le rez-de-chaussée auprès de l'E.P.F.L. Le programme commercial de l'E.P.A.R.E.C.A., initialement défini, doit être adapté à l'évolution du dossier. En effet, compte tenu des délais de procédure, les commerçants initialement intéressés par une réimplantation au rez-de-chaussée de la copropriété s'orientent peu à peu vers une demande d'indemnisation pour éviction. Par ailleurs, l'étude urbaine à mener sur le Plateau de Haye, notamment avec la mutation du secteur Sud de cette copropriété durant la durée du protocole, aura inévitablement une incidence sur le programme commercial définitif. Enfin, l'étude menée en mai 2016 par l'E.P.A.R.E.C.A. sur la stratégie commerciale du Plateau de Haye montre que la programmation devra faire l'objet d'une nouvelle réflexion vers d'autres usages (services orientés vers le médical et le paramédical) en complément d'une éventuelle offre commerciale resserrée avec 2 ou 3 cellules. **Le développement des Ombelles ne doit pas fragiliser les premières réalisations** (Espace commercial du Plateau de Haye et la restructuration de la Cascade). Il s'agit ici d'un dossier délicat puisque les commerces sont liés aux logements situés au dessus au sein d'une copropriété mixte qui est déficitaire (déficit principalement dû aux locaux à destination commerciale). **Intervenir sur la partie commerciale permet indéniablement de sauver la résidence privée.** Un nouveau syndic vient de prendre en gestion l'ensemble immobilier. Cependant, **un accompagnement administratif, juridique et financier de cette copropriété en**

difficultés semble indispensable. Par ailleurs, compte tenu des délais de procédure qui s'allongent, l'E.P.A.R.E.C.A. ne pourra pas justifier ses dépenses et respecter les engagements pris auprès de l'A.N.R.U. Ainsi, l'E.P.A.R.E.C.A. et le Grand Nancy pour les opérations liées bénéficient d'une réintégration de cette opération globale dans le N.P.N.R.U. Par ailleurs, deux autorisations pour un démarrage anticipé ont été obtenues puisque le projet est en cours : un démarrage anticipé au profit de l'E.P.A.R.E.C.A. pour le volet commercial et un démarrage anticipé au profit du Grand Nancy pour l'aménagement dont la maîtrise foncière. Les évolutions techniques et financières du dossier sont présentées à l'annexe n°18. Il est proposé de présenter à l'A.N.R.U. un bilan technique et financier mi-2017, avant l'élaboration de la future convention.

Le centre commercial de la Cascade poursuit sa transformation après l'aménagement du parking et sa nouvelle entrée, via le carrefour giratoire du Madon, qui permet aujourd'hui de désenclaver le quartier et de faciliter la liaison avec l'autoroute A31. Une première phase de construction a été réalisée avec l'implantation du magasin Lidl dans un bâtiment neuf sous sa maîtrise d'ouvrage. Cependant, la mise en œuvre de **cette opération complexe** nécessite des étapes préalables de maîtrise des murs par voie d'expropriation ainsi que des accords du syndicat des copropriétaires sur les campagnes de travaux. Par ailleurs, le propriétaire du premier étage, ensemble de locaux historiquement à vocation tertiaire, ne s'est pas inscrit dans la démarche de requalification, ce qui a présenté de réels risques administratifs, juridiques et techniques pouvant bloquer la réalisation de l'opération. Après plusieurs années de négociations, ce propriétaire a donné son accord sur une cession de ses lots de copropriété, vacants depuis de nombreuses années, qui vont être neutralisés et désaffectés. L'acte a été signé le 25 mars 2016.

D'un point de vue opérationnel, les travaux de l'E.P.A.R.E.C.A. ont été engagés en octobre 2016. Le marché concerne l'ensemble de l'opération en deux phases afin de maintenir les commerces en activité. Le planning prévisionnel est le suivant : Phase 1 (bâtiment Moselle) : octobre 2016 – octobre 2017. Phase 2 (bâtiment Mortagne) : janvier 2018 – janvier 2019 après le déménagement des commerces d'octobre à décembre 2017 dans le bâtiment rénové. Les aménagements du Grand Nancy aux abords seront fonction de l'avancée opérationnelle sur le bâti.

Compte tenu de ces délais, de la complexité du chantier, de l'annonce par l'E.P.A.R.E.C.A. d'un dépassement de l'enveloppe initiale du projet lié à l'acquisition des bureaux du 1^{er} étage et de la date limite de demande de solde de cette opération dans le P.R.U. (2004-2015) fixée au 31 décembre 2018 mais aussi des travaux d'aménagement à finaliser aux abords de l'équipement par le Grand Nancy, **nous avons expliqué à l'A.N.R.U. la nécessité d'une attention particulière pour cette opération globale et avons proposé de lui présenter un bilan technique et financier mi-2017.**

Ainsi, à titre exceptionnel, dans le cadre du P.R.U. (2004 – 2015), l'E.P.A.R.E.C.A. bénéficie d'une prorogation de délai pour présenter la

demande de solde au plus tard le 31 décembre 2020, conformément au règlement de l'A.N.R.U. Parallèlement, l'opération du Grand Nancy concernant l'aménagement d'espaces publics n'a pas fait l'objet d'une autorisation de démarrage anticipé de la part de l'Agence.

L'annexe n°10 du présent document présente le bilan technique et financier détaillé de cette opération mais aussi démontre, à travers une étude de l'E.P.A.R.E.C.A. (PIVADIS 2010), que le centre commercial de la Cascade constitue une offre commerciale essentielle pour les habitants de l'ensemble du Plateau de Haye dont ceux du quartier prioritaire Nancy / Maxéville ; cette précision étant nécessaire du fait de la situation de cet équipement commercial dans le quartier prioritaire « Plateau de Haye Champ le Bœuf ».

Parallèlement, des services publics du Plateau ont pu être réhabilités (mairie annexe, locaux associatifs...).

Le développement d'activités économiques

Il est à lier à la stratégie de développement économique de la Métropole présentée à l'annexe 22 du présent document.

La Zone Franche Urbaine - Territoires entrepreneurs, avec son extension de 7 hectares, sur les anciennes carrières Solvay, dans la continuité du pôle médical privé existant, a vu l'installation de nouvelles professions médicales ainsi que la construction de deux immeubles de bureaux qui abritent entre autres des professions libérales, des services....

Plus globalement, sur le Plateau de Haye, au 1^{er} janvier 2015, 610 établissements sont présents dans le périmètre de l'ex Z.F.U. contre 393 au 1^{er} janvier 2004 (date de création de la Z.F.U.). Nous avons donc un delta positif de 217 établissements.

Concernant l'emploi, en 2004, 1.714 personnes travaillaient sur le Plateau de Haye. Au 1^{er} janvier 2015, 2.308 personnes sont en activité sur ce secteur. Là aussi, nous avons un delta positif de 594 personnes.

Plus de 2 hectares de foncier sont encore disponibles. Il est nécessaire de poursuivre l'accueil des entreprises sur le Plateau de Haye.

Le projet des Tamaris entre pleinement dans la dynamique économique souhaitée sur le Plateau de Haye. L'ancien centre commercial a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en 2011 pour permettre la reconversion du centre commercial en un programme mixte. L'ordonnance d'expropriation a été rendue en 2012. L'Etablissement Public Foncier de Lorraine (E.P.F.L.) est chargé d'acquérir les biens pour le compte du Grand Nancy. **En 2016/2017, l'E.P.F.L. devrait avoir la pleine jouissance de la propriété, ce qui permettrait d'intervenir pour améliorer sa sécurité et sa perception et donc l'entrée de quartier. Des frais seront rapidement engagés pour la mise en place de palissades ou encore la**

fermeture d'espaces afin de sécuriser le site. Parallèlement, une étude de marché doit être engagée en 2017 pour définir des perspectives de valorisation et de développement du secteur des Tamaris, avec l'appui de la C.D.C. et sachant que la ville soutient le projet d'implanter de l'activité le long de l'avenue Pinchard. Le périmètre comprend l'ancien centre commercial mais aussi le centre d'affaires du Tilleul argenté ou encore le centre Bonnevey et les activités proches. Cette étude de marché sera complétée par une mission de l'urbaniste du quartier pour définir des propositions d'affectations et des esquisses d'aménagement accompagnées de chiffrages, en cohérence avec le projet global du Plateau de Haye. Ces éléments seront présentés dans le cadre de la future convention. Pour rappel, dans le P.R.U. (2004-2015), seule la maîtrise foncière a été inscrite dans la convention et soutenue par l'A.N.R.U.

Par ailleurs, **une halte garderie** du C.C.A.S. de la ville de Nancy occupe toujours des locaux dans les Tamaris. Elle accueille des enfants de 3 mois à 6 ans avec une capacité de 20 enfants par heure. Ce mode de garde très souple convient très bien aux habitants du quartier notamment lors de la recherche d'emploi. Très utilisée, le C.C.A.S. souhaite impérativement la repositionner sur le quartier et plus précisément contre la structure multi-accueil Jeannine BODSON qui accueille 85 enfants de façon régulière et 5 enfants occasionnellement. Cette implantation nécessite la restructuration d'un bâtiment. Le C.C.A.S. bénéficie dans le présent protocole d'une autorisation de démarrage anticipé des travaux. Une présentation du bâti à restructurer est jointe à **l'annexe n° 19**.

Une partie de la Z.F.U. – Territoires entrepreneurs, des anciennes carrières Solvay et le pôle de cliniques privées sont inscrits dans le périmètre **de la zone A.T.P. (1 Association, 1 Territoire, 1 Projet) Saint-Jacques Activités**. Celle-ci intègre par ailleurs la Z.A.C. Saint-Jacques II et les carrières Nord, situées contre la forêt de Haye. L'association de cette zone développe des projets pour les entreprises implantées. Trois secteurs dominant : les services aux ménages, la santé et l'action sociale mais aussi la construction. Sur ce site, se concentrent de petits établissements (dont 2/3 ont moins de 10 salariés) et où les entrepreneurs individuels représentent la moitié des établissements. 7 gros établissements ont plus de 100 salariés soit 42% des salariés du périmètre.

Aujourd'hui, toutes les opérations du Plateau de Haye ne sont pas achevées

Doivent être poursuivis :

- l'urbanisation de la Zone Franche Urbaine - Territoires entrepreneurs,
- la restructuration des centres commerciaux (La Cascade à Laxou et Maxéville, Les Ombelles à Nancy) avec les opérations d'aménagement liées, et la reconversion des Tamaris à Nancy (acquisitions foncières),

- l'aménagement des espaces extérieurs (publics et privés / résidentialisation des bâtiments Seringats) à Nancy entre la rue Dominique Louis et la copropriété des Ombelles,

- le développement de l'accession à la propriété sur le Plateau de Haye et notamment sur la Z.A.C. du Plateau de Haye où deux opérations d'accession abordable sont à l'étude et présentées dans le présent protocole (57 maisons individuelles groupées de Blue / Eiffage immobilier et 30 logements de Nexity (un collectif et 6 maisons de ville) : deux opérations faisant l'objet d'une demande de démarrage anticipé et d'une demande d'inscription exceptionnelle en investissement (voir arguments exposés à l'article n°10 et la présentation des annexes n°23 et 24)),

- l'urbanisation des terrains écartés par l'Association Foncière Logement : Secteur Laverny Sud (Positionnement de la Coopérative Le Nid pour la construction de 28 maisons en accession sociale – opération inscrite au présent protocole pour une demande de démarrage anticipé et une demande d'inscription exceptionnelle en investissement (voir arguments exposés à l'article n°10 et la présentation de l'opération à l'annexe n°17) et Secteur Blanc Sycomore / Hêtre Pourpre (en cours, cession gratuite du terrain par l'OMh à la ville de Nancy conformément à l'avenant n°6 de la convention A.N.R.U. relatif aux contreparties foncières),

- l'aménagement d'espaces extérieurs (publics et privés) et garages rue de la Crusnes à Maxéville, sur le secteur du Champ-le-Bœuf.

Voir plan de localisation présenté à l'annexe n°5 du présent document.

2.1.2. Enjeux du quartier à 10/15 ans

Le diagnostic quantitatif et qualitatif nourri lors des ateliers thématiques, sur la base notamment de réunions avec les habitants, a permis d'identifier des enjeux de renouvellement urbain pour les 10 /15 prochaines années : un enjeu territorial et des enjeux urbains.

a) Un enjeu territorial

D'après les éléments de diagnostic, il est pertinent d'élargir le périmètre de réflexion par rapport au périmètre du projet de rénovation urbaine (2004 - 2015).

Ainsi, sont intégrées les entrées de ville et d'agglomération qui touchent ce territoire mais aussi la Z.A.C. Saint-Jacques II et les Carrières Nord, en direction de la forêt de Haye.

Ce périmètre comprend le quartier prioritaire de la politique de la ville **Plateau de Haye Nancy / Maxéville retenu par l'A.N.R.U. pour le N.P.N.R.U. (site d'intérêt national qui pourra bénéficier de ses crédits)** mais aussi le quartier Plateau de Haye Champ-le-Bœuf à Laxou et Maxéville. Sur ce dernier Q.P.V., la nécessité d'une attention particulière de l'Agence est rappelée pour la réussite de l'ensemble du

projet de territoire pour une unique opération : la restructuration du centre commercial de la Cascade.

b) Des enjeux urbains

Sur ce territoire élargi, les enjeux identifiés sont les suivants :

- de mieux relier le quartier au reste de l'agglomération (entrées de ville), aux villes au-delà des coteaux boisés et de favoriser davantage la mobilité sur le Plateau de Haye,
- de faire du quartier une entrée vers la forêt de Haye (plus de 11.000 hectares) pour les grands nancéiens,
- pour poursuivre le changement d'image du site et donner envie de venir vivre et/ou de travailler sur le quartier :
 - de consolider les conditions d'accueil des entreprises et des commerces pour renforcer la mixité fonctionnelle,
 - de développer des produits logements variés notamment en accession abordable pour renforcer la mixité sociale et favoriser des parcours résidentiels,
 - de proposer des lieux d'animation, des lieux conviviaux, des lieux d'échanges entre les habitants pour un mieux vivre ensemble.
- de poursuivre la co-construction du projet de territoire avec les habitants et les usagers.

2.1.3 Objectifs en matière de renouvellement urbain

A l'issue des ateliers thématiques déjà réunis, et après des échanges avec les habitants, usagers et partenaires dans le cadre du Conseil de développement du Plateau de Haye (instance de concertation inscrite dans la gouvernance du Plateau de Haye) réuni les 15 juin et 24 septembre 2015, les objectifs du quartier en matière de renouvellement urbain peuvent être abordés à travers trois chapitres (la continuité, la mixité et la proximité) :

- **la continuité** car nous poursuivons la rénovation engagée depuis plus de 10 ans sans mettre en péril les choix d'hier mais en les faisant évoluer, en les amendant. Ce n'est pas un éternel recommencement.

« Poursuivons, amendons et entretenons la ville de la forêt » Alexandre CHEMETOFF architecte urbaniste paysagiste du quartier depuis 2004.

- **la mixité** car la ville est faite de la juxtaposition d'usages, de programmes, de financements et d'initiatives.

« Œuvrons pour une ville de la forêt habitée, travaillée et équipée ».

- **la proximité** pour une ville raccordée aux « autres villes » : une ville en réseau, une ville à proximité, qui affirme son caractère particulier de ville de la forêt.

« La ville de la forêt reliée, raccordée et étendue »

Les schémas présentés ci-dessous et des croquis qui leur sont liés sont mis en annexe du présent document.

Pour la ville de la forêt, les objectifs par chapitre sont les suivants :

2.1.3.1. Objectifs du chapitre « Continuité »

a) faire fructifier l'héritage et accompagner les évolutions par l'entretien des espaces et du bâti :

- en agissant sans cesse pour pérenniser les investissements réalisés,
- en réinterrogeant la gestion des espaces extérieurs avec une pluralité d'acteurs pour préserver l'unité du Plateau de Haye,
- en s'adaptant aux usages et aux initiatives locales.

b) utiliser les ressources disponibles pour répondre à des besoins nouveaux identifiés lors du diagnostic :

- en transformant et en utilisant des constructions existantes.

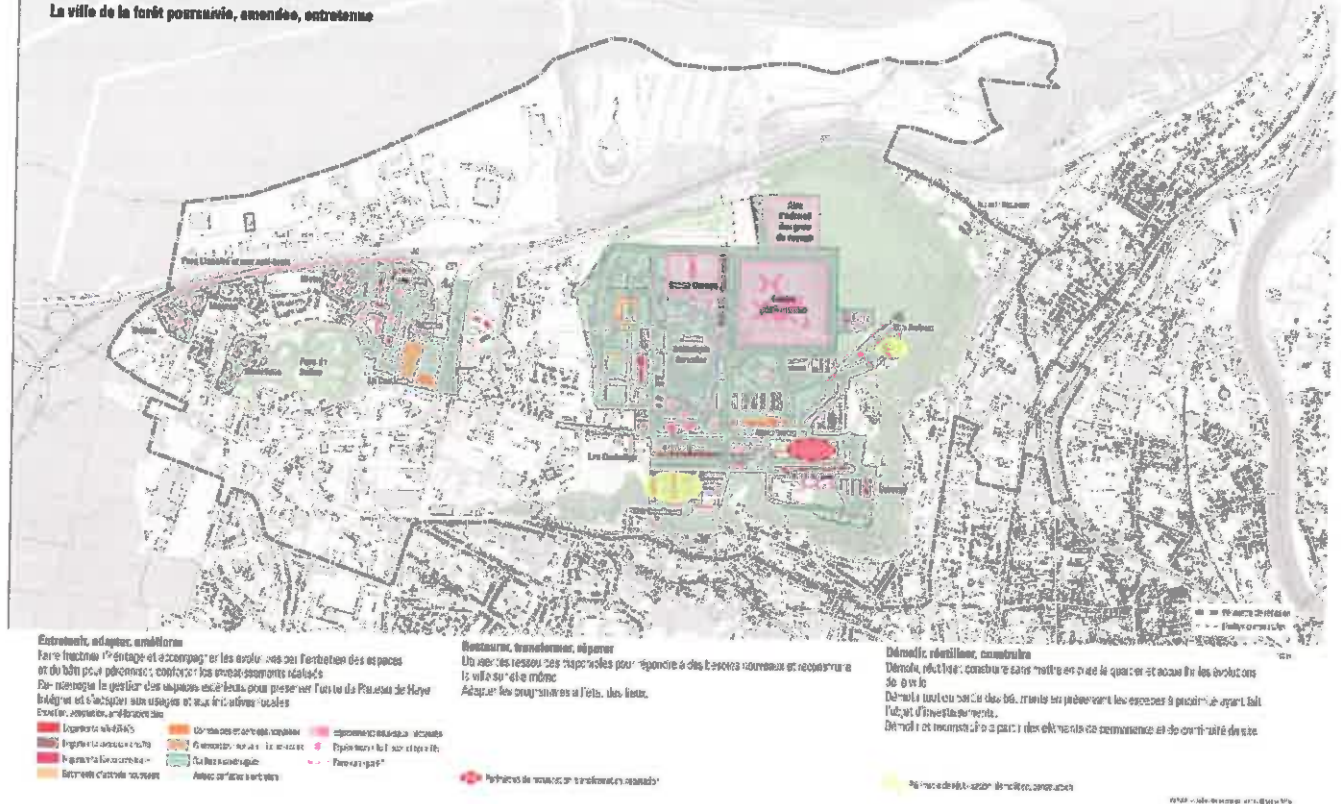
c) démolir, réutiliser et construire sans mettre en crise le quartier :

- en démolissant tout ou partie des bâtiments et en préservant les espaces proches qui ont fait l'objet d'investissements,
- en s'appuyant autant que possible sur les éléments de permanence et de continuité existants sur le site.

CONTINUITÉ

Une ville dont les éléments fondateurs existent et sont désormais établis, la poursuite de cette ville n'est pas un éternel recommencement, n'est une CONTINUITÉ

La ville de la forêt poursuivie, amendée, entretenue



2.1.3.2 Objectifs du chapitre « Mixité »

a) développer de petits territoires habitables dans la ville de la forêt, proposer des services mutualisés et des programmes mixtes :

- en proposant des produits innovants et variés pour donner envie d'habiter le quartier et renforcer la mixité sociale et résidentielle,
- en mettant sur le marché des programmes abordables pour les habitants du quartier désireux d'acheter un bien sur site et ainsi favoriser des parcours résidentiels mais aussi pour capter les familles qui aujourd'hui quittent l'agglomération pour s'installer en 1^{ère} ou 2^{ème} couronne*

* Etude ADUAN 2013

- en s'adaptant au vieillissement de la population,
- en renforçant l'offre de jardins sur le quartier.

- en poursuivant la restructuration des centres commerciaux (Ombelles, La Cascade) et la reconversion des Tamaris, en lien avec l'environnement immédiat, les besoins identifiés et le marché,
- en développant des espaces de travail mutualisés, modulables et ouverts sur l'extérieur,
- en offrant aux salariés des services de proximité.

- en accompagnant la construction d'un nouveau collège sur le Plateau de Haye et en favorisant les liens entre les lieux d'enseignement (écoles, collège),
- en intégrant les lieux d'enseignement à la ville de la forêt,
- en restructurant une école pour créer un nouveau groupe scolaire (secteur des Aulnes à Maxéville).



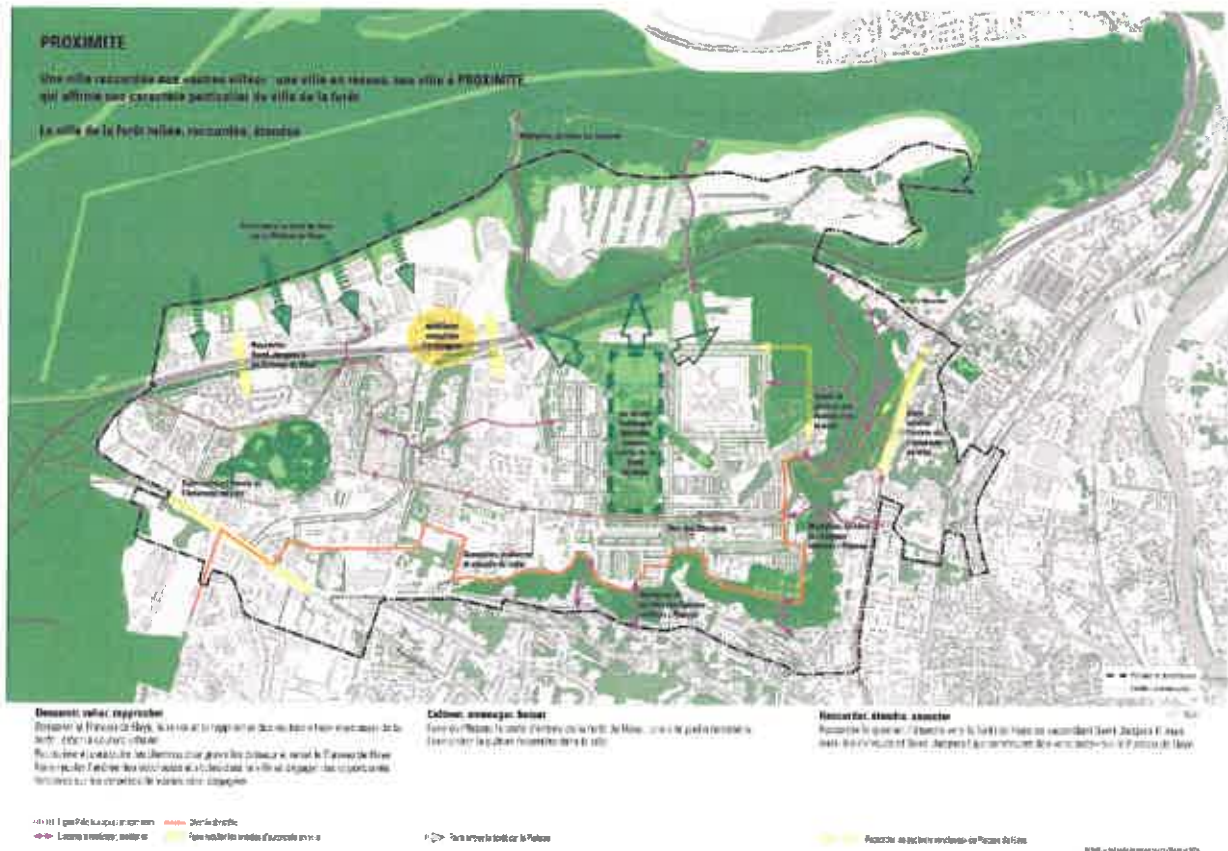
2.1.3.3 Objectifs du chapitre « Proximité »

a) desservir le quartier, le relier et le rapprocher des villes mais aussi de la nature :

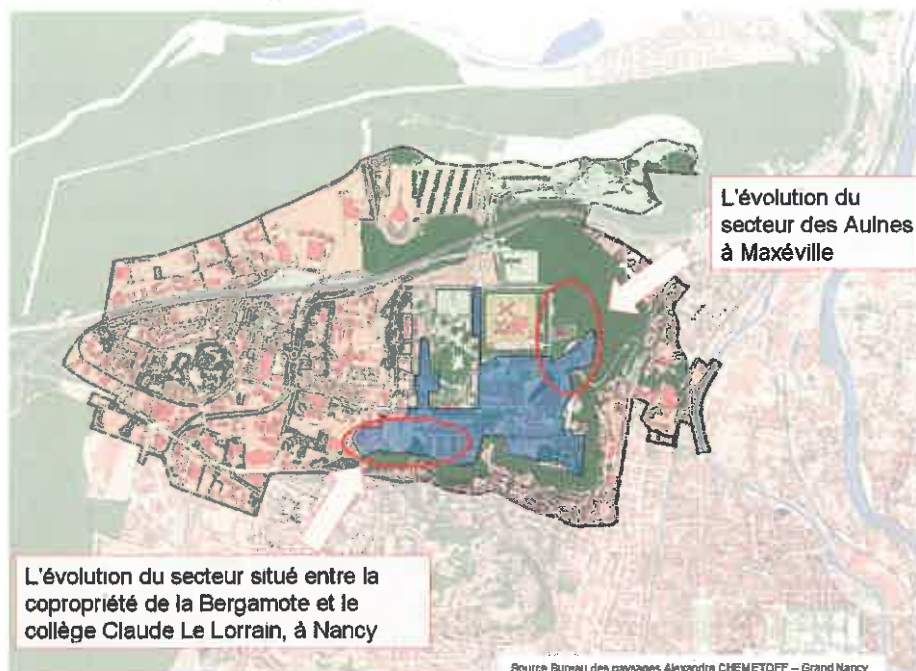
- en poursuivant et en construisant les chemins qui gravissent les coteaux sur Nancy et Maxéville et en s'appuyant sur la ligne 2 de transports en commun,
- en insérant des systèmes routiers et autoroutiers dans le paysage urbain pour que les rues viennent à leur rencontre en entrée d'agglomération,
- en guidant la ville de la forêt vers une cité jardin forestière ; porte d'entrée de la forêt de Haye,
- en ouvrant le secteur des Aulnes vers le Nord.

b) raccorder le quartier, l'étendre vers la forêt de Haye et l'associer :

- en dépassant la position de l'autoroute et en s'appuyant sur ses ouvertures,
- en intégrant la Z.A.C. Saint-Jacques II et les carrières Nord qui se situent à la lisière de la forêt et non en limite d'agglomération,
- en s'appuyant sur les équipements existants (jardin botanique forestier, l'esplanade des sports Pierre de Coubertin...) qui sont déjà des équipements de la lisière de la forêt.



En conclusion, deux secteurs présentent un fort enjeu sur le Plateau de Haye : le secteur des Aulnes et celui allant de la copropriété de la Bergamote au collège Claude Le Lorrain :



2.2. Les Provinces à Laxou

2.2.1. Historique diagnostic

Le quartier des Provinces a été construit entre 1955 et 1960, sur une trentaine d'hectares de prairies et anciennes terres agricoles. Il est composé de nombreux bâtiments typiques de l'urbanisme des années 1950.

Il relève de la politique de la ville depuis de nombreuses années et n'a pas bénéficié du programme de rénovation urbaine 2004 - 2015. Classé en Z.S.P en 2013, le quartier présente une dégradation récente des indicateurs socio-économiques cumulée à des dysfonctionnements urbains et à un niveau de confort des logements devenu obsolète.

Chiffres clés

- 3 360 habitants
- 9 % de la population des quartiers prioritaires
- 1 670 ménages
- 977 Logements HLM
- Revenu fiscal médian 2011 : 10 300 €
- Taux de vacance 2015 du parc H.L.M : 3,9% (0,8% en 2011 et 1,7% en 2013)
- Demandes de logements adressées à Batigère Nord-Est sur la commune de Laxou : 175 dont 61% de personnes seules et 19% de familles monoparentales.

**Comparaison du profil du quartier par rapport aux autres secteurs du Grand Nancy
réalisée à partir des données carroyées**

(données carroyées)	Laxou Provinces	Ensemble des quartiers prioritaires Grand Nancy	Autres quartiers du grand Nancy Hors QPV	Grand Nancy
Démographie				
Part des moins de 18 ans	21.3 %	24.3 %	18.4 %	19.4 %
Dont part des moins de 14 ans	19.2 %	24.2 %	16.7 %	16.2
Part des 65 ans et +	15.7 %	12.4 %	16.8 %	16.0
Part de ménages de 5 personnes +	5.4 %	8.5 %	4.4 %	5.1
Taille moyenne des ménages	2.0	2.2	2.0	2.0
Logement				
Part des ménages locataires	72.5 %	71.8 %	53.3 %	56.4
Part des ménages locataires en HLM	75.0 %			
Part des ménages dans le logement depuis moins de 5 ans	53.0 %	48.1 %	50.7 %	50.2 %
Surface par personne dans le logement (médiane en m²)	31.7	29.7	38.9	37.2
Précarité/Revenus				
Part des ménages à bas revenus	37.7 %	44.9%	19.6 %	23.8

Source : INSEE et DGFIP (Revenus Fiscaux Localisés des ménages 2011)

Avec plus de 3 360 habitants, le quartier des Provinces représente 20 % de la population Laxovienne. Le profil socio démographique est marqué par un vieillissement de la population, une présence de jeunes plus faible que dans les autres quartiers. Le profil familial est surtout représenté par les ménages monoparentaux et un poids relativement faible de familles nombreuses.

Le parc de logements est composé de plusieurs copropriétés et d'un ensemble de barres et de tours dont la majorité (75 %) est constitué de logements sociaux gérés par Batigère Nord-Est et par mmH (Tour Franche Comté qui a fait l'objet d'un financement de l'A.N.R.U. au titre d'une opération isolée en 2010 et le secteur Marius Piant). Ce parc est en perte d'attractivité en raison de problèmes structurels de patrimoine (logements obsolètes,...) engendrant des modifications dans la structure de la population avec la présence de plus en plus de locataires précaires.

OCCUPATION DU PARC	Parc HLM Provinces				Total Parc HLM Quartiers	
	2006		2012		2006	2012
	Nb	%	Nb	%	Nb/%	Nb/%
Ménages	1 082		1 125		12 561	11 483
Personnes seules	556	51,4	444	40,8	37,9	40,5
Familles monoparentales	NR	NR	243	22,3	NC	20,7
Familles nombreuses (3 enfants et +)	36	3,3	37	3,4	5,9	6,8
Etudiants	63	5,4	2	0.2	3,9	1,3
ménages > 60 ans	298	27,5	303	27,8	23,6	28,3

Source : Observatoire de l'occupation du parc HLM ADUAN hors EHC/MFL/NL

38 % des ménages présentent des revenus inférieurs au seuil de 60 % du revenu fiscal médian en 2011. La part des ménages fiscaux non imposables est passée de 51 en 2006 à 58 % en 2011.

20 % des allocataires de la Caisse d'allocations familiales vivent uniquement de prestations sociales et 24 % des assurés sociaux du régime général sont bénéficiaires d'une C.M.U.C contre 12.8 % sur la commune de Laxou.

	Quartier Provinces	Total quartiers	Grand Nancy
Ménages non imposables (%)	58%	62%	39%
Allocataires CAF vivant avec 100 % de prestations sociales (%)	20 %	22.2 %	17 %

Source : INSEE, DGI revenus fiscaux localisés 2011- CAF 2011 2012

Une présentation des copropriétés issues de la vente de logements H.L.M. sur le quartier figure à **l'annexe n° 12** du présent document.

Bien inséré dans le tissu urbain de la commune, le quartier bénéficie des services de proximité situés en périphérie et d'un supermarché implanté en limite de quartier. Le centre commercial situé au cœur du quartier nécessite d'importantes restructurations, il fait l'objet de réflexions pour redynamiser le tissu commercial et réhabiliter l'image du quartier. Un incendie survenu le 18 septembre 2016 est susceptible de remettre en cause les exigences de sécurité.

Depuis la fermeture du groupe scolaire Pasteur en 2009, en raison de la baisse continue des effectifs, cet équipement a été réaménagé en Maison de la Vie Associative et du Temps Libre (M.V.A.T.L.). Il accueille également l'Association pour la Promotion et l'Enseignement de la Musique (A.P.E.M.), des activités d'Aménagement du Temps de l'Enfant (A.T.E.) et le Dispositif de Réussite Educative (D.R.E.) des enfants laxoviens.

Créée en 2004, la régie de quartier de Laxou-Provinces poursuit sa montée en puissance au sein du parc locatif de Batigère Nord-Est et constitue à l'échelle des Provinces un outil incontournable de la cohésion sociale venant compléter un tissu associatif diversifié et ouvert à tous les publics du quartier et d'ailleurs.

Le quartier intègre depuis 2013, la Zone de Sécurité Prioritaire du Grand Nancy. Sa localisation, entre le site du Plateau de Haye et celui des Nations à Vandoeuvre, le positionne à l'interface du trafic de stupéfiants qui influe sur le climat social.

2.2.2. Enjeux du quartier à 10/15 ans

Le diagnostic permet de constater que le quartier est bien situé et desservi. Il dispose d'un foncier mutable important et possède un noyau commercial et des équipements qui constituent une base de développement intéressante.

Le quartier possède donc les caractéristiques nécessaires pour devenir un lieu de polarité secondaire au sein de l'agglomération et modifier sa trajectoire urbaine actuelle.

Cinq enjeux sont visés pour y parvenir :

- **Changer durablement l'image du quartier par une modification du bâti favorisant son ouverture sur le reste de la ville et sur l'agglomération.**
- **Maintenir un même niveau de population sur le quartier tout en favorisant et renforçant sa diversité.**
- **Faciliter la fréquentation et la circulation des populations au sein du quartier.**
- **Renforcer l'attractivité du quartier en créant un véritable cœur de vie de quartier et en renouvelant l'offre commerciale.**
- **Améliorer le cadre de vie des habitants en adaptant les équipements du quartier à l'évolution des besoins de la population.**

Des enjeux transversaux en matière de transition écologique et d'adaptation aux besoins des habitants seront poursuivis pour devenir un ÉcoQuartier intégrant un urbanisme au service de projets intégrés, durables, conduisant à un mieux-être social, à des modes de vie plus doux, voire au développement de filières d'économie locale valorisant les atouts et les savoir-faire locaux.

2.2.3. Objectifs en matière de renouvellement urbain

2.2.3.1. Favoriser la participation citoyenne et la co-construction du projet d'un éco-quartier

La nouvelle réforme de la politique de la ville a inscrit dans les priorités d'élaboration de mise en œuvre et d'exécution du projet de renouvellement urbain, l'association des habitants et notamment des membres du Conseil citoyen ou membres des instances de démocratie participative que sont à Laxou les Conseils de proximité.

La ville souhaite en priorité s'appuyer sur les différents dispositifs d'information qui existent déjà sur le territoire communal :

- des réunions publiques régulières sur le quartier pour informer et échanger sur l'évolution du quartier,
- une communication grâce au journal municipal « Laxou Actualités », à l'aide du site Internet de la ville, ainsi que de la page Facebook qui sera créée,
- une association et une participation active du Conseil citoyen et du Conseil de proximité du quartier des Provinces, véritables relais d'information entre la population et la commune.

En effet, la commune de Laxou a créé en septembre 2008 des « conseils de proximité » dans les différents quartiers de la ville, afin que les habitants de tout âge, ou encore les commerçants, aient un espace de dialogue, de proximité et de réactions dans la vie de leur quartier. La concertation et la participation des habitants à la vie locale grâce à ces conseils de proximité favorisent la contribution collective à la résolution de problèmes de proximité, l'expression et l'avis des citoyens sur des

projets les concernant, mais également l'émergence de propositions et d'initiatives locales. Ils permettent aussi une redescende d'informations envers la population. Ces conseils de proximité sont sous forme associative type loi 1901, ce qui renforce leur mission d'initiative locale attendue par les habitants.

De manière générale, la priorité sera de favoriser la participation et l'association des habitants, mais aussi des commerçants, professions libérales, écoliers, collégiens, lycéens. Des réunions d'échanges seront mises en place dans le quartier, afin de partager les constats et les orientations avec chacun. Ces réunions permettront de définir le programme de travaux à partir des besoins réels des habitants et de le co-construire avec eux.

Ainsi, afin d'associer pleinement les enfants sur le devenir de leur quartier, un travail de rédaction et de dessins sera réalisé par les élèves de l'école élémentaire Victor Hugo. Le tout sera réuni dans un recueil de bande dessinée relatant la vie des plus jeunes dans ce quartier et comment ils se l'imaginent dans le futur. De la même manière, un concours rédactionnel et/ou de dessins permettra d'associer les collégiens (street art, je dessine mon quartier tel qu'il est et tel que j'aimerais qu'il soit dans l'avenir, ...).

Par ailleurs, la commune engagera un travail de mémoire sur le quartier avec l'ensemble des parties prenantes (textes, photos, témoignages, ...).

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 24 février 2014 prévoit la mise en œuvre et l'évaluation des projets de renouvellement urbain au travers de la mise en place, pour chaque projet, d'une Maison du Projet spécifiquement dédiée à la co-construction du projet de rénovation urbaine.

Pour tout cela, le chef de projet et une « maison du projet » seront installés au sein d'un équipement public du quartier pour recueillir les avis, communiquer sur le projet et informer la population sur l'ensemble des aspects du projet. Elle sera surtout un lieu d'échanges pour co-construire et évaluer avec chacun, tout au long du déroulement des opérations. Du fait du départ de la Mission Locale du Val de Lorraine et de Laxou qui occupait le rez-de-chaussée du Bâtiment Normandie, les locaux seront inoccupés, ces locaux seront susceptibles de correspondre à l'implantation de la future Maison de Projet du programme d'intérêt national des Provinces.

La commune veillera de plus à ce que les recrutements pour les travaux concernant le quartier soient pourvus en priorité, en tous cas selon une proportion significative, par des habitants du quartier, qu'il s'agisse de chantiers d'insertion comme d'emplois.

Enfin, le Conseil citoyens, comme prévu par la réglementation, a été mis en place en fin d'année 2015.

La démarche de gestion sociale urbaine de proximité engagée sur le Plateau de Haye permettra un transfert des outils (diagnostic en marchant, plan de gestion des espaces,...), qui seront adaptés au contexte du quartier et aux pratiques déjà mises en place, lors de la phase de mise en œuvre.

2.2.3.2. Recomposer et diversifier l'habitat pour améliorer les conditions de vie des habitants et développer une mixité résidentielle

Différents secteurs de recomposition urbaine sont ciblés :

❶ **Un secteur de résidentialisation.**

❷ **Un secteur de réhabilitation** (regroupement de petits appartements, réfection des parties communes, création de parkings,...).

❸ **Un secteur de recomposition et diversification de l'habitat** qui doit permettre :

- pour la partie ouest : de valoriser la situation en entrée de ville et la façade sur l'avenue de l'Europe,
- pour la partie située au sud de l'Afpa : de remettre en question une trame urbaine peu lisible, de valoriser le cadre urbain sur l'avenue de l'Europe, et intégrer les éventuelles évolutions de l'Afpa,
- un secteur qui intègre les évolutions du centre commercial, de la Tour Franche-Comté et du groupe scolaire Victor Hugo afin de redéfinir l'espace public et un nouveau projet d'habitat qui permettra de modifier la silhouette du quartier.

Il est à remarquer qu'une partie du parc est peu adaptée à la demande actuelle avec notamment des logements à petite superficie pour leur typologie ou encore construits selon les normes du programme P.S.R. (programme social de relogement).

Faiblement diversifié, ce parc ne permet pas aux ménages inscrits dans des parcours résidentiels ascendants de les effectuer sur le quartier. Mais surtout, il est inadapté aux personnes handicapées et au vieillissement du quartier de par, notamment, l'existence de systèmes d'ascenseurs incomplets.

Il est proposé qu'une partie du patrimoine social qui serait démoli soit reconstitué sur place en diversifiant les produits (programmes d'accession sociale à la propriété) permettant aux catégories de ménages précitées de rester sur le quartier, voire d'attirer une population extérieure au quartier (jeunes couples primo-accédants ou locataires issus d'autres quartiers). Cette proposition doit être consolidée par le projet urbain.

Le reste du foncier disponible sera réservé à des programmes de promotion privée visant à engager une augmentation de la mixité sociale sur le quartier. L'objectif est de maintenir le même niveau de population au terme de l'opération de rénovation urbaine.

Le volume de démolitions et de rénovations doit être précisé par le projet pour effectuer un vrai changement d'image. Dans le cadre de la recomposition du quartier, la commune de Laxou met à la disposition du projet, du foncier disponible situé à

l'entrée ouest du quartier, à proximité du bâtiment Bretagne. Une attention particulière sera portée aux ménages qui seront relogés et à la prise en compte dans les projets de la sécurisation des espaces et des bâtiments. Pendant la durée d'élaboration du projet, Batigère Nord-Est ne sollicitera pas de nouvelle intention d'aliéner au titre de l'article L443-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Certains immeubles conservés devront être restructurés en profondeur avec notamment une suppression de certains très petits logements peu adaptés à la demande.

La Tour Franche Comté comprend 140 logements sur 20 étages en étant desservie par une seule entrée et malgré une première phase de travaux de réhabilitation grâce au P.N.R.U. (rénovation des salles de bains, portes palières, fermeture des VO, rénovation du chauffage, amélioration du confort électrique et sanitaire, amélioration de tous les communs et des accès, ...), le manque d'attractivité de cet immeuble subsiste. Cette absence d'attractivité provoque un fort déclassement de sa population. Le projet urbain devra proposer une solution. Le niveau de celle-ci est ouvert à ce stade. **Voir extrait du Plan Stratégique de Patrimoine présenté à l'annexe n°11 du présent document.**

Concernant le parc existant de logements privés, il s'agit d'**accompagner les copropriétés** afin qu'elles puissent engager des travaux visant à ce qu'elles présentent de bonnes qualités résidentielles. Cet accompagnement devra être complété, pour certaines copropriétés, par leurs associations aux projets de résidentialisation du quartier.

La réhabilitation du parc de logements existants, tant privé que social, visera **l'amélioration énergétique du patrimoine** en favorisant les circuits courts : nécessité environnementale et sociale dans sa dimension de **lutte contre la précarité énergétique**.

Cet objectif est également alimenté par la réflexion engagée par les bailleurs sur leurs patrimoines. A cette fin, en **annexe n°25**, une synthèse du Plan Stratégique de Patrimoine de Batigère sur Laxou est proposée.

La délinquance, les trafics et la criminalité perturbent fortement le quotidien des habitants, les atteintes aux personnes et aux biens génèrent un sentiment d'insécurité et une dégradation des conditions de vie et d'image du parc. **Assurer la tranquillité publique** devient ainsi un enjeu important pour le quartier classé en **Zone de Sécurité Prioritaire**.

**SECTEURS DE RECOMPOSITION
ET DE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT**

- valoriser la situation en entrée de ville et la façade sur l'avenue de l'Europe
- remettre en question une trame urbaine peu lisible
- valoriser le cadre urbain sur l'avenue de l'Europe
- intégrer l'avenir de l'Alpa et du bâtiment Réalise
- intégrer les évolutions :
 - du centre commercial
 - de la tour Franche-Comté
- redéfinir l'espace public, les espaces de stationnement, ainsi qu'un nouveau projet d'habitation
- modifier la silhouette urbaine du quartier
- intégrer les secteurs de réhabilitation et de résidentialisation



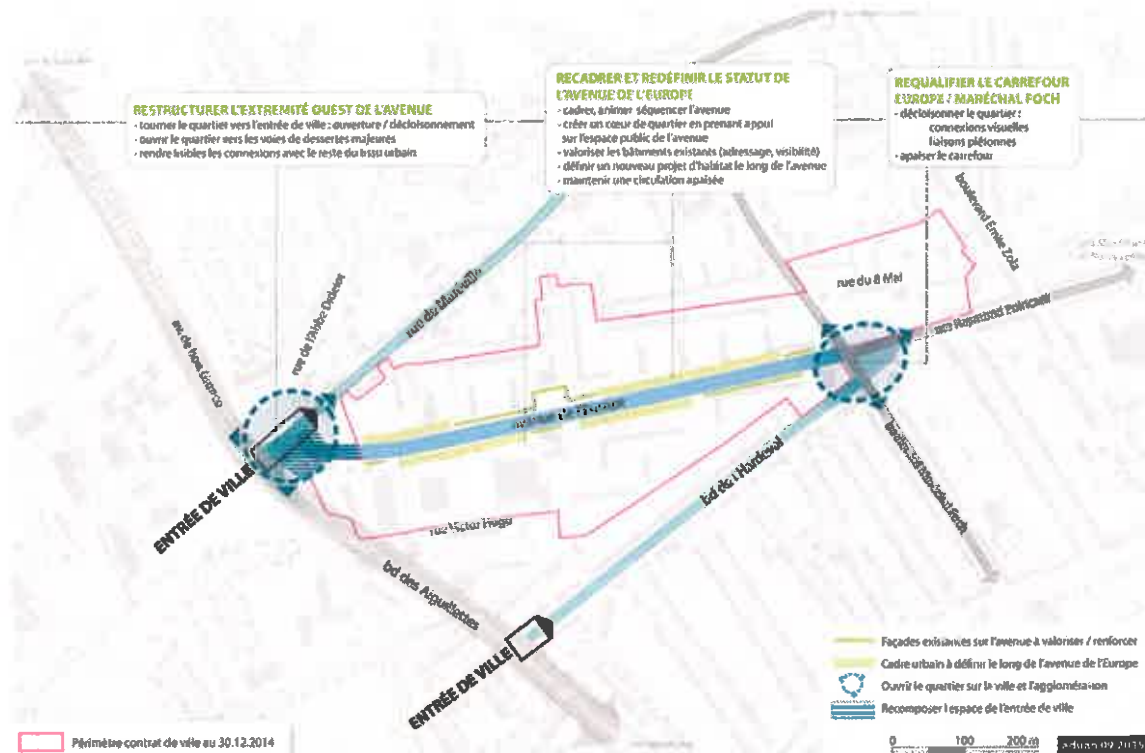
2.2.3.3. Insérer le quartier dans le fonctionnement de la ville et de l'agglomération

Le quartier est situé juste à côté d'une infrastructure majeure de desserte à l'échelle de l'agglomération (le boulevard des Aiguillettes) et ne valorise pourtant pas cette situation de proximité avec deux entrées de ville majeures. Le quartier est fermé sur lui-même, et tourne le dos au reste de la ville en raison de la configuration des entrées d'immeubles.

L'enjeu est de rendre plus lisibles les connexions avec le reste du tissu urbain en maintenant la circulation apaisée et en ouvrant le quartier vers :

- **les voies de dessertes majeures**, notamment l'entrée de ville boulevard des Aiguillettes/rue de Maréville, pour atténuer les limites du quartier et banaliser l'entrée dans le tissu urbain à travers les Provinces,
- **le reste de la ville, via le carrefour urbain avenue de l'Europe / boulevard du Maréchal Foch**, pour décroiser le quartier en favorisant notamment les traversées piétonnes.

L'avenue de l'Europe constitue l'épine dorsale de la traversée du quartier. L'enjeu est de redéfinir le statut de cette avenue en affirmant un cadre urbain, et en l'animant par des séquences qui viendront rompre la monotonie qui existe aujourd'hui. Il s'agit pour cela d'intégrer l'espace public de l'avenue dans la recomposition du cœur de quartier, de valoriser l'adressage et la visibilité des bâtiments existants depuis l'avenue, et de développer le long de l'avenue des nouveaux projets d'habitat.



2.2.3.4. Maintenir un bon niveau d'équipements adaptés aux usages et aux besoins des habitants et mieux les intégrer dans le tissu urbain

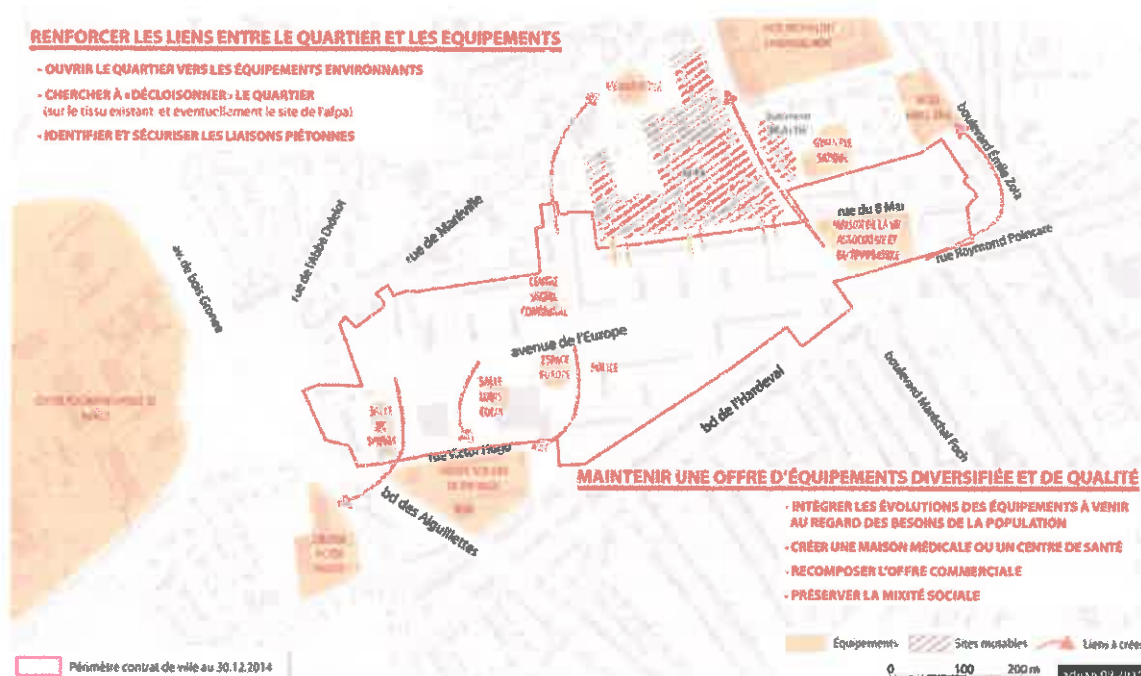
Plusieurs équipements culturels et sportifs et plusieurs groupes scolaires sont situés dans le quartier des Provinces ou à proximité immédiate. Cependant, il manque des liaisons piétonnes identifiables et sécurisées afin de valoriser l'intégration de ces équipements dans le quartier des Provinces.

Le premier objectif est donc de **renforcer les liens entre le quartier et les équipements** :

- en cherchant à décloisonner le quartier vers les équipements environnants (faire disparaître les « limites » du quartier, l'ouvrir sur les sites qui pourraient muter),
- en identifiant et sécurisant les liaisons piétonnes vers les équipements.

Le second objectif est de **maintenir une offre d'équipements diversifiée et de qualité** :

- en intégrant les évolutions des équipements à venir au regard des besoins de la population (ex : création d'une maison médicale, évolutions du groupe scolaire Victor Hugo, etc.),
- en recomposant l'offre culturelle actuelle (ex : relocalisation possible de la salle Louis Colin dans le cadre de la recomposition du quartier).
- En vue de repositionner ce quartier dans le droit commun et de le maintenir à un même degré d'attractivité que tous les autres quartiers de l'agglomération, la modernisation des équipements et services de proximité passe par l'accompagnement de la transition numérique et le raccordement au haut débit. De plus, le maintien et le développement des lieux de vie dans le quartier seront favorisés.



2.2.3.5. Développer et organiser une offre de soin de premier recours

Le diagnostic réalisé fait état d'un déficit en matière d'offre de soins de premier recours sur le quartier et à proximité. C'est pourquoi, compte tenu des demandes exprimées, mais aussi de l'accentuation des besoins liés notamment au vieillissement de la population, il est envisagé de **créer un équipement dédié de type maison médicale**. Celui-ci permettrait d'améliorer l'accès aux soins de premier recours, facilitant l'installation de jeunes médecins, l'exercice pluri-professionnel de proximité et le développement de la télémédecine.

2.2.3.6. Créer un véritable cœur de quartier

Il s'agit de favoriser le **développement d'un véritable pôle d'animation de quartier** offrant services, commerces et espaces publics de qualité destinés aux habitants du quartier et favorisant la venue de personnes extérieures au quartier.

Pour cela plusieurs objectifs sont visés :

- étendre la logique piétonne depuis la place de l'Europe pour créer une zone de rencontre sur l'avenue de l'Europe, animer la longue perspective de l'avenue et marquer la centralité du quartier,
- recomposer le site du centre commercial, de la Tour Franche-Comté et de la salle Louis Colin en définissant une nouvelle forme urbaine pour y intégrer un programme de logements et d'activités commerciales,
- intégrer à la réflexion le secteur de recomposition et de diversification de l'habitat situé à proximité,
- prendre en compte les équipements existants.

2.2.3.7. Recomposer l'activité commerciale

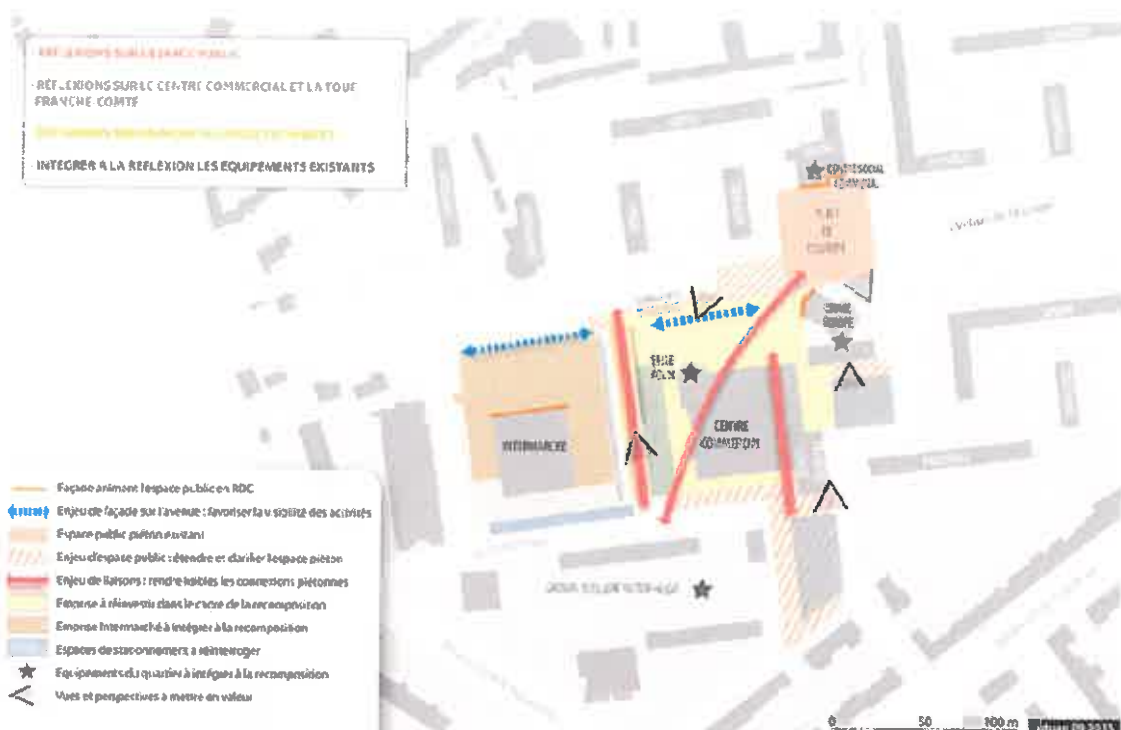
L'offre commerciale est composée d'un supermarché Intermarché situé sur le boulevard de l'Europe créé en juin 1994 ainsi que d'un centre commercial.

Peu accueillant, ce dernier est structuré autour d'une galerie commerciale qui compte une dizaine de commerces totalisant près de 1000 m² de surfaces commerciales. Actuellement, la galerie intérieure est particulièrement dégradée et présente un taux de vacance élevé. Un incendie, intervenu le 18 septembre 2016, l'a encore fragilisée en endommageant des commerces en exercice. Seule la façade sur la place publique conserve une vocation commerciale affirmée.

Ce centre commercial joue un rôle de lien social important et souffre de problèmes de sécurisation et d'accessibilité importants.

Vétuste, il doit être restructuré, voire déplacé et fait partie intégrante des réflexions autour de la création d'un cœur de quartier.

Une complémentarité doit également être trouvée avec le supermarché Intermarché présent sur le quartier. En effet, celui-ci sert de locomotive et attire déjà de très nombreuses personnes extérieures au quartier. Cependant, il participe insuffisamment au fonctionnement du quartier.



2.2.3.8. Développer un maillage dans le quartier

L'enjeu est de recomposer la logique actuelle du quartier, fermé sur lui-même et traversé par un unique axe est-ouest.

Un premier objectif est d'**affirmer différentes liaisons transversales hiérarchisées** (principalement piétonnes) :

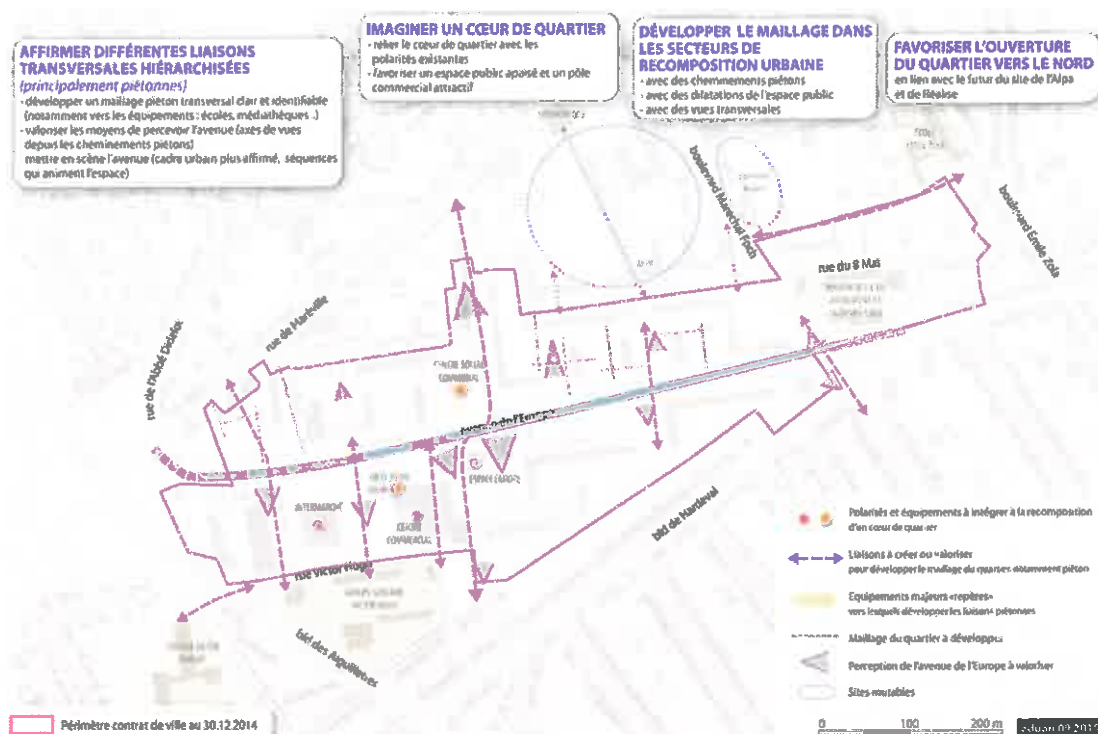
- en développant un maillage piéton transversal clair et identifiable vers des équipements majeurs (groupe scolaire Victor Hugo, médiathèque par exemple) qui deviennent les repères des traversées nord-sud du quartier,
- en valorisant les moyens de percevoir l'avenue (par des axes de vues depuis les cheminements piétons),
- en la mettant en scène (par un cadre urbain plus affirmé, des séquences qui animent l'espace, etc.).

Un deuxième objectif est de **créer un cœur de quartier** :

- en reliant ce cœur de quartier avec les polarités existantes,
- en faisant de ce lieu à la fois un espace public apaisé et un pôle commercial attractif.

Un troisième objectif est de **développer le maillage dans les secteurs de recomposition urbaine** avec des cheminements piétons, avec des dilations de l'espace public de l'avenue de l'Europe et avec des vues transversales.

Enfin, un quatrième objectif est de **favoriser l'ouverture du quartier vers le Nord**.



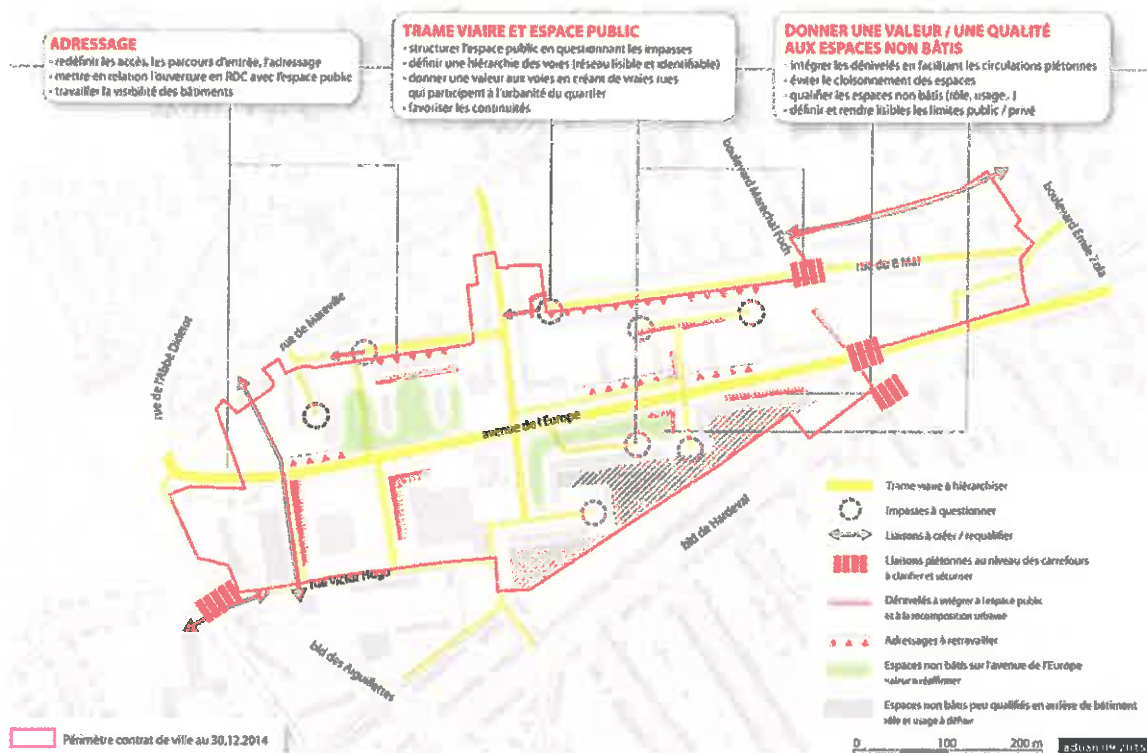
2.2.3.9. Redéfinir une trame urbaine cohérente au sein du quartier

Le réseau viaire actuel est mal hiérarchisé : on constate une dichotomie très forte entre l'avenue de l'Europe et le réseau des voies de desserte, et l'espace public en général, manque de lisibilité.

Le premier objectif est donc de **redéfinir les accès, les parcours d'entrée et l'adressage** des bâtiments afin de valoriser leur visibilité depuis l'espace public et de mettre en relation l'ouverture en rez-de-chaussée du bâti avec l'espace public.

Le second objectif est de **retravailler la trame viaire et l'espace public** afin de définir une hiérarchie des voies (composer un réseau lisible et identifiable) et donc de l'espace public. Il s'agit de requestionner les impasses pour donner une valeur aux voies (créer de vraies *rues* qui participent à l'urbanité du quartier), et de favoriser les continuités dans l'espace public.

Le troisième objectif est de **donner une valeur et une qualité aux espaces non bâtis**, en intégrant les dénivelés, en facilitant les circulations piétonnes, en évitant le cloisonnement des espaces, en définissant la qualité d'usage des espaces non bâtis, et en rendant plus lisible les limites entre l'espace public et l'espace privé.



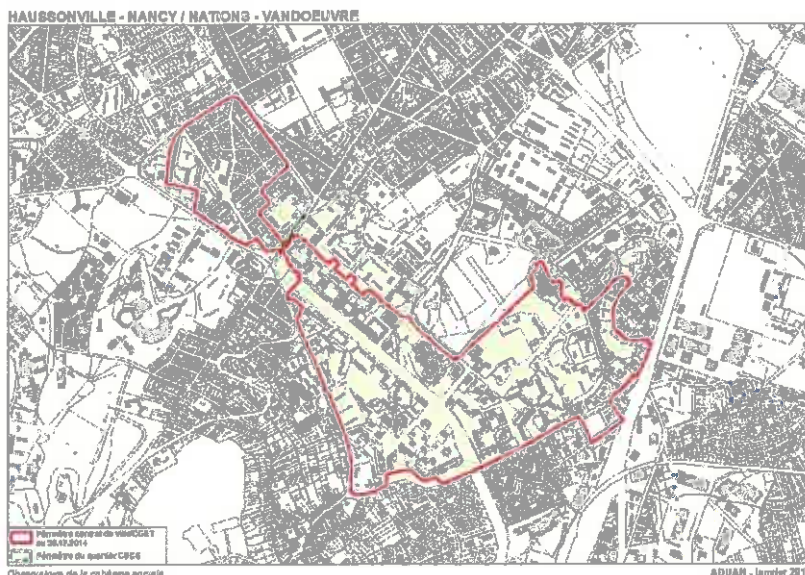
LAXOU - LES PROVINCES | LES OBJECTIFS EN MATIÈRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN



2.3. Haussonville - Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy

2.3.1 Historique et diagnostic

Le Nouveau Quartier Politique de la Ville Haussonville - Les Nations, situé sur les communes de Nancy et de Vandœuvre-lès-Nancy englobe les deux quartiers ZUS du précédent Contrat Urbain de Cohésion Sociale. Le projet de rénovation urbaine 2004 - 2015 se poursuit sur le quartier Les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy dans le cadre du N.P.N.R.U.



Chiffres clés

- 14 500 habitants
- 43 % de la population des quartiers prioritaires
- 7 516 ménages
- 5 000 logements HLM au 31.12.2013
- Revenu fiscal médian 2011 : 9 900 €
- Taux de vacance 2015 du parc H.L.M : 2,2%
- Demandes de logements adressées à Batigère Nord-Est sur la commune de Vandœuvre-lès-Nancy : 419 dont 54% de personnes seules et 15% de familles monoparentales.

**Comparaison du profil du quartier par rapport aux autres secteurs du Grand Nancy
réalisée à partir des données carroyées**

<i>(données carroyées)</i>	Nations Haussonville	Ensemble des quartiers prioritaires Grand Nancy	Autres quartiers du grand Nancy Hors QPV	Grand Nancy
Démographie				
Part des moins de 18 ans	25.5 %	24.3 %	18.4 %	19.4 %
Dont part des moins de 14 ans	21.7 %	24.2 %	16.7 %	16.2 %
Part des 65 ans et +	13.1 %	12.4 %	16.8 %	16.0 %
Part de ménages de 5 personnes +	8.9 %	8.5 %	4.4 %	5.1 %
Taille moyenne des ménages	2.2	2.2	2.0	2.0
Logement				
Part des ménages locataires	71.0 %	71.8 %	53.3 %	56.4 %
Part des ménages locataires en HLM	94.0 %			
Part des ménages dans le logement depuis moins de 5 ans	49.2 %	48.1 %	50.7 %	50.2 %
Surface par personne dans le logement (médiane en m²)	30.0	29.7	38.9	37.2
Précarité/Revenus				
Part des ménages à bas revenus	42.1 %	44.9 %	19.6 %	23.8 %

Source : INSEE et DGFIP (Revenus Fiscaux Localisés des ménages 2011)

Avec des disparités importantes entre les quartiers et leurs entités respectives, le profil de Haussonville - Les Nations est plus familial et plus âgé que celui des autres quartiers politique de la ville du Grand Nancy.

Parmi les 71 % de ménages locataires de leur logement, la majorité d'entre eux (94%) sont logés dans le parc locatif social. L'habitat diffère d'une commune à l'autre, en termes de forme, de type et de superficie de logement. La surface moyenne avec 30 m² par personne reste inférieure à celle des logements du Grand Nancy, mais se situe dans la moyenne des quartiers prioritaires.

La précarité n'est pas homogène sur ce territoire, 42 % des ménages ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté, avec une forte concentration sur Vand'Est à Vandœuvre-lès-Nancy et à Haussonville à Nancy où elle est plus diffuse sur l'ensemble du quartier.

Un nouveau quartier prioritaire regroupant deux anciens quartiers :

A – VANDOEUVRE-LES-NATIONS

Les dispositifs successifs de renouvellement urbain et le programme 2004 - 2015 de la rénovation urbaine confèrent au site Les Nations une nouvelle identité urbaine et paysagère. L'amélioration du cadre de vie des habitants du secteur Vand'Est avec des réhabilitations lourdes reste à réaliser dans le cadre du programme N.P.N.R.U.

Avec 12 050 habitants sur une surface de 100 ha, Les Nations représentent 40% de la population de Vandœuvre-lès-Nancy. Le parc de logement mixte copropriétés et logements locatifs sociaux, il est géré par les deux principaux bailleurs Batigère Nord Est et mmH pour le secteur de Vand'Est. Composé de barres et de tours, le nombre de logements a diminué de 3 % avec 224 démolitions et la reconstruction de 101 logements dans le cadre du PRU (2004 – 2015), dont 80 sur site.

OCCUPATION DU PARC	Parc HLM Nations				Total Parc HLM Quartiers	
	2006		2012		2006	2012
	Nb	%	Nb	%	Nb/%	Nb/%
Ménages	3 929		4 034		12 561	11 483
Personnes seules	1640	41,7	1333	34,7	37,9	40,5
Familles monoparentales	NC	NC	811	21,1	NC	20,7
Familles nombreuses (3 enfants et +)	244	6,2	308	8,0	5,9	6,8
Etudiants	117	3,0	5	0,4	3,9	1,3
ménages > 60 ans	1095	27,9	1168	30,4	23,6	28,3

Source : Observatoire de l'occupation du parc HLM ADUAN hors EHC/MFL/NL

Le quartier est marqué par une grande diversité de nationalités, son profil démographique est plutôt jeune et familial sans pour autant échapper au phénomène de vieillissement.

La réhabilitation et les transformations confèrent au parc locatif une nouvelle attractivité qui favorise l'accueil de familles avec enfants qui ont progressé de 5 % depuis 2006. Le poids des ménages d'une personne est plus faible que dans les autres grands quartiers et celui des familles monoparentales se situe dans la moyenne de l'ensemble des grands quartiers.

Les indicateurs de précarité font état de difficultés économiques qui ciblent plus particulièrement Vand'Est, avec une population plus précaire et défavorisée. Cette partie du parc HLM souffre d'une insuffisante diversité patrimoniale avec une typologie de logements inadaptée au regard de la demande et du vieillissement de la population.

56 % des ménages sont non imposables. Avec un niveau de revenu supérieur à la moyenne des autres quartiers politique de la ville s'élevant à 9 900 €, celui-ci cache des écarts notoires d'une entité à l'autre. 18 % des allocataires de la caisse

d'allocations familiales vivent uniquement de prestations sociales (R.S.A. ou autres allocations de fin de droits) représentant près de 800 ménages. 20 % des assurés du régime général résidant aux Nations souscrivent une C.M.U.C.

	Quartier Nations	Total quartiers	Grand Nancy
Ménages non imposables (%)	56 %	62 %	39 %
Allocataires CAF vivant avec 100 % de prestations sociales (%)	18 %	24,9 %	17 %

Source : INSEE, variables issues des revenus fiscaux localisés

Le quartier des Nations est doté d'une activité commerciale forte, répartie en trois pôles que sont le Vélodrome, le secteur Jeanne d'arc et le centre des Nations nécessitant des restructurations importantes.

Le centre commercial et d'affaires "Les Nations" a fait l'objet d'une étude de la SEM 92, mandatée par l'A.N.R.U. Les résultats de cette étude démontrent le caractère hors du commun d'une intervention possible des collectivités, notamment en termes d'ampleur des financements à engager et de la complexité juridique des montages. Au regard de l'importance du projet, il est nécessaire de trouver un montage innovant avant tout engagement et des financements « extraordinaires », sachant que cela dépend du choix de l'hypothèse qui sera fait par la copropriété. Il est donc impossible, à ce stade, d'envisager de financer une telle opération dans le cadre du N.P.N.R.U.

Les écoles du quartier et le collège Haut de Penoy sont classés Réseau d'Education Prioritaire et bénéficient du dispositif de réussite éducative. Le "plan collège 2012-2018" du Conseil Départemental, prévoit la restructuration à neuf du collège du Haut de Penoy, la fermeture de Monplaisir et la reconstruction d'un nouveau collège sur le secteur d'Artem sur Nancy. Ces transformations majeures sous-tendent une redéfinition de la sectorisation des collèges. Une présentation des équipements scolaires en lien avec le quartier figure à l'annexe n° 26 du présent document (diagnostic et perspectives).

Aujourd'hui, toutes les opérations du quartier Les Nations ne sont pas achevées :

Sont en cours de réalisation :

- la réalisation des espaces publics du Cœur de Ville et de sa liaison piétonne,
- la restructuration du boulevard de l'Europe,
- la création d'une place publique et l'extension du marché. Ces trois opérations sont liées entre elles au sein du projet dit de "Cœur de Ville". Elles sont en cours de réalisation et le planning prévisionnel est respecté.
- l'aménagement des abords des Hérons.
- la création d'une aire de jeux aux Hérons. Ces deux opérations sont liées. La deuxième phase de travaux est en cours de démarrage et le planning prévisionnel est respecté.

Il est à noter également que la liaison secteur Brichambeau – quartier Etoile (dans le prolongement du parking qui dessert la tour abritant les locaux de mmH, la Pagode...) initiée dans le cadre de l'ANRU doit consolider son devenir.

L'ensemble de ces opérations doit être achevé dans le cadre de la contractualisation P.R.U. (2004 – 2015)

B- NANCY- HAUSSONVILLE

Le quartier de Haussonville est le plus ancien des grands quartiers d'habitat social de Nancy géré par l' OMh du Grand Nancy qui mixe habitat individuel et collectif, locataires et propriétaires.

Le projet de rénovation urbaine 2004 - 2015 transforme le cadre de vie des habitants et le réaménagement des espaces publics facilite l'accès aux services et aux commerces de proximité.

Haussonville compte 2 450 habitants dont près de 80 % résident dans le parc locatif social. La structure démographique du parc HLM se caractérise par une forte représentation de personnes seules et de locataires de 60 ans et plus. C'est un quartier familial où la part des familles nombreuses prédomine par rapport aux monoparentales moins présentes que dans les autres quartiers.

OCCUPATION DU PARC	Parc HLM Haussonville				Total Parc HLM Quartiers	
	2006		2012		2006	2012
	Nb	%	Nb	%	Nb/%	Nb/%
Ménages	929		872		12 561	11 483
Personnes seules	416	44,8	471	54,0	37,9	40,5
Familles monoparentales	NC	NC	154	17,7	NC	20,7
Familles nombreuses (3 enfants et +)	49	5,3	50	5,7	5,9	6,8
Etudiants	76	8,2	12	1,4	3,9	1,3
ménages > 60 ans	244	26,3	253	29,0	23,6	28,3

Source : Observatoire de l'occupation du parc HLM ADUAN hors EHC/MFL/NL

Les indicateurs révèlent un poids important de familles à bas revenus. 28 % des allocataires CAF ne vivent que de prestations sociales et le quartier concentre deux fois plus de bénéficiaires d'une C.M.U.C. (28 %) que la commune de Nancy.

	Quartier Haussonville	Total quartiers	Grand Nancy
Ménages non imposables (%)	61 %	62 %	39 %
Allocataires CAF vivant avec 100 % de prestations sociales (%)	28 %	22 %	17 %

Source : INSEE, variables issues des revenus fiscaux localisés 2011 CAF 2011 et 2012

L'activité commerciale se concentre sur la place de la 9^{ème} DIC qui fait l'objet d'un projet de requalification et de redynamisation dans le cadre de la rénovation urbaine.

Haussonville dispose d'un niveau de services de proximité qui répond partiellement aux besoins des habitants. La vie associative et culturelle s'appuie sur le centre social Jolibois, implanté au cœur du quartier. Quant aux établissements scolaires, ils sont situés dans la périphérie du quartier qui constitue le territoire vécu par les habitants.

La diversification et la valorisation de l'habitat :

La déconstruction de 120 logements a permis de laisser la place à une offre mieux adaptée de 42 logements. L'OMh du Grand Nancy a par ailleurs réalisé un programme de réhabilitation des halls d'entrée et des communs. En lien avec les aménagements des espaces extérieurs, des travaux de résidentialisation ont concerné la totalité des collectifs, le but étant de renforcer l'appropriation en soulignant les usages.

En complément des travaux de rénovation urbaine, l'OMh du Grand Nancy a engagé d'importants travaux de réhabilitation thermique en mobilisant des éco-prêts afin de faire baisser les charges de chauffage des locataires.

Aujourd'hui, toutes les opérations P.R.U. (2004 – 2015) du quartier Haussonville sont achevées.

2.3.2. Enjeux du quartier à 10/15 ans

A – VANDOEUVRE-LES-NATIONS

Le diagnostic réalisé permet de retenir Vand'Est - Etoile comme le site N.P.N.R.U. principal du quartier intercommunal composé de Nancy - Haussonville et de Vandœuvre-lès-Nancy Les Nations. Les Nations sont accessibles tant en voiture qu'en transports en commun. Plusieurs lignes de bus le parcourent. Il convient de citer notamment la ligne 4 permettant de rejoindre le centre-ville de Nancy en 15 minutes depuis le cœur de Ville, de la ligne 1 de tram qui tangente le quartier et offre une bonne desserte aux secteurs proches du Vélodrome et les possibilités de rabattement par la ligne 10 pour l'ensemble du boulevard de l'Europe jusqu'à la zone commerciale Roberval.

Enclenchées par le GPV puis par le P.R.U. de vastes opérations de restructuration et de réhabilitation du parc de logements ont été entreprises sur Vandœuvre-lès-Nancy-Nations depuis une vingtaine d'années.

Aujourd'hui, il apparaît que le quartier de **Vand'Est - Etoile** est le secteur communal qui cumule le plus de dysfonctionnements lié à une forte précarité et à une sur représentation des familles et notamment des ménages monoparentaux. Ce secteur de plus de 5.000 habitants présente des signes de fragilité malgré les investissements réalisés entre 2007 et 2013 sur les espaces extérieurs qui n'ont pas été suffisants pour maintenir le parc attractif pour les ménages.

Il dispose d'un foncier mutable important et possède un noyau commercial et des équipements qui constituent une base de développement intéressante.

Malgré les actions lourdes du bailleur mmH lors du P.R.U. (des résidentialisations qualitatives de toutes les entrées et de tous les espaces extérieurs, des retournements d'entrées sur les espaces publics et le ravalement des façades), les dysfonctionnements sociaux et dégradations persistantes montrent l'insuffisance des actions d'amélioration et amènent à proposer une dédensification du parc H.L.M. pour changer la perception et l'usage du quartier.

Un paysage essentiellement formé de tours et de tours jumelées ne favorise pas l'insertion urbaine du quartier et participe à la perception déstructurée du quartier. La configuration avec des entrées uniques pour les 75 logements des tours ne favorise pas l'intégration sociale des habitants, locataires de ces tours. De plus, la configuration et la surface des espaces extérieurs de ces tours ne permettent pas l'appropriation d'un espace résidentiel, en proportion au nombre de résidents.

Vand'Est - Etoile souffre d'un manque d'attractivité résidentielle et possède les caractéristiques nécessaires pour envisager un changement d'image important visant à repositionner l'ensemble des Nations au sein de l'agglomération nancéienne.

Plusieurs enjeux sont visés pour y parvenir :

- Mieux répartir le parc social sur le territoire de l'agglomération et maîtriser le peuplement afin d'enrayer la concentration géographique des populations rencontrant des difficultés économiques et sociales,
- Changer durablement l'image du quartier et lui donner de l'attractivité par une modification notable du bâti qui passe par une recomposition significative et le désenclavement du quartier,
- Impacter de manière durable par les dynamiques de peuplement la répartition des publics scolaires afin de produire une réelle mixité à l'école favorisant la réussite,
- Faciliter les mobilités et favoriser la tranquillité publique en reliant mieux le quartier au reste de la ville et en recréant des ambiances paysagères,
- Favoriser une meilleure visibilité des commerces de proximité et le développement d'activités économiques à proximité du quartier avec la création d'un nouveau pôle d'activités économiques et commerciales,
- Favoriser le vivre-ensemble par la défense des valeurs républicaines et notamment de la laïcité.

B- NANCY- HAUSSONVILLE

La ville souhaite poursuivre les efforts entrepris en termes de logement et d'aménagement sur le quartier. Le quartier tout en poursuivant un rôle principalement résidentiel, doit être plus ouvert sur son environnement dynamique proche, notamment sur les campus universitaires.

Plusieurs enjeux sont visés pour y parvenir :

- Inscrire le quartier dans la dynamique de son environnement, notamment de l'université et du campus ARTEM,
- Conforter durablement l'image du quartier et lui redonner de l'attractivité par une poursuite de la rénovation du parc et le désenclavement du quartier,
- Faciliter la mixité sociale dans les écoles,
- Favoriser l'évolution des sites en mutations à proximité du quartier.

2.3.3 Objectifs en matière de renouvellement urbain

A – VANDOEUVRE-LES-NATIONS

- Favoriser la participation des habitants et la co-construction du projet,
- Favoriser la mixité sociale et donc l'équilibre du territoire métropolitain,
- Dé-densifier, requalifier l'habitat social et diversifier l'habitat,
- Ouvrir le quartier et créer de nouvelles façades urbaines,
- Favoriser le maillage entre les îlots et les quartiers,
- Requalifier, valoriser et réinvestir les espaces publics et les jardins,
- Créer un pôle d'activités économiques et commerciales,
- Conforter une offre diversifiée et de qualité en termes d'équipements publics et en améliorer l'accès.

2.3.3.1. Favoriser la participation des habitants et la co-construction du projet

Dans le cadre du Contrat de Ville Nouvelle Génération, la Ville de Vandoeuvre a inscrit un objectif stratégique visant à **faire participer les habitants à l'amélioration de leur cadre de vie.**

Celui-ci se décline en quatre objectifs opérationnels :

- Maintenir et développer les dispositifs de démocratie participative,
- Promouvoir des méthodes innovantes de communication auprès des habitants,
- Mobiliser les jeunes,
- Promouvoir l'image et la mémoire du quartier par les habitants eux-mêmes.

Par ailleurs, l'A.N.R.U. a érigé la **co-construction** comme principe de fonctionnement des projets de renouvellement urbain.

Comme prévu par le règlement général relatif au N.P.N.R.U., des représentants des **conseils citoyens** participeront aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain.

Au delà de cette obligation, la Ville de Vandoeuvre souhaite :

- D'une part, s'appuyer sur les différents dispositifs de démocratie participative qui existent déjà sur le territoire communal :

- des réunions publiques régulières sur le quartier pour informer et échanger sur l'évolution du quartier,
- une association et une participation active des conseils de quartier,
- la poursuite de l'atelier de quartier "Environnement – cadre de vie" existant à Vand'est,
- une communication par le journal municipal « 54 500 », et par le site internet de la ville.

- D'autre part, améliorer ces dispositifs afin d'associer les habitants dans toute leur diversité (âge, nationalité, situation sociale...) et de co-construire véritablement le projet de renouvellement urbain.

Les méthodes et outils de communication et d'animation devront donc évoluer. Différentes pistes de travail sont à l'étude (développer des espaces de convivialité, mettre en commun les plans, supports, et outils, faire réfléchir les gens à partir d'esquisses...).

2.3.3.2. Favoriser la mixité sociale et l'équilibre du territoire communautaire

Lutter contre les concentrations de pauvreté constitue l'enjeu majeur du pilier 2 "Cadre de Vie et Renouveau Urbain" du Contrat de Ville Nouvelle Génération pour la Ville de Vandœuvre.

Cette priorité passe par des actions favorisant la mixité sociale dans le quartier, dont les leviers sont :

- Les actions sur le parc existant :

- * en *dédensifiant le logement social* dans la partie du QPV présentant le plus de difficultés (cf. données objectives),
- * en *maîtrisant les attributions de logements sociaux* et les politiques de loyers pratiqués.

- Les actions sur l'offre de nouveaux logements : en favorisant une bonne répartition spatiale à l'échelle métropolitaine et la diversité de l'offre.

Par ailleurs, la Ville de Vandœuvre fait **le constat d'un besoin important en terme de lisibilité des processus de peuplement** (demande, attribution, ...) et se fixe pour objectif de **renforcer la connaissance partagée et les outils de suivi afin d'objectiver l'évolution du peuplement et de la demande.**

A ce titre, la Ville de Vandœuvre participera activement aux travaux qui seront menés dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement chargée de rédiger la Convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi Lamy.

2.3.3.3. Dé-densifier, requalifier l'habitat social et diversifier l'habitat

Différents secteurs de recomposition urbaine sont ciblés sur l'ensemble du quartier Les Nations :

- des **secteurs de résidentialisation et de réhabilitation** qui permettent de conforter le parc locatif social existant et de compléter les actions déjà réalisées dans l'ANRU1,
- un **secteur de recomposition urbaine et diversification de l'habitat** sur le secteur Etoile-Vand'Est qui doit permettre de recréer un véritable cœur de quartier et d'améliorer la qualité et l'attractivité résidentielle du quartier.

Vand'Est - Etoile présente un parc de logements vieillissants datant des années 60/70 qui n'a pas fait l'objet de réhabilitations lourdes. Le patrimoine composé à 90% de parc locatif social présente une surreprésentation de grands logements inadaptés à la demande, au vieillissement de la population et une faible attractivité. C'est un quartier stigmatisé par l'insuffisance de mixité urbaine lié au manque de diversité patrimoniale, que ce soit au niveau des formes urbaines, des typologies et des statuts d'occupation des logements (propriétaires, locataires du privé,...). Il présente une grande homogénéité de population (familles et ménages monoparentaux) avec une forte précarisation et des signes de grande fragilité. Faiblement diversifié, ce

parc ne permet pas aux ménages inscrit dans des parcours résidentiels ascendants de les effectuer sur le quartier.

Il est proposé qu'une partie du patrimoine en locatif social soit démolie.

En cas de reconstruction de logements sur site, la réalisation de programmes de promotion privée ou en accession sociale visant à développer la mixité sociale sur le quartier pourra être favorisée le long des axes de dessertes majeurs (avenue Jeanne d'Arc, rue de Hollande). Elle pourra comprendre des petites unités de logements sociales ou en accession sociale (15 à 25) et privilégiera des formes urbaines de faible hauteur (R+1, R+2) pour créer des petits ensembles immobiliers résidentiels qui initieront le changement d'image du quartier.

Le volume de démolitions doit être précisé par le projet. Il doit cependant représenter une part importante du parc si l'on veut effectuer un vrai changement d'image. Pour cela, les premières estimations font état d'une fourchette variant autour de 350 à 430 logements représentant environ un quart des logements sociaux du quartier. Différents scénarii ont ainsi été élaborés afin de dessiner une vision du devenir du quartier selon plusieurs hypothèses de recomposition urbaine du quartier effectuées à partir des projets envisagées par les bailleurs sociaux. Les scénarii proposés devront être modifiés suivant les études d'impact proposées par le bailleur en partenariat avec le Grand Nancy et la ville de Vandoeuvre afin de définir des scénarii partagés sur le plan urbain, social et patrimonial pour favoriser de manière pérenne la recomposition urbaine et la mixité sociale.

Une offre de foncier pouvant être mobilisée sur la commune pour de la reconstruction a déjà été identifiée, notamment sur la troisième phase de l'écoQuartier Biancamaria.

Ces constructions, hors site, respecteront les enjeux d'une offre de logements renouvelée (suivant les conclusions des études de marché réalisées en direction des habitants et selon les études de faisabilité du Grand Nancy) en favorisant :

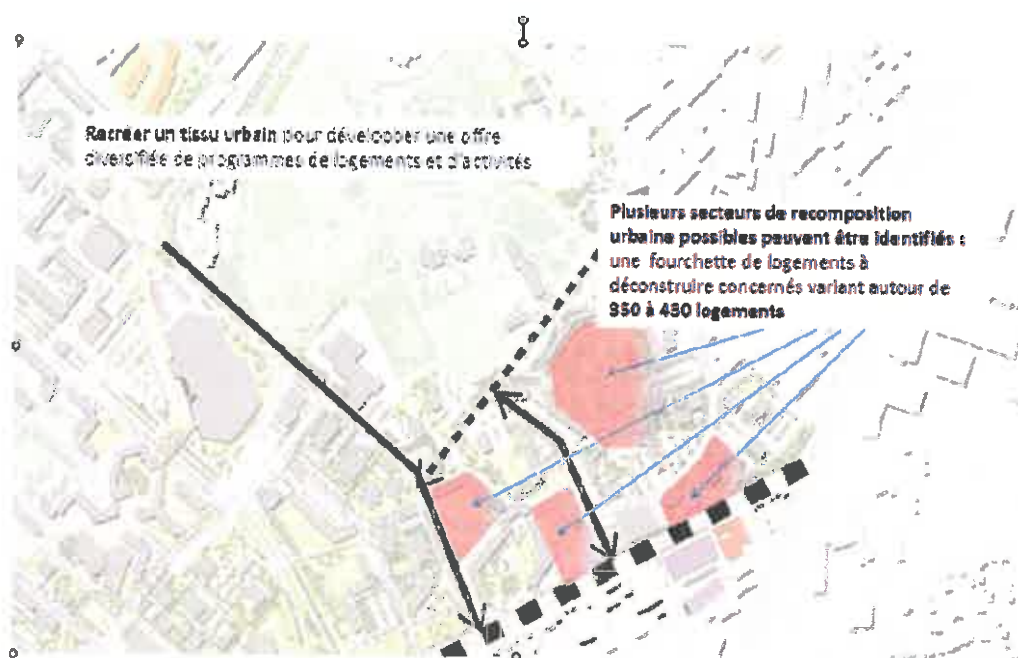
- sur le plan architectural, l'insertion urbaine et sociale (formes urbaines à taille humaine),
- la mixité sociale, en mixant les statuts et vocations des logements (locatif, accession, personnes âgées...),
- l'insertion sociale en améliorant la capacité financière des locataires à se loger en offrant des logements à charges minorées grâce aux performances énergétiques du logement neuf aujourd'hui.

La question scolaire est également à réétudier avec la possibilité de revoir la carte scolaire et d'intégrer des populations sociologiquement plus diversifiées provenant notamment du nouvel éco quartier en cours d'aménagement.

Concernant le parc de logements privés, le problème posé par les copropriétés issues des HLM, est qu'elles sont devenues pour beaucoup des copropriétés "pauvres" où les habitants propriétaires n'ont plus les moyens de payer des charges de travaux.

Une politique de désenclavement et de rénovation lourde de ces immeubles, permettant une offre de loyers sociaux diversifiés pourra être envisagée afin de redonner une plus grande mixité à ce quartier.

La réhabilitation du parc existant, tant privé que social, visera également l'amélioration énergétique du patrimoine. Concernant la réhabilitation du parc existant sur Vand'Est, les études de diagnostic proposées par le bailleur visent à étudier la pertinence et l'impact technique et financier de la réhabilitation selon des thématiques bien précises et principalement le volet énergétique.



2.3.3.4. Ouvrir le quartier et créer de nouvelles façades urbaines

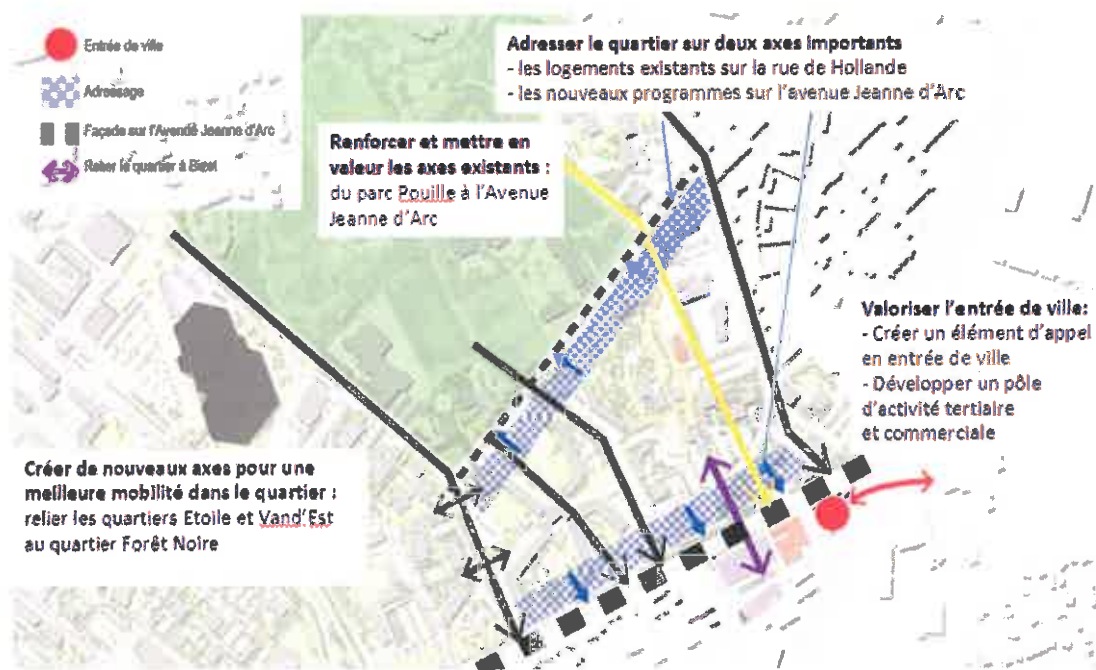
Vand'Est - Etoile est situé à proximité du parc Robert Pouille qui constitue le parc urbain majeur de la commune avec une superficie de 16 ha, mais il est insuffisamment ouvert sur le quartier NPNRU qui le borde.

Situé dans le prolongement de la voie de transit périphérique de Nancy, Vand'Est - Etoile est une véritable porte d'entrée de ville avec la traversée en sa périphérie de l'avenue de Jeanne d'Arc qui représente l'un des axes majeurs de desserte de la commune de Vandœuvre.

L'enjeu consiste ainsi à **ouvrir le quartier et à créer de nouvelles façades urbaines plus lisibles et mieux articulées au tissu urbain** en rendant plus lisibles les connexions avec le reste du tissu urbain à travers :

- le renforcement des liaisons entre le parc Richard Pouille et l'avenue Jeanne d'Arc afin de créer un véritable mail vert irriguant le quartier, en s'appuyant sur les axes existants et projetés dans le cadre de la recomposition urbaine du quartier,
- un nouvel adressage du quartier autour de deux axes majeurs : le tissu urbain constitué par les logements de la rue de Hollande et la reconstitution d'une trame urbaine dans le cadre de nouveaux programmes d'habitat sur l'avenue Jeanne d'Arc,
- une valorisation de l'entrée de ville en créant un élément d'appel en entrée de ville avec le développement d'un pôle d'activités économiques et commerciales.

A recomposer un tissu urbain et initier le renouvellement des formes urbaines pour favoriser l'insertion urbaine de l'habitat et l'intégration sociale des habitants.



2.3.3.5. Favoriser un maillage entre les îlots et les autres quartiers de la commune

Vand'Est - Etoile est constitué de deux entités urbaines distinctes de par leur configuration urbaine, un des enjeux est de rompre avec la logique actuelle du quartier, fermé sur lui-même et de favoriser la porosité à l'intérieur même du secteur étudié mais également avec les autres quartiers de la commune.

Il s'agit de créer de vraies rues qui participent à l'urbanité du quartier et de favoriser les continuités dans l'espace public.

Un premier objectif est d'**affirmer différentes liaisons transversales** (principalement piétonnes) afin d'assurer une meilleure porosité à l'intérieur du quartier et de développer un maillage transversal clair et identifiable vers les équipements majeurs du quartier.

Un deuxième objectif est de relier **le nouveau cœur de quartier** et le pôle d'activités commerciales et économiques de part et d'autre de l'avenue Jeanne d'arc et de favoriser **le maillage entre les îlots dans les secteurs de recomposition urbaine**.

Enfin, il s'agit de favoriser l'ouverture du quartier vers les autres quartiers de la commune et en particulier avec le quartier forêt Noire.



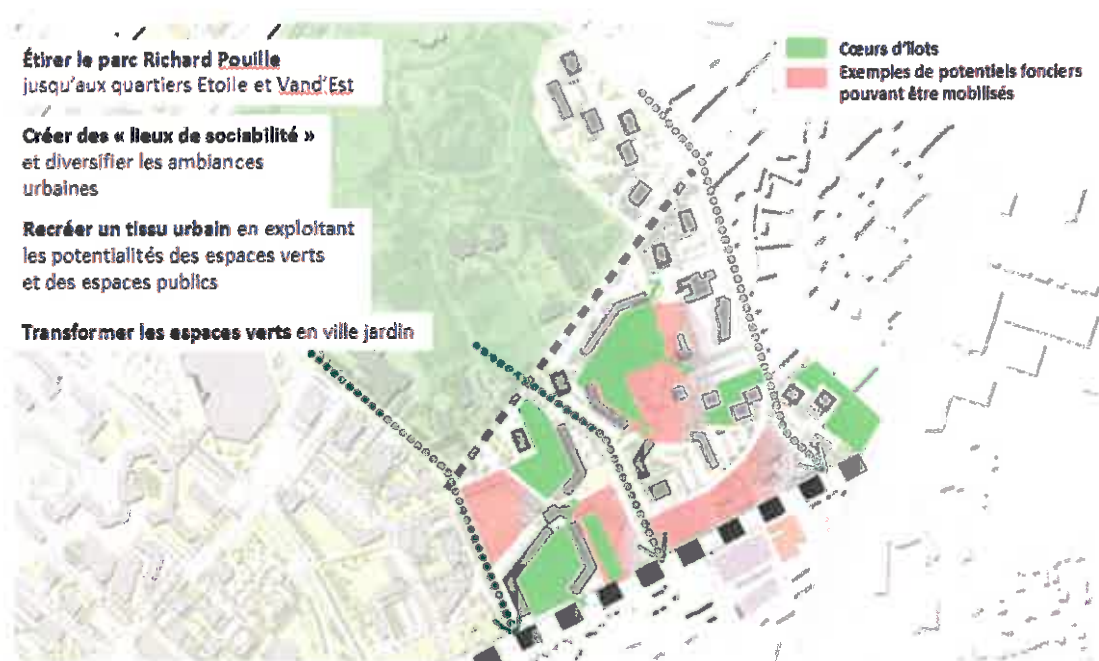
2.3.3.6. Requalifier, valoriser et réinvestir les espaces publics et les jardins

Le quartier bénéficie d'un cadre intéressant avec la présence du parc Richard Pouille, véritable poumon vert de la ville de Vandœuvre-lès-Nancy. Cependant, il est insuffisamment bien relié avec celui et plus globalement, les espaces non bâtis ne sont pas assez mis en valeur.

L'enjeu consiste à renforcer la présence de la **nature en ville** et de **faciliter sa diffusion dans le quartier** afin de donner plus de valeur et de qualité aux espaces non bâtis, en intégrant les dénivelés, en facilitant les circulations piétonnes, en évitant le cloisonnement des espaces, en définissant la qualité d'usage, et en rendant plus lisibles les limites entre l'espace public et l'espace privé.

Cette requalification urbaine s'appuie sur les orientations suivantes :

- Étirer le parc Richard Pouille jusqu'aux quartiers Etoile et Vand'Est,
- créer des îlots jardins dans un quartier paysager,
- transformer les espaces verts pour en faire une véritable « cité jardin »,
- diversifier les ambiances urbaines et créer des lieux de sociabilité, ce dernier objectif consiste ainsi à favoriser le lien social par le jardin à l'image par exemple des jardins partagés.

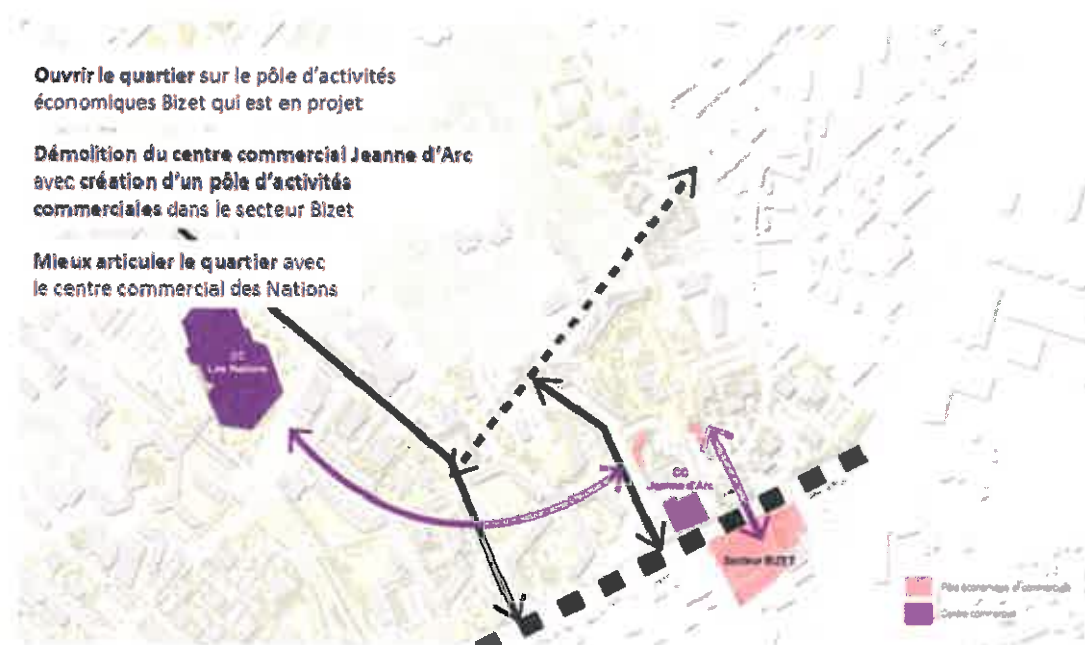


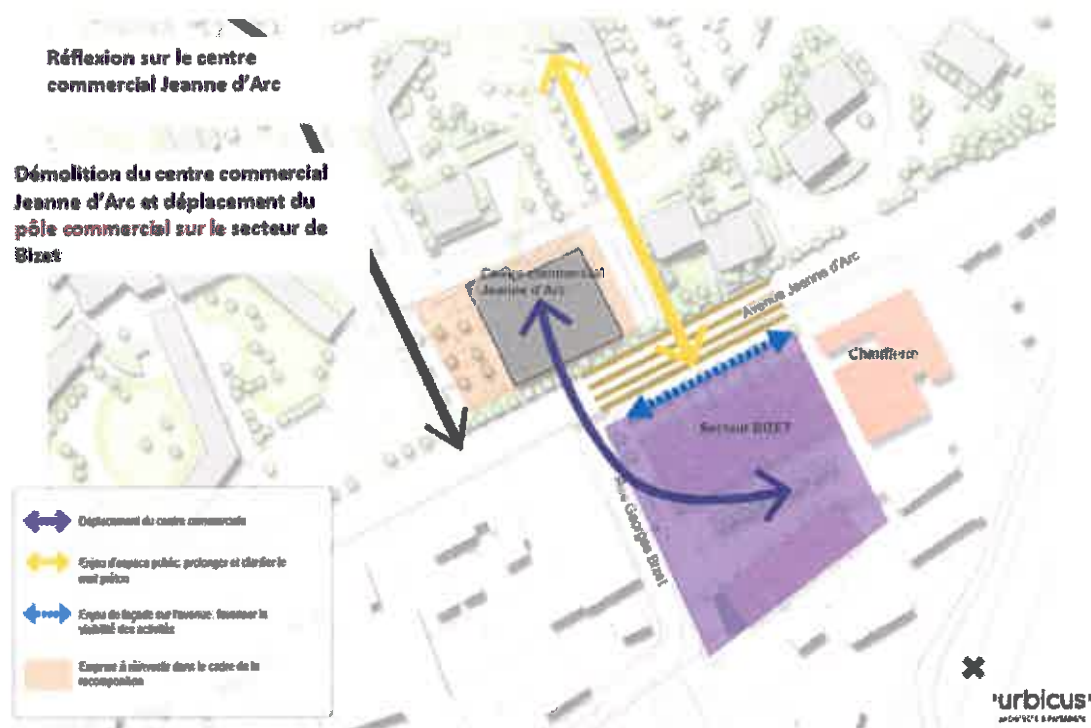
2.3.3.7. Créer un pôle d'activités économiques et commerciales

Le diagnostic met en évidence le manque de pôle de centralité sur le quartier et l'existence du centre commercial actuel Jeanne d'Arc vétuste et obsolète ne répondant plus à cet objectif. Ce dernier, en effet n'ayant pas bénéficié d'entretien, ni de rénovation depuis des années, la vacance ne cesse de croître, d'autant plus que la locomotive du centre le magasin Lidl a fermé depuis 2 ans. Cependant, un BEKA s'est installé depuis.

L'objectif consiste ainsi à créer un **véritable pôle d'activités économiques et commerciales** afin de :

- profiter de l'existence d'un projet de création d'un pôle artisanal et commercial, dont la partie artisanale doit être livrée fin 2017, sur le secteur Bizet de l'autre côté de l'avenue Jeanne d'Arc, sur le site de l'ancienne chaufferie acheté par la ville de Vandœuvre-lès-Nancy,
- conforter la situation d'entrée de ville du quartier en créant un pôle d'animation,
- permettre la recomposition de l'offre commerciale du centre commercial Jeanne d'Arc qui passe par une démolition du centre et une relocalisation des cellules de l'autre côté de l'avenue Jeanne d'Arc, le long du pôle artisanal et commercial prévu sur le secteur Bizet,
- créer des liaisons transversales afin de favoriser l'accessibilité de ce pôle d'activités pour la population du quartier.





2.3.3.8. Conforter une offre diversifiée et de qualité en termes d'équipements publics

Plusieurs équipements socioculturels et groupes scolaires sont situés dans le quartier ou à proximité immédiate. Cependant ils sont le plus souvent insuffisamment lisibles et accessibles et peuvent être sources d'insécurité de par leur configuration urbaine (ex M.J.C.).

Pour cela plusieurs objectifs sont d'ores et déjà identifiés :

- fabriquer un parcellaire mutable permettant une recombinaison du quartier susceptible de remettre en question les localisations de certains équipements (M.J.C. Etoile, Pagode),
- prolonger les aménagements existants,
- adresser les équipements sur des axes lisibles afin de faciliter leur accessibilité et leur fréquentation et améliorer leur sécurisation,
- valoriser **une offre d'équipements diversifiée et de qualité** en intégrant les évolutions des équipements à venir au regard des besoins de la population et des objectifs de recombinaison du site.



2.3.3.9. Anticiper un phasage des travaux permettant une continuité avec le P.N.R.U.

L'ensemble du secteur Vand'Est - Etoile concentre les dysfonctionnements urbains, patrimoniaux et sociaux suivants :

- dysfonctionnements urbains : enclavement, implantation urbaine incohérente,
- dysfonctionnements patrimoniaux structurels: loyers, typologies et locaux de dessertes (parties communes) inadaptées et inadaptables,
- dysfonctionnements sociaux dus à une trop forte densité et une promiscuité, à un manque de mixité sociale.

Ces dysfonctionnements sont constatés principalement **sur les secteurs Marken et Jonquilles**, situés au cœur du quartier Vand'Est.

Néanmoins, dans une perspective de modification profonde du quartier Vand'Est – Etoile qui doit être abordé à différentes échelles : à l'échelle métropolitaine, communale et à l'échelle du quartier, nous proposons **des opérations successives** qui combinent logiques urbaines / logiques sociales venant impacter globalement l'ensemble de ce secteur : **Un rééquilibrage social et urbain qui passe par la recomposition urbaine à la fois en périphérie et au cœur du quartier.**

Afin de poursuivre les opérations engagées dans le cadre du premier plan de rénovation urbaine, il est donc proposé de lancer prioritairement deux phases de travaux :

Phase 1a. L'opération commerciale Jeanne d'Arc : *traiter un espace obsolète pour amorcer la métamorphose*

Phase 1b. Recomposition urbaine le long de l'Avenue Jeanne d'Arc qui implique la démolition d'immeubles de logements le long de l'Avenue Jeanne d'Arc et : *amorcer une reconquête du quartier afin d'attirer de nouveaux ménages tout en garantissant une unité spatiale.*

Phase 2 Recomposition urbaine au cœur du quartier qui nécessiterait la démolition d'immeubles de logements dans le secteur Vand'Est : *accentuer l'effort de remodelage et d'attractivité urbaine en traitant « les concentrations de pauvreté ».*

Phase 1a. L'opération commerciale Jeanne d'Arc

- **Nécessité d'engager rapidement les travaux :**

Le centre commercial Jeanne d'Arc actuel est arrivé à un tel niveau de désuétude qu'il nécessite la mise en œuvre rapide d'un programme de démolition et de reconstruction.

La Commune avait saisi l'E.P.A.R.E.C.A. sur ce centre début 2011. Une première étude urbaine de septembre 2009 du Grand Nancy avait déjà conclu à la nécessité de le démolir et de le reconstruire. Une étude juridique et foncière menée sur ledit centre et restituée fin 2011 a confirmé cette approche.

Le centre commercial combine, en effet, une multitude de dysfonctionnements :

- Un bâtiment à l'aspect très inesthétique, peu fonctionnel (deux niveaux) d'où découle un manque certain de visibilité, mais aussi d'attractivité,
- Une activité commerciale en fort déclin avec une majorité de cellules vides (du fait de loyers et charges très conséquents) attirant de ce fait très peu de clients. Le chiffre d'affaire de ce centre a diminué de façon concomitante avec la paupérisation du quartier,
- Des attroupements, voire des incendies, favorisés par la structure même du bâtiment engendrant de nombreux problèmes sécuritaires.

Cette situation perdure depuis de nombreuses années, elle tend même à s'aggraver et nécessite donc une intervention rapide.

- **Place de l'opération dans le projet global :**

Dès 2004, la municipalité précédente avait déjà identifié des perspectives de développement économique sur le site identifié pour le projet (le site Bizet). Elle avait sollicité l'Etat afin que ce site soit classé en Zone Franche Urbaine en vue d'y attirer des entreprises. L'Etat avait répondu favorablement à cette demande.

En septembre 2009, l'urbaniste du P.N.R.U. avait étendu sa réflexion sur ce secteur et proposé des hypothèses de réaménagements incluant la démolition du centre actuel et sa reconstruction.

Début 2011, la Commune a saisi l'E.P.A.R.E.C.A. pour répondre aux dysfonctionnements décrits ci-dessus. Les projets de démolition du centre commercial Jeanne d'Arc actuel et de reconstruction d'un nouveau pôle commercial visent à redynamiser économiquement le quartier par le développement de commerces de proximité indispensables à la population du quartier, et laissent également présager des perspectives d'embauches locales.

A la même période, la Commune avait également saisi l'E.P.A.R.E.C.A. sur la potentialité d'un foncier libérable situé rue Georges Bizet en face de l'actuel centre commercial Jeanne d'Arc tout en ayant à l'esprit l'implantation d'activités économiques à cet endroit.

L'opération proposée par les partenaires comprend deux phases indissociables échelonnées en deux temps :

- ① Construction d'un pôle artisanal : cette opération est actuellement en phase opérationnelle. Un architecte a été retenu par l'E.P.A.R.E.C.A. et les travaux vont démarrer début 2017 (il est précisé qu'il n'est pas demandé de financement pour cette opération dans le cadre du N.P.N.R.U.)
- ② Création d'un nouveau pôle commercial venant remplacer l'actuel centre commercial Jeanne d'Arc : ce nouveau pôle commercial sera positionné sur le site Bizet à côté du pôle artisanal

Par ailleurs, les premières projections relatives au Renouvellement Urbain du quartier Vand'Est – Etoile positionnent de manière centrale cette opération avec :

- Le déplacement du centre commercial actuel en face de l'avenue Jeanne d'Arc (l'expérience du transfert d'une pharmacie selon ce schéma est déjà très concluante),
- L'ouverture du secteur Vand'Est – Etoile sur ce nouvel ensemble économique à la fois artisanal et commercial, favorisant sa visibilité et son accessibilité par voie piétonne et cyclable, en deux temps :
 - ⇒ Par un premier travail de réaménagement des espaces sur le front de l'avenue Jeanne d'Arc : depuis l'immeuble COURLIS, en passant par l'actuel centre commercial, et les immeubles HAARLEM,
 - ⇒ Puis, par l'aménagement d'un mail urbain du Parc Pouille jusqu'à ce nouvel ensemble économique nécessitant un travail sur les immeubles MARKEN et JONQUILLES (cf. phase 2).

- **Compatibilité avec les objectifs et les ambitions du projet :**

Dans le **contrat de ville du Grand Nancy** signé en décembre 2015, l'enjeu identifié sur le pilier 3 « Développement Economique et Emploi » est de développer les activités économiques et de favoriser l'accès à l'emploi.

Par ailleurs, cette opération est parfaitement compatible avec le **règlement général de l'A.N.R.U.** relatif au N.P.N.R.U. qui fixe comme objectif incontournable de prendre en compte dans les projets de renouvellement urbain la nécessité de « *favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique* ». Elle permettra en effet de créer les conditions favorables au développement de l'activité économique sur le secteur, et de proposer une offre diversifiée et de qualité aux habitants, participant ainsi à améliorer la qualité de vie résidentielle et l'attractivité du quartier.

Le protocole de préfiguration formule l'enjeu vandopérien de la manière suivante : « ***Favoriser une meilleure visibilité des commerces de proximité et le développement d'activités économiques à proximité du quartier avec la création d'un nouveau pôle d'activités économiques et commerciales*** ».

Phase 1b. Recomposition urbaine le long de l'Avenue Jeanne d'Arc qui implique la démolition d'immeubles de logements le long de l'Avenue Jeanne d'Arc et : amorcer une reconquête du quartier afin d'attirer de nouveaux ménages tout en garantissant une unité spatiale.

- **Place de l'opération dans le projet global :**

Ces bâtiments ont été identifiés en raison de leur place stratégique le long de l'avenue Jeanne d'Arc et du **potentiel de diversification de l'habitat de ce secteur** (en raison de son accessibilité, de la proximité des équipements publics, commerciaux et socioculturels...), qui pourrait attirer dans le Q.P.V. une population potentiellement solvable. La création d'un ensemble cohérent permettant la diversification est accentuée par l'opération sur le centre commercial Jeanne d'Arc en son centre.

Les premières projections réalisées pour le renouvellement urbain du quartier envisagent donc **une ouverture du secteur Vand'Est – Etoile** sur l'Avenue Jeanne d'Arc et notamment sur le nouveau pôle commercial et artisanal, et **une diversification de l'habitat** sur un axe partant de l'avenue Jeanne d'Arc et se poursuivant sur l'Avenue des Jonquilles. Ce secteur offre en effet une réelle opportunité en termes de diversification de l'habitat par le développement de **programmes de logements intermédiaires voire privés** sur le Q.P.V.

A titre d'exemple, la résidence Heidelberg, programme de la Foncière Logement situé dans le long de cette même avenue, a permis l'installation dans le Q.P.V. de

salariés en situation de stabilité vis-à-vis de l'emploi et aux ressources sensiblement supérieures à la moyenne du secteur.

Par ailleurs, l'offre de logements de ces immeubles, composés majoritairement de **grandes typologies**, ne répond plus à la demande en cours :

- Immeuble COURLIS : 44 T4 sur un total de 53 logements (soit **83%**)
- Deux immeubles – tours jointifs 1/3 HAARLEM : 68 T4 et 1 T5 sur un total de 77 logements (soit près de **90%**). Typologie de bâti ne répondant plus aux demandes locatives actuelles :
 - Tours à rez-de-chaussée + 9 étages avec une seule entrée, desservies par un seul ascenseur, mal orientées dans le tissu urbain,
 - absence de prolongement vers l'extérieur : pas de balcons,
 - Disposition et surface des logements obsolètes...

Ces constats rendent incontournables la démolition de ces trois bâtiments dans le cadre du projet urbain, et leur démolition en première phase permettra d'engager d'emblée le travail sur la diversification de l'offre sur le quartier.

- **Nécessité d'engager rapidement les travaux :**

Ces immeubles rencontrent de réelles difficultés en termes de **précarisation de l'occupation** (voir encadré ci-dessous) et de **fonctionnement social**, notamment sur l'immeuble COURLIS (fort sentiment d'insécurité, actes d'incivilité, **trafics, squats, nécessitant de multiples interventions des forces de l'ordre**, dégradations récurrentes, nuisances importantes...).

Quelques Indicateurs sociaux des bailleurs :

Sur l'immeuble Courlis (données au 23/10/15) :

- **Chômage** : 14% contre 12% sur l'ensemble du parc BATIGERE NE
- **Sans emploi** : 39% contre 17% sur l'ensemble du parc BATIGERE NE
- **Ressources inférieures à 30% des plafonds** : 55% contre 32% sur l'ensemble du parc BATIGERE NE
- **Emploi stable** : 22% contre 36% sur l'ensemble du parc BATIGERE NE

Sur les immeubles 1/3 Haarlem (données au 31/12/15) :

- **Chômage** : 13.8% contre 12.9% sur le Q.P.V. (parc mmH) et 11.4% sur l'ensemble des Q.P.V. du Grand Nancy (parc mmH)
- **RSA** : 24.6% contre 17.7% sur le Q.P.V. (parc mmH) et 15% sur l'ensemble des QPV du Grand Nancy (parc mmH)
- **Ressources inférieures à 20% des plafonds** : 48.5% contre 44.1% sur le QPV (parc mmH) et 40.4% sur l'ensemble des Q.P.V. du Grand Nancy (parc mmH)
- **Emploi stable** : 21.5% contre 21.6% sur le Q.P.V. (parc mmH) et 25.5% sur l'ensemble des Q.P.V. du Grand Nancy (parc mmH).

- **Compatibilité avec les objectifs et les ambitions du projet :**

La **diversification de l'habitat** est le premier « objectif incontournable » défini par le règlement général de l'A.N.R.U. Il constitue par ailleurs un objectif stratégique du 6^{ème} Programme Local de l'Habitat Durable du Grand Nancy, et il est réaffirmé dans le cadre du Contrat de Ville et de l'actuelle version du protocole de préfiguration du N.P.N.R.U. en cours d'instruction.

Par ailleurs, cette opération est conforme aux orientations définies par la municipalité, notamment dans le cadre du Contrat de Ville, et visant un **rééquilibrage territorial de l'offre de logement social** et des populations les plus défavorisées sur l'ensemble de l'agglomération nancéienne (orientations conformes aux positions prises dans le cadre des Comités Interministériels « Egalité et Citoyenneté » autour des thématiques de mixité sociale et de lutte contre la ghettoïsation). Cet enjeu, défini comme prioritaire dans le cadre du N.P.N.R.U., est formulé de la manière suivante dans la version actuelle du protocole de préfiguration : **« Mieux répartir le parc social sur le territoire de l'agglomération et maîtriser le peuplement afin d'enrayer la concentration géographique des populations rencontrant des difficultés économiques et sociales ».**

Cette 1^{ère} phase fait l'objet d'une demande de commencement anticipé (cf. article 5.3). Cette demande d'opération d'anticipée doit s'accompagner de la reconstruction d'un logement pour un logement démoli, à l'échelle de l'agglomération.

Le relogement des ménages concernés doit être anticipé par le biais d'opérations à tiroirs ou par la localisation de foncier disponible, toujours à l'échelle métropolitaine. Le lancement des relogements sera donc conditionné à l'engagement de la démarche d'agglomération sur la convention d'équilibre territorial.

Phase 2. Recomposition urbaine au cœur du quartier qui nécessiterait la démolition d'immeubles de logements dans le secteur Vand'Est : accentuer l'effort de remodelage et d'attractivité urbaine en traitant « les concentrations de pauvreté ».

La première phase de démolitions doit être suivie d'une deuxième phase d'étude, en cœur du quartier notamment sur les secteurs MARKEN et JONQUILLES où se concentrent les dysfonctionnements importants afin d'engager un changement d'image.

Cette deuxième phase est indispensable au rééquilibrage urbain et social du quartier : il est nécessaire de recréer un tissu urbain cohérent avec un paysage social apaisé, pour éviter une stigmatisation encore plus forte qui serait induite par la concentration des difficultés patrimoniales, urbaines et sociales au cœur du quartier.

En effet, cette 2^{ème} phase opérationnelle devra aboutir à une transformation réelle, cohérente et pérenne.

Les immeubles des secteurs MARKEN comme JONQUILLES, rencontrent également de réelles difficultés en termes de **précarisation de l'occupation** :

	MARKEN	JONQUILLES	Sur le Q.P.V. (parc mmH)	Sur l'ensemble des Q.P.V. du Grand Nancy (parc mmH)
Chômage	12.3%	16.1%	12.9%	11.4%
RSA	24.6%	22.6%	17.7%	15%
Ressources inférieures à 20% des plafonds	61%	55.2%	44.1%	40.4%
Emploi stable	12.3%	19.4%	21.6%	25.5%
Taux de vacance commerciale > 3 mois	7.6%	3.8%	1.7%	0.7%

Enfin, l'offre de logements de ces immeubles, composés majoritairement de **grandes typologies**, ne répond plus aux demandes locatives actuelles :

- Tours à rez-de-chaussée + 9 étages avec une seule entrée, desservies par un seul ascenseur, mal orientées dans le tissu urbain,
- Absence de prolongement vers l'extérieur : pas de balcons,
- Disposition et surface des logements obsolètes.

• **Place de l'opération dans le projet global :**

Les secteurs Jonquilles et Marken ont été ciblés par les différents partenaires en raison d'une part des dysfonctionnements sociaux existants, de la grande précarité de leur occupation, des difficultés scolaires évoquées plus haut, mais également en raison de leur **place centrale dans les premières projections urbaines** réalisées sur ce quartier.

Ces immeubles sont en effet situés au cœur du **mail urbain projeté depuis le Parc Pouille jusqu'au site du nouveau pôle commercial et artisanal**. Ce mail urbain vise à ouvrir le secteur Vand'Est – Etoile sur les secteurs environnants, favoriser la mobilité des habitants, améliorer la visibilité des activités commerciales et artisanales et améliorer le cadre de vie des habitants par l'aménagement d'un parc infiltré, l'ensemble de ces objectifs contribuant à améliorer l'image et l'attractivité du quartier Vand'Est – Etoile dans son ensemble.

• **Compatibilité avec les objectifs et les ambitions du projet :**

Cette opération est parfaitement compatible avec les orientations définies par la municipalité, notamment dans le cadre du Contrat de Ville, et visant **un rééquilibrage territorial de l'offre de logement social et des populations les plus défavorisées** sur l'ensemble de l'agglomération nancéienne (orientations conformes aux positions prises dans le cadre des Comités Interministériels « Egalité

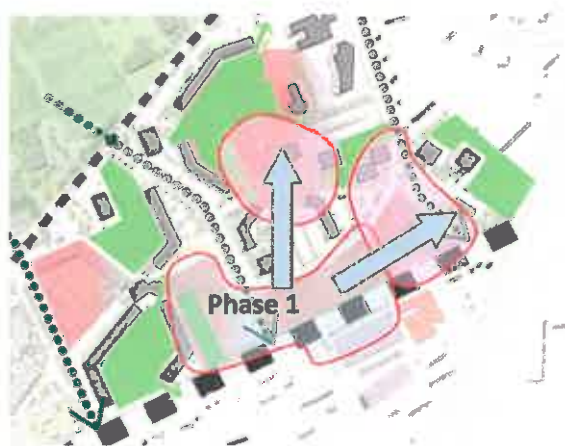
et Citoyenneté » autour des thématiques de mixité sociale et de lutte contre la ghettoïsation).

Cet enjeu, défini comme prioritaire dans le cadre du N.P.N.R.U., est formulé de la manière suivante dans le protocole de préfiguration : **« Mieux répartir le parc social sur le territoire de l'agglomération et maîtriser le peuplement afin d'enrayer la concentration géographique des populations rencontrant des difficultés économiques et sociales »**

Par ailleurs, l'étude du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'A.N.R.U. « Politiques de peuplement et logement social – premiers effets de la rénovation urbaine » (2013), dont l'ambition est de mesurer l'évolution du peuplement du parc social des quartiers en rénovation urbaine, a mis en évidence le fait que *« les évolutions constatées du peuplement découlent principalement des effets de l'intervention physique dans les quartiers dans le cadre des projets de rénovation urbaine, et en particulier des opérations de démolition – qui ont surtout visé les résidences les plus fragiles sur le plan de l'occupation sociale – et des relogements, dès lors qu'ils sont réalisés majoritairement hors site »*. L'étude précise que **l'impact des démolitions ciblant les « patrimoines très dévalorisés et présentant une occupation très spécialisée » a probablement fortement contribué aux mouvements de déségrégation qui ont pu être amorcés sur certains sites.**

Enfin, la **diversification de l'habitat** est le premier « objectif incontournable » défini par le règlement général de l'A.N.R.U. Il constitue par ailleurs un objectif stratégique du 6^{ème} Programme Local de l'Habitat Durable du Grand Nancy, et il est réaffirmé dans le cadre du Contrat de Ville et du protocole de préfiguration du N.P.N.R.U.

Cette 2^e phase devra être confortée par les études inscrites au protocole de préfiguration.



Périmètre de phase 1 de recomposition urbaine et poursuite vers la phase 2.

Par ailleurs ces deux phases sont indispensables à l'amélioration de la situation scolaire du quartier. En effet, les 2 écoles accueillant les enfants de ce quartier connaissent de fortes difficultés liées notamment au manque de mixité sociale dans les classes (cf. annexe n°26 jointe).

B- NANCY- HAUSSONVILLE

Les objectifs en matière de renouvellement urbain sont :

- Favoriser la participation des habitants et la co-construction du projet,
- Conforter la rénovation de l'habitat,
- Ouvrir le quartier et créer des liaisons avec les universités,
- Accompagner la mutation des sites Louis Armand et Donzelot à proximité du quartier.

2.3.3.1. Favoriser la participation des habitants et la co-construction du projet

La loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014 prévoit la création de conseils citoyens sur les quartiers prioritaires.

A ce titre, la création d'un conseil citoyens sur le territoire donnera la possibilité aux habitants et aux acteurs locaux de conforter les dynamiques citoyennes existantes, d'élaborer et porter des actions sur le quartier, d'être associés au suivi et au bilan du Contrat de ville visant à améliorer la situation du territoire et de participer aux instances de pilotage.

Véritable outil de démocratie participative, le conseil citoyens sera un lieu d'échanges et d'expression permettant à chacun d'être acteur à part entière de la vie du quartier.

2.3.3.2. Conforter la rénovation de l'habitat

Afin de poursuivre la rénovation urbaine sur le quartier d'Haussonville, l'OMh du Grand Nancy entend poursuivre la réhabilitation des bâtiments collectifs qui n'ont pas été traités dans le cadre du P.R.U., à savoir les Tulipes, Pivoines, Myosotis et les 2, 4, 6 et 10/26, rue de la Prévoyance. Ces ensembles n'ont jusqu'à présent pas bénéficié de travaux visant à renforcer la performance énergétique, notamment d'isolation par l'extérieur.

Une attention sera également portée au traitement des communs et halls d'entrée.

Une réflexion sera conduite sur les aménagements des pieds d'immeubles et les cheminements, dans le but de rendre plus lisibles les usages et renforcer l'appropriation et la sécurité.

2.3.3.3. Ouvrir le quartier et créer des liaisons avec les universités

Il est nécessaire d'améliorer la desserte et les cheminements doux pour renforcer les liens et la communication avec le quartier du Vélodrome pour soutenir la perméabilité et l'accessibilité du quartier. Des parcours doivent également être imaginés entre le quartier et l'université au travers du boulevard des Aiguillettes, d'une part, et le nouveau campus ARTEM, au travers du boulevard d'Haussonville d'autre part, afin de permettre au quartier de profiter du dynamisme de ces pôles universitaires.

2.3.3.4. Accompagner la mutation des sites Louis Armand et Donzelot à proximité du quartier

En limite de quartier, deux sites vont connaître une mutation à moyen terme : le site Donzelot (3.000 m²) et le site Louis Armand (16.000 m²). Il s'agit d'accompagner les études sur ces deux sites afin qu'ils participent à l'ouverture et au changement d'image du quartier.

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration

Tout en saluant la qualité du travail présenté, les partenaires ont émis plusieurs remarques et interrogations qui devront trouver des réponses dans le cadre de la phase de préfiguration de la convention de renouvellement urbain. Il est en particulier précisé que les études à réaliser doivent permettre aux collectivités et aux bailleurs de définir une ambitieuse stratégie de renouvellement des quartiers qui les replacent durablement dans les dynamiques d'agglomération.

Ainsi, durant les 18 mois de la phase « protocole », concernant les études, l'ingénierie et les opérations d'investissements, les partenaires signataires du présent protocole seront attentifs aux différents points évoqués ci-dessous :

•Stratégies territoriales

Les partenaires demandent que tout du long de l'élaboration du protocole, les nombreux projets des villes et de la Métropole puissent être connectés aux projets des quartiers prioritaires afin de s'assurer d'une bonne complémentarité et d'une intégration globale. L'importance donnée à l'échelle intercommunale doit permettre d'optimiser la transformation des quartiers.

•Stratégie habitat

- Afin de permettre la production d'une offre résidentielle diversifiée sur les quartiers, la phase « protocole » devra permettre de définir les conditions préalables à la mutation différenciée souhaitée pour les quartiers. Aussi, les études urbaines devront permettre de définir les capacités et les conditions d'accueil d'une offre nouvelle diversifiée. Une attention particulière devra être portée sur l'offre susceptible d'entrer en concurrence avec celle qui serait développée sur les quartiers.

- Les partenaires entendent l'enjeu fort que représente pour la Métropole le fait de pouvoir proposer aux familles avec enfants une offre en accession compatible avec leurs moyens, qui soit concurrentielle de celle qui se trouve en périphérie.

- Compte tenu du volume important de logements en accession, les partenaires insistent sur le préalable incontournable de la sécurité publique pour la bonne commercialisation du logement et mettent en garde contre la reconversion en logement locatif social d'opérations d'accession ne trouvant pas preneurs. Il est

attendu un point sur la commercialisation de l'accès social et abordable à réaliser mi-2017.

- Ils demandent de garantir et de sécuriser ces produits dans le temps du protocole en ciblant notamment les locataires comme acquéreurs potentiels.

- Les réflexions sur la stratégie de peuplement seront l'occasion de réaliser un diagnostic du parc de logements, de son occupation et des mécanismes de peuplement, de définir des enjeux et des orientations stratégiques par quartier prioritaire en matière d'offre et d'attribution de logements. Cette analyse contribuera à la rédaction de la convention d'équilibre territorial. La convention devra être formalisée préalablement au lancement de tout plan de relogement. Elle devra définir les modalités de mise en place des plans de relogement dans le triple objectif mentionné par le règlement général de l'ANRU à savoir :

- garantir des parcours résidentiels positifs aux ménages,
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion par un accompagnement fort,
- garantir les équilibres sociaux du territoire.

- La Métropole assure le pilotage des plans de relogement en inter-bailleurs et la délégation territoriale de l'ANRU devra être étroitement associée à toutes les étapes de ce processus.

Les acteurs du logement sur le territoire nancéen s'engagent sur la mise en place d'une politique de peuplement (article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine). Elle devra intégrer les évolutions récentes et futures de la réglementation et du territoire de l'agglomération.

- Les partenaires souhaitent qu'une analyse soit conduite sur le besoin en reconstitution de l'offre locative sociale à bas loyer en PLAI (typologie, niveau de loyers, localisation) dans le cadre d'opérations sociales mixtes (PLUS, PLS...) hors site, à l'aide d'un travail sur les disponibilités foncières et les analyses du marché de l'habitat, en lien avec les études sur le futur PLH. Néanmoins, au regard de l'importance du parc locatif privé, la question du taux de reconstruction de l'offre locative démolie sera à examiner en articulation avec les autres échelles et les autres segments du parc.

- Les partenaires insistent sur la nécessaire coordination du traitement du patrimoine privé (copropriétés fragiles) et public. Les stratégies des bailleurs concernant leur patrimoine doivent être coordonnées avec les projets urbains pour les alimenter de manière itérative.

- Les partenaires souhaitent que la mise en vente des logements sociaux sur Laxou soit suspendue le temps de l'élaboration du projet urbain et patrimonial sur le quartier.

●Quartier d'intérêt national : le Plateau de Haye :

- Les enjeux du porteur de projet portent principalement sur la partie sud du quartier du Plateau de Haye (conforter le Tilleul Argenté, aménagement de l'ancien centre des Tamaris, relocalisation de la halte garderie, intervention sur la barre Bergamote). Cette dernière intervention devra s'inscrire dans une réflexion plus globale menée sur le secteur Bergamote jusqu'au collège Claude le Lorrain.

- Concernant les commerces, les partenaires reconnaissent qu'une intervention sur le centre des Ombelles est une condition indispensable pour le redressement de la copropriété ainsi que sur le centre de la Cascade pour pérenniser les investissements réalisés lors du PNRU.

●Quartier d'intérêt régional :

- Sur le quartier d'intérêt régional Haussonville - Les Nations, les partenaires reconnaissent la stratégie de transformation volontariste déjà enclenchée sur le quartier Vand'Est et les opérations anticipées (démolition des immeubles Courlis et Haarlem et du centre commercial Jeanne d'Arc).

- Ils relèvent également l'importance de traiter le centre commercial des Nations et encouragent une mobilisation partenariale à tous les niveaux pour prioriser un scénario d'intervention suite à l'étude de la SEM92.

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration

CONTEXTE :

Au delà du périmètre des quartiers N.P.N.R.U., le Grand Nancy pilote des études à l'échelle des 20 communes pour garantir une cohérence de la planification et de l'action territoriale. Elles entrent dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. intercommunal à l'horizon 2018 ainsi que de la validation d'un nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) du Secteur Sauvegardé de Nancy.

Il s'agit de :

- l'étude patrimoniale et paysagère sur les 20 communes de l'agglomération, à lancer en partenariat avec le STAP 54 et le CAUE 54, afin d'améliorer la prise en compte des centres anciens au sein de la réglementation du droit des sols,

- l'étude de révision du P.S.M.V. qui s'appuie sur un inventaire de tous les immeubles du cœur d'agglomération et ambitionne de participer à la requalification du bâti ancien, par la connaissance et l'analyse fine des problématiques spécifiques,

- l'étude de définition de la Trame Verte et Bleue de l'agglomération qui se traduira dans les documents de planification mais aussi dans le cadre d'actions opérationnelles dédiées à la mise en valeur ou à la restauration des trames écologiques du territoire, en lien avec le maintien de la qualité du cadre de vie,

- l'évaluation environnementale du P.L.U. intercommunal qui permettra, sur la durée d'élaboration de ce document, d'anticiper les impacts positifs et les mesures compensatoires à mettre en œuvre pour aboutir à un projet de ville durable et vertueux.

LISTE DES ETUDES DU PROGRAMME DE TRAVAIL

4.1 A l'échelle de l'agglomération

- Etude sur la mobilité des habitants des quartiers (30 000 € H.T.)

Maître d'ouvrage : Grand Nancy

Cette étude comprendrait un volet diagnostic au travers notamment d'une exploitation particulière de l'enquête ménages déplacements mais également un état des lieux de la desserte et de la mobilité (tous modes dont les transports durables) sur ces quartiers. Elle permettrait de proposer des pistes d'amélioration et d'optimisation de la mobilité et de la desserte des sites.

Cofinancement CDC

- Etude pré-opérationnelle d'identification des copropriétés potentiellement fragiles sur les sites N.P.N.R.U. (50 000 € H.T.)

Maître d'ouvrage : Grand Nancy

On constate une méconnaissance du fonctionnement des copropriétés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.), y compris celles issues des ventes H.L.M. Par conséquent, il s'avère nécessaire de mener une étude de repérage de ces copropriétés et de propositions de dispositifs opérationnels à mettre en place sur les 8 quartiers de la politique de la ville de l'agglomération (coût estimatif de 115.000 € H.T.) sachant que l'A.N.R.U. sera appelée sur une base subventionnable de 50.000 € H.T., correspondant au temps d'étude sur les 3 quartiers retenus au N.P.N.R.U. Cofinancements ANAH et CDC

Cette étude servira ainsi d'"étude préalable" à la mise en place d'un P.O.P.A.C. (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété) sur le périmètre des 8 Q.P.V., pour la période 2018-2020.

Elle alimentera le volet **"veille et observation" des copropriétés** du P.O.P.A.C. via la mise en place d'une méthodologie d'observation et la construction d'un réseau partenarial étendu et solide.

De même, si cette étude devait révéler des signes de potentielle fragilité dans certaines copropriétés enquêtées, la mobilisation de l'ingénierie opérationnelle du P.O.P.A.C. permettrait de contribuer à remédier aux premières difficultés, de manière relativement rapide, afin d'éviter tout processus de déqualification.

Une vigilance particulière sera accordée, dans le cadre de l'étude comme dans celui du P.O.P.A.C., aux copropriétés issues de la vente H.L.M.

- Etude pour les capacités d'accueil du parc de logements H.L.M. et identifier les tensions potentielles (10.000 € H.T.)

Maître d'ouvrage : Grand Nancy

En croisant la demande avec la structure du parc actuel, il s'agit d'identifier les segments du parc qui pourraient, avec les démolitions envisagées, connaître des tensions et impacter le processus d'attributions. Cela permettra d'orienter les projets de reconstitution de l'offre notamment en termes de typologie.

Cofinancement ANRU

- Mission d'accompagnement lors de l'élaboration des projets en matière de sécurité et de tranquillité publique (30 000 € H.T.)

Maître d'ouvrage : Grand Nancy

L'enjeu principal de cette étude est d'intégrer le facteur « sécurité et tranquillité publique » dès la phase de conception des projets.

Cofinancement ANRU

- Démarches et outils de communication – concertation (15 000 € H.T.)

Maître d'ouvrage : Grand Nancy

Dès en amont du projet, et dans un souci d'anticipation des changements visibles sur les quartiers, il est proposé différentes actions de communication, avec un double objectif :

- informer les habitants de la Métropole de l'évolution du projet de renouvellement de l'agglomération décliné dans les quartiers,
- valoriser l'ensemble des quartiers à l'échelle des villes et de la Métropole.

Les actions de communication exprimées vers diverses cibles doivent s'organiser autour de deux grandes dynamiques :

- une communication institutionnelle, métropolitaine et régionale, qui définit et dimensionne l'ampleur du projet,
- une communication institutionnelle locale qui identifie et balise les sites en devenir, explique la nature et le phasage des actions conduites.

L'ensemble de ces actions, dont certaines pourront être organisées collectivement avec l'ensemble des partenaires, exprime la volonté de construire une image nouvelle des quartiers, dans le territoire et au-delà.

Pour ce faire et dans la continuité du projet de rénovation urbaine (2004-2015), un comité de pilotage spécifique sera organisé à l'échelle de l'agglomération. Ce dernier s'attachera aussi bien à la stratégie de communication du projet multi-sites qu'au suivi de la charte graphique et aux outils qui en découlent, qu'à l'animation de moments d'échanges sur les pratiques territoriales mises en place par les partenaires sur les 3 quartiers.

Les habitants du Grand Nancy ont en tête la charte graphique du projet de rénovation urbaine. Il s'agit bien ici de poursuivre la dynamique en la faisant évoluer d'autant que le Plateau de Haye et le quartier Haussonville – Les Nations sont engagés dans la démarche depuis plus de 10 ans.

Cofinancement ANRU

4.2. A l'échelle des sites

Remarque : l'ingénierie de projet est présentée à l'article 8.2.

4.2.1. Le Plateau de Haye à Laxou, Maxéville et Nancy

La liste des études est la suivante :

Sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy :

- Mission d'urbanisme Plateau de Haye : Cette mission comprend :

- sur la base d'un diagnostic, l'élaboration d'un schéma directeur et d'une programmation urbaine détaillée en vue du conventionnement avec l'A.N.R.U.,
- l'établissement des études de faisabilité préalables à l'implantation de constructions neuves et d'activités,
- la définition de propositions d'affectations des locaux et d'esquisses d'aménagement accompagnées de chiffrages pour le secteur des Tamaris, en s'appuyant sur l'étude de marché à confier à un prestataire extérieur. Cette mission doit être établie en cohérence avec le projet global du Plateau de Haye.
- l'élaboration d'un plan de gestion partagé des espaces extérieurs (GUP) : Il s'agit :
 - d'amender le carnet d'entretien établi par le Bureau des paysages Alexandre CHEMETOFF en 2002 (grands principes, spécificités, phasage dans le temps...),
 - de cartographier les espèces végétales, le mobilier... par secteur du Plateau de Haye,

- de préparer les pièces de marchés publics dans le cadre d'un groupement de commandes de l'ensemble des maîtres d'ouvrage pour l'entretien des espaces extérieurs mais aussi le remplacement du mobilier.... (petits travaux liés à la GUP).

Coût 365.000 € H.T.

Cofinancements Villes, bailleur (OMh du Grand Nancy), CDC et ANRU

Remarque : La stratégie retenue pour les espaces extérieurs du Plateau de Haye en matière de GUP a été partagée avec les autres sites rénovés dans le P.R.U. (2004 – 2015). Il conviendra de s'en inspirer sur le quartier des Provinces à Laxou qui commence sa transformation urbaine.

- **Etude de marché secteur Tamaris** : sur un périmètre comprenant les Tamaris, le centre d'affaires situé dans le Tilleul argenté depuis 1988 (3.500 m²) et l'espace Bonnevey, il s'agit de confier à un cabinet extérieur l'élaboration d'un diagnostic de l'existant (taux d'occupation, problématiques, analyse de l'offre...) et de lancer une étude de marché sur ce secteur afin de connaître la demande potentielle en locaux professionnels ou associatifs avec un regard à l'échelle de l'agglomération.

Coût 35.000 € H.T.

Cofinancement CDC

Le volet urbain (propositions d'affectation du bâti, esquisses d'aménagement et estimations financières liées) qui devra s'appuyer sur cette étude de marché est intégré à la mission d'urbanisme du présent protocole dans un souci de cohérence d'ensemble du projet.

- **Accompagnement administratif, juridique et financier de la copropriété en difficultés des Ombelles** : La restructuration du pôle commercial est confrontée à une copropriété mixte (habitat /activités commerciales) en grandes difficultés financières et juridiques. Cette fragilité nécessite une expertise via un cabinet extérieur pour faciliter l'aboutissement de ce projet complexe.

Coût 15.000 € H.T.

Cofinancement ANRU

- **Etude de faisabilité technique et financière de la copropriété de la Bergamote.** Cette étude est essentielle pour déterminer la faisabilité d'une démolition partielle ou totale du bâtiment aujourd'hui vide (voir précisions supra dans le diagnostic urbain « diversification et valorisation de l'habitat »). Elle sera composée d'une expertise technique et financière. Enfin, cette analyse alimentera la réflexion globale menée

dans le cadre de la mission d'urbanisme, sur le secteur situé entre la copropriété et le collège Claude Le Lorrain.

Coût 80.000 € H.T.

Cofinancement ANRU

Sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy et Office Public de l'habitat de Nancy :

- **Démarche de Concertation et de Communication Plateau de Haye** : les maîtres d'ouvrage souhaitent poursuivre la démarche partenariale menée depuis plus de 10 ans sur le quartier en matière de communication et de concertation. Ainsi, un groupe de travail dédié a été constitué en février 2016. Sous une animation métropolitaine, il regroupe les villes, les bailleurs, le Grand Nancy et le Bureau des paysages Alexandre CHEMETOFF. Ses 1ers travaux, guidés par un souci de mutualisation et de partenariat, permettent d'identifier les actions suivantes :

- **aménager et faire vivre la maison des projets située dans la Tour des énergies** (1^{ère} entrée conservée du bâtiment Cèdre bleu qui soutient la cheminée de la chaufferie - propriété du Grand Nancy courant 2016), **lieu dédié d'information et de concertation et dont les actions peuvent être délocalisées sur le territoire du Plateau de Haye**. Au sein de la maison des projets, des outils pédagogiques qui encouragent et facilitent la participation de toutes et de tous, petits et grands, seront développés pour permettre la compréhension et la coproduction du projet de renouvellement urbain ainsi que l'appropriation des espaces et équipements publics. Dans ce sens, la création d'outils numériques immersifs et interactifs est recherchée. Des partenariats sont envisagés, notamment avec le monde universitaire et de l'enseignement supérieur, pour le développement et l'animation de ces outils. D'autres dispositifs participatifs complémentaires sont à l'étude comme la cartographie subjective et le théâtre forum. Si la maison des projets doit avoir un chef de fil : le Grand Nancy (porteur du projet d'ensemble et coordonateur du Conseil de développement intercommunal du Plateau de Haye), elle est cofinancée par les villes et l'OMh du Grand Nancy, co-animateurs de cet espace. A ce titre, une charte d'utilisation et de gestion de l'espace « maison des projets » et un programme d'animations co-élaborés sont envisagés. Le groupe ainsi constitué doit être force de propositions pour définir et assurer la mise en œuvre des animations de la Maison des projets.

A ce titre et pour susciter l'intérêt et mobiliser les habitants dans la poursuite du P.R.U, le groupe de travail étudie actuellement la possibilité de réunir l'ensemble des réalisations (photos, maquettes ou autres souvenirs partagés) des partenaires et des associations, fruit de la concertation menée depuis plus de 10 ans sur ce territoire et qui pourraient être utiles à la scénarisation d'une exposition d'ouverture. Les questions, d'où venons-nous et où allons-nous,

étant par ailleurs un gage de réussite à la poursuite de la participation des habitants à l'évolution de leur quartier.

- **développer des supports d'information et de communication** pour accompagner la phase de mise en œuvre du protocole. La création d'un support périodique d'information aux habitants est d'ores et déjà envisagée par les différents maîtres d'ouvrage.

- **mener une étude auprès des habitants du Plateau de Haye et des personnes extérieures au site avec un double objectif : analyser les attentes des habitants et déterminer les éléments qui rendraient le quartier plus attractif.** Cette étude devra s'établir en complémentarité avec les études déjà menées (ex étude sociologique 2009 à l'échelle du Plateau de Haye).

Au préalable de toutes ces actions, des étudiants de la Faculté de droit de Nancy (licence professionnelle), en stage à l'OMh du Grand Nancy de mars à juillet 2016, ont mené une enquête de satisfaction à destination des locataires du bailleur du Plateau de Haye. Cette enquête permet d'apporter un 1^{er} éclairage sur la perception des opérations menées dans le cadre du P.R.U. (2004 – 2015) et des attentes pour les 10 – 15 prochaines années. Ces éléments viennent compléter le diagnostic urbain 2015 établi avec le concours du Bureau des paysages Alexandre CHEMETOFF mais aussi des initiatives locales comme l'émission de l'OMh du Grand Nancy sur la Radio associative locale RCN (Radio Caraïbes Nancy) où sont sollicités les avis, réactions, souhaits des habitants du Plateau de Haye et plus largement). **Les résultats de l'enquête figurent à l'annexe n° 7 du présent protocole.**

Dans le présent protocole, cette démarche globale de communication - concertation sera présentée à travers deux lignes financières **pour une plus grande efficacité dans sa mise en œuvre** ; l'établissement d'un groupement de commandes ayant été écarté par la maîtrise d'ouvrage collective. Pour mémoire, un groupement de commandes avait été mis en place au début du P.R.U. (2004 – 2015) à l'échelle des 7 sites rénovés. Les lignes présentées aujourd'hui sont les suivantes :

Une ligne sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy, cofinancée par les villes, l'ANRU et la CDC, à hauteur de 115.000 € H.T.

Une ligne sous maîtrise d'ouvrage Office Public de l'habitat de Nancy à hauteur de 90.000 € H.T. Cofinancement ANRU

Sous maîtrise d'ouvrage Office Public de l'habitat de Nancy :

- Etudes et diagnostics techniques du bâti Plateau de Haye

Coût 100.000 € H.T. Cofinancement ANRU

Il s'agit de diagnostics préalables aux interventions ou aux choix techniques sur les bâtiments (démolition, réhabilitation, évolution des typologies de logements) :

- Etudes de faisabilité pour la mise en accessibilité de bâtiments existants : 30.000 € H.T.
 - o Calcul de trafic par ascenseur,
 - o Analyse des structures bâtiment (procédé gros œuvre ESTIOT) et VRD,
 - o Analyse de l'impact des travaux en site occupé,
 - o Pré-dimensionnement des équipements,
 - o Analyse des impacts environnementaux des solutions,
 - o Analyse financière (travaux et exploitation).
- Etudes de faisabilité énergétique : 30.000 € H.T.
 - o Analyse de l'existant avec points forts et points faibles,
 - o Enumération des diverses solutions possibles,
 - o Pré-dimensionnement des équipements,
 - o Analyse des impacts environnementaux des solutions,
 - o Analyse financière (travaux et exploitation).
- Diagnostic amiante avant réhabilitation et démolition : 20.000 € H.T.
- Diagnostic technique du bâti existant pour confirmer les hypothèses de démolition : 20.000 € H.T.
 - o Analyse de l'existant avec points forts et points faibles,
 - o Analyse des structures bâtiment,
 - o Analyse des impacts environnementaux des solutions
 - o Estimation financière.

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

4.2.2. Les Provinces à Laxou

Sous maîtrise d'ouvrage de l'E.P.A.R.E.C.A. :

- Etude juridique sur la copropriété commerciale Les Provinces (25.000 H.T.)

Maître d'ouvrage E.P.A.R.E.C.A.

L'enjeu principal de cette mission est de définir les contraintes juridiques à la prise de contrôle du centre commercial

Financement 1/3 C.D.C., 1/3 Grand Nancy et 1/3 EPARECA

- Etude commerciale Les Provinces (6.100 € H.T.)

Maître d'ouvrage E.P.A.R.E.C.A.

L'enjeu principal de cette mission est de réaliser :

- un état des lieux du tissu commercial du quartier et une analyse de l'environnement concurrentiel,
- une évaluation de la zone de chalandise et du marché potentiel en fonctions des projets à venir,
- des recommandations portant sur le nombre et la nature des activités pouvant être implantées dans le projet.

Financement 1/3 C.D.C., 1/3 Grand Nancy et 1/3 EPARECA

Sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy :

- Mission d'urbanisme Les Provinces (250.000 € H.T.)

Maître d'ouvrage Grand Nancy sous la forme d'un contrat cadre

L'enjeu principal de cette mission est la réalisation du projet urbain du quartier des Provinces sur la base des éléments de projet, ainsi que son suivi et son adaptation pendant 4 ans.

Elle comprend :

➤ Tranche ferme :

La tranche ferme comprendra trois phases :

▪ *Phase 1 : Plan directeur et premier cadrage pré-opérationnel*

L'équipe élaborera un plan directeur précisant les processus de transformation du quartier et leur cohérence, s'inscrivant dans une vision dynamique et dans la durée (jusqu'en 2024 voire à plus long terme) et impliquant les différents

acteurs locaux. Ce plan directeur sera accompagné des premiers éléments de cadrage pré-opérationnel (chronologie générale des opérations, premiers tableaux de bord, des estimations financières).

▪ Phase 2 : Programmation urbaine détaillée

L'équipe devra finaliser tous les documents graphiques et élaborer une programmation urbaine détaillée à finalité opérationnelle.

▪ Phase 3 : Programmation commerciale

L'équipe devra élaborer une programmation commerciale détaillée à finalité opérationnelle.

Pour information, quatre tranches conditionnelles de suivi sont prévues au marché (une par an). Le financement de ces tranches sera proposé dans la convention pluriannuelle.

Cofinancements ville, bailleurs, CDC et ANRU.

Sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy, Batigère et meurthe & moselle
HABITAT

- **Démarches et outils de Concertation et de Communication Les Provinces :** Organisation d'événementiels, de lettres d'information, de panneaux d'expositions / de chantier, et diverses actions autour du projet. En lien avec la commune, un appui technique sera développé pour la concertation.

Dans le présent protocole, elle sera présentée à travers trois lignes financières pour une plus grande efficacité dans sa mise en œuvre :

Une ligne sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy à hauteur de 80.000 € H.T.
Cofinancements ville, CDC et ANRU.

Une ligne sous maîtrise d'ouvrage Batigère à hauteur de 37.500 € H.T.

Une ligne sous maîtrise d'ouvrage mmH à hauteur de 20.000 € H.T.

La stratégie de communication et d'animation sera renforcée sur Les Provinces avec le chargé de mission demandé par la ville de Laxou. cf fiche de poste en annexe n°13.

Sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Laxou :

- Mission d'étude à la création d'un pôle pluridisciplinaire (Sport- Enfance- Jeunesse-Education-Culture) et d'accueil intergénérationnel intégré aux Provinces (70 000 € H.T.)

Maître d'ouvrage Ville de Laxou

L'enjeu principal de cette mission est d'appréhender les besoins, les usages et la pertinence d'un regroupement d'une partie des équipements publics du quartier dévoués au sport, à la petite enfance, à la jeunesse, aux écoles et à la culture.

A ce jour, cet accueil est dispersé sur plusieurs sites, distants les uns des autres, sans sécurité d'accès, isolés du cœur du quartier, dans des locaux vieillissants (Halte-garderie dans des bâtiments de 1962, Groupe scolaire de 1969, Gymnase de 1969 ...) qui ne répondent plus aux besoins des usagers, ni aux normes réglementaires (PMR, qualité de l'air, sanitaire, énergétique).

Cette étude devra alimenter l'étude urbaine et définir, en fonction des résultats, l'implantation d'un pôle d'équipements, son accessibilité (Intégration au quartier des Provinces, ouverture vers le quartier du village, Villers-lès-Nancy, les transports en commun, les cheminements doux, et les voiries) tout en permettant de désenclaver le groupe scolaire primaire du quartier actuellement isolé.

Elle devra définir le projet le plus à même de répondre à une ergonomie éducative et à l'attractivité d'un pôle d'équipements destiné aux habitants, du nourrisson au senior.

Elle devra de plus comporter un focus sur l'évolution des modes de scolarité sur le secteur et ses environs proches.

Elle devra aussi définir la stratégie des familles, afin de cadrer les actions à mener, les changements à opérer, avec pour but de proposer, sur ce quartier, des écoles en adéquation avec les besoins réels de la population, s'intégrant ainsi au mieux aux transformations du mode de vie, et du tissu urbain actuels et futurs.

Cette étude devra tenir compte de la volonté de la Municipalité de créer ou développer de l'attractivité, renforcer la mixité sociale, tout en favorisant le brassage des populations et des générations, tout en répondant aux besoins associatifs, éducatifs, familiaux, sociaux et économiques.

Cofinancement ANRU.

Sous maîtrise d'ouvrage de Batigère :

- Etude de marché Les Provinces (35.000 € H.T.)

Maître d'ouvrage Batigère

Enquête par entretiens auprès des occupants sur échantillons représentatifs des différents groupes de population logés (isolés jeunes dont étudiants, isolés âgés, personnes à mobilité réduite, familles monoparentales, anciens locataires et locataires récents, ménages avec enfants à charge et ménages avec cohabitation de jeunes adultes...).

L'enquête vise à analyser les attentes des habitants, et particulièrement celles appelant des réponses spécifiques en matière d'offre ou d'adaptation du logement, mais aussi en matière d'occupation, de régulation des conditions d'occupation (et d'abord de la sous-occupation accentuée en grand logement), de décohabitation...

Un second volet de l'étude consistera à valider avec les associations représentatives des différentes populations, le constat établi à l'issue de l'enquête et à confirmer les pistes identifiées pour un aménagement de l'offre, et en matière de gestion sociale et de services aux personnes.

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

Cofinancement ANRU

- Etudes et diagnostics techniques du bâti (40.000 € H.T.)

Maître d'ouvrage Batigère

L'étude et les diagnostics techniques porteront sur le bâti existant afin d'affiner les stratégies patrimoniales (Restructuration et réhabilitation lourdes de l'immeuble Printemps-Automne à Laxou, ou démolition par exemple) et d'évaluer la capacité de chaque immeuble à répondre de manière pertinente aux nécessités d'une adaptation de l'offre aux besoins spécifiques des populations à loger, selon ce qui émergera de l'étude de marché.

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

Cofinancement ANRU

Sous maîtrise d'ouvrage de meurthe & moselle HABITAT :

- Etude de marché en direction des habitants Les Provinces (20.000 € H.T.)

Maître d'ouvrage mmH

Il s'agit des pré-enquêtes de relogement pour définir les attentes des locataires sur la situation, la typologie, la configuration de leur nouvel habitat.

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

Cofinancement ANRU

- Etude et diagnostics techniques préalables du bâti Les Provinces (50 000 € H.T.)

Maître d'ouvrage mmH

Il s'agit de diagnostics préalables aux interventions ou aux choix techniques sur des bâtiments (démolition, réhabilitation,...).

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

Cofinancement ANRU

4.2.3. Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy

Sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy :

- Mission d'urbanisme Haussonville – Les Nations(150.000 € H.T.)

Maître d'ouvrage Grand Nancy sous la forme d'un contrat cadre.

L'enjeu principal de cette mission est la réalisation du projet urbain du quartier des Nations sur la base des éléments de projet et dans la continuité du projet 2007-2017 en cours de réalisation sur la commune de Vandœuvre-lès-Nancy, ainsi que son suivi et son adaptation pendant 4 ans.

Elle comprend :

➤ Tranche ferme :

La tranche ferme comprendra trois phases :

▪ *Phase 1 : Approfondissement du diagnostic du quartier*

L'équipe précisera les dynamiques à l'œuvre, les usages et potentiels, ainsi que le devenir et la vocation du quartier à 10-20 ans.

▪ *Phase 2 : Plan directeur et premier cadrage pré-opérationnel*

L'équipe élaborera un plan directeur précisant les processus de transformation du quartier et leur cohérence, s'inscrivant dans une vision dynamique et dans la durée (jusqu'en 2024 voire à plus long terme) et impliquant les différents acteurs locaux. Ce plan directeur sera accompagné des premiers éléments de cadrage pré-opérationnel (chronologie générale des opérations, premiers tableaux de bord, des estimations financières). Une attention particulière sera demandée en terme de programmation d'équipements publics.

▪ *Phase 3 : Programmation urbaine détaillée*

L'équipe devra finaliser tous les documents graphiques et élaborer une programmation urbaine détaillée à finalité opérationnelle.

Pour information, quatre tranches conditionnelles de suivi sont prévues au marché (une par an). Le financement de ces tranches sera proposé dans la convention pluriannuelle.

Cofinancements : ville, bailleurs (mmH et Batigère), CDC et ANRU

Sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy, Batigère et meurthe & moselle HABITAT

- **Démarches et outils de Concertation et de Communication Haussonville – Les Nations** : Organisation d'événementiels, de lettres d'information, de panneaux d'expositions / de chantier, et diverses actions autour du projet. En lien avec la commune, un appui technique sera développé pour la concertation.

Dans le présent protocole, elle sera présentée à travers trois lignes financières pour une plus grande efficacité dans sa mise en œuvre :

Une ligne sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy à hauteur de 10.000 € H.T.
Cofinancement CDC

Une ligne sous maîtrise d'ouvrage Batigère à hauteur de 10.000 € H.T.
Cofinancement CDC

Une ligne sous maîtrise d'ouvrage mmH à hauteur de 10.000 € H.T. Cofinancement CDC.

Sous maîtrise d'ouvrage de l'E.P.A.R.E.C.A. :

- **Etude commerciale sur le centre Jeanne d'Arc Haussonville – Les Nations**
(13 250 € H.T.)

Maître d'ouvrage E.P.A.R.E.C.A.

L'enjeu principal de cette mission est de réaliser :

- un état des lieux du tissu commercial du quartier et une analyse de l'environnement concurrentiel,
- un diagnostic du fonctionnement des commerces basé sur des rencontres individuelles avec les exploitants,
- une enquête ménage par téléphone (200 ménages),
- une évaluation de la zone de chalandise et du marché potentiel en fonctions des projets à venir,
- la programmation commerciale praticable (nombre et nature des commerces).

Financement 1/3 C.D.C., 1/3 Grand Nancy et 1/3 EPARECA

Sous maîtrise d'ouvrage de Batigère :

- Etude de marché Haussonville – Les Nations (35.000 € H.T.)

Maître d'ouvrage Batigère

Enquête par entretiens auprès des occupants sur échantillons représentatifs des différents groupes de population logés (isolés jeunes dont étudiants, isolés âgés, personnes à mobilité réduite, familles monoparentales, anciens locataires et locataires récents, ménages avec enfants à charge et ménages avec cohabitation de jeunes adultes...).

L'enquête vise à analyser les attentes des habitants, et particulièrement celles appelant des réponses spécifiques en matière d'offre ou d'adaptation du logement, mais aussi en matière d'occupation, de régulation des conditions d'occupation (et d'abord de la sous-occupation accentuée en grand logement), de décohabitation...

Un second volet de l'étude consistera à valider avec les associations représentatives des différentes populations, le constat établi à l'issue de l'enquête, et à confirmer les pistes identifiées pour un aménagement de l'offre, et en matière de gestion sociale et de services aux personnes.

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

Cofinancement ANRU

- Etudes et diagnostics techniques du bâti Haussonville – Les Nations (40.000 € H.T.)

Maître d'ouvrage Batigère

L'étude et les diagnostics techniques porteront sur le bâti existant afin d'affiner les stratégies patrimoniales (restructuration et réhabilitation lourdes de l'immeuble Printemps-Automne à Laxou, ou démolition par exemple) et d'évaluer la capacité de chaque immeuble à répondre de manière pertinente aux nécessités d'une adaptation de l'offre aux besoins spécifiques des populations à loger, selon ce qui émergera de l'étude de marché.

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

Cofinancement ANRU

Sous maîtrise d'ouvrage de meurthe & moselle HABITAT :

- Etudes et diagnostics techniques du bâti Haussonville – Les Nations (120 000 € H.T.)

Maître d'ouvrage mmH

Il s'agit de diagnostics préalables aux interventions ou aux choix techniques sur les bâtiments (démolition, réhabilitation,....).

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

Cofinancement ANRU

- Etude de marché en direction des habitants Haussonville – Les Nations (50.000 € H.T.)

Maître d'ouvrage mmH

Il s'agit des pré-enquêtes de relogement pour définir les attentes des locataires sur la situation, la typologie, la configuration de leur nouvel habitat.

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

Cofinancement ANRU

Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses sera la date du comité d'engagement, à savoir le 29 juin 2016, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

5.1. Le Plateau de Haye à Laxou, Maxéville et Nancy

Les opérations présentées ci-dessous sont détaillées dans le diagnostic du quartier (article 2.1.1.b2) **et la demande de démarrage anticipé accordée a été justifiée.**

- Dans le cadre du projet global de rénovation de l'offre commerciale du Plateau de Haye, trois appareils commerciaux ont nécessité une reconversion ou restructuration lourde :

- L'espace commercial du Plateau de Haye (14 cellules et l'agence postale) inauguré en septembre 2014 vient en remplacement du centre commercial Les Tamaris à Nancy,
- Le centre commercial des Ombelles à Nancy qui doit devenir un pôle de proximité,
- Et le centre commercial de La Cascade à Laxou et Maxéville comprenant environ 25 locaux et deux supermarchés (LIDL et MATCH).

Dans ce contexte, une demande d'autorisation anticipée de démarrage a été accordée pour la :

- Restructuration du **centre commercial des Ombelles** (au profit de l'EPARECA) et des aménagements dont la maîtrise foncière (au profit du Grand Nancy). Le report de cette opération du P.R.U. vers le N.P.N.R.U. a été obtenu compte tenu des délais de procédure pour la maîtrise du foncier (en cours). **Les évolutions techniques et financières du dossier sont présentées à l'annexe n°18. Une nouvelle présentation est proposée à l'A.N.R.U. mi-2017, avant l'élaboration de la future convention.**

Un équipement de proximité est aussi concerné par cet article 5.1. Il s'agit de la :

- Restructuration d'un bâtiment avenue Pinchard, contre la structure multi-accueil Jeannine Bodson, pour le transfert de la **halte garderie** du C.C.A.S. de Nancy aujourd'hui encore située dans les Tamaris. **L'annexe n°19** présente un diagnostic du bâti.

5.2. Les Provinces à Laxou

Sans objet.

5.3. Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy

- Construction d'un nouveau centre commercial rue Jeanne d'Arc maître d'ouvrage E.P.A.R.E.C.A. et Démolition de l'ancien centre commercial rue Jeanne d'Arc Maître d'ouvrage Grand Nancy

Lancement de la construction d'un nouveau centre commercial rue Jeanne d'Arc. Ce centre commercial, à ce stade des études préliminaires, a été chiffré avec 9 cellules commerciales et 925 mètres carrés de surfaces commerciales et lancement des démarches visant l'appropriation de l'ancien centre commercial Jeanne d'Arc par le Grand Nancy.

Etat opérationnel :

- Etude juridique et foncière réalisée à la demande de l'E.P.A.R.E.C.A. en 2011 (à actualiser dans le cadre de la phase de préfiguration du NPNRU).
- Demandes de subvention déjà réalisées (F.E.D.E.R. en cours, attribution d'une subvention de la Région si démarrage de l'opération avant fin 2017).
- Lancement de la phase d'acquisition du centre commercial Jeanne d'Arc possible immédiatement.

- Démolition des immeubles jointifs sis 1-3 rue de Haarlem (77 logements) Maître d'ouvrage meurte-et-moselle Habitat et démolition de l'immeuble Courlis sis 16-18-20-22-24 rue d'Amsterdam (53 logements) Maître d'ouvrage Batigère Nord-Est

Lancement des études et des relogements.

Dans cette phase, les immeubles de logements identifiés par les partenaires comme pouvant bénéficier d'un commencement anticipé et d'un préfinancement sont :

- **L'immeuble COURLIS** sis 16-18-20-22-24 rue d'Amsterdam – 53 logements (BATIGERE)
- **Les immeubles HAARLEM**, sis 1-3 rue de Haarlem – 77 logements (MMH)

Etat opérationnel :

Les premières analyses ont débuté dès 2014 pour les deux bailleurs sociaux.

Les études réalisées sur le parc social de BATIGERE sont déjà bien avancées et permettraient un démarrage rapide, dès validation de l'opération par l'A.N.R.U. (Cf. annexe n°28)

La phase opérationnelle pourrait également s'enclencher rapidement pour mmH dès validation par l'A.N.R.U. du projet et garantie de financement.

Le relogement des ménages concernés doit être anticipé par le biais d'opérations à tiroirs ou par la localisation de foncier disponible, toujours à l'échelle métropolitaine. Le lancement des relogements sera donc conditionné à l'engagement de la démarche d'agglomération sur la convention d'équilibre territorial, en dérogation de l'article 3.

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain

6.1 A l'échelle de l'agglomération

Les actions de communication doivent s'inscrire d'une part, dans une co-construction et d'autre part, dans l'information de l'ensemble des Grand Nancéiens pour ce projet d'agglomération.

Le volet participatif avec la mise en place d'un Conseil citoyen dans chaque quartier prioritaire de la politique de la ville (article 7 de la loi du 21 février 2014), soit 8 conseils pour le Grand Nancy, sur la base d'un diagnostic des pratiques et des initiatives participatives. Le Conseil citoyens est composé d'habitants tirés au sort, dans le respect de la parité entre les femmes et les hommes, de représentants des associations et d'acteurs locaux. Ces instances exercent leur action en toute indépendance vis-à-vis des pouvoirs publics et l'inscrivent dans le respect des valeurs de liberté, d'égalité, de fraternité, de laïcité et de neutralité.

Ils sont associés à la mise en œuvre et à l'évaluation du Contrat de ville. Des représentants du Conseil citoyen participent à toutes les instances de pilotage du contrat de ville, y compris celles relatives aux projets de renouvellement urbain, notamment avec la création de Maisons des projets.

6.2. A l'échelle des sites

6.2.1. Le Plateau de Haye à Laxou, Maxéville et Nancy

La démarche engagée depuis le début du projet peut être présentée en trois temps :

- **le temps de la conception** (2003 / 2005) pour informer et consulter sur des projets à l'étude et associer durablement les habitants à la prise de décision et aux évolutions à venir : ex les conversations, les cartes sur table, les rencontres du Plateau, le Plateau sur la place...
- **le temps de la mise en œuvre** (2006 / 2010) avec la mise en place d'un dispositif coordonné d'information, de concertation et d'association des habitants à la dynamique de projet : enquêtes publiques, espaces témoins, logements témoins, concertation en pied d'immeuble,...
- **le temps de l'appropriation**, de moments festifs à la construction progressive d'une nouvelle identité et l'émergence d'une gouvernance participative : les aventures partagées et la mise en place du Conseil de développement du Plateau de Haye.

Pour les dix à quinze prochaines années, **outre les outils innovants qui seront développés (voir l'article 4.2.1. « Démarche de Concertation et de Communication »** du présent document qui présente les outils définis par les

partenaires de façon détaillée), l'association des habitants et des usagers s'appuiera sur :

- le Conseil de développement du Plateau de Haye :

Afin de cerner les pratiques des habitants et des acteurs du Plateau de Haye, et d'identifier leurs attentes en terme d'ambiance et de ressenti générés par les transformations urbaines du quartier, le Grand Nancy en collaboration étroite avec les villes a lancé, en 2009, une étude sociologique menée par Valérie BRETAGNE.

Cette étude sociologique a permis de mobiliser de nombreuses personnes : habitants, professionnels, bénévoles issus du quartier et des associations et institutions qui œuvrent sur le Plateau de Haye. Elle a participé à l'instauration de la dynamique de partage et de co-construction notamment développée et animée à travers le Conseil de développement à partir de 2010.

Ce Conseil de développement s'organise à travers une séance plénière (regroupant environ 150 personnes) et 5 ateliers participatifs et thématiques en cours de refonte avec la poursuite du projet de rénovation urbaine.

Les thématiques abordées ces 5 dernières années ont été :

- la prévention, sécurité,
- l'emploi,
- l'éducation, les loisirs et la culture,
- la santé,
- la gestion urbaine de proximité.

- les Conseils citoyens :

L'article 7 de la loi du 7 février 2014 impose la création de Conseils citoyens par quartier prioritaire de la politique de la ville. Sur le Plateau de Haye, deux Conseils citoyens ont vu le jour :

- un Conseil citoyen Nancy / Maxéville,
- un Conseil citoyen Laxou / Maxéville.

Pour garantir l'articulation entre ces nouvelles instances et le Conseil de développement, instance historique en matière de démocratie participative, des représentants de chaque Conseil citoyen participeront à la séance plénière et aux réunions thématiques.

- les autres initiatives locales :

Le Conseil de développement et les Conseils citoyens sont complétés plus localement par des initiatives des villes et des bailleurs.

Deux exemples :

- la ville de Maxéville a mis en place des réunions de gestion urbaine de proximité pour l'entretien des espaces et la pérennisation des investissements du P.R.U. ou encore des ateliers de quartier pour répondre au vécu et aux besoins des habitants en matière d'adaptation, voire de transformation des différents espaces publics.

- l'OMh du Grand Nancy s'appuie sur un conseil de concertation locale qui est obligatoire. Par ailleurs, afin de parfaire les éléments de diagnostic, outre l'enquête de satisfaction menée en 2016 et évoquée à l'article 4.2.1. du présent protocole, il s'appuie également sur les médias, notamment Radio Caraïbes, support média directement implanté au cœur du secteur du Haut du Lièvre, dont la couverture s'étend sur l'ensemble de l'agglomération. Ce vecteur d'information et de communication permet l'échange, le partage sur les projets, les évolutions souhaitées ... un moyen de concertation pour une élaboration partagée.

- la Maison des projets qui est partagée :

De façon pérenne, elle va être aménagée dans la Tour des énergies avec une animation partagée. Elle pourra, en fonction des besoins et des évolutions du projet d'ensemble, être délocalisée ponctuellement afin d'être au plus proche des habitants et des espaces. Voir détails à l'article 4.2.1. du présent protocole.

6.2.2. Les Provinces à Laxou

Développé dans l'objectif stratégique numéro 1 au paragraphe – **2.2.3.1. Favoriser la participation citoyenne et la co-construction du projet qui doivent tendre vers un EcoQuartier.**

6.2.3. Les Nations - Haussonville à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy

Développé dans l'objectif stratégique numéro 1 au paragraphe – **2.3.3.1. Favoriser la participation des habitants et la co-construction du projet.**

Article 7. Articulation avec la convention dite d'équilibre territorial prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

L'article 8 de la loi Lamy prévoit l'élaboration d'une convention intercommunale d'objectifs de mixité sociale, pour les équilibres entre les territoires. Cette convention sera annexée au Contrat de ville et signée par le Grand Nancy, les bailleurs sociaux, les communes signataires du nouveau contrat, les réservataires et le cas, échéant, toute autre personne morale intéressée, selon les termes de l'instruction du 3 novembre 2015 relative à la mise en œuvre d'une politique intercommunale des attributions et du volet « attributions » de la politique de la ville et à l'articulation des dispositions relatives à l'attribution des logements sociaux résultant de l'article 97 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et de l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Cette convention définira :

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, sur la base de la situation des Q.P.V. et dans le respect des articles L. 300-1 et L. 441-2-3 du CCH (ces objectifs seront fixés en fonction du critère de revenu mentionné à l'article 5 de la loi et des engagements de relogement prévus au titre des accords collectifs intercommunaux ou départementaux),
- les modalités de relogement et d'accompagnement social dans les projets de renouvellement urbain,
- les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

Elle devra prendre en compte, outre les orientations stratégiques sur les attributions approuvées par la C.I.L. :

- la situation des Q.P.V.,
- les engagements pris en matière de relogement des personnes relevant des accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du CCH,
- le critère de seuil de bas revenu (SBR) utilisé pour la définition des Q.P.V.

La convention intercommunale de mixité sera élaborée dans le cadre d'une nouvelle instance décisionnelle à mettre en place, co-pilotée par le Président du Grand Nancy et le Préfet de Département : la Conférence Intercommunale du Logement (C.I.L.). Elle sera établie courant 2016.

L'instruction précitée précise que dans les secteurs concernés par le N.P.N.R.U., la convention qui, selon l'article 8 de la loi du 21 février 2014 définit notamment « *Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain* », devra être élaborée parallèlement à la mise en œuvre du protocole de préfiguration et signée au plus tard lors de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, à laquelle elle pourra être annexée.

Cela nécessitera des évolutions dans les stratégies et les pratiques du Grand Nancy, des communes, des Bailleurs H.L.M. et plus globalement de l'ensemble des partenaires.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

8.1.1. A l'échelle de l'agglomération

La gouvernance se décline à différents niveaux :

- **un pilotage global avec le comité de pilotage plénier Contrat de ville**, associant les 20 communes. Il permet d'assurer une cohérence entre le volet urbain et humain.
- **un comité de pilotage Projet de Renouvellement Urbain** qui assure la mise en œuvre et le suivi des nouveaux projets urbains retenus au N.P.N.R.U.,
- **un volet participatif** avec le Grand Nancy qui a un rôle de « ressource » puisque les villes sont en 1^{ère} ligne via les Conseils citoyens. Par ailleurs, la Métropole anime avec les villes le Conseil de développement du Plateau de Haye. Elle est impliquée dans les Maisons des projets.
- **un pilotage avec la délégation territoriale de l'A.N.R.U. / D.D.T. 54**
Une revue technique se tient une fois par mois, de manière régulière. A l'initiative de la Métropole, elle regroupe la D.D.T., le pôle Territoire, les autres services concernés du Grand Nancy et l'équipe dédiée au projet de renouvellement urbain, ainsi que les principaux assistants externes. Il est proposé, une fois par trimestre, d'élargir cette revue à l'ensemble des référents techniques A.N.R.U. communaux.

8.1.2. A l'échelle des sites

8.1.2.1. Le Plateau de Haye à Laxou, Maxéville et Nancy

La gouvernance du Plateau de Haye s'appuie sur trois instances :

- **une revue technique transversale,**
- **un comité de pilotage : la Conférence Territoire à enjeux « Plateau de Haye »** qui est complétée par des comités de pilotage spécifiques à la restructuration de chaque centre commercial (Les Ombelles et la Cascade),
- **le Conseil de développement du Plateau de Haye** pour la concertation et la coproduction du projet de territoire, en lien avec les 2 Conseils citoyens du site.

Par ailleurs, l'OMh du Grand Nancy réunit le **Conseil de concertation locative** avant chaque Conseil d'Administration de l'office et des conseils thématiques peuvent être organisés autant que de besoin.

8.1.2.2. Les Provinces à Laxou

La gouvernance du quartier Les Provinces est en cours de mise en place, mais elle s'appuie pour l'instant sur **une revue technique transversale** qui regroupe l'ensemble des partenaires du projet.

8.1.2.3. Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy

La gouvernance d'Haussonville - Les Nations s'appuie sur trois niveaux d'instances :

- **deux revues techniques transversales**, une pour chaque commune. Elles regroupent l'ensemble des partenaires du projet selon une périodicité mensuelle pour Vandœuvre-lès-Nancy et trimestrielle pour Nancy.
- **des comités techniques particuliers à certains projets**, notamment sur le Cœur de Ville des Nations.
- **un comité de pilotage local** sur Vandœuvre-lès-Nancy qui regroupe l'ensemble des décideurs des partenaires une à deux fois par an. Un comité de même nature est organisé selon les besoins à Nancy.

8.2. Conduite de projet

En qualité de porteur du projet le Grand Nancy anime techniquement le dispositif de renouvellement urbain. Pour ce faire, il a constitué une équipe technique dédiée au projet rattachée au Pôle Territoire. L'équipe de rénovation urbaine est rattachée à la Direction de l'habitat – Rénovation Urbaine et Gens du Voyage du Grand Nancy.

4 postes professionnels sont dédiés au pilotage de la rénovation urbaine :

Sur la dimension stratégique et multi-sites d'agglomération :

- un directeur de la rénovation urbaine qui assure l'animation du dispositif et l'avancement général du projet (1/2 ETP),
- un coordonnateur qui assure la coordination générale du nouveau projet de renouvellement urbain (70 % ETP). Voir fiche de poste à l'annexe n°29,
- un chef de projet développement économique (100 % ETP). Voir fiche de poste à l'annexe n°14.

Sur la dimension territoriale :

- un chef de projet dédié au site du Plateau de Haye (90 % ETP),
- un chef de projet dédié au site d'intérêt national des Provinces (50 % ETP),
- un chef de projet dédié au site d'intérêt régional d'Haussonville / Les Nations (50 % ETP).
- un chargé de mission de proximité communal pour le quartier des Provinces (100 % ETP). Voir fiche de poste à l'annexe n°13

Le Grand Nancy a renforcé également sa maîtrise d'ouvrage par des recrutements complémentaires à la direction administrative et financière du projet de rénovation urbaine, ainsi qu'au pôle Services urbains / Service proximité Voirie, avec une personne dédiée à plein temps.

Les autres pôles du Grand Nancy apportent l'appui technique sur leurs compétences propres.

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

En matière d'habitat, la Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Alsace-Lorraine est désormais membre à part entière de notre instance de concertation, la Conférence Territoriale de l'Habitat, et participe aux échanges sur la politique de l'habitat.

Depuis juillet, il a été acté de rencontres régulières, 2 fois par an, entre le Grand Nancy et la F.P.I. Ainsi, en juillet 2015, une rencontre avec des représentants de promoteurs, de banques a eu lieu pour lancer officiellement la démarche.

Parallèlement, des contacts sont pris régulièrement avec des promoteurs notamment sur le Plateau de Haye.

En matière de développement économique, depuis 2012, les agglomérations de Thionville - Porte de France, Metz Métropole, Epinal et le Grand Nancy participent, sous la bannière du Pôle Métropolitain européen du Sillon Lorrain, au :

- MAPIC, Marché international de l'implantation commerciale et de la distribution (8400 participants - 75 nationalités - 2400 enseignes)
- SIMI, Salon de l'immobilier d'entreprise, rendez-vous annuel des décideurs de l'immobilier d'entreprise (25 000 visiteurs pro et 440 exposants).

Pour le Grand Nancy, cette présence permet de répondre à 3 objectifs principaux :

- la promotion du territoire : l'occasion de présenter les atouts du territoire et d'éveiller son intérêt comme territoire d'implantation potentielle,
- la prospection économique : rechercher les entreprises, enseignes, promoteurs et investisseurs potentiels dans le cadre des projets du territoire,
- l'accueil et le suivi des contacts : faire des propositions foncières et immobilières adaptées à la demande et suivre les prospects rencontrés.

Par ailleurs, la gouvernance du Plateau de Haye instaurée permet d'associer les maîtres d'ouvrage, les habitants mais aussi tous les acteurs impliqués notamment les acteurs économiques.

Et, des échanges inter-bailleurs existent exemple : échanges entre l'OMh du Grand Nancy et Batigère Nord - Est.

Par ailleurs, il faut souligner l'action de l'association U&S qui regroupe les 10 bailleurs du Grand Nancy et agit depuis plus de 10 ans dans le cadre du P.R.U. Pour le N.P.N.R.U., ils ont pris la position de principe de travailler en inter-bailleurs sur le relogement des ménages issus des immeubles à démolir et si nécessaire sur la reconstitution de l'offre.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 6. Le financement des opérations par l'ANRU est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain

Voir Fiches de poste en annexe n°13 pour le Chargé de mission Proximité de la ville de Laxou (Les Provinces) et en annexe n°29 pour le Coordonnateur de projet de la Métropole.

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Anru calculée sur 18 mois	Commentaire (mode calcul subvention cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Une Directrice de projet à 50 % ETP	Grand Nancy	86.250	50 %	43 125		2ème semestre 2016	18 mois
Un chef de projet Plateau de Haye à 90 % ETP	Grand Nancy	155 250	50 %	77 625		2ème semestre 2016	18 mois
Un chef de projet Provinces à 50 % ETP	Grand Nancy	86 250	50 %	43 125	Quartier d'intérêt national	2ème semestre 2016	18 mois
Un chef de projet Haussonville – Les Nations à 50 % ETP	Grand Nancy	86 250	42,555 %	36 702,13	Quartier d'intérêt régional	2ème semestre 2016	18 mois
Un coordonnateur de projet à 70 % ETP	Grand Nancy	99.750	50 %	49 875		2ème semestre 2016	18 mois
Un chargé de mission proximité communal à 100% ETP	Ville de Laxou	142 500	50 %	71 250		1 ^{er} semestre 2017	18 mois

9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail

Volet d'agglomération

- Etude pour les capacités d'accueil du parc de logements HLM et identifier les tensions potentielles

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude pour les capacités d'accueil du parc de logts HLM et identifier les tensions potentielles	Grand Nancy	Grand Nancy	10 000	50	5 000		2ème semestre 2017	6 mois

- Mission d'accompagnement lors de l'élaboration des projets, en matière de sécurité et de tranquillité publique :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Mission d'accompagnement lors de l'élaboration des projets en matière de sécurité et tranquillité publique	Grand Nancy	Grand Nancy	30 000	50	15 000		1 ^{er} semestre 2017	18 mois

- Démarches et outils de communication - concertation :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Démarches et outils de communication-concertation	Grand Nancy	Grand Nancy	15 000	50	7 500		1 ^{er} semestre 2017	18 mois

Plateau de Haye Laxou, Maxéville et Nancy

Sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy :

- Mission d'urbanisme Plateau de Haye :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Mission d'urbanisme Plateau de Haye	Plateau de Haye Nancy Maxéville	Grand Nancy	365.000 €	40%	146.000 €	Cofinancements : Villes (10%), OMh du Grand Nancy (20%) et CDC (10%)	1 ^{er} semestre 2017	18 mois

- Accompagnement administratif, juridique et financier de la copropriété en difficultés des Ombelles :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Accompagnement administratif, juridique et financier de la copropriété en difficultés des Ombelles	Plateau de Haye Nancy Maxéville	Grand Nancy	15.000 €	50%	7.500 €		1 ^{er} semestre 2017	18 mois

- Etude de faisabilité technique et financière de la copropriété de la Bergamote :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de faisabilité technique et financière de la copropriété de la Bergamote	Plateau de Haye Nancy Maxéville	Grand Nancy	80.000 €	50%	40.000 €		1 ^{er} semestre 2017	18 mois

Sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy et Office Public de l'habitat de Nancy dans le cadre d'une action collective :

- Démarche de Concertation et de Communication Plateau de Haye :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Démarche de Concertation et de Communication Plateau de Haye	Plateau de Haye Nancy Maxéville	Grand Nancy	115.000 €	35%	40.250 €	Cofinancements : Villes (20%) et CDC (15%)	2ème semestre 2016	18 mois
		OMh du Grand Nancy	90.000 €	50%	45.000 €		2ème semestre 2016	18 mois

Sous maîtrise d'ouvrage Office Public de l'habitat de Nancy :

- Etudes et diagnostics techniques du bâti Plateau de Haye :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etudes et diagnostics techniques du bâti Plateau de Haye	Plateau de Haye Nancy Maxéville	OMh du Grand Nancy	100.000 €	50%	50.000 €		2ème semestre 2017	6 mois

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

Les Provinces à Laxou

Sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy :

- Mission d'urbanisme Les Provinces :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Mission d'urbanisme Les Provinces	Les Provinces	Grand Nancy	250.000 €	40 %	100.000 €	Cofinancements : Ville (10%), mmH et Batigère (20%) et CDC (10%)	2ème semestre 2016	18 mois

Sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy, Batigère et meurthe et moselle Habitat dans le cadre d'une action collective :

- Démarches et outils de Concertation et de Communication Les Provinces :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Démarches et outils de Concertation et de Communication Les Provinces	Les Provinces	Grand Nancy	80.000 €	30%	24.000 €	Cofinancement : Ville (20%) C.D.C (20%)	2ème semestre 2016	18 mois
		Batigère	37.500 €	50%	18.750 €		1 ^{er} semestre 2017	18 mois
		mmH	20.000 €	50%	10.000€		1 ^{er} semestre 2017	18 mois

Sous maîtrise d'ouvrage commune de Laxou :

- Mission d'étude à la création d'un pôle pluridisciplinaire (Sport- Enfance- Jeunesse-Education-Culture) et d'accueil intergénérationnel intégré aux Provinces :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Mission d'étude à la création d'un pôle pluridisciplinaire et d'accueil intergénérationnel intégré aux Provinces	Les Provinces	Laxou	70 000 €	50 %	35 000 €		1 ^{er} semestre 2017	18 mois

Sous maîtrise d'ouvrage de Batigère :

- Etude de marché Les Provinces :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de marché Les Provinces	Les Provinces	Batigère	35 000 €	50 %	17 500 €		2ème semestre 2017	6 mois

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

- Etudes et diagnostics techniques du bâti Les Provinces :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etudes et diagnostics techniques du bâti Les Provinces	Les Provinces	Batigère	40.000 €	50%	20.000 €		2ème semestre 2017	6 mois

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

Sous maîtrise d'ouvrage mmH :

- Etude et diagnostics techniques préalables du bâti Les Provinces :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude et diagnostics techniques préalables du bâti Les Provinces	Les Provinces	mmH	50 000 €	50 %	25.000 €		2ème semestre 2017	6 mois

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

- Etude de marché en direction des habitants Les Provinces :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de marché en direction des habitants Les Provinces	Les Provinces	mmH	20 000 €	50 %	10.000 €		2eme semestre 2017	6 mois

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy

Sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy :

- Mission d'urbanisme Haussonville – Les Nations :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Mission d'urbanisme Haussonville Les Nations	Haussonville Les Nations	Grand Nancy	150.000 €	34,044 %	51 063,83 €	Cofinancements : Ville (10%), mmH et Batigère (20%) C.D.C. (10%)	2ème semestre 2016	18 mois

Sous maîtrise d'ouvrage Batigère :

- Etude de marché Haussonville – Les Nations :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de marché Haussonville / Les Nations	Haussonville / Les Nations	Batigère	35 000 €	42,555%	14 893,62 €		2ème semestre 2017	6 mois

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

- Etudes et diagnostics techniques du bâti Haussonville – Les Nations :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etudes et diagnostics techniques du bâti Haussonville / Les Nations	Haussonville / Les Nations	Batigère	40.000 €	42, 555%	17 021,28 €		2ème semestre 2017	6 mois

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

Sous maîtrise d'ouvrage mmH :

- Etude de marché en direction des habitants Haussonville – Les Nations :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de marché en direction des habitants Haussonville / Les Nations	Haussonville / Les Nations	mmH	50 000 €	42,555 %	21 276,60 €		2ème semestre 2017	6 mois

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

- Etudes de diagnostics techniques du bâti Haussonville – Les Nations :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de diagnostics techniques du bâti Haussonville / Les Nations	Haussonville / Les Nations	mmH	120 000 €	42,555 %	51 063,83 €		2eme semestre 2017	6 mois

Ces études sont inscrites au présent protocole sous condition des résultats de l'étude urbaine. Elles pourront être déclenchées par la délégation territoriale de l'A.N.R.U. si nécessaire.

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

9.3. Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail³

Les opérations financées par l'ANAH, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe n°6.

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

- Etude pré-opérationnelle d'identification des copropriétés potentiellement fragiles sur les sites NPNRU :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANAH	Montant de subvention Anah	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude pré-opérationnelle d'identification des copropriétés potentiellement fragiles sur les sites NPNRU	Grand Nancy	Grand Nancy	50 000	50%	25.000	Cofinancement CDC (25%)	1er semestre 2017	18 mois

³ si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 6. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

A l'échelle de l'agglomération

- Un Chef de projet développement économique

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Un chef de projet développement économique	Grand Nancy	Grand Nancy	172 500	23%	40.000 €		2ème semestre 2016	18 mois

Voir la fiche de poste jointe à l'annexe n° 14.

- Etude sur la mobilité des habitants des quartiers :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
étude sur la mobilité des habitants des quartiers	Grand Nancy	Grand Nancy	30 000	50%	15 000		1er semestre 2017	12 mois

- Etude pré-opérationnelle d'identification des copropriétés potentiellement fragiles sur les sites NPNRU :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude pré-opérationnelle d'identification des copropriétés potentiellement fragiles sur les sites NPNRU	Grand Nancy	Grand Nancy	50 000	25%	12.500	Cofinancement ANAH (50%)	1er semestre 2017	18 mois

Plateau de Haye Laxou, Maxéville et Nancy

- Etude de marché secteur Tamaris :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de marché secteur Tamaris	Plateau de Haye Nancy Maxéville	Grand Nancy	35.000 €	70%	24.500 €		1er semestre 2017	12 mois

- Mission d'urbanisme Plateau de Haye :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Mission d'urbanisme Plateau de Haye	Plateau de Haye Nancy Maxéville	Grand Nancy	365.000 €	10%	36.500 €	Cofinancements : Villes (10%), OMh du Grand Nancy (20%) et ANRU (40%)	1er semestre 2017	18 mois

- Démarche de Concertation et de Communication Plateau de Haye :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Démarche de Concertation et de Communication Plateau de Haye	Plateau de Haye Nancy Maxéville	Grand Nancy	115.000 €	15%	17.250 €	Cofinancements : Villes (20%) et ANRU (35%)	2ème semestre 2016	18 mois

Les Provinces à Laxou

- Etude commerciale Les Provinces :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude commerciale Les Provinces	Les Provinces	EPARECA	6 100 €	33 %	2.013 €	Cofinancement 1/3 Grand Nancy, 1/3 EPARECA	1 ^{er} semestre 2017	12 mois

- Etude juridique sur la copropriété commerciale Les Provinces :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude juridique sur la copropriété commerciale Les Provinces	Les Provinces	EPARECA	25.000 €	33 %	8.250 €	Cofinancement 1/3 Grand Nancy, 1/3 EPARECA	1 ^{er} semestre 2017	12 mois

- Mission d'urbanisme Les Provinces :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Mission d'urbanisme Les Provinces	Les Provinces	Grand Nancy	250.000 €	10 %	25.000 €	Cofinancements : Ville (10%), mmH et Batigère (20%) et ANRU (40%)	2 ^{ème} semestre 2016	18 mois

- Démarches et outils de Concertation et de Communication Les Provinces :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Démarches et outils de Concertation et de Communication Les Provinces	Les Provinces	Grand Nancy	80.000 €	20%	16.000 €	Cofinancement : Ville (20%) A.N.R.U. (30%)	2 ^{ème} semestre 2016	18 mois

Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy

- Mission d'urbanisme Haussonville – Les Nations :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Mission d'urbanisme Haussonville Les Nations	Haussonville Les Nations	Grand Nancy	150.000 €	10 %	15 000 €	Cofinancements : Ville (10%), mmH et Batigère (20%) A.N.R.U. (34,044%)	2ème semestre 2016	18 mois

- Etude commerciale sur le centre Jeanne d'Arc Haussonville – Les Nations :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude commerciale sur le centre Jeanne d'Arc Haussonville / Les Nations	Haussonville / Les Nations	EPARECA	13 250 €	33 %	4.373 €	Cofinancement 1/3 Grand Nancy, 1/3 EPARECA	1 ^{er} semestre 2017	12 mois

Sous maîtrise d'ouvrage Grand Nancy, Batigère et meurthe & moselle HABITAT dans le cadre d'une action collective :

- Démarches et outils de Concertation et de Communication Haussonville – Les Nations :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Démarches et outils de Concertation et de Communication Haussonville / Les Nations	Haussonville / Les Nations	Grand Nancy	10.000 €	50%	5 000 €		1 ^{er} semestre 2017	18 mois
		Batigère	10.000 €	50%	5 000 €		1 ^{er} semestre 2017	18 mois
		mmH	10.000 €	50%	5 000 €		1 ^{er} semestre 2017	18 mois

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

Néant

Article 10 (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Le Plateau de Haye fait l'objet d'une transformation urbaine depuis plus de 10 ans avec une volonté collective de renforcer la mixité sociale et résidentielle du site. Cependant, il a directement subi la crise économique nationale qui a anéanti durant plusieurs années le développement de produits en accession à la propriété sur son territoire. En même temps, les autres opérations engagées n'étaient pas aussi abouties et visibles qu'aujourd'hui et donc le changement d'image pas aussi nettement engagé. Pour rappel, 165 logements privés ont été livrés sachant que l'objectif est de développer à terme 1.350 logements privés sur ce territoire.

En 2015, un diagnostic urbain a permis d'identifier 4 éléments importants :

- la présence de familles du quartier désireuses d'accéder à la propriété à un prix abordable,
- la fuite de jeunes couples avec enfants pour accéder à la propriété en 1^{ère} ou 2^{ème} couronne d'agglomération faute de produits adaptés intra-muros (budget maximal de 175.000 € TTC identifié dans une étude menée en 2013 par l'A.D.U.A.N.),
- la tendance des acquéreurs à préférer les maisons aux appartements,
- et la commercialisation classique des biens n'est plus adaptée au contexte actuel.

Sur cette base et notre connaissance du marché local (voir les éléments présentés à l'annexe 20 du présent document), nous avons décidé de relancer le processus d'urbanisation de ce site avec quelques opérations ciblées, en s'appuyant sur le levier de l'accession sociale ou abordable. En proposant des produits innovants et complémentaires que nous voulons attractifs, notre objectif est de donner envie aux familles de venir s'installer ou d'accéder à la propriété sur le Plateau de Haye. Dès que ce changement de situation pourra être confirmé des produits en accession libre pourront être développés.

Les trois opérations que nous accompagnons sont les suivantes (elles sont développées à l'article 2.1.1.b2 sur le diagnostic du quartier) :

1) *en accession sociale* : 28 maisons à la lisière de la forêt de la **Coopérative du Nid**
- T4 évolutif en T5 avec une surface totale de 96 m² à 104 m² (espace aménageable compris, pouvant aller de 16 à 18 m²) et une terrasse de plain-pied - Vente à partir de

150.000 € TTC (déduction faite de l'aide sollicitée auprès de l'ANRU à hauteur de 10.000 € par logement). Lancement des travaux prévu début 2017. **Voir présentation détaillée à l'annexe n°17.**

2) *en accession abordable* : 57 maisons individuelles groupées avec jardin (39 T4 / 90 m² à 160.000 € TTC et 18 T5 / 100 m² à 170.000 € TTC (SANS déduction de l'aide sollicitée auprès de l'ANRU (10.000 € par logement)) par **Blue / Eiffage immobilier**. Situation : ZAC du Plateau de Haye, à proximité du nouvel espace commercial, rue Jean Monnet. Lancement des travaux prévu au 2^{ème} semestre 2017. **Voir présentation détaillée à l'annexe n°23.**

3) *en accession abordable* : 30 logements de **Nexity** dont :

- 24 logements collectifs (bâtiment R+3 sans ascenseur) comprenant 12 T2, 9 T3 et 3 T4 avec celliers et terrasses aux prix de 110/115.000 € T.T.C. pour le T2 selon la taille, l'étage..., 140/150.000 € pour le T3 selon la taille, l'étage... et 155/160.000 € pour le T4 selon la taille, l'étage....

- 6 maisons de ville en T4 d'environ 80 m² avec un jardin privatif de 50 m² offrant un accès direct au stationnement situé sous le collectif (de 170 à 175.000 € T.T.C.).

Ces montants n'intègrent pas le stationnement (valorisé à environ 9.000 € par place et par logement) et n'intègrent pas l'aide de 10.000 € par logement sollicitée auprès de l'ANRU.

Situation : ZAC du Plateau de Haye, côté ZFU / Territoire entrepreneurs rue du Maréchal Koenig. Lancement des travaux prévu au 2^{ème} semestre 2017. **Voir présentation détaillée à l'annexe n°24.**

Ces trois opérateurs sont résolument décidés à développer ces produits adaptés au public cible et à l'environnement en mettant en place une commercialisation audacieuse permettant d'aller au plus près des futurs acquéreurs. Par ailleurs, nous bénéficions d'un contexte favorable en matière de prêts immobiliers dont il faut profiter pour proposer sur le Plateau de Haye un produit en l'accession pour le prix d'un loyer mensuel nancéien.

Au regard du financement et des capacités de remboursement de la population visée, un delta de quelques dizaines d'euros mensuels peut faire toute la différence sur le confort ou non de cette accession.

Les accédants, n'ayant le plus souvent aucune épargne, contractent en accompagnement du prêt général un prêt complémentaire permettant de couvrir les frais de notaire et d'hypothèque. De plus, le premier appel de fonds au moment de la signature du contrat en VEFA chez le notaire déclenche le départ des versements des assurances. L'attribution de la prime ANRU de 10.000 euros permettra d'une

part, d'alléger de quelques dizaines d'euros les mensualités sur la durée du prêt, mais également d'éviter le passage par ce prêt qui correspond à un moment difficile pour les accédants puisqu'ils paient leur loyer et remboursent, le temps de la construction, un « atout clic » avec assurance plus un versement au titre des assurances sur le prêt pour un montant total qui peut représenter environ 10% de leurs revenus et encore plus de leur reste à vivre.

Des expériences menées montrent les conséquences de la majoration du prix de 2.000 à 3.000 € sur la réussite de telles opérations.

Ces raisons ont permis, à titre exceptionnel, d'obtenir une inscription de ces opérations en investissement dans le cadre du protocole de préfiguration. **Les opérateurs n'auraient pas pu engager les commercialisations sans l'assurance d'obtenir cette aide. Attendre l'élaboration de la future convention ANRU pour connaître l'issue de leur sollicitation aurait amené à entraver l'urbanisation du secteur qui doit être une priorité dans la continuité du travail mené par tous.**

Un bilan de la commercialisation des trois opérations pourra être présenté à l'ANRU mi-2017.

Libellé précis de l'opération	Nature d'opération	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Base de Financement (K€)	Taux de subvention ANRU	Subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)
Construction de 28 logements en accession sociale	Construction de logements	Coopérative Le Nid	280.000	10.000 € par logement	280.000		1 ^{er} semestre 2017	18 mois	Grand Nancy
Construction de 57 logements en accession abordable	Construction de logements	Blue / Eiffage immobilier	570.000	10.000 € par logement	570.000		2 ^{ème} semestre 2017	12 mois	Grand Nancy
Construction de 30 logements en accession abordable	Construction de logements	Nexity Georges V	300.000	10.000 € par logement	300.000		2 ^{ème} semestre 2017	18 mois	Grand Nancy

Les bilans détaillés des opérations figurent aux annexes 17 (le Nid), 23 (Blue) et 24 (Nexity) du présent protocole. Des conventions spécifiques à ces trois opérations doivent être établies. Elles figureront dans ces annexes.

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévues au programme physique tel que détaillé aux articles 9 et 10 du présent protocole.

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 29 juin 2016, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 30 juin 2020. Conformément à la décision du Comité d'Engagement de l'A.N.R.U. du 29 juin 2016, les opérations peuvent être financées à partir de cette date.

La date de fin opérationnelle des opérations d'études et d'ingénierie visées à l'article 9 est fixée à 18 mois après la date de signature du présent protocole. Ce délai pourra être prolongé de 6 mois à l'issue d'un point d'étape à mener sur l'ensemble des études en présence de l'A.N.R.U.

La date de fin opérationnelle des opérations d'investissement visées à l'article 10 est fixée au 30 juin 2020.

Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir de la date de signature du protocole de préfiguration par l'A.N.R.U.
Il s'achève le 30 juin 2023.

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires nécessaires (cf. annexe).

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'ANRU de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à

disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

Description des conditions de définition des contreparties qui seront proposées à Action Logement, et premières estimations de ces contreparties le cas échéant, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'ANRU adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1. – Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier joint à l'annexe n°6 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 2.243.521 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 6. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2. Le financement des opérations par l'ANAH⁴

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'ANAH s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 25 000 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 6. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 6, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents. Le montant global maximal est de 231.386 €.

13.3.4. Le financement des opérations par d'autres partenaires

A préciser le cas échéant.

13.4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'Anru peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

⁴ si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'ANAH, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'ANAH.

13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Date⁵

Signatures

⁵ Apposée par le dernier signataire

NANCY, le 16 JAN. 2017

PRÉFECTURE DE MEURTHE-ET-MOSELLE



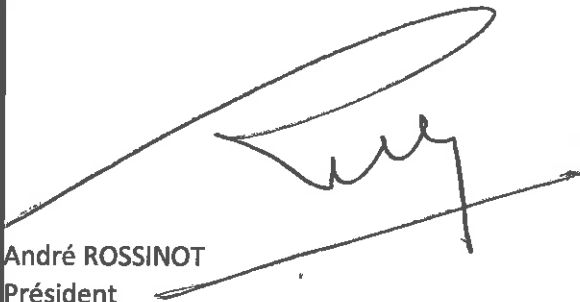
Philippe MAHÉ
Préfet de Meurthe-et Moselle

AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE



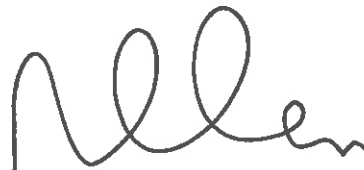
Nicolas GRIVEL
Directeur Général

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY



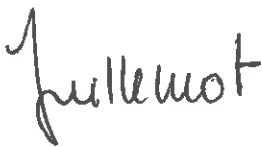
André ROSSINOT
Président

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MEURTHE-ET-MOSELLE



Mathieu KLEIN
Président

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT



Blanche GUILLEMOT
Directrice Générale

VILLE DE LAXOU



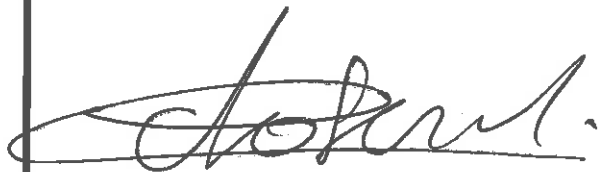
Laurent GARCIA
Maire

VILLE DE VANDOEUVRE-LÈS-NANCY



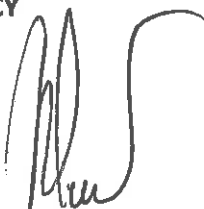
Stéphane HABLOT
Maire

VILLE DE MAXÉVILLE



Christophe CHOSEROT
Maire

VILLE DE NANCY



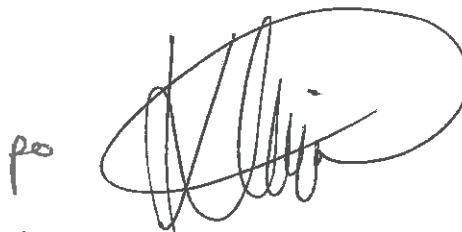
Laurent HENART
Maire

CAISSE DES DÉPOTS ET CONSIGNATIONS



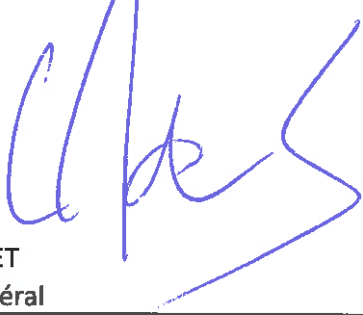
Patrick DE RUGERIIS
Directeur Régional délégué

NEXITY GEORGES V



Mathieu SCHWEYER
Directeur Général Adjoint (région Est)

MEURTHE & MOSELLE HABITAT



Lionel MAHUET
Directeur Général

BATIGÈRE NORD-EST



Michel CIESLA
Directeur Général

LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE LE NID



Claudine RENAUDIN
Directrice

BLUE



Monsieur Hugues COGNON
Gérant

OFFICE MÉTROPLITAIN DE L'HABITAT DU GRAND NANCY



Frédéric RICHARD
Directeur Général

UNION ET SOLIDARITÉ



Jean-Marie SCHLERET
Président

ÉTABLISSEMENT PUBLIC NATIONAL D'AMÉNAGEMENT ET DE RESTRUCTURATION DES ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX



Valérie LASEK
Directrice Générale

Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plans des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'A.N.R.U.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)
5. Plans de localisation des opérations en cours de réalisation.
6. Tableaux financiers et planning relatifs au protocole de préfiguration
7. OMh du Grand Nancy – Enquête 2016 sur le Plateau de Haye
8. Argumentaire de OMh du Grand Nancy – Vente H.L.M. sur le secteur des Aulnes
9. Argumentaire de la ville de Maxéville – Ecole Moselly du secteur des Aulnes
10. Argumentaire de l'EPARECA et du Grand Nancy – Opération du centre commercial de la Cascade à Laxou et Maxéville : présentation du projet et périmètre de chalandise
11. Argumentaire de mmH – Tour Franche Comté sur les Provinces à Laxou
12. Argumentaire de Batigère Nord-Est – Vente H.L.M. sur les Provinces à Laxou
13. Fiche de poste Chargé de mission Proximité Ville de Laxou (Les Provinces)
14. Fiche de poste Chef de projet développement économique Grand Nancy
15. Présentation d'Alexandre CHEMETOFF lors du Conseil de développement du Plateau de Haye du 24 septembre 2015
16. Plan Stratégique de Patrimoine (P.S.P.) de l'OMh du Grand Nancy
17. Fiche de la Coopérative Le Nid – Présentation de l'opération de construction de 28 logements en accession sociale sur le secteur Laverny Sud et de l'opération de construction de 16 maisons en accession sociale à la propriété dans le cadre du P.R.U. (2004 – 2015), au Cœur de ville de Tomblaine. Bilan prévisionnel détaillé.
18. Argumentaire de l'EPARECA et du Grand Nancy – Restructuration du centre commercial des Ombelles – Evolutions techniques et financières du dossier
19. Fiche du C.C.A.S. de Nancy – Bâtiment à restructurer avenue Pinchard pour le repositionnement de la halte garderie des Tamaris.
20. Note sur la diversification des produits logements (diagnostic et perspectives) pour renforcer l'attractivité des parcs public et privé à l'échelle de l'agglomération.
21. Présentation des établissements scolaires du Plateau de Haye (diagnostic / perspectives).
22. Présentation de la stratégie de développement économique à l'échelle de l'agglomération.

23. Présentation de l'opération de construction de 60 logements en accession abordable par Blue / Eiffage immobilier. Bilan prévisionnel détaillé.
24. Présentation de l'opération de construction de 30 logements en accession abordable par Nexity Bilan prévisionnel détaillé.
25. Synthèses du Plan Stratégique de Patrimoine de Batigère
26. Présentation des établissements scolaires en lien avec Haussonville-Les Nations (diagnostic / perspectives).
27. Fiches de Batigère Nord Est sur la demande de logements sur les quartiers des Provinces et Haussonville- Les Nations
28. Fiche Batigère Nord Est sur l'immeuble Les Courlis à Haussonville-Les Nations.
29. Fiche de poste de coordonnateur du projet de renouvellement urbain de la Métropole
30. Carte sur le potentiel foncier 2017 – 2022

PLAN DE FINANCEMENT PROTOCOLE DE PREFIGURATION DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

[illegible]

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.

(2) Chaque opération est répétée dans le temps par:

La durée de l'opération exprimée en nombre de semestre sous la forme d'un entier (ex:2 signifie que l'opération étendue sur 2 semestre soit 12 mois)

QUARTIERS D'INTÉRÊT NATIONAL

ÉCOQUARTIER
PLATEAU DE HAYE
Nancy, Maxéville

LES PROVINCES
Laxou

QUARTIER D'INTÉRÊT RÉGIONAL

HAUSSEVILLE / LES NATIONS
Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy

