
**Convention d'utilisation par Immobilière Basse Seine de
l'abattement de TFPB
dans le(s) quartier(s) prioritaires de la politique de la ville**

**Ville de ROUEN
Quartier(s) concernés : Hauts de Rouen**

**Quartier de la Grand Mare
Quartier du Châtelet**

Préambule

Immobilière Basse Seine est propriétaire à la date de la signature des présentes de **814** logements sur Ile quartier prioritaire de la politique de la ville des hauts de Rouen.

| Quartier | Nombre total de logements | Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB | Estimation du montant de TFPB (1) |
|------------|---------------------------|--|-----------------------------------|
| Grand Mare | 499 | 360 | 94 824 |
| Châtelet | 315 | 121 | 24 646 |

(1) Montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements en QPV

I. Résultats du diagnostic et objectifs en lien avec la GUP

Chaque année en juin, les « décideurs » de chaque partenaire de la GUP réalisent un diagnostic en marchant. Ce diagnostic permet de faire un bilan, sur site, des actions programmées l'année précédente et de réaliser un préprogramme pour l'année à suivre.

Ces éléments sont ensuite présentés en COPIL afin de valider l'ensemble des actions auprès de chaque partenaire.

A. QPV Hauts de Rouen/Quartier de la Grand Mare

Sur le quartier de la Grand Mare, le diagnostic de 2015 a été réalisé le 12 juin 2015 en présence des directeurs des organismes bailleurs ou de leurs représentants, du directeur de

la métropole en charge des déchets, ainsi que de l'adjoint au Maire à la Tranquillité publique et de celui du secteur.

Les principaux disfonctionnements relevés concernent :

1. La problématique des encombrants.

Suite au diagnostic réalisé avec l'ensemble des acteurs concernés le 20 janvier 2015, de nouvelles dispositions ont été adoptées afin de rationaliser la collecte et de limiter les temps d'encombrements sur l'espace public notamment le mercredi, veille de la collecte.

Les premières collectes du nouveau dispositif ont été réalisées dès la mi-avril.

Un bilan a été réalisé le 26 juin, sur le quartier de la Grand Mare les éléments à prendre en compte sont les suivants :

- Aménagements à compléter et panneaux à mettre en place (IBS).
- Réparations ou compléments d'aménagements à prévoir pour les années à venir.
- Nettoyage des zones de collecte après passage du camion. La ville ne peut pas intervenir dans la mesure où les zones considérées sont trop enclavées. Il appartient donc aux bailleurs d'assurer ce nettoyage.

- Les flyers devront être insérés dans le livret d'accueil des nouveaux locataires afin d'assurer le suivi de la communication.

Certains locataires utilisent les locaux communs pour stocker leurs encombrants ce qui nécessite une charge supplémentaire d'évacuation pour les bailleurs.

Ces dispositions ont requis un investissement important de la part des bailleurs, celui-ci doit se poursuivre sur 2016, en intégrant les réparations, les compléments et la gestion des zones.

2. Les déchets ménagers

La mise en œuvre des colonnes enterrées commencent à donner des résultats positifs. Elle nécessite encore une surveillance au niveau de certains sites et une gestion des abords importante pour les bailleurs.

Pour achever l'équipement de l'ensemble des immeubles collectifs du quartier, il reste à pourvoir, deux immeubles d'habitat social (Mozart pour IBS et Lackné pour Logiseine) ainsi deux copropriétés. La question de l'équipement du patrimoine de la Plaine Normande est également posée.

Certaines malfaçons ont été observées sur les équipements qui doivent être changés (Trouvère, Lully, Wagner).

Des aménagements autour des colonnes enterrées (immeuble Trouvère) doivent être réalisés afin d'améliorer la propreté autour des colonnes sur ce site particulièrement sensible.

3. Tranquillité publique

Le quartier présente encore des points de tensions. Il s'agit tout particulièrement des abords des commerces de la dalle mais se cristallisent également autours de certains immeubles avec des difficultés de contrôle d'accès, des violences aux personnes vulnérables. Les vidéos surveillances installées par certains bailleurs nécessitent une gestion fine et une

meilleure exploitation, celle-ci étant difficile à assurer avec les moyens humains actuellement dévolus.

Les troubles de voisinages sont fréquents et la médiation entre habitants ne peut pas être assurée par les seuls gardiens d'immeubles.

Les gardiens d'immeubles sont confrontés de manière quasi quotidienne à des actes d'incivilités commis dans les parties communes.

4. Adaptation à l'usage et à la gestion

Les aménagements créés à l'occasion de PNRU, après quelques mois de pratique, nécessitent quelques adaptations. Il s'agit notamment de cheminement piéton « naturel » dont la pratique hivernale nécessite quelques petits travaux (cheminement angle allée Verdi pour la Plaine Normande) ou de mobiliers à déplacer, de clôtures à créer.

Pour assurer la cohérence en matière de gestion, il convient de préciser encore certaines limites foncières (entre le terrain Logiseine et terrain de sports ; abords du nouveau programme d'IBS).

5. Repli de chantier

Les dommages occasionnés par les entreprises de construction des chantiers réalisés par les bailleurs dans le cadre du PNRU n'ont pas toujours été réparés, des zones délaissés sont encore à traiter (pelouse et trottoir devant Lackmé par exemple).

6. Actions collectives – Lien social

Une première opération visant à améliorer l'image du quartier a donné lieu à la création d'une fresque murale sur le mur du Gymnase. Le mur de la façade déterminant le chemin très fréquenté par les locataires doit également être enrichi dans le cadre d'une nouvelle opération collective.

Cette année encore, près d'une centaine de personnes ont participé, à la journée de sensibilisation au tri sélectif, organisée à la Grand'Mare dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité de la Ville.

Les bailleurs (dont de nombreux gardiens d'immeuble), la Métropole, le SMEDAR, le Comité de Coordination de la Grand'Mare, l'association La Commune Libre de la Grand'Mare ont assuré l'animation des activités de sensibilisation et d'action de terrain auprès d'un jeune public. La coordination était assurée cette année par la copropriété de La Dominante.

Cette action sera reconduite en 2016, elle nécessite une mobilisation de l'ensemble des bailleurs et une petite contribution financière. La Plaine Normande est pressentie pour assurer la coordination de l'action 2016.

Un état annuel du peuplement est réalisé chaque année grâce à la contribution directe des bailleurs.

L'accueil des nouveaux habitants a été pilotée en 2015 par le service cohésion sociale (distribution du fascicule « numéros utiles » en porte à porte avec des volontaires des structures du quartier, conseillers de quartier, commerçants, associatifs,).

En 2016, cette action sera conduite par la Direction de la Démocratie Participative et de Proximité en partenariat avec l'ensemble des bailleurs sociaux.

Les problématiques liées à un mauvais usage des parties privatives du logement sont régulièrement évoquées.

Il peut s'agir d'un défaut de maîtrise de la ventilation, du stockage des déchets à l'intérieur des logements, de la difficulté de maîtrise des équipements de cuisine, sanitaires ou de chauffage, générant des charges importantes pour les locataires.

Des actions d'accompagnement au « bien être dans son logement », avec notamment les associations ou les services de la Ville ou du Département compétents ont déjà été mises en œuvre par certains bailleurs, elles pourraient être utilement reconduites sur les patrimoines visés dans la présente convention.

B. QPV Hauts de Rouen/Quartier du Châtelet

Sur le quartier du Châtelet, le diagnostic de 2015 a été réalisé le 7 juillet 2015 en présence des directeurs des organismes bailleurs ou de leurs représentants, du directeur de la métropole en charge des déchets, ainsi que de l'adjoint au Maire à la Tranquillité publique et de celui du secteur.

Les principaux dysfonctionnements relevés concernent :

1. La problématique des encombrants.

Suite au diagnostic réalisé avec l'ensemble des acteurs concernés le 20 janvier 2015, de nouvelles dispositions ont été adoptées afin de rationaliser la collecte et de limiter les temps d'encombrements sur l'espace public notamment le mercredi, veille de la collecte.

Les premières collectes du nouveau dispositif ont été réalisées dès la mi-avril.

Sur le quartier du Châtelet, les aménagements n'ont pas encore été réalisés (à l'exception des 100, 102 et Rousseau), le quartier étant encore en chantier.

Sur 2016, les aménagements et les panneaux des immeubles d'IBS sont à prévoir ainsi que ceux de l'immeuble Perrin et de la Banane (Curie) pour Rouen Habitat.

2. Les déchets ménagers

La mise en œuvre des colonnes enterrées est très en retard sur ce quartier. Seul le site Esclangon a été traité.

Il n'a pas été prévu de local dans le nouveau programme d'H76, les colonnes sont donc à réaliser en priorité.

Le local du Perrin est situé en sous-sol, la création des colonnes enterrées doit également être une priorité.

3. Adaptation à l'usage, à la gestion et à la tranquillité publique

Les difficultés de maintien de la tranquillité publique ont été en partie résolues par la mise en œuvre de la vidéo surveillance.

Les traces d'incendie de voitures sont encore nombreuses sur les stationnements. Ce phénomène affecte l'image du quartier et constitue un frein au renouveau de sa population.

Il reste également quelques points de crispation et tout particulièrement au niveau du hall du N°61 rue Henri Dunand. La situation de cette entrée, au niveau de l'arrêt Téor, sa proximité avec la place, et le fait qu'elle échappe au champ de la caméra de surveillance, en fait un lieu privilégié de rassemblement.

Le problème est également présent à l'intérieur des parties communes avec un contrôle d'accès inefficace. La porte, ouvrant sur l'intérieur est facile à forcer. Pour l'ouvrir vers l'extérieur, il conviendrait d'aménager, sur l'espace public, un espace tampon entre le trottoir et la façade.

Les trottoirs étant très larges, on y déplore de nombreux stationnements. Cela concerne notamment le trottoir « Esclagon ». L'été, les riverains sortent les chaises le long de l'immeuble, faute d'espace semi-collectif approprié. Des bancs et corbeilles seront implantés sur le trottoir.

Les aménagements, constructions et réhabilitations ont laissés quelques zones inachevées qu'il convient de traiter afin d'en faciliter la gestion (rengazonnements ; pose de mobiliers urbains ; réaménagements de places de stationnements ; ...). : arrière immeuble Niepce ; entrée du 102 ; parkings des 100 et 102 ; entrée haute du 100, arrière du centre commercial ; ...

La répartition des limites de gestion n'est toujours pas tranchée au niveau de l'escalier le long du 100.

4. Actions collectives – Lien social

Le terrain de boules n'est pas utilisé, un autre espace (non aménagé) est approprié par les joueurs. Quelques aménagements permettraient d'en améliorer l'usage.

Les immeubles subissent la prolifération de pigeons. Un projet de colombier contraceptif est en cours d'étude. La Ville et IBS étudie la possibilité de faire construire la structure par l'entreprise d'insertion implantée sur le secteur (Interm'aide emploi) et d'assurer la gestion par le biais d'une association. Cette gestion nécessite une formation.

A ce projet, dans le cadre de l'occupation éphémère des réserves foncières, un espace dévolu à des projets d'auto alimentation est à l'étude.

II. Identification des moyens de gestion de droit commun

Tableau des indicateurs de gestion du cadre national joint **en annexe 1**.

III. Programme d'action faisant l'objet de l'abattement TFPB

Les programmes d'actions sont établis sur une période de **3 ans** et sont annexés à la présente convention (**annexe 2**).

Ils précisent pour chaque action sa durée prévisionnelle.

L'abattement étant annuel, un bilan annuel de l'état d'avancement de chaque action sera produit. Pour les actions non achevées, pluriannuelles ou reportées pour tout ou partie, leurs engagements financiers seront appréciés sur l'ensemble de la durée de la convention.

Chaque année, dans le cadre du suivi des conventions et à l'issue des bilans /évaluations réalisés, chacune de ses actions sera, en tout ou partie, soit reconduite, soit reportée, soit annulée. De nouvelles actions pourront également être proposées. Ces annexes feront l'objet d'une contractualisation annuelle sous forme d'**avenant** à la présente convention.

IV. Modalités d'association des représentants des locataires

Les représentants des habitants, membres du Conseil Citoyens ou Conseillers de quartier, siègent au COPIL de la GUP et une fusion de l'ensemble des instances de pilotage permettra d'associer les habitants à l'ensemble des dispositions mises en place dans le cadre du contrat de ville.

A cela s'ajoute les Conseils de concertations locatives qui seront également associés aux instances de suivi et de pilotage de la convention.

V. Modalités de pilotage

Il a été décidé de regrouper l'ensemble du pilotage des actions menées dans le cadre de la politique de la Ville. Ainsi, le pilotage de la convention TFPB sera également assuré simultanément.

Ce comité est présidé par le Maire ou son représentant.

Il est composé :

- des signataires de la présente convention,
- d'un représentant de la Métropole Rouen Normandie,
- des directeurs de pôles et directeurs de service de la Ville notamment ceux en charge de la cohésion sociale, de la politique de la ville, de l'habitat, des espaces publics et naturels, de la tranquillité publique, de la propreté, de l'urbanisme, de la démocratie participative locale.

L'animation est assurée par le référent Ville de la Gestion Urbaine de Proximité qui en assure également le secrétariat.

VI. Suivi, évaluation

Le diagnostic en marchant annuel, réalisé dans le cadre de la GUP, permet une évaluation et une actualisation des actions en cours et pose les bases des futurs programmes.

Les réunions semestrielles « intergroupes de proximité » de la démarche Gestion Urbaine de Proximité évalueront et assureront le suivi des actions, une mise à jour des tableaux de bord sera réalisée à cette occasion par les pilotes des différentes actions, conformément au support national.

Ces rapports, avec le détail et le chiffrage des actions, seront transmis annuellement par le bailleur au Représentant de l'Etat, ainsi qu'à la Ville.

Ce document sera également communiqué dans le cadre du CCL du bailleur.

Des modalités d'enquête de satisfaction seront également intégrées au dispositif d'évaluation.

---=oOo=----

Fait à Rouen le XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sur 7 pages et 2 annexes

Le représentant de l'Etat

Le représentant de la Ville

Le représentant d'Immobilier Basse Seine