



Convention d'utilisation par LOGISEINE 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 (la grand mare) & GRAMMONT

Préambule

Logiseine est concerné par **deux quartiers** situés sur le périmètre de la Ville de Rouen, celui de la Grand Mare et celui de Grammont.

LOGISEINE est propriétaire à la date de la signature des présentes de **457 logements** sur ces deux quartiers prioritaires.

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de TFPB (1)
QPV Hauts de Rouen /LA GRAND MARE	304	284	208 183€
QPV Grammont/GRAMMONT	153	109	55 367€
		(44 PLI non assujettis)	
		(+1 résidence non taxée)	
TOTAL	457	393	316 590€

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

Sont jointes en annexes une carte d'identité pour chaque quartier.

Pour mémoire :

- **La Grand'Mare** (304 logements) : se décompose en ilot verti (284 logements réhabilité et résidentialisé dans le cadre du NPNRU-GPV) & 20 logements neufs reconstruits (Lakmé)
- **Grammont** (153 logements) : Résidence Europe (123 logements, dont 44 PLI exclus de l'abattement mais dans le périmètre) et Emendreville (30, non taxés), constructions des années 1990 ; La résidence Europe est très particulièrement touchée par des difficultés sociales et les problèmes de sécurité (présence immédiate du Jules Adeline) ; cette résidence a fait l'objet de très importants travaux de réhabilitation et de résidentialisation ; elle est raccordée depuis peu au réseau de chauffage urbain biomasse de Grammont.

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 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.

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, potentiellement vecteur d'infection parasitaire, 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 Grammont - Quartier Grammont

Sur le quartier Grammont, le diagnostic de 2015 a été réalisé le 17 juin 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.

7. La problématique des encombrants.

Un diagnostic plus poussé a été réalisé avec l'ensemble des bailleurs, la métropole, les services de la ville concernés (propreté ; police municipale et brigade propreté, entretien des espaces verts et naturels).

Les encombrants constituent pour chacun une source de difficultés majeure avec des coûts importants pour les bailleurs (sorties des encombrants par des agents spécifiques, commande à des entreprises privées ou à la Régie de quartier) ainsi que pour les services de la Ville.

La communication en direction des locataires, notamment les nouveaux arrivants, est très difficile, la communication écrite n'étant pas efficace.

La suppression des locaux spécifiques, en cours chez certains bailleurs pour des raisons de gestion et de sécurité, va venir renforcer cette difficulté de gestion.

Un plan de révision de l'ensemble du dispositif a été adopté. Il comprend :

1. un changement dans les jours de collecte
2. une extension à l'ensemble du périmètre de la nouvelle géographie prioritaire
3. l'aménagement de zones de collecte (à déterminer avec chaque bailleur en coordination avec les services ville concernés : objectif fin décembre)
4. une campagne de sensibilisation sur le principe du porte à porte en binôme (conseiller de quartier + médiateur métropole)
5. Affichage spécifique avec rappel à la réglementation, déchetteries et risques pénaux

Ces nouvelles dispositions doivent être prêtes pour le 1^{er} mars 2016, la campagne de sensibilisation pour la mi-février.

8. Les déchets ménagers

Le stockage des déchets ménagers se fait aujourd'hui dans des bacs plastiques et constitue une problématique importante sur le quartier : incendies répétés, dépôts de sacs en pied de bacs, problèmes ergonomiques de manutention pour les gardiens (sorties de bacs).

La mise en œuvre de colonnes enterrées permettra d'améliorer la situation avec la possibilité de réaliser un tri sélectif. Des priorités de mise en œuvre ont été déterminées à l'occasion du diagnostic en marchant.

A cela s'ajoutera des moments d'animation en direction du jeune public co organisés par les bailleurs, la Métropole et le SMEDAR et dont les modalités sont encore à l'étude.

9. Stationnements

Le nouveau plan de circulation et la recomposition du tissu urbain était basé sur le principe de stationnements en sous-sol des nouveaux immeubles. La tarification de ces places, l'insécurité des parkings font qu'aujourd'hui ces stationnements sont très peu utilisés. En conséquence, les voitures sont garées sur les trottoirs. Des mises en garde ont été communiquées aux locataires et la police municipale intervient régulièrement pour verbaliser les contrevenants mais il reste à améliorer l'accès aux stationnements sur l'ensemble du quartier.

10. Tranquillité publique – Eclairage – Défense incendie

Le sentiment d'insécurité sur le quartier est généré par deux phénomènes, les regroupements dans certains halls d'immeubles et intérieurs d'îlots ; le défaut d'éclairage à

certaines entrées d'immeubles ; des passages piétons.

Ces dysfonctionnements nécessitent un travail de médiation qui dépasse les tâches dévolues aux correspondants d'immeubles.

Les bornes incendie posent également des difficultés de gestion.

11. Intérieur d'îlots

Les intérieurs d'îlots sont très mal appropriés et laissés à l'abandon. Certains pourraient utilement être aménagés pour permettre du stationnement, d'autres des jardins collectifs.

12. Replis de chantiers

Les replis de chantier et la reprise des éléments de trottoir et de voirie sont à intégrer dans les programmes d'actions pour les bailleurs concernés.

13. La gestion des friches

Certaines parcelles restent à lotir, leur usage et leur gestion posent question.

14. L'intégration des nouveaux habitants

Un état annuel du peuplement est réalisé chaque année. De nouveaux logements particulièrement en accession ont été créés ces dernières années. Ces nouvelles populations intègrent difficilement la vie sociale du quartier. Il conviendra d'améliorer l'accueil de ces nouveaux habitants (livrets ; adresses utiles ; organisation de moments festifs,...).

15. On relève également des anomalies dans le bon fonctionnement de certains logements dus à un mauvais usage des parties privatives. Un accompagnement spécifique pour une amélioration des pratiques pourrait être mobilisé auprès de certaines familles. Des ateliers d'autoréhabilitation, via des structures d'insertion par exemple, pourrait également accompagner ce travail.

16. On note également un manque de locaux pour les structures associatives qui peinent à s'implanter dans le quartier.

C. Priorités pour le(s) quartiers pouvant mettre en évidence des besoins différenciés de renforcement et d'adaptation de la gestion.

LOGISEINE souhaite en particulier déployer ses actions sur ces deux quartiers autour des thématiques suivantes :

- Lutte contre la précarisation énergétique, rencontrer plus rapidement les familles du quartier en difficulté de paiement
- Renforcer la propreté et la gestion des déchets, valoriser le tri sélectif
- Créer du lien social, renforcer la proximité, répondre efficacement aux troubles de voisinage
- Valoriser les quartiers et leur image, lutter contre la vacance
- Améliorer la sécurité (Grammont)
- Améliorer la signalétique / adressage

II. Identification des moyens de gestion de droit commun

LOGISEINE dispose des moyens de gestion de proximité suivants :

- Hauts de Rouen (Grand Mare) : un point d'accueil avec salle de réunion implantée sur le QPV; trois gardiens d'immeuble et 0,2 agents d'entretien sont affectés sur ce QPV
- Grammont : un point d'accueil implanté sur le QPV; un gardien d'immeuble et 0,6 agents d'entretien sont affectés sur ce QPV

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 rendu 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 annulées. 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 bords 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 de Logiseine

Le suivi et l'évaluation des actions par LOGISEINE s'effectuera annuellement par :

- La mise en place de réunions de visites du quartier (au moins une fois par an) associant les habitants et les représentants des locataires : associations de quartier et administrateurs représentant des locataires, membres du CCL.
- Le compte rendu des actions menées (N-1) et des actions à venir (N) en début de chaque année dans le cadre des Conseils de concertation locative (CCL) de LOGISEINE

Dès 2016 LOGISEINE mènera une évaluation de la satisfaction de ses clients ciblant les résultats dans les quartiers de la politique de la Ville via son enquête annuelle téléphonique reprenant l'enquête nationale hlm.

Ponctuellement, pour certaines actions lourdes des enquêtes spécifiques seront menées (suite travaux de résidentialisation par exemple).

---=oOo=----

Fait à Mont Saint Aignan le XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sur 8 pages et **6 annexes**

Le représentant de l'Etat

Le représentant de la Ville

Le représentant de LOGISEINE