

Convention d'utilisation par Rouen Habitat de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Ville de ROUEN

Quartiers concernés :

QPV/Hauts de Rouen : Quartier du Châtelet /Quartier de la Lombardie/
/Quartier des Sapins

QPV Grammont : Grammont

Préambule

Rouen Habitat est propriétaire à la date de la signature des présentes de **3 653** logements sur les quartiers Prioritaires de la politique de la ville de Rouen.

| Quartier | Nombre total de logements | Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB | Estimation du montant de TFPB (1) |
|-------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|
| QPV HDR/Châtelet | 344 | 344 | 79 497 |
| QPV HDR/Lombardie | 1128 | 1128 | 255 261 |
| QPV/HDR/Sapins | 1444 | 1444 | 239 430 |
| Total QPV HDR | 2916 | 2916 | 574 188 |
| QPV/Grammont | 737 | 579 | 98 978 |

(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 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. **Propreté pieds d'immeubles**

Le quartier souffre encore d'un défaut de propreté aux pieds de certains immeubles. Il s'agit tout particulièrement de l'arrière de l'immeuble Curie, des pieds des tours 100 et 102 avenue de la Grand Mare.

A noter également quelques difficultés occasionnelles de maintien de la propreté à l'intérieur des îlots IBS et sous certaines fenêtres.

4. **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.

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.

5. 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.

L'isolement, notamment des personnes âgées, constitue une problématique réelle sur ce quartier. Des actions sont en cours avec les associations de locataires, voisins relais, fête de quartier. Elles devront être poursuivies et développer

6. Actions spécifiques

Au delà des principaux dysfonctionnements relevés lors du diagnostic en marchant, ROUEN HABITAT a identifié les actions suivantes :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité pour l'accompagnement des locataires (agents de médiation, d'accueil, de relogement et de développement social, coordinateur de la gestion de proximité,...)
- le soutien en faveur du personnel de proximité pour faciliter la relation bailleur - locataire (accompagnement du personnel, sensibilisation à la gestion des conflits,...)
- le renforcement du nettoyage et de la maintenance des logements, des parties communes et des abords dans le but d'améliorer l'image et l'attractivité du quartier (désinsectisation, traitement immédiat des dégradations,...)
- l'amélioration de la sécurité des locataires (évacuation des encombrants, vidéosurveillance,...)
- l'amélioration du service rendu aux locataires et le renforcement du lien social (portage de courses en cas de panne ascenseur, mise en place d'enquêtes de satisfaction territorialisées, mise à disposition de locaux associatifs, actions d'insertion,...)

B . QPV Hauts de Rouen/Quartier de la Lombardie

Sur le quartier de la Lombardie, 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 de la Lombardie on déplore un grand nombre de panneaux arrachés particulièrement le long du cours Galilée. Une autre forme de support d'affichage doit être recherchée et mise en place. Des sites restent également à aménager (Dorade ; Eridan, Gémeaux/Formalhauth/Céphée/Hyades/Aldébarant).

2. Les déchets ménagers

La mise en œuvre des colonnes enterrées est bien engagée sur ce quartier. Il reste quelques immeubles à pourvoir conformément aux priorités ci-dessous définies à l'occasion du diagnostic :

- Les Pléiades pour des raisons de sécurité.
- Eridan (en complément du site de la voie pompiers) pour répondre aux usages et faire disparaître définitivement les bacs sur ce secteur.
- Le secteur des ponctuels.
- Altaïr (dernier immeuble non équipé de colonnes)

La problématique de l'immeuble Capricorne reste à solutionner (les colonnes dévolues n'étant pas sur le trajet des locataires, ceux-ci déposent leurs sacs le long du pignon de l'immeuble à l'entrée du parking de la copropriété des commerçants). Dans la mesure où les commerçants utilisent des bacs, on peut imaginer exceptionnellement revenir aux bacs sur ce pignon.

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

La collecte des déchets ménagers du site Dorade ; Eridan, Gémeaux est entravée par les stationnements illicites sur la voie de desserte. A cela s'ajoute un mauvais usage des colonnes. Une mobilisation de l'ensemble des acteurs concernés devra intervenir pour ramener les locataires à davantage de civisme.

Dans le cadre du CLSPD, des marches exploratoires de femmes vont être organisées entre janvier et mars 2016. Elles vont donner lieu à des propositions qu'il sera nécessaire de

concrétiser. Pour cela, la Ville a prévu d'affecter une partie du budget GUP. Cette enveloppe pourrait être abondée par le bailleur.

Les plantations des résidentialisations n'ont pas toujours été pertinentes, il convient de revoir les essences de certaines plates-bandes de manière à en faciliter la gestion (Bételgeuse, pignon Croix du Sud, parkings résidences Galilée nord et sud, ...)

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. Un cofinancement du bailleur à la reprise de l'ensemble des enrobés détériorés permettrait de traiter en partie ce défaut d'image.

Des cheminements naturels devront être aménagés afin de faciliter la circulation (chemin pour accéder aux colonnes de Lévrier,...)

Les chats prolifèrent sur le quartier occasionnant des nuisances importantes surtout l'été.. Une campagne de stérilisation est en cours de réflexion. Elle nécessite l'achat de cages spécifiques et des frais vétérinaires.

Des déplacements de haies sont encore nécessaires pour assurer une complète compréhension des limites de gestion.

4. Actions collectives – Lien social

Dans le cadre du « bien être dans son logement », un plan d'actions est en cours de réalisation, comprenant le recyclage et la réparation de mobiliers, la réparation des logements avec notamment l'atelier du CCAS ainsi que l'atelier Santé de la Ville.

Les structures associatives hébergées dans le parc du bailleur supportent un coût locatif élevé. Les locaux nécessitent des travaux d'amélioration.

L'isolement, notamment des personnes âgées, constitue une problématique réelle sur ce quartier. Des actions sont en cours avec les associations de locataires, voisins relais, fête de quartier. Elles devront être poursuivies et développer

5. Actions spécifiques

Au delà des principaux dysfonctionnements relevés lors du diagnostic en marchant, ROUEN HABITAT a identifié les actions suivantes :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité pour l'accompagnement des locataires (agents de médiation, d'accueil, de relogement et de développement social, coordinateur de la gestion de proximité,...)
- le soutien en faveur du personnel de proximité pour faciliter la relation bailleur - locataire (accompagnement du personnel, sensibilisation à la gestion des conflits,...)
- le renforcement du nettoyage et de la maintenance des logements, des parties communes et des abords dans le but d'améliorer l'image et l'attractivité du quartier (désinsectisation, traitement immédiat des dégradations,...)
- l'amélioration de la sécurité des locataires (évacuation des encombrants, vidéosurveillance,...)
- l'amélioration du service rendu aux locataires et le renforcement du lien social (portage de courses en cas de panne ascenseur, mise en place d'enquêtes de satisfaction territorialisées, mise à disposition de locaux associatifs, actions d'insertion,...)

C. QPV Hauts de Rouen/Quartier des Sapins/Canadiens

Sur le quartier des Sapins, 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.

Sur le quartier des Sapins, toutes les zones n'ont pas encore été aménagées en raison de l'inachèvement des aménagements. Certains panneaux ont également été vandalisés. Une autre forme de support d'affichage doit être recherchée et mise en place.

2. Les déchets ménagers

La mise en œuvre des colonnes enterrées est bien engagée sur ce quartier. Il reste quelques immeubles à pourvoir dès maintenant (Forest, deuxième point Granville). Une deuxième phase à coordonner avec la deuxième tranche de travaux (NPNRU).

Les réunions d'information pieds d'immeubles sont à programmer à chaque nouvelle mise en service, elles ont révélées leur efficacité.

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

Les sangliers sont toujours présents dans le quartier. De nombreuses mesures ont été prises par la Ville en partenariat avec les services de l'Etat concernés. Il demeure des points d'intrusion pour lesquels des compléments de clôtures doivent être réalisés.

Les aménagements n'étant pas encore totalement achevés, il n'est pas encore possible de lister précisément les adaptations à l'usage qui ne manqueront pas de se présenter dans les 3 années à venir. Il sera question des stationnements, déjà problématiques, des aires de jeux ; du maintien des espaces verts et particulièrement des noues ; des limites de gestion avec la problématique de l'entretien des nombreuses haies.

Une attention particulière devra être apportée sur la question d'usage, de gestion et de sécurité à l'occasion des prochains programmes (pointe nord du quartier et secteur des canadiens).

Du fait du vieillissement de la population, des adaptations des parties privatives ou parties communes des immeubles sont rendues nécessaires au maintien dans les lieux de ces populations.

4. Actions collectives – Lien social

La pratique des barbecues est très répandue, il n'existe pas d'espace semi collectif adapté à ce type d'usage. L'aménagement de zones sécurisées sur l'espace public (en lisière de coteaux) pourrait être accompagné par le bailleur.

La création d'un jardin partagé à l'arrière de l'immeuble Forest est à l'étude. Ce type d'opération, à l'image de celui créé à la Lombardie a montré de manière évidente quels pouvaient être les apports positifs en matière de renforcement du lien social.

L'isolement, notamment des personnes âgées, constitue une problématique réelle sur ce quartier. Des actions sont en cours avec les associations de locataires, voisins relais, fête de quartier. Elles devront être poursuivies et développer.

5. Actions spécifiques

Au delà des principaux dysfonctionnements relevés lors du diagnostic en marchant, ROUEN HABITAT a identifié les actions suivantes :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité pour l'accompagnement des locataires (agents de médiation, d'accueil, de relogement et de développement social, coordinateur de la gestion de proximité,...)
- le soutien en faveur du personnel de proximité pour faciliter la relation bailleur - locataire (accompagnement du personnel, sensibilisation à la gestion des conflits,...)
- le renforcement du nettoyage et de la maintenance des logements, des parties communes et des abords dans le but d'améliorer l'image et l'attractivité du quartier (désinsectisation, traitement immédiat des dégradations,...)
- l'amélioration de la sécurité des locataires (évacuation des encombrants, vidéosurveillance,...)
- l'amélioration du service rendu aux locataires et le renforcement du lien social (portage de courses en cas de panne ascenseur, mise en place d'enquêtes de satisfaction territorialisées, mise à disposition de locaux associatifs, actions d'insertion,...)

D. QPV 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.

Les principaux dysfonctionnements relevés concernent :

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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 endroits et notamment, au niveau de certaines entrées d'immeubles ; des passages piétons.

Les bornes incendie posent également des difficultés de gestion.

5. 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.

6. 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.

7. La gestion des friches

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

8. 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, voisins relais...).

9. Actions spécifiques

Au delà des principaux dysfonctionnements relevés lors du diagnostic en marchant, ROUEN HABITAT a identifié les actions suivantes :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité pour l'accompagnement des locataires (agents de médiation, d'accueil, de relogement et de développement social, coordinateur de la gestion de proximité,...)
- le soutien en faveur du personnel de proximité pour faciliter la relation bailleur - locataire (accompagnement du personnel, sensibilisation à la gestion des conflits,....)
- le renforcement du nettoyage et de la maintenance des logements, des parties communes et des abords dans le but d'améliorer l'image et l'attractivité du quartier (désinsectisation, traitement immédiat des dégradations,....)
- l'amélioration de la sécurité des locataires (évacuation des encombrants, vidéosurveillance,....)
- l'amélioration du service rendu aux locataires et le renforcement du lien social (portage de courses en cas de panne ascenseur, mise en place d'enquêtes de satisfaction territorialisées, mise à disposition de locaux associatifs, actions d'insertion,...)

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 XXXXXXXXXXXXXXXXX

Sur 7 pages et 2 annexes

Le représentant de l'Etat

Le représentant de la Ville

Le représentant de Rouen Habitat