

The background features a large, stylized circular graphic composed of concentric rings of small, colorful rectangular segments in shades of blue, green, yellow, and orange. In the center of this graphic is a logo consisting of a blue circular arrow pointing clockwise, with the acronym 'ORIV' written in blue capital letters directly below it.

Atelier des Professionnels de la Ville

**Cadre de vie et renouvellement
urbain dans les contrats de ville**

Séance du 29 octobre 2015

Objectif de l'APV



- Disposer d'un temps de travail en commun (AREAL, DDT et ORIV) sur le volet « cadre de vie et renouvellement urbain » des contrats de ville.
- Pourquoi ? Finalisation nécessaire de certains documents (annexes au contrat de ville) pour répondre aux attentes des habitants, des bailleurs et de l'Etat.
- Comment ? Pas seulement un enjeu technique mais aussi un enjeu de sens...
- L'objectif est de mieux comprendre les enjeux qui sont sous-jacents, de permettre une implication des habitants et notamment des membres des conseils citoyens, d'engager un partenariat avec les bailleurs mais aussi pour mobiliser les différents acteurs à travers les notions de « vocation urbaine » et de « programmation urbaine » (cf. Bonetti).

Cadre de vie et renouvellement urbain



- Un pilier important dans une logique intégrée donc qui concerne tous les acteurs (intervenant dans le champ de l'habitat ou non).
- *Pilier dont « l'objectif est d'améliorer de façon visible et concrète la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires. » (circ 15.10. 2014)*
- Ce pilier porte sur l'amélioration de l'habitat, la gestion urbaine de proximité, la mobilité résidentielle et physique, la mixité sociale, l'accessibilité dans les logements et dans l'espace, le renforcement de l'accès aux équipements (sportifs, culturel...), le maintien d'entreprises et de commerces de proximité...
- La notion de renouvellement urbain (à la différence de celle de rénovation urbaine) renvoie à une dimension stratégique visant à repenser le quartier, le quartier dans la ville, le quartier dans l'EPCI.



Les territoires concernés...

- Tous les territoires en politique de la ville sont concernés par le volet « cadre de vie et renouvellement urbain ».
- L'enjeu est d'éviter une dichotomie entre les territoires, même si les sites inscrits dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain disposeront de fait de moyens financiers et humains renforcés.
- La Gestion urbaine et sociale de proximité reste un aspect primordial pour l'amélioration de la vie quotidienne des habitants, quelque soit le contexte. [définition cf. slide suivants]
- C'est également souvent une demande des habitants.

GUSP et qualité de service...

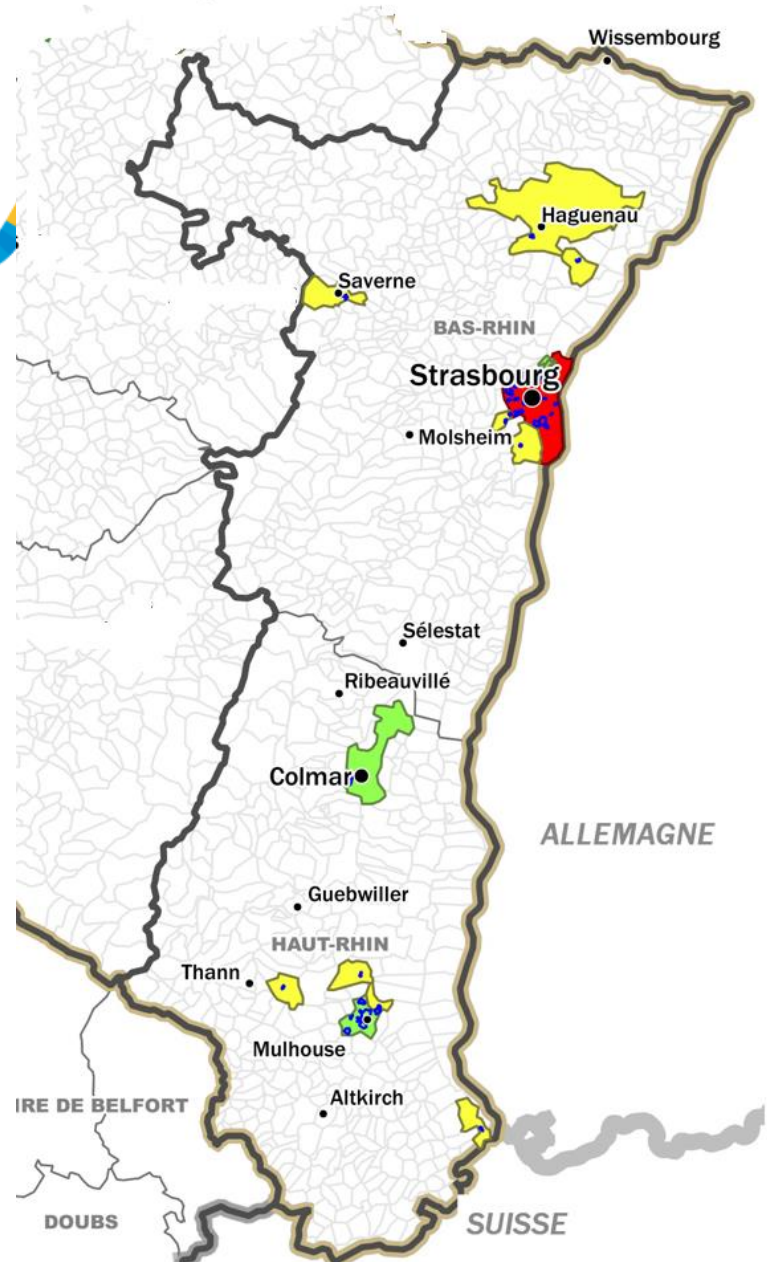
- Les démarches de gestion urbaine et sociale de proximité visent à améliorer le quotidien des habitants par une gestion concertée. Sachant que les dysfonctionnements constatés viennent souvent moins de la défaillance d'un acteur que d'un déficit de coordination.
- L'enjeu est alors d'agir sur le fonctionnement du quartier concerné, dans un souci de qualité et de cohérence des services urbains. L'objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à la qualité du cadre de vie offert aux habitants : collectivités, bailleurs, services de l'Etat, associations....
- Les actions menées dans ce cadre recouvrent trois dimensions : dimension technique, dimension de proximité, dimension sociale.

➔ Les contrats de ville...

Au total on compte 7 contrats de ville en Alsace... et 31 quartiers prioritaires de la ville (QPV).

Ces quartiers comptent 143.698 habitants soit 7,7% de la population régionale.

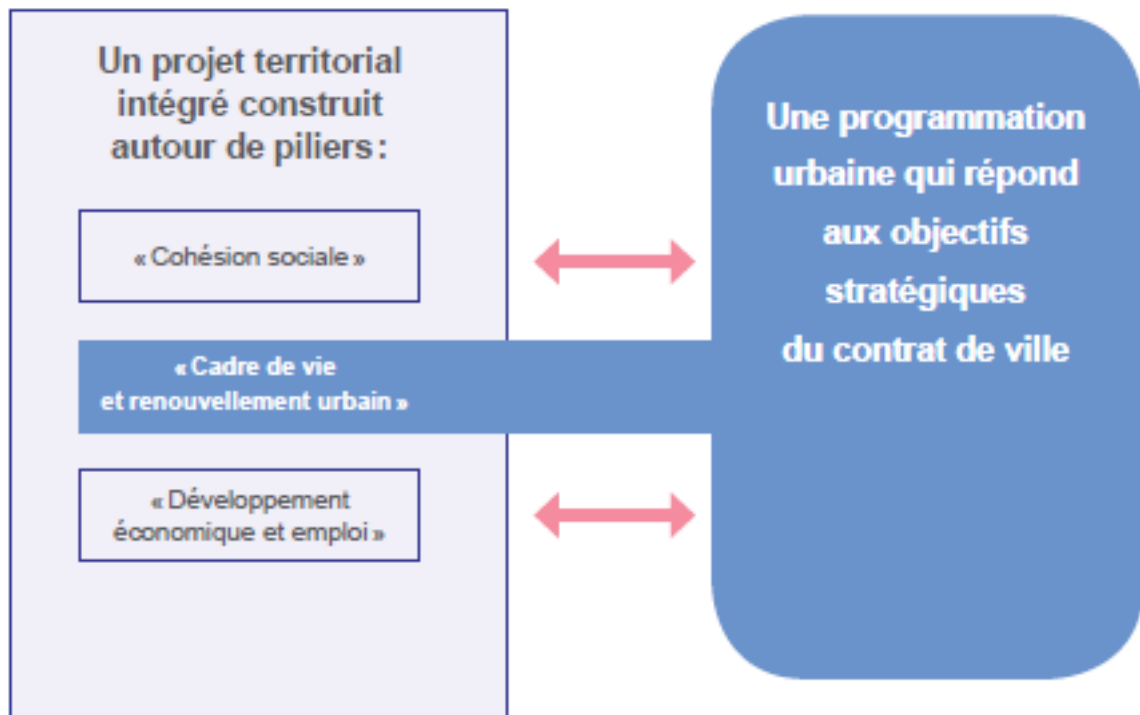
Ils présentent quelques particularités : le nombre important de QPV sur le CV Eurométropole, la taille des territoires en QPV sur M2A.



Schéma

CONTRAT DE VILLE
sur les quartiers prioritaires
de la politique de la ville (QPV)

**PROJET DE
RENOUVELLEMENT URBAIN**
sur les QPV présentant
les dysfonctionnements urbains
les plus importants



Les opérations de renouvellement urbain peuvent être d'intérêt national (sites présentant des dysfonctionnements urbains majeurs) ou d'intérêt régional (retenu au niveau régional et inscrit au CPER).

200 quartiers ont été retenus dans ce cadre : 17% des 5 milliards d'euros inscrits au NPNRU.



Les quartiers en renouvellement urbain...

- **Département du Bas-Rhin**

- Quartier d'intérêt national : HautePierre (Strasbourg), Neuhof – Meinau (Strasbourg), Quartier des Écrivains (Schiltigheim)
- Quartier d'intérêt régional : Elsau (Strasbourg), Liebermann (Illkirch), Cronembourg (Strasbourg), Les Hirondelles (Lingolsheim)

- **Département du Haut-Rhin**

- Quartier d'intérêt national : Péricentre (Mulhouse), Drouot-Jonquilles (Mulhouse-Illzach), Coteaux (Mulhouse)
- Quartier d'intérêt régional : Bel-Air Florimont (Colmar), Bel-Air (Cernay), Markstein – La Forêt (Wittenheim), Quartier gare (Saint-Louis)

Les « outils »

- Trois « outils » doivent être mis en œuvre dans le cadre du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » des contrats de ville, avec des impératifs différents selon le territoire.
- Une convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) à l'échelle des quartiers en QPV.
- Une convention dite d'équilibre territorial (enjeu de mixité sociale) à l'échelle intercommunale en lien avec le Programme Local de l'Habitat.
- Une convention de renouvellement urbain (avec une première étape de mise en place d'un protocole de préfiguration, constituant un ensemble d'études préalables permettant d'affiner le sens du projet) seulement pour les sites en renouvellement urbain.

Contrat de ville : projets territoriaux intégrés

Contrat – cadre

- QPV
- Quartiers de veille
- Vocation quartier à 10-15 ans
- Priorités thématiques
- Cadre de référence des PRU

Ensemble des organismes concernés par les QPV (loi : signataires possibles)

+

Conventions d'application thématiques

- Développement économique et insertion par l'économique
- Sécurité...

Ensemble organismes Hlm concernés par les QPV

+

Convention abattement TFPB

- Programme d'action prévisionnel par QPV

Organismes Hlm avec parc en QPV

Convention d'application territoriales

dont protocole et conventions ANRU

Organismes Hlm concernés par les QPV ou territoires de veille et quartiers ANRU

Convention intercommunale d'objectif de mixité sociale

Sur les parcs HLM de l'agglomération

- Objectifs de mixité pour les attributions / mutations
- Relogement / Accompagnement social
- Consultation des associations de locataires et d'insertion

+

Ensemble des organismes Hlm de l'agglomération

Convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB

Principe : abattement de 30 % de la TFPB des logements locatifs sociaux (LLS) situés en QPV pour la période 2016-2020 (article 1388 bis du CGI)

Transmission d'une déclaration par les organismes concernés au service des impôts (avant le 31/12/2015 pour bénéficier de l'abattement en 2016) accompagnée du contrat de ville

Cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB, défini dans une convention Etat/ USH et envoyé aux bailleurs concernés :

- définit les modalités d'engagement et de suivi des actions entreprises par les bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention d'utilisation de l'abattement TFPB

Établissement avec chaque bailleur d'une convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB (retour au système antérieur aux conventions d'utilité sociale)

Signature des conventions quadripartite : État, EPCI, commune(s) concernée(s), bailleur

Délai : signature de la convention avant le 31/12/15

Convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB


Contenu de la convention :

- Diagnostic
- Identification des moyens de gestion de droit commun (délai de présentation des indicateurs financiers)
- Programme d'action et chiffrage par QPV : le montant des actions doit être égal au montant de l'abattement
- Modalités de pilotage et d'association des représentants des locataires
- Modalités de suivi et d'évaluation

Champs possibles d'intervention :

- Renforcement de la présence de personnel de proximité
- Formation/ soutien des personnels de proximité
- Sur-entretien
- Gestion des déchets et encombrants/épaves
- Tranquillité résidentielle
- Concertation / sensibilisation des locataires
- Animation, lien social, vivre ensemble
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)

Convention équilibre territorial



- Une dimension intercommunale, concertée (Conférence intercommunale du logement, locataires / habitants)
- Référence : loi ALUR et article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine
- Contenu :
 - Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à échelle intercommunale.
 - Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des PRU.
 - Les modalités de coopération entre les organismes HLM et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

MIXITÉ HORS DES QUARTIERS EN AGISSANT SUR 3 LEVIERS POUR MOBILISER UNE OFFRE ABORDABLE

LA PRODUCTION

- ❑ Mise en œuvre effective Loi SRU
- ❑ Limitation de la construction de Hlm dans les quartiers > 50% Hlm
- ❑ Reconstruction hors site

LE PARC SOCIAL EXISTANT

- ❑ Révision de la politique des loyers pour diversifier l'occupation des immeubles

LES ATTRIBUTIONS

- ❑ Transparence : cotation demande et location choisie
- ❑ Occupation du parc : classement immeubles selon critère économique
- ❑ Mixité : l'arrêt de l'accueil de ménages à bas revenus dont DALO dans 1 500 QPV
- ❑ Offre disponible : possibilité de mutualiser les « contingents » publics à l'échelle intercommunale

CIEC et « mixité sociale »



- Éléments mis en avant dans le cadre du Comité Interministériel à l'Égalité et à la Citoyenneté du 26.10.15
- La mixité sociale dans le logement vise à lutter contre la ségrégation. Des actions sont également envisagées dans le domaine de l'école pour renforcer la mixité.
- 3 enjeux (en lien avec le projet de loi « Égalité et Citoyenneté » qui sera présenté au printemps 2016) :
 - Moderniser et piloter la politique d'attribution des logements.
 - Revoir la politique des loyers dans le parc social pour diversifier l'occupation des immeubles.
 - Construire des logements sociaux dans les communes défaillantes et reconstruire hors des quartiers.