



**CONVENTION CADRE POUR LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS
DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE 2009-2014
DE NANTES HABITAT**

Entre :

La Ville de Nantes, représentée par son Maire Jean Marc Ayrault, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2009,

Nantes Métropole, représentée par son président Jean Marc Ayrault, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du Conseil communautaire du 23 octobre 2009,

Nantes Habitat, Office Public de l'Habitat de la Ville de Nantes, représenté par son président Patrick Rimbart, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration de Nantes Habitat du 15 octobre 2009,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par le Conseil communautaire de Nantes Métropole le 18 juin 2004 a inscrit la politique en faveur du logement social au cœur des enjeux stratégiques pour le projet de développement et de cohésion sociale du territoire communautaire.

En 2004, Nantes Habitat, acteur majeur de la politique de l'habitat sur le territoire nantais, a validé un programme opérationnel, en cohérence avec les orientations et le plan d'actions du PLH, mobilisant ses ressources internes tout en renforçant sa maîtrise des paramètres de gestion et d'exploitation.

Nantes et Nantes Métropole se sont engagés à soutenir cette démarche en signant une convention d'objectifs et de moyens sur la période 2005-2007, prolongée par avenant sur l'année 2008.

Dans un contexte tendu en raison de multiples facteurs externes et internes, la réalisation s'est rapprochée des objectifs patrimoniaux :

- l'intégration cohérente des opérations dans les projets de requalification de renouvellement urbain ou de développement urbain pilotés par les collectivités,
- une relance du développement avec 317 logements livrés,
- la requalification très qualitative de 1 228 logements livrés, dans un contexte marqué par la complexité des programmes, la hausse significative du coût de la construction et la complexité des procédures ANRU,
- la « résidentialisation » de 800 logements livrés.

Nantes Métropole et la Ville de Nantes ont contribué au développement en proposant à Nantes Habitat : un positionnement fort dans les opérations de développement urbain (ZAC Bottière – Chénaie, Erdre – Porterie, Pré Gauchet, Ile de Nantes) soit 930 logements dont 830 positionnés et 409 financés, la mise à disposition par la Ville de terrains dans le tissu urbain pour la réalisation de 205 logements, la mobilisation des financements de Nantes Métropole au titre de sa politique du logement social.

Cette première convention a permis d'inscrire la relation partenariale dans un cadre de confiance réciproque. Chacun des partenaires mesure tout l'enjeu d'un tel dispositif dont l'objectif vise la pleine réussite de la politique de l'habitat définie par Nantes Métropole, au service des ménages éligibles à l'accès au logement social.

Nantes Métropole, par délibération du 20 mars 2009 a engagé la procédure d'élaboration du deuxième PLH qui conduira à son approbation fin 2010 pour une durée de six ans. La présence des communes et de l'ensemble des bailleurs sociaux tout au long du processus d'élaboration contribuera à identifier les priorités d'intervention de la politique de la collectivité en matière de logement social et à inscrire les orientations de la nouvelle politique communautaire dans un cadre précis et opérationnel, tout en prenant en compte les spécificités propres à chaque organisme.

Sans présager des orientations stratégiques du prochain PLH, le plan d'actions et le dispositif financier qui l'accompagnera devra répondre à trois objectifs majeurs :

- l'accroissement de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux, indispensable pour réduire le déficit structurel du parc à l'échelle de l'agglomération et répondre à la forte demande sur la ville centre,
- l'intensification de l'effort d'adaptation et de requalification et de mise à niveau du patrimoine existant, pour répondre aux nouvelles exigences environnementales liées à la raréfaction des ressources fossiles et à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre,
- le renouvellement du parc dans le cadre des projets urbains et le repositionnement de certaines fractions du parc social confrontées à une perte d'attractivité et à des enjeux de mixité sociale et urbaine, en particulier le parc situé dans les quartiers de la Politique de la Ville.

La Ville de Nantes, dont le taux de logements sociaux était de 23.64 % au 1er janvier 2008, respecte les obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. Pour répondre à la demande sociale, la Ville vise un objectif de 25 % du parc, en agissant sur l'ensemble des leviers disponibles :

- la maîtrise des opérations de développement urbain en y intégrant au moins 25 % de logements sociaux,
- la poursuite des projets de renouvellement urbain avec la reconstitution de l'offre sur la ville et le développement d'une offre diversifiée sur les sites,
- la mobilisation de réserves et de potentialités foncières,
- l'obligation réglementaire de logements sociaux dans les programmes privés.

Nantes Habitat, partenaire institutionnel des collectivités publiques et premier opérateur du logement social de la Ville de Nantes avec 23 500 logements en gestion, représente près de la moitié de l'offre locative sociale de la communauté urbaine et près de 70 % de l'offre située sur Nantes.

Son poids dans les grands quartiers d'habitat social, avec 70 % de son parc situé au sein des territoires relevant de la Politique de la Ville et 51 % en Zone Urbaine Sensible, en fait un opérateur incontournable dans la conduite des opérations de renouvellement urbain en cours et à programmer ainsi qu'un partenaire majeur.

Cette place prépondérante s'accompagne d'une responsabilité de Nantes Habitat dans le traitement de la demande très sociale et la mise en œuvre du droit au logement opposable à l'échelle de la communauté urbaine.

Depuis trois ans, Nantes Habitat a engagé une démarche de réactualisation de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) à 5 et 10 ans.

Cette actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine a été fondée sur :

- un bilan d'exécution de la convention tripartite 2005 – 2007 et de son avenant 2008, bilan partagé par les 3 signataires,
- la réactualisation du diagnostic exhaustif global du patrimoine,
- le rapport « Nantes Habitat a cent ans 1913 – 2013 » qui ouvre de nouvelles pistes de projet et de progrès.

Le diagnostic a mis en évidence les points forts (la relance de la production neuve, l'optimisation des leviers financiers, l'accroissement qualitatif des requalifications) en même temps qu'il a souligné plusieurs points faibles, liés à la structure spécifique de son parc de logements :

- une moyenne d'âge de 38 ans, soit 10 ans de plus que la moyenne nationale,
- un déficit de maintenance cumulé depuis plusieurs décennies que les efforts d'investissement du PSP 2005-2008 n'ont pas complètement résorbé,
- une aggravation des enjeux urbains et patrimoniaux par rapport au précédent diagnostic : 14 % des logements concernés par une obsolescence patrimoniale contre 10 % en 2003,
- un fléchissement de l'attractivité du patrimoine avec deux tiers des logements situés dans les gammes de qualité les moins attractives et seulement un tiers dans les gammes les plus favorables.

Le Plan Stratégique de Patrimoine répond aux enjeux urbains, à ceux du territoire et aux points faibles identifiés dans le diagnostic, par un effort accru de construction, un programme ambitieux de réhabilitation, la poursuite des actions de rénovation urbaine, incluant les « résidentialisations », et la mise en place au sein de Nantes Habitat d'un programme de maintenance incluant l'amélioration énergétique du patrimoine.

La programmation issue du PSP s'appuie sur une approche territoriale différenciée, et cohérente avec les objectifs de diversification urbaine et sociale retenus avec la Ville de Nantes :

- Dans les territoires faisant l'objet de projet de renouvellement urbain, il s'agit de restaurer l'attractivité par une requalification du patrimoine, le renforcement de la gestion sociale (mixité sociale, parcours résidentiels) et technique de proximité, par la diversification des statuts d'occupation (logements locatifs PLUS, vente à l'occupant et accession sociale ou abordable).
- Dans les territoires hors projet de renouvellement urbain ou de maîtrise publique en ZAC : redéployer l'offre à vocation très sociale (logements PLAI, PLUS CD...) pour permettre l'accès au logement social dans toute l'agglomération.

Objectifs prévisionnels 2009-2014	Nombre de logements livrables sur la période
Nouveaux logements	1 800
Requalification du patrimoine	4 000/5 000
« Résidentialisation » des immeubles	1 900
Maintenance du patrimoine	15 000
Démolition	280
Accession sociale (logements neufs)	125

Le nouveau PSP constitue le socle de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) que les organismes d'habitations à loyer modéré ont l'obligation de conclure avec l'Etat, pour une durée de six ans. Cette convention prévoit une obligation de résultats mesurés par une série d'indicateurs de performance.

Nantes Habitat s'engage à mobiliser l'ensemble de ses ressources, à modifier sa gouvernance et à renforcer l'organisation de sa maîtrise d'ouvrage pour, d'une part s'adapter à l'évolution de la demande sociale et, d'autre part, répondre aux enjeux du développement durable. Cet engagement s'adosse à la démarche de certification fondée sur les normes ISO 9001 (gestion de la qualité) et ISO 14001 (management environnemental). La CUS constitue ainsi le principal levier de déploiement et de mise en œuvre de la stratégie globale de développement durable de Nantes Habitat, fondée sur l'épanouissement humain et l'équilibre du territoire.

La mise en œuvre de ce PSP nécessitera une mobilisation des moyens financiers au-delà des ressources propres à Nantes Habitat. Aussi, il est apparu opportun de renouveler une contractualisation permettant :

- à Nantes Habitat de faire face à ces enjeux essentiels de développement et de diversification de son patrimoine, de consolider ses grands équilibres et d'optimiser ses performances professionnelles dans ses compétences de base, en intégrant ses priorités à celles des projets urbains des collectivités,
- à la Ville de Nantes et à Nantes Métropole de s'assurer de la cohérence de ces enjeux avec leurs politiques publiques, en particulier les projets de renouvellement et de développement urbains, et d'accompagner Nantes Habitat dans la mise en œuvre de son PSP actuel et futur en faisant appel aux différents registres d'aides mobilisables au titre de ses politiques publiques et dans le cadre de son programme pluriannuel d'investissement (habitat, logement, espace public, gestion urbaine).

La présente convention confirme la convergence des orientations stratégiques de partenaires. Elle n'a pas vocation à expliciter toutes les politiques et les actions contenues dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS) qui visent en particulier à améliorer la gestion sociale, la qualité du service rendu aux locataires et à mettre en œuvre une démarche de développement durable. Elle vient en complément des engagements conventionnels avec l'ANRU mentionnés dans la présente pour donner une meilleure lisibilité à la stratégie patrimoniale de Nantes Habitat sur les sites concernés.

Elle sera complétée tous les deux ans par des conventions d'application qui établiront précisément les programmations financières.

Dans ces conditions, les parties signataires conviennent :

Article 1 – Objectifs partagés du Programme Local de l'Habitat et du Plan Stratégique de Patrimoine

1.1 Participation au développement de l'offre nouvelle de logements sociaux

Orientations stratégiques

Il s'agit de rééquilibrer le parc social par une politique de développement volontariste en cohérence avec l'objectif du Programme Local de l'Habitat et avec les orientations de la Ville de Nantes.

Pour maintenir son taux de logements sociaux et assurer une diffusion de l'habitat social à l'échelle des quartiers nantais, la Ville de Nantes mobilise ses ressources à travers la maîtrise des opérations de développement urbain. Dans les quartiers d'habitat social et de renouvellement urbain, elle accompagnera les scénarios propres à assurer une diversité sociale et une mixité des usages.

Pour Nantes Habitat, cette stratégie s'appuie sur le développement de l'offre dans les nouveaux secteurs de développement urbain ainsi que la recherche d'opportunités foncières sur les quartiers de la ville où le parc social est déficitaire.

Parallèlement, dans les grands quartiers d'habitat social, Nantes Habitat s'attachera, à travers les projets de renouvellement urbain, à créer les conditions d'une diversification de l'offre de logements en agissant sur plusieurs leviers : déconstruction/reconstruction, vente de patrimoine à l'occupant, programme d'accession à la propriété.

En tant qu'autorité régulatrice de la politique de l'habitat et maître d'ouvrage d'opération de développement urbain à l'échelle de l'agglomération, Nantes Métropole inscrit dans ses orientations stratégiques le développement de l'offre

sociale, la diversité sociale et l'équilibre des territoires à l'échelle communautaire et infra communautaire.

Objectifs opérationnels

Pour répondre à la forte demande sociale, conserver une diversité dans l'offre d'habitat sur l'ensemble de son territoire et maintenir le taux de logements sociaux, la Ville de Nantes retient l'objectif de 25 % de logements sociaux sur son territoire, soit la réalisation annuelle de plus de 400 logements locatifs sociaux PLUS/PLAi dont 20% avec des loyers minorés ou PLAi. Cet objectif devra être précisé dans le cadre du futur PLH en cours d'actualisation.

Les programmes neufs mis en œuvre par Nantes Habitat respecteront les orientations concertées entre les partenaires :

- Définition des programmes (typologie de logements, densité des opérations, offre de logements adaptés ou spécifiques...) en cohérence avec les objectifs du PLH et l'analyse des besoins et de la demande.
- Définition de programmes intégrant la performance énergétique, le recours aux énergies renouvelables, la labellisation BBC et la maîtrise des charges pour les locataires.
- Reconstitution du patrimoine démoli, avec la règle du 1 logement reconstruit pour 1 logement démoli dans un processus de reconstruction préalable à démolition.
- Reconstitution du patrimoine vendu à l'occupant avec un objectif de 2 logements construits pour 1 logement vendu.
- Intégration de logements avec des loyers minorés répondant à la demande très sociale.
- Développement d'une offre diversifiée d'habitat pour les personnes âgées (logements bleus, Ehpad...) et/ou handicapées et attractive pour les familles.
- Le montage d'opérations en accession compatibles avec les dispositifs d'accession sociale en vigueur, nationaux et locaux.

Moyens mis en œuvre

Le partenariat privilégié avec Nantes Habitat, en tant qu'opérateur historique, prend la forme d'un engagement de la Ville de Nantes et de Nantes Métropole à proposer, dans les opérations de développement urbain ou dans le tissu urbain, sous maîtrise publique, un nombre de programmes en cohérence avec les objectifs opérationnels ci-dessus et garantissant à Nantes Habitat de s'appuyer sur une part majoritaire des logements sociaux à construire sur la ville de Nantes.

Avec l'accord de la ville de Nantes sur les choix stratégiques, Nantes Métropole soutiendra la réalisation des opérations programmées, lesquelles seront précisées dans les conventions d'application biennales.

Nantes Métropole apportera son concours financier par la mobilisation des crédits inscrits à son budget général, de ceux qui lui seront délégués par l'Etat et les autres collectivités, et instruira les projets de Nantes Habitat dans le cadre du droit commun.

Les engagements pris dans le cadre des conventions ANRU restent en vigueur. Des dispositions complémentaires pourront être mises en œuvre dans le cadre des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville et présentant un enjeu particulier : reconstruction de logements individuels à loyer minoré pour des ménages à très faibles ressources notamment.

En collaborant à la planification et aux démarches pré-opérationnelles (définition des éléments de programme et des contraintes urbaines, montage financier) tant pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe que pour celles pouvant être conduites en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), les partenaires s'engagent à optimiser le montage des opérations dans le respect des conditions économiques et techniques garantissant une exploitation équilibrée.

1.2 Poursuite de l'effort de requalification, de restructuration du patrimoine, de résidentialisation et d'amélioration énergétique.

Orientations stratégiques

Le diagnostic du PSP a confirmé une perte d'attractivité d'une partie du patrimoine de Nantes Habitat et, par conséquent, la nécessité d'intensifier la requalification afin de faciliter la mise en location des logements à tous les ménages, notamment ceux qui ne sont pas dépendants des aides sociales, et ainsi promouvoir la diversité de l'occupation sociale et capter de nouveaux locataires. Cela nécessite d'agir sur plusieurs leviers :

- la réhabilitation et la requalification du parc, prioritairement celui datant d'avant 1980,
- l'adaptation de l'offre existante à la demande et aux évolutions des besoins et des modes d'habiter des ménages, en particulier par la restructuration de l'offre de logements dans le cadre des projets de renouvellement urbain,
- la résidentialisation des espaces privatifs des immeubles dans l'objectif d'embellir, de tranquilliser et de sécuriser par des améliorations des parties communes et de l'environnement immédiat privatif des immeubles.

Objectifs opérationnels

Le renforcement de l'attractivité du patrimoine ancien de Nantes Habitat passe par des programmes de requalification, de restructuration et de résidentialisation :

- Requalification : amélioration du bâti, des parties communes, des extérieurs et des logements. Elle intègre systématiquement la résidentialisation.
- Restructuration : transformation plus profonde intégrant une modification de la typologie, des accès, voire une modification des usages.
- Résidentialisation : amélioration des espaces extérieurs privatifs en pied d'immeuble et/ou des parties communes visant à améliorer les conditions de confort et de tranquillité des entrées et parties privatives du patrimoine, créer une hiérarchie claire entre l'espace public et l'espace privatif, intégrer les nouveaux services de gestion des déchets et encombrants dans la conception des espaces.

Outres les obligations réglementaires et celles inscrites dans les conventions ANRU, les programmes intégreront :

- un volet énergétique contribuant à diminuer la consommation énergétique des bâtiments et des logements, à limiter les émissions de gaz à effet de serre, dans une logique de maîtrise des charges pour les locataires,
- la réalisation de logements bleus pour les personnes âgées avec un objectif de 1 000 logements d'ici 2014 par requalification ou par construction de logements neufs adaptés.

La mise en œuvre de ce programme doit permettre à Nantes Habitat de porter à 50% son patrimoine situé dans les gammes les plus attractives contre 30 % en 2007.

Moyens mis en œuvre

Avec l'accord de la Ville sur les choix stratégiques propres à chaque programme, Nantes Métropole soutiendra la réalisation des opérations de réhabilitation et restructuration selon les dispositifs de droit commun prévus au PLH actuel et futur.

Plus de 60 % des logements dont la réhabilitation est prévue par le PSP sont d'ores et déjà programmés par Nantes Métropole. Les autres programmes feront l'objet d'un examen au cas par cas et d'une inscription dans les conventions d'application biennales.

Hors les programmes inscrits dans les conventions ANRU, les résidentialisations ne sont pas éligibles aux aides de Nantes Métropole. Au cas par cas, dans le cadre des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, Nantes Métropole s'engage à examiner les modalités de sa participation financière, laquelle sera précisée dans les conventions d'application biennales.

Les programmes améliorant sensiblement la performance énergétique peuvent bénéficier des financements de la Région et du FEDER. Dans le cas où les interventions envisagées appelleraient la mise en œuvre d'un dispositif d'aide spécifique de Nantes Métropole, ses modalités pourraient être envisagées dans la limite des dotations budgétaires réservées à cet effet et précisées dans les conventions biennales d'application.

1.3 Intensification de la maintenance

Orientations stratégiques

Le Plan Pluriannuel de Maintenance (PPM), validé par le Conseil d'Administration du 29 juin 2009, est un enrichissement majeur pour le PSP puisque le PPM se décline en trois axes forts :

- le maintien de l'attractivité du parc (pas de dégradation de l'attractivité qui se traduirait par une descente de gamme),
- la prévention des risques,
- la performance énergétique avec le traitement des 5 000 logements les plus énergivores, classés en E, F et G (évoqué au point 1-2).

Le PPM vise à garantir une qualité de service aux locataires dans le patrimoine qui ne bénéficiera pas de réinvestissements lourds sur la période du PSP 2009-2014.

Ces interventions permettront de maintenir l'attractivité du patrimoine.

Objectifs opérationnels

Les interventions sur ce patrimoine permettront de répondre, d'une part aux besoins techniques du patrimoine, d'anticiper d'éventuels besoins urgents avant réinvestissement et, d'autre part, d'accompagner les Projets de Gestion de Sites (PGS). Les objectifs étant de :

- Préserver la qualité des parties communes (clos et couvert, peintures, ascenseur...) et privées (électricité, sanitaires...).
- Améliorer la sécurité des biens et des personnes : prévention des risques d'accident, d'incendie...
- Maîtriser les charges des locataires : énergie, eau, contrats de maintenance...
- Poursuivre l'individualisation du comptage d'eau, en application de l'article 93 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Moyens mis en œuvre

Les opérations de maintenance seront financées par Nantes Habitat sur emprunts et fonds propres sans recours aux aides de Nantes Métropole.

Dans le cadre de l'accord formalisé en 2004 entre les organismes HLM de l'agglomération nantaise et Nantes Métropole sur le transfert de la gestion des compteurs d'eau, Nantes Habitat s'engage, suivant un planning établi permettant de lisser dans le temps le reste du patrimoine concerné, à achever ces transferts à échéance 2012.

Article 2 – Accompagnement des projets de renouvellement urbain

Orientations stratégiques

La mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine exprime la stratégie territoriale et traduit opérationnellement la composante habitat des projets de restructuration urbaine ou de réaménagement des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Ces projets ont pour objectif la transformation des quartiers, par la diversification de l'habitat, une offre immobilière nouvelle, le renouvellement du patrimoine existant et la recherche de la diversité du peuplement et des usages.

Objectifs opérationnels

La traduction opérationnelle prévoit :

- des reconstruction-démolitions de patrimoine pour générer un foncier permettant d'accueillir des espaces publics, des équipements nouveaux, des activités ou de l'habitat avec une mixité de statuts.

Au préalable, toutes les démolitions seront compensées par des livraisons de logements neufs (ou acquis) sur sites et hors sites.

- La cession de logements à l'occupant constitue un levier supplémentaire de diversification des quartiers dans l'objectif social d'offrir un parcours résidentiel nantais à des ménages aux ressources modestes. Elle ne doit pas engendrer une perte de patrimoine pour Nantes Habitat qui réinvestira les fonds dans la logique de deux logements construits pour 1 logement vendu. Elle sera limitée quantitativement à 1% du patrimoine sur 10 ans.
- Le développement de programmes d'accession sociale à la propriété vient compléter l'offre nouvelle et renforce la diversité sociale recherchée à travers les projets urbains.

Moyens mis en œuvre

- Les démolitions programmées par Nantes Habitat seront financées sur fonds propres avec, une aide de Nantes Métropole limitée et encadrée par les conventions d'application biennales.
- En accompagnement des opérations de renouvellement urbain conventionnées avec l'ANRU, Nantes Métropole apporte son concours à la requalification des espaces publics.
- Sur les autres quartiers, Nantes Métropole pourra apporter son concours au vu de la qualité des programmes et de leur validation préalable par la Ville de Nantes. Les crédits correspondants seront précisés, opérations par opérations, dans les conventions d'application biennales.
- Nantes Habitat proposera des scénarios limités de vente à d'autres bailleurs sociaux d'ensembles de logements avec une double finalité : dégager des ressources permettant d'assurer le développement et le renouvellement du parc d'une part, introduire de nouveaux opérateurs qui partagent la gestion lourde des grands ensembles d'habitat social d'autre part. Ces scénarios concerneront des quartiers dans lesquels Nantes Habitat a aujourd'hui une présence quasi-exclusive.
- Pour permettre à Nantes Habitat le développement de programmes d'accession à la propriété, la ville de Nantes apporte son concours pour identifier des terrains sous maîtrise publique et pour examiner leur faisabilité technique et financière. Les conventions biennales d'application fixeront les conditions de leur cession.

Article 3 - Objectifs en matière de gestion urbaine de proximité

Orientations stratégiques

L'amélioration de l'attractivité des quartiers, dans le cadre des projets de renouvellement urbain, avec ou sans reconstruction-démolition, résulte d'un effort conjoint d'investissement sur le patrimoine, l'espace public et de gestion des services urbains.

Les effets de ces actions participent directement de la qualité perçue par les habitants dans leur vie quotidienne.

Objectifs opérationnels

L'optimisation de la gestion des déchets et des encombrants, dans les quartiers d'habitat social et dans les opérations d'aménagement contribue fortement à l'amélioration du cadre de vie ; elle requiert une mobilisation et une coordination des partenaires à la présente convention.

Moyens mis en œuvre

- Gestion des déchets : L'ensemble des opérations d'aménagements, de réhabilitation des logements devront intégrer pour la partie collecte des déchets une étude technico-économique permettant de s'assurer de l'efficacité de la mise en place du dispositif de conteneurs enterrés. Cette étude sera réalisée par le demandeur en relation avec Nantes Métropole afin notamment d'aborder l'ensemble des aspects de la collecte comprenant les ordures ménagères, le sélectif et le verre. Les décisions d'implantations de tels dispositifs seront prises dossier par dossier.
- Gestion des encombrants : La précédente convention tripartite PSP a programmé et planifié la mise en place d'un service d'enlèvement des encombrants pour l'habitat vertical dans les quartiers Politique de la Ville. Cet objectif a été atteint et a permis à Nantes Habitat de redéployer du temps de son service de proximité à des tâches de gestion technique et de relation aux locataires. Il est nécessaire de procéder aujourd'hui à une évaluation qualitative conjointe de la mise en œuvre de ce service afin d'envisager les améliorations nécessaires attendues. Des propositions conjointes seront faites début 2010.

Article 4 - Conventions d'Application Biennales

La présente convention cadre d'objectifs sera complétée par des conventions biennales précisant les moyens apportés par Nantes Métropole et la Ville de Nantes pour la mise en œuvre opérationnelle des programmes patrimoniaux de Nantes Habitat.

Il est entendu que ces moyens tiendront compte de l'effort de Nantes Habitat dans l'optimisation de ses ressources propres, la mobilisation des emprunts et les concours d'autres financeurs (Etat, Région, Conseil Général, FEDER, 1%, ...).

Avant la fin de l'année 2009 une première convention d'application et de moyens sera établie et signée par les trois signataires de la présente convention d'objectifs sur la base du programme d'investissement des années 2010 et 2011.

Pour les années suivantes, selon les orientations stratégiques du nouveau PLH 2010 – 2016 et du règlement du financement du logement social qui l'accompagnera, de nouvelles conventions biennales seront signées.

Le groupe technique de coordination mis en place pour le suivi de la présente convention (cf. article 5) sera chargé de préparer ces conventions sur la base du bilan des exercices des années précédentes.

Ces conventions biennales d'application seront soumises à l'approbation des instances délibérantes de chacun des signataires.

Article 5 - Pilotage et suivi de la convention

5.1- Groupe Technique de Coordination

Un Groupe Technique de Coordination, réuni au moins tous les semestres est installé et composé de représentants des trois partenaires, désignés par les directions générales respectives.

Le rôle du Groupe Technique de Coordination consiste à :

- assurer le suivi de l'exécution de la présente convention dans ses dimensions quantitatives, qualitatives et financières ;
- préparer la convention biennales d'application financière et ses actualisations au vu de l'avancement du programme ;
- préparer les avenants éventuels à la présente convention.

Nantes Habitat présentera, sous forme de tableaux de bord, les informations suivantes par catégories d'interventions (construction neuve, réhabilitation, travaux de maintenance et de résidentialisation) :

- les caractéristiques des opérations, leur localisation et leur calendrier prévisionnel,
- l'état d'avancement des opérations (dépôt permis de construire, dépôt de financement, O S, livraison ...),
- le calendrier prévisionnel des opérations prévues dans la convention d'objectifs,
- le calendrier prévisionnel des engagements financiers dans chacune de ces catégories d'intervention,
- les moyens financiers engagés à la remise des tableaux de bord,
- la liste des logements bleus et leur répartition géographique et par immeuble,
- les informations qualitatives sur les requalifications, restructuration, résidentialisation et maintenance du patrimoine,

La Ville de Nantes et Nantes Métropole présenteront sous forme de tableau de bord les moyens mis en œuvre par les deux collectivités.

5.2- Groupe de Pilotage

Un bilan annuel de l'exécution de la présente convention sera préparé par le Groupe Technique de Coordination et proposé pour validation au Groupe de Pilotage constitué des représentants des trois partenaires.

Article 6 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de **6 années** à compter de la date de signature par les partenaires.

Article 7 - Avenants et résiliation de la convention

L'élaboration du nouveau PLH et son adoption fin 2010 peuvent conduire les collectivités signataires à réinterroger la politique de l'habitat et proposer des adaptations à la présente convention.

Par ailleurs, de nombreux facteurs exogènes peuvent influencer significativement sur la mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine de Nantes Habitat, notamment :

- l'évolution des dispositifs de financement du logement par l'Etat,
- la reconduction ou non des mesures d'exonération de la TFPB sur les constructions neuves,
- la reconduction ou non de l'abattement de la TFPB dans les ZUS,
- l'impact réel de l'index du livret A,
- le renforcement des normes techniques (Grenelle de l'environnement, accessibilité)...,
- Le niveau des autres participations : Région, FEDER, CG 44....

En conséquence, des avenants à la présente convention pourront être proposés par chacune des parties. Leur entrée en vigueur sera subordonnée à l'accord de chacun des signataires.

Fait à Nantes, en 3 exemplaires, le ...

Pour la Ville de Nantes

Pour Nantes Métropole

Pour Nantes Habitat

Le Député-Maire

Le Président

Le Président

Jean Marc Ayrault

Jean Marc Ayrault

Patrick Rimbart

Annexe

Programmes de développement identifiés par Nantes Habitat

➔ **Logements familiaux: 1 203 logements**

Production en ZAC

Quartier Ville	ZAC	Année de livraison	Nom de l'opération	Nombre de logements prévus
Bottière Doulon	Bottière Chênaie	2009	Ilot 6 Naturalie (VEFA Bouygues)	25
		2011	Ilot 9 Bourdaine	70
		2012	Ilot 17 Canopée	51
		2013	Ilot12 B	51
		2014	Ilot 22	65
		2014	Ilot 13 (VEFA Marignan)	32
Ile de Nantes	Ile de Nantes	2010	Habiter les quais 2 (VEFA Aiguillon)	27
		2014	Prairie au Duc A (avec crèche)	32
Malakoff Saint Donatien	Pré Gauchet	2010	Ilot 2A2 (VEFA Aiguillon - EuroNantes Gare)	51
		2014	Ilot 1A2 *	57
			Ilot à déterminer *	65
			Ilot 9 (VEFA) *	11
Nantes Erdre	Erdre Porterie	2012	B0 Ilot 3	45
			B0 Ilot 9a	45
Total				627

* : Prévisions en cours de validation par Nantes Métropole (avec Nantes Métropole Aménagement) et Nantes Habitat.

Production dans les projets de renouvellement urbain

Quartier Ville	Projet Urbain	Année de livraison	Nom de l'opération	Nombre de logements prévus
Bellevue Chantenay	Bellevue	2013	Bellevue Moulin Lambert 1	60
		2014	Bellevue Moulin Lambert 2	12
	Bourderies	2012	26/28 Bourderies 1	4
			Courville	9
			Gourmalon	5
			Hervais	1
			Pornic	2
	2013	Delessert	39	
	2014	26/28 Bourderies 2	2	
		Bande Sud Fer à Cheval	17	
Bottière Doulon	Bottière	2014	Bottière	30
Breil Barberie	Breil	2013	Breil Dullin	11
Dervallières Zola	Dervallières	2011	Dervallières - Lenain - Dervallières - Lepere-	36
			Jacques Callot (reconstruction B1)	7
Nantes Nord	Bout des Landes	2010	Albert Londres (Cassin)	40
Nantes Sud	Clos Torreau Clos Toreau	2011	Bonne Garde	45
			2013	Ilôt des Hangars (VEFA Icade)
Total				377

Production en diffus

Quartier Ville	Année de livraison	Nom de l'opération	Nombre de logements prévus
Bellevue Chantenay	2009	Villa Palladia (VEFA FONTA)	28
	2013	5/7 rue Firmin Colas	2
		14/16 Rue Moulin Lambert Armor (VEFA Brémond)	11 21
Bottière Doulon	2010	Champollion 2 rue Valenciennes Orangerie (23 rue Ponceau)	4 12
Breil Barberie	2014	Grand Carcouet	25
Dervallières Zola	2009	72 bis rue contrie Châtaigners (logts instit)	4 4
	2012	23 rue Paul Bert Delambre Joncours	6 18
		2013	16 bd Pasteur/19 rue Vaucanson 38/42 rue Littré
Hauts Pavés Saint Félix	2009	Ouches de Versailles (VEFA CISN)	18
	2010	Serpette (logts instit)	4
Nantes Nord	2009	4 rue de la Boulonnerie 66 rue de l'Harmonie	1 1
		2010	10 rue Francis James 28 rue des Roches 6 et 17 rue René Guy Cadou Amandiers 2
	Fantaisie (multisite 2)		7
	Guy Mollet (multisite 2)		3
	Total		

➔ Habitat Spécifique: 180 logements

Quartier Ville	Année de livraison	Nom de l'opération	Nombre de logements prévus
Bottière Doulon	2009	L'enchanterie - EHPAD	83
Hauts Pavés Saint Félix	2011	Fontaine Barbin - maison relais	17
Nantes Sud	2014	EHPAD Pirmil	80
Total			180

➔ Opération mixtes (logements familiaux et Habitat Spécifique): 143 logements

Quartier Ville	Site	Année de livraison	Nom de l'opération	Nombre de logements prévus
Malakoff Saint Donatien	Servitude de Mixité Sociale	2014	104 Gambetta (logts, résidence sociale, com	70
Nantes Erdre	ZAC Erdre Porterie	2013	BCT Ilot 11 (logts et Foyer étape)	73
Total				143