

Réunion de quartier Haussonville – 7 février 2023

Ordre du Jour :

- Résultats de la dernière campagne de contrôle
- Calendrier des démolitions – Relogement des familles
- Travaux réalisés sur le quartier
- Etat d'avancement constructions neuves
- Projet du Nid
- Etat d'avancement ventes
- Vie de quartier



Oh!

Contrôle annuel de suivi des pavillons

L'OMh a confié dès 2016, un suivi annuel exhaustif de son patrimoine pavillonnaire d'Haussonville afin d'être en mesure de connaître les évolutions, d'intervenir lorsque cela le nécessite, et de réajuster sa stratégie en fonction des constats (coût total: près de 192 000 euros).

La campagne de contrôle est terminée

Réalisation des visites de contrôles de septembre 2022 à janvier 2023.

L'ensemble des pavillons concernés ont pu être contrôlés.

77 pavillons ont été contrôlés

5 pavillons présentent des évolutions mineures (fissures qui s'allongent, escaliers extérieurs qui bougent, des dallages extérieurs qui se fissurent, etc).

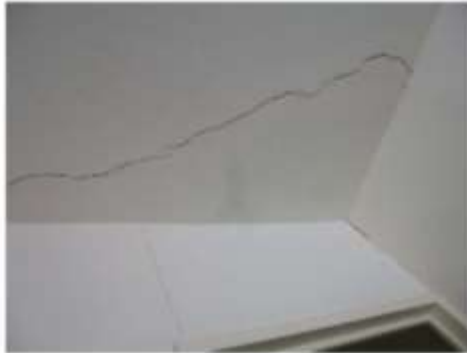
72 pavillons ne présentent aujourd'hui aucune évolution majeure.

Fissures sur les pavillons à démolir

L'OMh a décidé, par principe de précaution, de démolir les pavillons présentant un risque pour la sécurité des habitants. **Les évolutions peuvent être rapides et irréversibles.**

Exemple d'évolution des fissures sur les pavillons :

Mai 2018



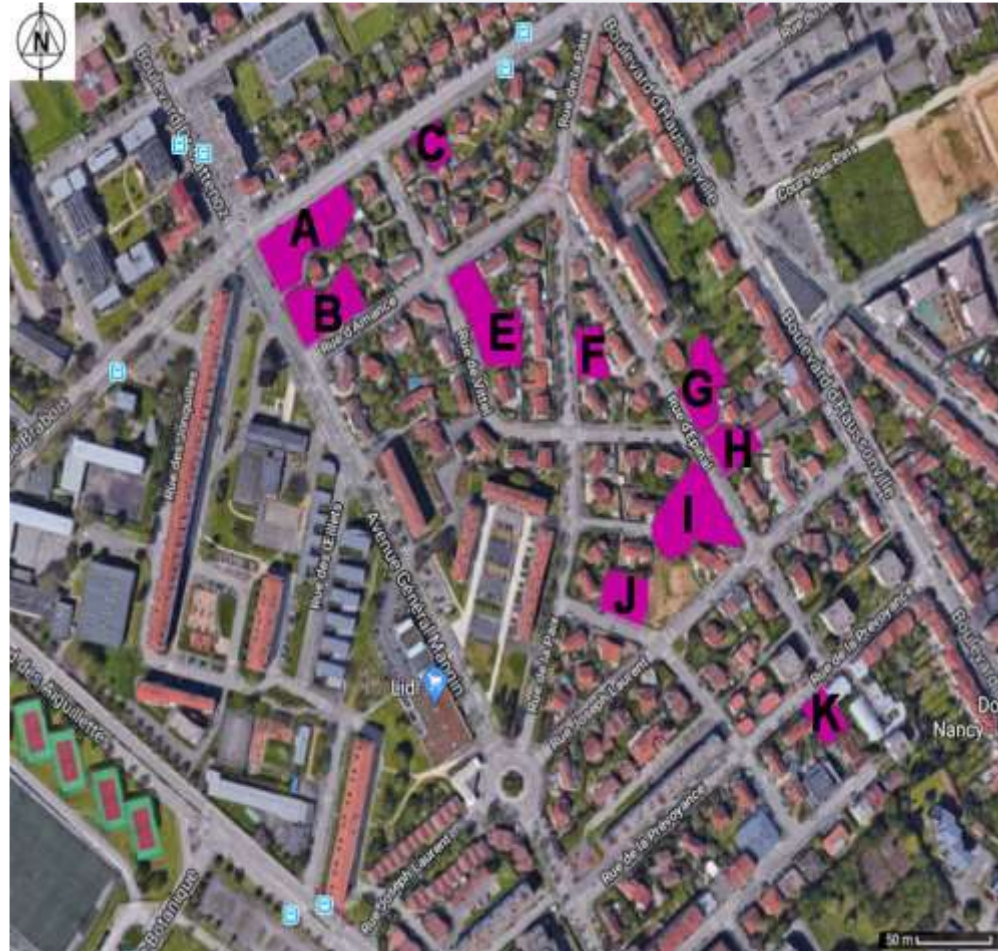
Septembre 2020



Démolitions

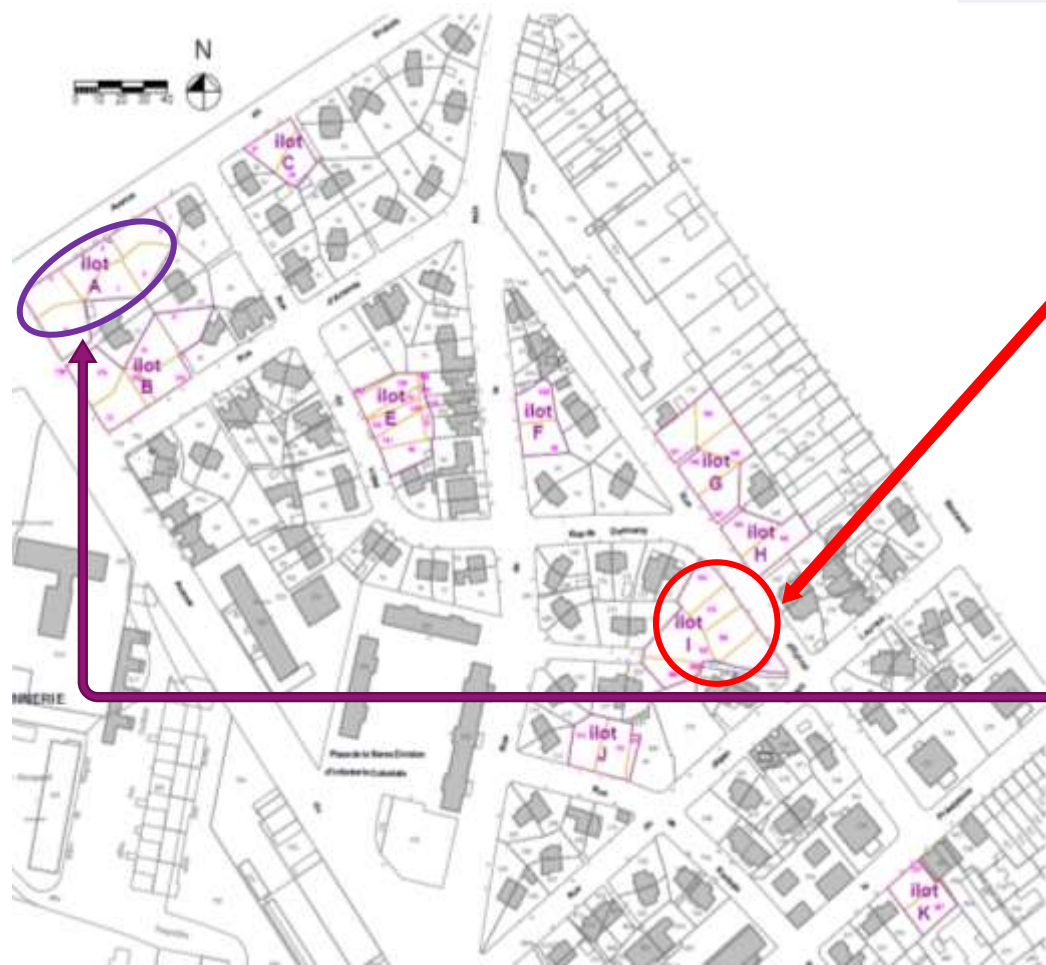
Dans le cadre de la **Convention pluriannuelles du projet de renouvellement urbain** et des diagnostics techniques, 10 sites ont été identifiés pour être démolis.

A ce jour, 36 pavillons sont concernés par la démolition.



Calendrier des démolitions

Les travaux se dérouleront en deux phases en 2023



Première phase de démolition

Démarrage prévisionnel des travaux fin Février / Fin prévisionnelle des travaux en Mai

6 pavillons à démolir

14/16/18/20 rue d'Epinal
35/37 rue de la Paix

Deuxième phase de démolition

Démarrage prévisionnel des travaux en Juin – Juillet / Fin prévisionnelle des travaux à l'automne

7 Pavillons à démolir

25/25bis/27/27bis/29/29bis/
31 avenue de Brabois

Démolition

La démolition se réalise en deux étapes :

- La première étape, lorsqu'il a présence d'amiante, consiste à confiner et à extraire l'amiante en sécurité.
- La deuxième étape consiste à démolir à l'aide d'une pelle mécanique, à extraire les gravats et à remettre en état le terrain.

Avant le démarrage des travaux, les riverains concernés recevront une lettre d'information.



Démolition 18 rue de Vittel

Le relogement des Familles

Etat d'avancement

Une trentaine de ménages était concerné par le relogement.

Il reste 10 ménages à reloger

- **5 pour fin juin 2023**
- **5 pour fin décembre 2023**

Rappel des engagements, dans le cadre du NPNRU :

- Accompagnement des ménages
- Prise en charge des déménagements
- Transfert du dépôt de garantie
- Mobilisation des réservataires (Action Logement/ Etat/ Commune)...
- Mobilisation de l'ensemble des bailleurs présents sur la Métropole du Grand Nancy
- Information régulière sur le planning des relogements et le calendrier des démolitions

A partir d'avril 2023, l'OMh du Grand Nancy adressera la lettre de congés pour démolition, aux ménages concernés.

Travaux engagés sur le secteur d'Haussonville

Nous avons réalisé des travaux de ravalement de façade et d'amélioration de l'accessibilité aux adresses 2, 4 et 6 rue de la Prévoyance

Les travaux suivants ont été réalisés sur les 3 bâtiments entre fin 2021 et début 2022 :

- Ravalement des façades
- Création de nouvelles plateformes d'accès
- Création de nouvelles rampes d'accès
- Création d'abris pour les poubelles
- Remplacement des auvents

Ces travaux ont représenté un investissement de 272 000 € HT.

Avant



Après



Oh!

Travaux sur le secteur d'Haussonville

Des travaux importants ont été réalisés sur plusieurs pavillons en bois

Certains pavillons situés dans le bas de la rue Joseph Laurent avaient subi **des dégradations structurelles liées aux intempéries**. L'OMh a décidé de réaliser **des réparations pour garantir la sécurité des habitants**.

Ces travaux ont été couplés à un **ravalement de façade pour pérenniser les interventions techniques**.

Les travaux se sont déroulés sur le 1^{er} semestre 2022 pour un montant de 76 500 € HT.

Exemple 55/57 rue du Doyen Joseph Laurent



Photo de la rue après intervention



Travaux sur le secteur d'Haussonville

Après un certain nombre de diagnostic depuis 2016, et après une période où toutes locations et ventes avaient été suspendu par principe de précaution, **il a été décidé la stratégie suivante fin 2021, en Comité d'Engagement :**

- **de reprendre les ventes des pavillons en bois**
- **d'engager des travaux sur les pavillons anciens, non touchés par les fissurations, à relouer**

Certains pavillons datant de 1930 nécessitaient d'importants travaux pour être remis en location :

- Isolation intérieur
- Remplacement du système de chauffage
- Création de salle de bain
- Réfection des sols, murs et plafonds
- Travaux sur les espaces extérieurs

Photos des travaux réalisés sur les pavillons anciens



Oh!

Résidence Jules Saunier

75 logements – Portes ouvertes samedi 25 Mars 2023

- 32 logements à **vocation seniors**
- 43 logements ordinaires dont 19 réservés aux associations Arche et AFTC pour de **l'habitat inclusif**
- **Une salle commune pour le « vivre ensemble »** et des moments de convivialité



Travaux en cours : Livraison prévisionnelle Mai-Juin 2023

Montant de l'opération : 8 900 000 € TTC

Oh!

Donzelot

57 logements

- 42 logements collectifs
- 15 logements individuels



3 appels d'offres pour les travaux sur un an et demi !

- 1^{er} appel d'offre travaux en lots séparés septembre 2021: 2 lots infructueux et dépassement du budget
- 2^{ème} appel d'offre travaux en lots séparés janvier 2022 : 1 lot infructueux et dépassement du budget
- 3^{ème} appel d'offre travaux en Entreprise Générale décembre 2022 : 2 entreprises sur 3 ont répondu à un montant de **2900 €/m² hab** et dépassement du budget

Notre Raison d'être en tant que Coopérative HLM



Une mission d'intérêt général

Soutenir le **parcours résidentiel** des ménages et familles

Permettre aux ménages et familles avec des **revenus modestes** l'accès à la propriété

Faciliter la **mixité de l'habitat** avec une offre diversifiée

Contribuer au **maintien ou faire revenir les ménages et familles à Nancy** (et Grand Nancy)

Sécurisation du processus de l'accèsion à la propriété...



Zoom sur le PSLA : la location-accession



Le mécanisme du PSLA permet à des ménages **sous conditions ressources**, avec ou sans apport personnel d'acquérir les logements qu'ils occupent d'abord en qualité de locataire **dans une première phase de 6 à 18 mois**, avant de procéder à la levée d'option d'achat et au transfert de propriété.

Les avantages du PSLA :

- Frais de notaires réduits
- Taux réduit de TVA sur le prix de vente du logement
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
- Sécurisation HLM pendant 15 ans en cas d'accident de la vie qui comprend les garanties de rachat, de relogement et d'assurance revente.

Concernant le projet du quartier Haussonville :

- **Nous privilégierons le dispositif d'accession sociale à la propriété PSLA**, cependant il sera possible d'acquérir le bien également en VEFA sociale au taux réduit 5,50 % si le candidat à l'accession dépasse les plafonds de ressources à respecter.

PLAFONDS DE RESSOURCES PSLA au 1^{er} janvier 2023

Nb de personnes destinées à occuper le logement	MONTANT RFR
1 PERSONNE	26 921 €
2 PERSONNES	35 899 €
3 PERSONNES	41 525 €
4 PERSONNES	46 014 €
5 PERSONNES	50 489 €



Reconstitution de l'offre, calendrier du projet



Conformément à la convention NPNRU, reconstitution d'une offre de 51 maisons individuelles réparties :

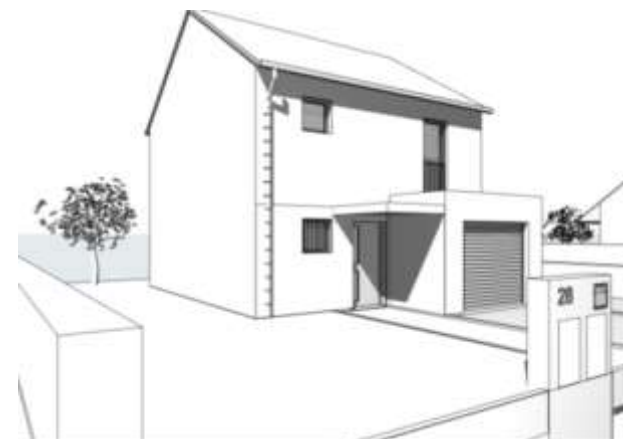
- **6 pavillons T3** de plein pied
- **24 pavillons T4**
- **21 pavillons T5**

Chaque maison bénéficiera d'un **garage** et d'un **jardin**.

Le Nid engagera les travaux de construction neuve en cohérence avec le calendrier des démolitions opérées par OMh, sur les ilots **A, I**, puis **C, F et G** dans une première tranche, soit 30 logements.

Calendrier prévisionnel du projet :

- Relevés topographiques en cours
- Travail en cours sur APS / APD et sur conception architecturale
- Présentation aux partenaires Ville de Nancy, OMh, services instructeurs (avril/mai 2023)
- Réunion d'informations aux habitants du quartier (mai et septembre 2023)
- Dépôts de permis de construire (juin 2023)
- Appel d'offres des marchés de travaux (4^{ème} trimestre 2023)
- Démarrage des travaux (1^{er} semestre 2024) si marchés attribués



Commercialisation des logements



Validation de la grille de prix de vente au moment du dépôt de PC
(selon estimation effectuée par l'équipe MOE (architecte/bureaux d'études))

Subvention ANRU de 10.000 € + subvention Métropole Grand Nancy 4.000 € (PSLA)

Début de la commercialisation des maisons en 4^{ème} trimestre 2023 : en accession sociale, **obligation d'atteinte d'un taux de 30 % du chiffre d'affaires TTC des ventes** avant d'ordonner le démarrage des travaux.



Mark KOMLOSI
Responsable Commercial



Chloé ADAMS
Assistante / Alternante

Adresse : 26 boulevard du 21^{ème} Régiment d'Aviation à Nancy

Contact Bureau : 03.83.36.42.20

Contact Mark : 07.71.43.18.11

E-mail : commercialisation@le-nid.fr

Site Internet : <https://www.le-nid.fr/le-nid>

Oh!

Ventes

En 2022, l'OMh a repris la vente des pavillons bois.

Au 1er trimestre 2022, commercialisation de 7 pavillons vacants :

5 pavillons de type 4, chacun d'une superficie de 88 m² est composé :

- . Au RDC d'une entrée, WC, d'une cuisine, d'un séjour avec accès direct sur jardin
- . A l'étage de 3 chambres, une salle de bains, une pièce de rangement
- . D'un jardin

Prix de vente du pavillon : 169 000 euros

2 pavillons de type 5, chacun d'une superficie de 101 m² est composé :

- . Au RDC d'une entrée, WC, d'une cuisine, d'un salon / séjour avec accès direct sur jardin
- . A l'étage de 3 chambres, une salle de bain, pièce de rangement
- . D'un jardin

Prix de vente du pavillon : 189 000 euros



Oh!

Ventes

La commercialisation de nos logements permet à un large public d'accéder à la Propriété.

L'ordre de priorité des acquéreurs est régit par l'article L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Nos logements peuvent être vendus dans l'ordre décroissant de priorité à :

- 1/ Des personnes physiques locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux et les gardiens d'immeuble employés par ces bailleurs.
- 2/ Une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.
- 3/ Toute autre personne physique.

Ventes

Chaque candidat a bénéficié de l'ensemble de nos avantages :

- Tarif préférentiel au locataire occupant
- 0 € frais d'agence, 0 € frais de dossier et des frais de notaire réduits à 3%
- Clause de sécurisation en cas d'évènement majeur
- Avantages liés à notre partenariat financier
- Accompagnement personnalisé jusqu'à la concrétisation de l'achat

Les résultats de l'année 2022

Les 2 pavillons de type 5 :

Les deux pavillons en bois commercialisés au prix de 189 000 euros ont trouvé un acquéreur.

Les 5 pavillons de type 4 :

Sur les 5 pavillons en bois commercialisés au prix de 169 000 euros 4 ont trouvé un acquéreur en 2022.

Le dernier pavillon fait partie des objectifs de ventes 2023.

Dans le cadre de la communication « ventes », l'OMh a réalisé différentes annonces dans la presse et sur différents sites.

Oh!

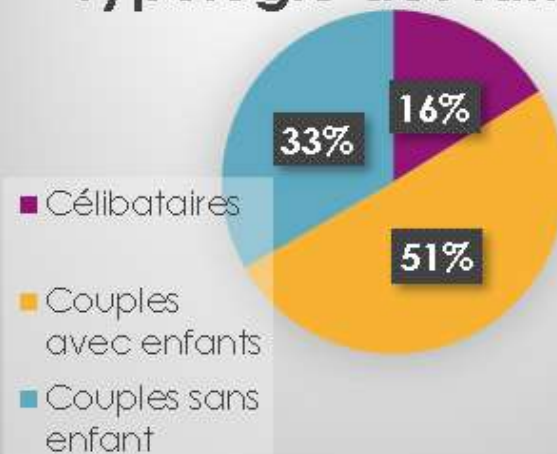
Ventes

Statut de l'acquéreur



Une pluralité d'acquéreurs qui favorise la mixité sociale sur le quartier d'Haussonville

Typologie des familles



La commercialisation des pavillons en bois a permis à des personnes venant d'horizons différents d'accéder à la propriété.

Quelques chiffres :

- 83% des acquéreurs en ont fait leur résidence
- 51 % des acquéreurs sont des familles avec enfants
- 30% étaient locataires d'un bailleur social
- Des acquéreurs de 25 à 55 ans

En 2024, l'OMh proposera à la vente les 21 logements situés 38-40 Boulevard d'Haussonville
2 entrées – 5 niveaux : 1 T1 Bis et 20 T2

Oh!

Vie de quartier



Fête de quartier et autres animations

- L'OMh est présent à toutes les réunions de montage des animations de quartier par le biais de son chargé de politique de la ville et de sa responsable relations clients du territoire Haussonville
- A tous niveaux, l'OMh est l'élément facilitateur de l'organisation de ces manifestations avec tous les partenaires du quartier

Jardin collectif de la 9ème DIC

- Depuis 3 ans, l'OMh met à disposition gratuitement la parcelle située entre le 1 et le 1 bis place de la 9^{ème} DIC, afin que les bénévoles, en lien avec le CCAS et l'épicerie sociale, puissent utiliser cette parcelle comme jardin partagé,
- Avec l'aide de « Forestier du monde » : 7 ateliers participatifs ont été organisés en 2022
- De nouvelles actions sont prévues en 2023
- L'OMh a financé l'entretien des équipements du site (raccordement du récupérateur d'eau, panneau d'affichage...)
- L'OMh ne porte pas le projet mais reste un partenaire actif et présent pour accompagner sur les projets

Vie de quartier



Association Nos Quartiers ont du Talent

Mise à disposition par l'OMh de 2 locaux associatifs en pied d'immeuble (Bâtiment Les Lilas) pour la tenue de permanences et pour assurer le bon déroulement des actions de NQT.

Fonds de dotation de l'OMh du Grand Nancy

A été sollicité et a répondu favorablement à l'Olympique d'Haussonville, suite à son appel pour le thème suivant :

« **Développement du foot féminin** ».

Aide de 2 000 € par an sur 3 années (2022, 2023 et 2024), soit 6 000 €.

Ateliers culinaires

En 2023, en partenariat avec la Ville de Nancy, la Métropole, le Conseil Départemental et le Centre Social Jolibois, l'OMh a pour projet d'organiser un cycle intergénérationnel culinaire autour de l'alimentation saine, sur le quartier prioritaire d'Haussonville.

Avec le partenaire SILVER FOURCHETTE.

En Avril 2022, pour les fêtes de Pâques, distribution par les gardiens de l'OMh de chocolats aux enfants et habitants du quartier d'Haussonville.

Oh!

Vie de quartier



Opération quartier propre

- Réalisée en collaboration avec le Centre Social JOLIBOIS en septembre 2022
- Opération de plus grande ampleur prévue au printemps 2023 (sur la base de celles organisées avant la période de pandémie Covid)

Petits déjeuners locataires

- En 2023 : mise en place sur le quartier de « petits déjeuners locataires » afin d'avoir un temps d'échange privilégié avec des locataires sur leurs résidences et leur environnement,
- Présentation de futurs projets sur le quartier ou aux alentours
- Invitation d'une structure / asso présente sur le quartier afin qu'elle se présente et initie un premier contact avec certains locataires

Fresque d'Art Urbain

- Projet 2023 : réalisation d'une fresque géante sur le pignon de l'immeuble « Les Œillets » en lien avec l'artiste « Zike », l'Atelier de vie de quartier, la Ville de Nancy et l'OMh du Grand Nancy.



Réunion de quartier Haussonville – 7 février 2023

ville de
Nancy,

métropole
GrandNancy

ANRU
Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine

Oh
GrandNancy
Office Métropolitain de l'habitat

 **Le Nid**

Questions / Réponses

Remerciements au Centre Social CAF Jolibois pour la mise à disposition de la salle

Oh!