

**Conseil municipal | Séance du 27 mars 2025**

## **Extrait du registre des délibérations**

**Délibération n°2025-03-27-50 | Politique de la Ville - Signature d'une convention cadre de Gestion urbaine et sociale de proximité  
Sur le rapport de Monsieur Moyse Joachim**

Nombre de conseiller-es en exercice : 35

Nombre de conseiller-es présent-es à l'ouverture de la séance : 23

Date de convocation : 21 mars 2025

L'An deux mille vingt-cinq, le 27 mars, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moyse, Maire.

**Etaient présent-es :**

Monsieur Joachim Moyse, Madame Anne-Emilie Ravache, Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Léa Pawelski, Madame Murielle Mour, Monsieur David Fontaine, Madame Nicole Auvray, Monsieur Didier Quint, Madame Catherine Olivier, Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Ahmed Akkari, Monsieur Edouard Bénard, Madame Marie-Pierre Rodriguez, Madame Florence Boucard, Monsieur José Gonçalves, Madame Laëtitia Le Behec, Monsieur Mathieu Vilela, Monsieur Grégory Leconte, Madame Aube Grandfond-Cassius, Madame Carolanne Langlois, Madame Karine Pégon, Monsieur Fabien Leseigneur.

**Etaient excusé-es avec pouvoir :**

Monsieur Dominique Grévrard donne pouvoir à Monsieur Ahmed Akkari, Madame Najia Atif donne pouvoir à Monsieur Francis Schilliger, Madame Juliette Biville donne pouvoir à Monsieur David Fontaine, Monsieur Jocelyn Chéron donne pouvoir à Monsieur Didier Quint, Monsieur Johan Quérueil donne pouvoir à Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Alia Cheikh donne pouvoir à Madame Catherine Olivier, Madame Lise Lambert donne pouvoir à Madame Anne-Emilie Ravache, Monsieur Serge Gouet donne pouvoir à Madame Léa Pawelski, Monsieur Hubert Wulfranc donne pouvoir à Madame Nicole Auvray.

**Etaient excusé-es :**

Monsieur Brahim Charafi, Madame Noura Hamiche, Madame Virginie Safe.

**Secrétaire de séance :**

Madame Murielle Mour

## **Exposé des motifs :**

Dans la continuité de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 instaure le contrat de ville « Engagements Quartiers 2030 » acté jusqu'au 31 décembre 2030 et approuvé par le Conseil municipal aux termes d'une délibération du 27 juin 2024.

Le cadre de vie est une thématique transversale du contrat de ville et comporte un volet Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

Par ailleurs, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014 a rendu obligatoire la mise en place de la GUSP pour toutes les communes retenues dans le Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

## **Compte-tenu de ces éléments d'informations, il est proposé d'adopter la délibération suivante :**

Le Conseil municipal,

### **Vu :**

- Le Code général des collectivités territoriales,
- La loi n° 2017-173 du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine,
- Le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains,
- Le décret n° 2024-806 du 13 juillet 2024 procédant à des corrections au sein de la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains,
- La circulaire relative à l'élaboration du contrat de ville du 31 août 2023 précisant les éléments de cadrage national de la prochaine génération de contrats de ville,
- La délibération n°2024-06-27-47 du Conseil municipal du 27 juin 2024 approuvant la signature du contrat de ville « engagements quartiers 2030 » et la programmation 2024,

### **Considérant que :**

- La démarche de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) menée sur la commune a vocation à améliorer le fonctionnement quotidien des quartiers,
- La majorité des secteurs GUSP concernent les quartiers prioritaires de la politique de la ville, et notamment le quartier du Château-Blanc retenu dans le Nouveau Programme national de renouvellement urbain,
- La convention cadre est la traduction de l'engagement de l'ensemble des acteurs signataires sur les moyens employés dans ces quartiers en matière de GUSP,

**Décide :**

- D'autoriser Monsieur le maire, ou l'Adjoint délégué, à signer cette convention et tout avenant éventuel.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'Unanimité la délibération, par 32 votes pour.

Pour extrait conforme

Monsieur Joachim Moysse

Madame Murielle Mour

Maire

Secrétaire de séance

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 31/03/2025

Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20250327-lmc138247-DE-1-1

Affiché ou notifié le 31 mars 2025



# CONVENTION CADRE GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITÉ SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

Janvier 2025



## **OBJET DE LA CONVENTION DE GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITE (GUSP)**

La ville de Saint-Etienne-du-Rouvray peuplée de 28 508 habitants est située sur la rive gauche de l'agglomération Rouennaise avec une superficie de 18,25 km<sup>2</sup> qui comporte sur son territoire quatre quartiers classés en géographie prioritaire :

- Château Blanc – Quartier retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain au titre d'un projet régional d'intérêt national et du Plan Initiative Copropriétés,
- Thorez/Grimau,
- Hartmann/La Houssière
- Buisson/Gallouen (convention de gestion urbaine de proximité spécifique avec la commune de Sotteville-Lès-Rouen).

Le Contrat de Ville, porté par la Métropole Rouen Normandie, constitue la convention cadre de l'intervention des pouvoirs publics dans les quartiers prioritaires. La GUSP a vocation à être en cohérence et en articulation avec l'ensemble des dispositifs du Contrat de Ville, dont elle est une déclinaison. Elle est l'un des outils de la politique de la Ville et reprend les mêmes principes d'action : proximité, partenariat, transversalité.

Dès 1989, la municipalité de Saint-Etienne-du-Rouvray s'est inscrite dans le cadre de la Politique de la Ville avec les opérations de Développement Social des Quartiers (DSQ) et plus encore sur la période 2000/2013. En effet durant cette période, 9 secteurs d'opérations de renouvellement urbain (ORU) ont vu le jour sur le territoire dont 5 situés sur le quartier du Château Blanc (Macé, Robespierre, Wallon, Felling et Renan) conduisant notamment à la démolition de 1271 logements et à la reconstruction de 1055 logements.

Ce contexte a favorisé progressivement la mise en place d'une démarche de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité jusqu'à la création par la Ville d'un poste dédié de coordonnateur GUP en 2009 permettant de favoriser une implication forte de l'ensemble des services de la Ville et de personnes ressources, parmi les bailleurs notamment. A ce jour, la gestion urbaine et sociale de proximité est mise en œuvre dans treize secteurs répartis sur l'ensemble de la Ville situés principalement dans ou à proximité des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) en vue d'accompagner un programme de travaux et de pérenniser ces investissements : Verlaine, Gallouen, Macé, Robespierre, Copropriété Robespierre, Copropriétés du Château Blanc, Saint Just, Eugénie Cotton, Bruyères, Bic Auber, Grimau, Thorez, Hartmann.

De nombreux partenaires sont impliqués dans la démarche aux côtés de la Ville tels que les bailleurs sociaux (Foyer Stéphanois, Logeo Seine, Habitat 76 et Logirep), les syndicats des copropriétaires, la Métropole Rouen Normandie, les services de l'Etat, la Police Nationale et les représentants associatifs et habitants.

Depuis la loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM), le transfert de certaines compétences à la Métropole Rouen Normandie (politique de la ville, voirie, éclairage public et

environnement...) la positionne désormais comme un acteur incontournable de la gestion urbaine dans les quartiers.

Dans le cadre du nouveau contrat de ville (2025-2030) et des nouveaux périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la Ville, il est proposé une convention présentant le cadre général d'intervention de la GUSP en faveur de l'amélioration du cadre de vie des quartiers et de leurs habitants. Chaque partenaire, signataire de cette convention, s'engage à contribuer à la mise en œuvre et à la réussite de la démarche. Des chartes territoriales seront réalisées par secteur pour décliner de manière opérationnelle la méthodologie formalisée au sein de cette convention cadre.

# 1. LA DEMARCHE DE GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITE

## 1.1. DEFINITION ET ENJEUX DE LA GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITE

La gestion urbaine et sociale de proximité a pour objectif d'assurer de manière pérenne le **bon fonctionnement** d'une unité d'habitat, par la mise en œuvre sur site de **mesures de gestion coordonnées et partenariales** impliquant les divers intervenants de terrain, y compris les habitants.

La démarche de GUSP répond à cinq enjeux majeurs :

- La *transversalité* est intrinsèque à cette démarche en raison du lien établi entre l'urbain et le social. Les actions de gestion courante, d'entretien du bâti, de mise en œuvre des services urbains nécessitent une prise en compte des dynamiques locales et de l'appropriation des espaces.
- La *participation* des habitants est incontournable en vue de concourir à l'amélioration du cadre de vie. Les professionnels doivent apporter des éléments de compréhension aux habitants leur permettant de s'impliquer plus aisément dans le dispositif qui concerne leur vie quotidienne.
- La *durabilité* signifie agir en faveur de la pérennité des investissements. La démarche nécessite une bonne anticipation des modalités de gestion des secteurs en prenant en compte les usages des habitants et en s'appuyant sur les moyens humains et financiers disponibles.
- La *valorisation* vise à l'amélioration du fonctionnement des quartiers par une intervention coordonnée et ciblée, permettant d'améliorer l'image du quartier et donc son attractivité, de maintenir la qualité urbaine de quartiers renouvelés, de remettre de la proximité entre acteurs publics et parapublics avec les habitants, de faciliter les relations entre bailleurs et locataires, et de valoriser les ressources des quartiers.
- La *qualité de service* : La GUSP participe à la qualité de service globale des acteurs publics et des bailleurs sociaux ou syndics de copropriété. Elle fait partie intégrante de l'action politique, administrative ou contractuelle de ces acteurs en faveur de leurs habitants, usagers, locataires, adhérents... Elle affirme cette exigence de présence au quotidien et de modalités de relations adéquates. Les professionnels de terrain doivent être soutenus et encouragés dans leurs missions.



Pour ce faire, la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité a vocation à intervenir sur 5 volets : le bâti, les espaces extérieurs, les services collectifs, la gestion sociale et la tranquillité publique.

	<b>Objectifs</b>	<b>Thématiques concernées</b>
<b>Le bâti</b>	Veiller au bon entretien, à la propreté et à l'appropriation positive des parties communes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspect extérieur du bâtiment (balcons, fenêtres, façades)</li> <li>• Parties communes (halls, cages d'escaliers, sous-sol, garages, ascenseurs)</li> <li>• Parties privatives (jardins, balcons, terrasses)</li> </ul>
<b>Les espaces extérieurs</b>	Veiller à ce qu'ils soient adaptés aux usages des habitants et entretenus et maintenus en bon état.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espaces de circulation publics et privés (véhicules, piétons, bandes cyclables) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stationnement (garages, parkings)</li> </ul> </li> <li>• Espaces verts</li> <li>• Équipements de loisirs (aires de jeux, city stade) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilier urbain (poubelles, bancs)</li> <li>• Signalétique (panneaux)</li> <li>• Eclairage public (luminaires)</li> <li>• Autres équipements (canisites...)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Les services collectifs</b>	Mobiliser l'intervention des services concernés en cas de problème sur le site.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déchets (dépôts sauvages, gestion des déchets)</li> <li>• Accessibilités (transport en commun, axes routiers)</li> <li>• Mode de chauffage (collectif ou individuel) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux eau et énergie</li> </ul> </li> <li>• Équipements de proximité (antennes, LCR, établissements associatifs et sociaux)</li> <li>• Services des bailleurs (gardiens, concierges, correspondants de nuit...)</li> </ul>
<b>La gestion sociale</b>	Veiller à l'accessibilité et l'offre de services publics et sociaux, à l'accompagnement social individuel et collectif, l'appropriation du logement et des espaces collectifs, à la sensibilisation à l'éco-citoyenneté ainsi qu'à la participation des habitants.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cadre de vie</li> <li>• Environnement</li> <li>• Animation</li> <li>• Soutien aux initiatives habitantes</li> <li>• Participation à la vie locale</li> <li>• Insertion</li> </ul>
<b>La tranquillité publique</b>	Améliorer l'image et l'environnement des secteurs. Lutter contre les incivilités et le sentiment d'insécurité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faits d'insécurité (regroupements)</li> <li>• Dégradations des espaces et des biens <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incivilités</li> <li>• Nuisances sonores</li> <li>• Pollutions visuelles</li> </ul> </li> </ul>

## 1.2. UNE MÉTHODOLOGIE PRAGMATIQUE

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité remplit trois principales fonctions :

- La fonction anticipatrice qui consiste à prévoir l'usage qui sera fait du futur aménagement de l'espace public. Par exemple, la préparation de l'organisation de la gestion des biodéchets.
- La fonction correctrice qui consiste à corriger les actions et les aménagements réalisés en fonction de l'usage constaté. Par exemple, pour réduire la vitesse des automobilistes, le réaménagement d'une rue avec l'installation d'un plateau surélevé avec un passage piéton en est l'illustration.
- La fonction supplétive consiste à compenser la sur-dégradation par un sur-entretien. Par exemple, réaliser un ramassage mensuel supplémentaire des encombrants.

Elle repose sur une méthodologie qui se veut pragmatique et souple, adaptable en fonction des secteurs.

### ✓ **Le diagnostic spécifique à la gestion urbaine et sociale de proximité**

*Le diagnostic a pour objectif d'identifier les  
pr  
a  
tiqu  
e  
s,  
dysfonctionnem  
s  
du secteur, devant servir à repérer les  
e  
x et ainsi élaborer un p d'action.*

La méthodologie de projet préconisée est la suivante :

A - Entretiens avec les agents de proximité (gardiens, correspondants, agents d'entretien, associations de locataire, habitants identifiés) afin de présenter la démarche et recueillir des éléments de diagnostic dans le but de cibler le diagnostic « en marchant ». La démarche nécessite l'identification des instances et dynamiques participatives existantes sur lesquelles s'appuyer pour toucher le plus grand nombre d'habitants.

B - « Diagnostic en marchant » : visite à pied du secteur avec l'ensemble des partenaires, où l'on constate les dysfonctionnements, les manques et les atouts dans les thématiques ciblées au préalable. Ce document a pour effet de faire ressortir les éventuels problèmes liés aux statuts, aux usages et à la gestion des espaces en vue d'élaborer un projet de gestion de site.

C - Réunion de restitution : récapitulatif des dysfonctionnements, présentation des éléments statistiques, identification des enjeux et du plan d'action.

D- Elaboration et validation d'un projet de gestion formalisé dans la charte territoriale : globalement, il comprend le périmètre concerné, le diagnostic spécifique à la GUSP, les objectifs et le plan d'action, une carte de hiérarchisation des espaces, des tableaux de répartition des compétences entre les différents acteurs sur le site et les procédures de chacun en matière de propreté ou bien encore de gestion des déchets.

### ✓ **Une structuration opérationnelle, souple et adaptée**

Au niveau décisionnel, le partenariat s'effectue au sein du **comité de pilotage politique de la ville** et pour le NPNRU également au sein d'une **cellule opérationnelle**, où la thématique GUSP est systématiquement évoquée. Ces instances ont notamment le rôle de valider les propositions de l'organe de terrain. Cette structure est composée par le Maire, les élus, les services Ville, les bailleurs, la Métropole Rouen Normandie et les partenaires financiers.

Dans le cadre du plan Initiative Copropriétés, le partenariat s'effectue dans les instances de pilotage de l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

En termes d'organe partenarial de proximité, il a été convenu d'avoir **une seule et même instance à toutes les phases du projet** : le comité d'acteurs GUSP. Cela signifie que ce comité d'acteurs servira non seulement à l'élaboration de la phase d'expertise préalable à la formulation de la charte territoriale mais également d'instance de terrain dont le rôle est de prévenir et détecter en amont des problèmes liés à la GUSP (entretien, maintenance, usage), de proposer des mesures pour y répondre et suivre leur mise en œuvre. Pour ce faire, un tableau de bord est renseigné après chaque visite et envoyé à différents représentants de la Ville (Département Accès aux Droits et Développement Social, Département du Développement Territorial, Direction des Services Techniques, Département des Centres Socioculturels et de la Jeunesse, Département de la Tranquillité Publique), des bailleurs, des syndicats, des représentants de l'Etat (DDTM, délégué du Préfet, police nationale), la Métropole Rouen Normandie (Pôle de Proximité Seine Sud) et des habitants (CNL, CLCV, conseils citoyens, conseils syndicaux...).

Concernant l'organe de terrain, il existe aujourd'hui deux types de comités d'acteurs :

- **Les comités d'acteurs pléniers** : ils sont mis en place sur les secteurs en phase opérationnelle avec une fréquence variant selon les besoins. Une vigilance est notamment à maintenir en phase chantier en matière de nuisances sonores, d'accessibilité des espaces et de sécurité. Les modalités d'information durant cette phase sont incontournables (permanences, flyers, etc.). Ces comités seront notamment activés sur les secteurs bénéficiant du NPNRU et du Plan Initiative Copropriétés.
- **Les comités d'acteurs restreints** : ils sont mis en place sur les secteurs en phase post-opérationnelle de façon trimestrielle ou semestrielle afin d'assurer une veille sur l'évolution de ces quartiers où les projets urbains sont achevés. La démarche nécessite d'adapter les organisations au nouveau contexte en y apportant des actions correctives / supplétives et en favorisant une réappropriation du quartier par ses habitants à travers l'accompagnement de projets de proximité visant à conforter le lien social et valoriser leur cadre de vie. Son rôle est véritablement de veiller au maintien d'un niveau de cadre de vie de qualité et de pérenniser les acquis des précédentes interventions.

En parallèle, des réunions thématiques sont organisées et regroupent différents partenaires (bailleurs sociaux, syndicats...) rencontrant des problématiques communes (déchets, appropriation des jardins, nuisibles...).

#### ✓ **Une démarche évaluative systématique**

Le comité d'évaluation est une instance où chaque année un bilan des actions engagées pour le patrimoine de chaque bailleur est restitué au regard des années précédentes. Il est destiné à faire évoluer et à enrichir la démarche GUSP et les actions inscrites dans le cadre de la convention d'abattement de la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties).

S'agissant des copropriétés, les bilans des actions seront réalisés et présentés annuellement lors des comités de pilotage de l'ORCOD.

A ce titre, plusieurs outils seront mobilisés :

- La réalisation d'une évaluation spécifique pour chaque action mise en place (nombre de participants, résultats observés, impacts observés...). Les bailleurs sociaux s'engagent à mettre à jour un tableau de bord des actions menées dans le cadre de la GUSP destiné à tenir informer le comité d'évaluation.
- Les bilans GUSP notamment à travers les indicateurs de suivi (nombre de comité d'acteurs, nombre de participants, nombre de réclamations, type de réclamations, taux de réalisation...) et un diagnostic partagé.

### 1.3. LES ACTEURS IMPLIQUES ET LEURS ROLES

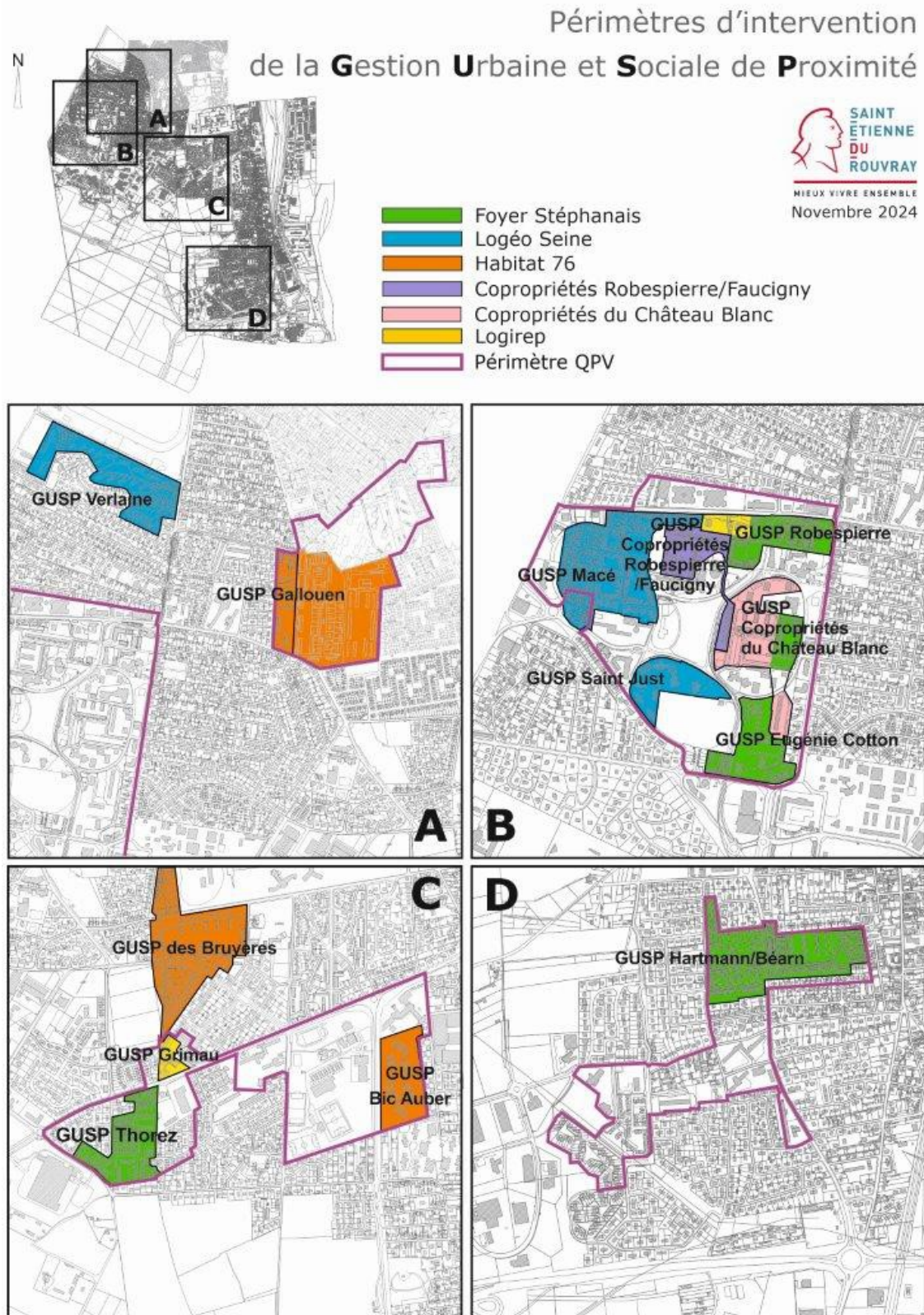
Organisme	Services	Rôle
<b>VILLE</b>	Développement territorial	Animer et coordonner la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité. Organiser des bilans partagés.
	Services techniques	Entretien des aires de jeux, les espaces verts, le mobilier urbain et la voirie appartenant à la commune. Nettoisement du domaine public. Participer à la définition des emplacements des points de collecte. Lutter contre la prolifération des nuisibles. Réaliser l'entretien et la maintenance de la signalétique d'intérêt local à l'échelle communale (plan du secteur, panneaux indiquant les commerces et services de proximité, plaques de rue).
	Tranquillité publique	Assurer une présence de terrain et informer les habitants. Favoriser un climat de confiance auprès des habitants et des acteurs de proximité propice à un règlement plus aisé des problèmes du quotidien.
	Développement social et centres socioculturels	Réaliser un accompagnement social individuel et collectif. Sensibiliser et rendre acteur la population et favoriser l'accès aux droits. Soutenir les projets d'habitants. Favoriser l'appropriation du logement et du cadre de vie. Favoriser le lien social et le vivre ensemble.
<b>BAILLEURS</b>	Proximité	Entretien et gestion du patrimoine foncier (bâti et espaces extérieurs). Assurer une continuité de la qualité d'usage et médiation sociale ou du traitement des incivilités.

<b>SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ</b>	Proximité	<p>Entretien et gestion du patrimoine foncier (bâti et espaces extérieurs).</p> <p>Assurer une continuité de la qualité d'usage et médiation sociale ou du traitement des incivilités.</p> <p>Faire exécuter le règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.</p>
<b>MÉTROPOLE</b>	Pôle de Proximité	<p>Réaliser la maintenance de la voirie, de l'éclairage public, de l'assainissement sur le domaine public.</p> <p>Organiser la collecte des déchets d'ordure ménagère, des déchets recyclables, des encombrants, des déchets verts, du verre et des biodéchets.</p> <p>Implantation et collecte des colonnes enterrées et des abris-bacs.</p> <p>Aménager et entretenir des dispositifs de sécurité (dos d'âne, plateau surélevé...).</p> <p>Organiser la signalétique routière horizontale et verticale : traçage d'un passage piéton, places de stationnement.</p> <p>Aménager et entretenir des dispositifs de sécurité (barrières, bornes, potelets etc.).</p> <p>Réaliser l'entretien et la maintenance de la signalétique directionnelle routière.</p>
<b>PRÉFECTURE</b>	Direction Départementale du Territoire et de la Mer	Veille à la cohérence des engagements contractés dans les conventions GUSP ou d'abattements TFPB. Il s'agit en particulier de s'assurer de la cohérence entre cette exonération accordée aux bailleurs et les actions effectives d'amélioration de la gestion du cadre de vie.
	Délégué.e du Préfet	Facilitateur entre les différents acteurs locaux à la programmation financière. Il siège, en outre, au conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance.
<b>POLICE NATIONALE</b>	Groupe Sécurité du Quotidien	<p>Assurer une présence de terrain et informer les habitants.</p> <p>Favoriser un climat de confiance auprès des habitants et des acteurs de proximité propice à un règlement plus aisé des problèmes du quotidien.</p>
<b>HABITANTS RÉFÉRENTS</b>	Membres d'associations, référents d'habitants (conseils citoyens, ambassadeurs de santé, conseils syndicaux...)	Les habitants possèdent une expertise d'usage et des compétences permettant de définir les besoins en termes de propreté, de lien social et de tranquillité publique. Ils permettent de relayer les informations.



## 2. LES SECTEURS CONCERNÉS PAR UNE DEMARCHE DE GUSP

### 2.1. CARTOGRAPHIE DES SECTEURS EN GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITE





## 2.2. PRESENTATION DES QUARTIERS

	Ville <sup>1</sup>	QPV Thorez/Gri mau	QPV Hartmann/ La Houssière	QPV Château Blanc	QPV Buisson/ Gallouen
<b>Population</b>	28 508 habitants	1 265 habitants	1 747 habitants	5 880 habitants	2 922 habitants
<b>Superficie</b>	1 825 ha	39 ha	24 ha	55 ha	25 ha
<b>Part des - de 25 ans</b>	36,6 %	37,6 %	40,1 %	44,9 %	37,6 %
<b>Taux d'empl oi</b>	52,5 %	47,2 %	51,7 %	36,8 %	49,4 %
<b>Part des ménag es impos és</b>	41 %	31 %	21 %	16 %	21 %

- **Le quartier prioritaire de quartier du Château Blanc**

Le quartier prioritaire du Château Blanc, situé sur le plateau du Madrillet, comprend une population en situation de précarité confirmée par l'ensemble des indicateurs socio-économiques : un taux de pauvreté élevé, une part importante des bas revenus et une distance à l'emploi, avec 6,8 personnes pour un actif stable. Ce quartier apparaît parmi les plus fragiles de la Métropole.

Depuis 30 ans, le quartier du Château Blanc bénéficie de programmes de rénovation qui ont favorisé l'engagement d'une démarche de renouvellement urbain ambitieuse et pérenne : opérations de Développement Social des Quartiers (D.S.Q.) de 1989 à 1993, puis le programme national « 50 quartiers » en 1994 et les Opérations de Renouvellement Urbain (O.R.U.) puis le projet de rénovation urbaine (P.R.U.) de 2001 à 2015.

Le P.R.U. en raison de son caractère massif a contribué à l'amélioration de l'image des sites traités et donc de leur attractivité, pour leurs habitants comme pour le reste de la population, y compris au-delà des limites communales. Le parc d'habitat social a été, tant physiquement que socialement, profondément remanié lors des opérations de renouvellement urbain.

Le quartier du Château Blanc se caractérise par une concentration de pauvreté dite excédentaire au regard de l'offre de logements sociaux, démontrant une précarisation de segments voisins du parc privé. En effet, le site concentre un parc ancien de copropriétés (667 logements depuis le retrait de l'immeuble Sorano) à vocation très sociale, où le parc locatif privé est particulièrement fragile avec des taux de pauvreté supérieurs à ceux constatés dans le parc social. L'absence de travaux d'entretien des bâtiments a entraîné la déqualification du parc. La baisse des prix de l'immobilier traduit une absence de

marché, les reventes se font souvent au bénéfice d'investisseurs modestes ou de marchands de sommeil qui attirent dans le quartier des populations extérieures

<sup>1</sup> Les données de la colonne Ville proviennent de l'INSEE. Les données des colonnes QPV proviennent de SIG Ville (2024)

extrêmement précarisées. Cette situation justifie l'inscription des copropriétés du Château Blanc au titre du Plan Initiative Copropriétés.

Si les choses ont indéniablement progressé, rien n'est encore définitivement acquis sur ce site majeur du Château Blanc. L'effet levier des premiers investissements ne suffit pas pour rendre cette mutation positive définitivement irréversible. Stopper le processus de valorisation et les investissements à ce stade aurait risqué de remettre en cause les premiers résultats. Dès lors, la Ville a souhaité s'engager dans le N.P.N.R.U. et poursuivre sa stratégie globale de renouvellement urbain.

La démarche de gestion urbaine et sociale de proximité dans ce quartier se déploie dans 6 secteurs, qui comprennent désormais toutes les copropriétés du Château Blanc :

Les secteurs GUSP	Le nombre de logements	Gestionnaire
Copropriétés Robespierre / Faucigny	292	CDC Habitat / Foncia
Copropriétés du Château Blanc Eugénie Cotton	515	Foncia
Macé	310	Le Foyer Stéphanois
Robespierre	373	Logeo Seine
Saint Just	234	Le Foyer Stéphanois et Logirep
	332	Logeo Seine

- **Le quartier prioritaire Thorez/Grimau**

Ce quartier est situé à cheval entre la ville basse et la ville haute et a connu une importante opération de rénovation urbaine sur le secteur Thorez et un programme important de réhabilitation pour la résidence Grimau. Le quartier dispose d'une offre de logements sociaux importante, accessible financièrement et située en milieu urbain. À la suite de la nouvelle actualisation des quartiers prioritaires de la politique de la ville 2024, le quartier prioritaire s'agrandit intégrant ainsi le secteur du Bic Auber 1.

Ce quartier comporte les trois secteurs GUSP suivant :

Les secteurs GUSP	Le nombre de logements	Gestionnaire
Thorez	166	Le Foyer Stéphanois
Grimau	78	Logirep
Bic Auber 1	215	Habitat 76

- **Le quartier prioritaire Hartmann/La Houssière**

Le quartier Hartmann fait partie du quartier Hartmann – La Houssière, lequel s'est développé après-guerre, dans les années 50, de part et d'autre de l'avenue du même nom, avec la construction par l'ESH Foyer Stéphanois d'un ensemble de logements locatifs sociaux, à large dominante pavillonnaire. Les immeubles conservés (rues Hartmann et Béarn) appartenant à l'ESH Foyer Stéphanois ont bénéficié d'une opération de renouvellement urbain dans les années 2000 et plus récemment d'un programme de travaux important

en matière de réhabilitation thermique. Néanmoins, l'attractivité du quartier reste à consolider.

Ce quartier comporte un secteur GUSP suivant :

Le secteur GUSP	Le nombre de logements	Gestionnaire
Hartmann	284	Le Foyer Stéphanaïs

- **Le quartier prioritaire Buisson/Gallouen**

Ce secteur est situé à cheval entre les villes de Sotteville-lès-Rouen et de Saint-Étienne-du-Rouvray, construit entre les années 60 et 70 pour la partie stéphanaise. La démarche GUSP, mise en place depuis fin 2015, se déroule conjointement avec la Ville de Sotteville-lès-Rouen.

Ce quartier comporte un secteur GUSP suivant :

Le secteur GUSP	Le nombre de logements	Gestionnaire
Buisson - Gallouen	620 (176 pour la partie stéphanaise)	Habitat 76

- **Le quartier Verlaine**

Le quartier Verlaine est situé au nord de la Ville à proximité immédiate de l'entrée principale du Parc des Bruyères. Ce quartier est le premier à avoir bénéficié à la fois d'une opération de renouvellement urbain, ainsi que d'une démarche de gestion urbaine et sociale de proximité. L'environnement urbain s'est profondément modifié avec une amélioration de la qualité du bâti et une meilleure insertion de la cité dans le tissu pavillonnaire environnant. A cela s'ajoute la proximité du Parc du Champ des Bruyères ouvert en 2020 d'une superficie de 28 hectares, plus grand parc de la Métropole Rouen Normandie. Depuis 2014, ce quartier a été retiré de la géographie prioritaire. La démarche permet de maintenir une veille sur le fonctionnement global du quartier à travers la poursuite des réunions comité d'acteurs restreint.

Le secteur GUSP	Le nombre de logements	Gestionnaire
Verlaine	277	Logeo Seine

- **Le quartier des Bruyères**

Ce secteur est situé au sein de l'ancien quartier cheminot d'ICF dénommé « *Cité des familles* » et a été repris en gestion par Habitat 76. Le réaménagement urbain a donné lieu à l'émergence d'un nouveau quartier mêlant habitat collectif et habitat individuel ; ancien et neuf. La démarche sur ce secteur a été mise en œuvre en vue d'accompagner le projet de développement urbain, mais n'a pas vocation à être pérennisée dans le temps.

Les secteurs GUSP	Le nombre de logements	Gestionnaire
Bruyères	362	Habitat 76

## 2.3 LES PRINCIPALES PROBLEMATIQUES EN MATIERE DE GUSP

Les principales thématiques rencontrées sur les secteurs sont résumées ci-après :

- La *régularisation du foncier* dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain (résiliation de convention, cession d'un patrimoine, dissolution d'une copropriété).
- *L'anticipation des futures modalités de gestion* afin de maintenir une qualité de gestion des espaces et la pérennisation des investissements.
- La *gestion de chantier* qui confronte les gestionnaires à des réclamations en matière de nuisances sonores, d'accessibilité des espaces et de sécurité.
- *La propreté des espaces extérieurs* qui n'est pas toujours respectée, la pratique des jets de débris dans l'espace public ou privé est une véritable problématique notamment dans les secteurs d'habitats collectifs.
- *La gestion des déchets, des encombrants et du tri sélectif* est à souligner dans certains secteurs qui sont en proie à des problèmes d'usages avec des dépôts de déchets et d'encombrants aux abords des colonnes et sur la voie publique avec le non-respect des consignes du règlement de collecte, avec les dépôts de déchets de chantier par les artisans.
- *La question des risques sanitaires liés à la présence de certains nuisibles (rongeurs, cafards, punaises de lit, volatiles)* et donc la nécessité de recourir à des interventions de dératisation, désinsectisation, ou de captures (notamment pigeons).
- *Le travail d'orientation des actions de proximité* en matière de sensibilisation des habitants aux questions de l'environnement et du cadre de vie.
- *La prise en compte des phénomènes d'incivilités*, la multiplication des véhicules ventouses, épaves, les phénomènes de regroupements et de trafics, la récurrence du phénomène de rodéo au printemps et en été, la sécurité routière et la vitesse.
- *Les questions de maintenance du mobilier urbain* (barrières, bouches d'incendies, candélabres, aires de jeux, panneaux, potelets ...).
- *Les dégradations dans les parties communes ou espaces extérieurs* (ascenseurs, bloc-parking, graffitis, portails et portillons, vitres de portes de halls...).
- *La défiance entre habitants* souvent entre les anciens et les nouveaux habitants, se répercute sur les actions de proximité et sur les relations de voisinage.
- *La difficulté d'appropriation des jardins et des balcons* (entretien des haies, brise-vues hétérogènes et disparates...).

## 3. ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

### 3.1. ENGAGEMENT DES PARTENAIRES ET LES LEVIERS MOBILISABLES

Dans le cadre de la gestion urbaine et sociale de proximité, les signataires de la convention s'engagent à :

- La mise en place des chartes territoriales (hiérarchisation des espaces et des modalités d'intervention, diagnostic, plan d'action...).
- Articuler la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB avec les démarches de GUSP qui organisent et coordonnent les interventions pour répondre aux

besoins spécifiques des quartiers : sur-entretien, gestion différenciée des espaces, régulation des usages, organisation de la présence de proximité, soutien aux personnels, en articulation avec les autres politiques et dispositifs (projet urbain, sécurité, développement social...).

- Participer aux groupes de travail thématiques en lien avec les problématiques de GUSP tels que le Contrat Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance Restreint, le groupe de travail sur les nuisibles, le groupe de travail sur les déchets et le déploiement des conteneurs enterrés/biodéchets, les groupes de travail en vue d'établir la programmation des actions d'accompagnement social collectif selon les problématiques repérées...
- Mobiliser les ressources disponibles pour contribuer à la mise en place des différentes actions.
- Favoriser la sensibilisation et l'implication des habitants dans les actions en faveur de l'environnement et du cadre de vie.
- Participer à la résolution des dysfonctionnements relevés sur site et en informer le comité d'acteurs GUSP pour le suivi du tableau de bord.
- Favoriser le recueil d'information et les démarches de consultation auprès des habitants en cas de nécessité par le biais d'enquêtes, de visites de terrain ou au sein des instances de participation (comité d'acteurs GUSP, conseil citoyen, réunion publique, action de convivialité...).
- Accompagner et soutenir les projets initiés par les habitants en matière de convivialité, de valorisation ou de préservation du cadre de vie.
- Réaliser des actions de prévention ou de petits aménagements correctifs pour pérenniser le projet et accompagner les nouveaux usages (ex : création d'équipements de loisirs, installation de mobilier urbain).
- Participer à la création de supports de communication et de sensibilisation (journaux de proximité, affiches, flyers...).
- Diffuser l'information utile aux habitants des quartiers (affichage, boitage, par l'intermédiaire du personnel de proximité notamment...).

### **3.2. VOLET FINANCIER**

Les principaux leviers financiers sont les suivants :

- Le droit commun relatif à chaque structure participant à la démarche.
- Les fonds spécifiques de l'agence nationale de la cohésion et du territoire (ANCT) et de la Métropole dans le cadre de la programmation financière annuelle du contrat de ville.
- Les fonds spécifiques de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).
- Le Fonds interministériel de Prévention de la Délinquance.
- Les moyens issus des 30% d'abattement sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour les logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, permettant aux organismes HLM de compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des quartiers, qu'ils ne seraient pas en mesure d'absorber et qui pèseraient trop lourdement sur les charges des locataires.

### **3.3. DUREE ET REVISION DE LA CONVENTION-CADRE**

La durée de la présente convention prend effet à compter de sa notification. Elle pourra être modifiée d'année en année à travers des avenants.

Fait à Saint-Etienne-du-Rouvray, le

Le préfet de la Région Normandie et du  
Département de la Seine-Maritime

Le Président de la Métropole Rouen  
Normandie

Le Maire de la Ville de Saint-Etienne-du-  
Rouvray

Le Directeur Général du Foyer Stéphanois

Le Directeur de la Relation Clients  
Particuliers de Polygis

Le Directeur Général de Logéo Seine

Le Directeur Général d'Habitat 76

Le représentant du Syndic de la  
Copropriété Faucigny

Le représentant du syndicat des  
copropriétaires de Guebwiller I

Le représentant du syndicat des  
copropriétaires d'Hauskoa

Le représentant du syndicat de la  
Copropriété de Guebwiller III

Le représentant du syndicat des  
copropriétaires de Guebwiller II

Le Directeur Général de CDC  
Habitat

Le représentant du syndicat des  
copropriétaires de Mirabeau

Le représentant du syndicat des  
copropriétaires d'Atlantide