Strasbourg.eu
eurométropole

Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ANRU
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

août 2016

SOMMAIRE

SIGNATAIRES 4

PREAMBULE 5

Article 1. Les quartiers d'intervention du NPNRU 8

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers du NPNRU 10
2.1. Le cadre du développement urbain de l'agglomération 10
2.2. Rôle et vocation des quartiers du NPNRU au sein du territoire métropolitain 16
2.3. Premiers objectifs opérationnels du NPNRU 24

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement de l'ANRU 42

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole 44
4.1. Rappel des études et diagnostics existants 44
4.2. Connaissance du profil et de l'occupation du parc social 44
4.3. Liste prévisionnelle des études et missions d'accompagnement 45
4.4. Calendrier et mise en œuvre du programme de travail 55

Article 5. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage 56

Article 6. Association des habitants et usagers 58
6.1. Une culture de démocratie locale 58
6.2. La mobilisation citoyenne à l'occasion du Contrat de Ville 59
6.3. La participation des habitants aux projets urbains 60

Article 7. Articulation avec la Convention d'équilibre territorial 64

Article 8. Gouvernance et conduite de projet 66
8.1. Une gouvernance intégrée au Contrat de Ville 66
8.2. Une conduite de projet dédiée 68
8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés 70

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail 72
9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet 72
9.2. Modalités de financement par l'ANRU du programme de travail 72
9.3. Modalités de financement par l'ANAH 73
9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts et Consignations 73
9.5. Modalités de financement par d'autres partenaires 74

Article 10. Opérations d'investissement financées à titre exceptionnel 75

Article 11. Durée du protocole de préfiguration 75

Article 12. Conditions de finalisation et points de rendez-vous avec l'ANRU 75

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application 75
13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement 75
13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics 75
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole 76
13.4. Contrôle et audits 76
13.5. Conséquences du non-respect des engagements 77
13.6. Clause de renégociation du protocole 77
13.7. Traitement des litiges 77
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence 77

Article 14. Annexe financière 80

SIGNATURES 81

LISTE DES ANNEXES 85

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le Règlement Comptable et Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

SIGNATAIRES

- L'Etat, représenté par le Préfet de département
- L'ANRU, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU »
- L'Eurométropole de Strasbourg, EPCI porteur de projet
- Les communes de Bischheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Schiltigheim et Strasbourg
- La Caisse des Dépôts
- L'ANAH, Agence Nationale de l'Habitat, désignée ci-après « l'ANAH »
- La Région Grand Est
- Le Conseil Départemental du Bas-Rhin
- L'AREAL, association régionale des organismes HLM d'Alsace

Ainsi que les Maîtres d'ouvrage des actions inscrites au programme de travail et/ou les principaux maîtres d'ouvrage pressentis des futures conventions de renouvellement urbain :

- CUS Habitat
- Habitation Moderne
- OPUS 67
- Habitat de l'Ill
- DOMIAL SA HLM

PREAMBULE

L'Eurométropole de Strasbourg est engagée depuis le début des années 1990 dans une politique en faveur des quartiers qui présentaient les plus forts signes de fragilisation sociale et de dysfonctionnements urbains. Dans ce contexte, les politiques de mobilité menées depuis 20 ans et la politique de rénovation urbaine engagée depuis 10 ans ont réussi à réduire l'isolement des grands ensembles et à les intégrer dans de réelles dynamiques urbaines. Néanmoins, la paupérisation de populations trouvant des solutions de logements principalement dans ces territoires s'est renforcée.

A partir de 2005, l'Eurométropole, les communes de Strasbourg et Lingolsheim ont engagé un ambitieux programme de rénovation urbaine sur 5 territoires (Neuhof, Meinau, Hautepierre et Cronenbourg à Strasbourg, et Hirondelles à Lingolsheim) dans le cadre du premier programme national de rénovation urbaine (PNRU) et avec l'appui de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et de leurs partenaires. Le quartier du Port-du-Rhin a également pu bénéficier, à partir de 2011, de crédits ANRU au titre des opérations isolées.

Les dynamiques de requalification engagées doivent trouver des prolongements afin de poursuivre la mutation urbaine, sociale et économique de ces territoires et lutter contre les tendances ségrégatives toujours à l'œuvre.

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), engagé par la loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, s'articulera en particulier avec les questions de stratégie d'attribution des logements sociaux et de gestion urbaine de proximité. Il permettra de consolider les investissements et de pérenniser les acquis en matière de mixité urbaine, de participation des habitants et de dynamiques sociales et culturelles pour les 5 quartiers concernés par la rénovation urbaine depuis 2005 et d'étendre l'intervention à de nouveaux territoires.

Objet du protocole de préfiguration

Forte de l'expérience du PNRU, l'ANRU a souhaité mettre en place pour le NPNRU un nouveau processus de contractualisation :

- l'Agence a désigné les territoires d'intérêt national éligibles au NPNRU ;
- les territoires d'intérêt régional ont été identifiés et actés dans le Contrat de Ville et le Contrat de projet Etat-Région (CPER) ;
- la contractualisation s'organisera en deux étapes : la signature et la mise en œuvre d'un protocole de préfiguration à l'échelle de l'agglomération, suivies de la signature et de la mise en œuvre de conventions pluriannuelles distinctes pour chaque territoire.

Cette phase « protocole », qui a vocation à durer de 12 à 24 mois est une étape clé de l'élaboration des projets urbains : elle doit permettre d'approfondir les orientations du Contrat de Ville, de traduire les objectifs dans un programme et un projet urbain et de préparer la mise en œuvre opérationnelle.

Ainsi, le protocole de préfiguration de l'Eurométropole porte sur l'ensemble des territoires de l'agglomération concernés par le NPNRU et sera mis en œuvre sur la période 2016-2017.

Il précise les enjeux et les orientations urbaines en matière de renouvellement urbain à l'échelle de l'agglomération et à l'échelle de chaque quartier.

Il détaille le programme de travail (études, calendrier, pilotage) et les moyens d'ingénierie qui seront mis en œuvre pour l'élaboration des projets et des conventions pluriannuelles. Il identifie également des opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage et les opérations urgentes dont la réalisation n'obère pas les réflexions urbaines.

Le présent protocole, dont le contenu est défini en annexe du règlement général de l'ANRU, a été examiné et validé par le Comité d'engagement de l'ANRU le 3 mars 2016.

Le contexte

L'Eurométropole de Strasbourg est située au cœur du Rhin Supérieur, région densément peuplée qui connaît un fort dynamisme économique. Elle est, avec les agglomérations de Bâle, Fribourg en Brisgau, Karlsruhe et Mulhouse, l'un des cinq pôles urbains du Rhin supérieur. Elle constitue le pôle principal de développement de l'espace régional alsacien et assure une fonction de capitale économique, culturelle et administrative et constituera, dans le cadre de la réforme territoriale, un maillon essentiel du réseau des principaux pôles urbains du Grand Est de la France.

Capitale régionale forte de son statut européen, elle est la seule agglomération du Grand Est, avec Mulhouse, dotée d'une démographie positive. Ses projets de développement cherchent aujourd'hui à conforter son positionnement métropolitain et à renforcer son attractivité économique et résidentielle pour attirer aussi bien des entreprises que des habitants.

Un territoire dynamique qui concentre les difficultés des grands centres urbains

En 2012, l'Eurométropole comptait 473 375 habitants (dont 58% à Strasbourg) soit 43% de la population du département et 25% de la région Alsace, et 235 366 logements (dont 215 573 résidences principales et 60% à Strasbourg) soit 45,2% des logements du département.

Sa politique de l'habitat est engagée de longue date, et les objectifs ambitieux du 4ème Programme local de l'habitat (PLH) 2009-2015, qui fixait la réalisation de 3 000 logements par an dont 1 500 logements locatifs aidés, ont été atteints (18 455 logements ont été construits dans l'Eurométropole entre 2010 et 2014, soit 45% de la production du département). Les futures données du recensement en 2016 confirmeront la croissance démographique pour l'année 2013.

L'agglomération est caractérisée par un contraste entre son rayonnement économique et culturel et des déséquilibres territoriaux très forts entre ses quartiers et à l'intérieur de ses quartiers.

Depuis la réforme de la géographie prioritaire, engagée par la loi de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine du 21 février 2014, l'Eurométropole compte 18 Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) parmi les 21 du département. Au total, ils rassemblent 77 300 habitants, soit 16% de la population de l'agglomération, et 25 000 logements locatifs aidés, soit la moitié du parc social. Au sein des QPV, le revenu fiscal annuel médian des ménages varie de 7 800€ à 11 400€.

De fortes inégalités sociale et spatiale de revenus

Sur l'ensemble des 13 EPCI de plus de 400 000 habitants, l'Eurométropole de Strasbourg se situe en 2012 au 7ème rang en termes de revenu[1] (19 784 €). Cette valeur médiane masque de fortes disparités entre les revenus des plus riches et des plus pauvres. Le territoire se place ainsi au 2ème rang derrière Marseille sur le plan des inégalités de revenus avec un rapport de 1 à 4 entre les 10% de revenus les plus bas (9 792 €) et les 10% de revenus les plus élevés (39 712 €)[2] .

Ces inégalités s'inscrivent dans le territoire : parmi les villes-centres des plus grands EPCI, la Strasbourg est la ville qui présente le plus fort taux de logements sociaux (22,3% en 2012). Son taux de pauvreté[3] atteint 17,2% en 2012, 4ème taux le plus élevé derrière les villes de Marseille, Montpellier et Lille, pour un revenu disponible médian de 18 012 €. Les écarts de revenu entres les communes de l'EPCI sont très importants car l'Eurométropole abrite également quatre des 10 communes les plus riches du Bas-Rhin en 2012. Les écarts de revenus sont encore plus marqués à l'échelle infra-communale avec, à Strasbourg en 2011, un écart de 1 à 7 entre les revenus fiscaux de l'Iris *Bon Pasteur* dans le quartier de l'Orangerie et l'Iris *Hautefort* du Neuhof. A noter que l'Iris *Hautefort* du Neuhof est le 44ème plus pauvre de France métropolitaine.

---

1 Revenu disponible médian par unité de consommation en 2012 - source INSEE

2 Les déciles sont les valeurs qui partagent une distribution (revenus, salaires...) en dix part égales. Le rapport inter-déciles (D9/D1) met en évidence l'écart entre le haut et le bas de la distribution des revenus ; c'est une des mesures de l'inégalité de cette distribution. Au sein des plus grandes EPCI, les plus fortes inégalités s'observent à Marseille (4,2), Strasbourg (4,1) et Montpellier (4), les plus faibles à Nantes (3,3) et Rennes (3,4).

3 Part des ménages dont le revenu disponible est inférieur au seuil de 60% du revenu disponible médian au niveau national.

Au regard des niveaux de revenus, 63% des ménages de l'Eurométropole sont éligibles au logement social et 33% sont éligibles au logement très social.

Une forte demande de logements sociaux

Si l'Eurométropole compte en 2012 plus de 19,8% de logements locatifs sociaux (42 578), qui se concentrent principalement dans 5 communes (dont 70% à Strasbourg) et 48% d'entre eux sont situés dans des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

Par ailleurs, malgré le fort investissement des collectivités et des bailleurs dans la production de logements sociaux, il y a 19 700 demandeurs de logement locatif aidé (52% de la demande régionale) sur le territoire de l'Eurométropole, dont plus de 16 000 sont des demandeurs domiciliés sur son territoire.

Une politique de développement urbain au service de l'équité territoriale

La vision du développement de l'agglomération strasbourgeoise englobe les questions liées à la politique de l'habitat qui est l'une des pierres angulaires du Plan local d'urbanisme (PLU) métropolitain en cours d'élaboration. La variété et la diversité des actions relatives au logement et à l'habitat pour répondre aux différents enjeux du projet de territoire s'inscrivent dans la cohérence plus globale de cette nouvelle politique d'aménagement et d'urbanisme. Elle s'appuie également sur l'association étroite des habitants et acteurs du territoire à l'élaboration de leur cadre de vie à travers des dispositifs de participations multiples et diversifiés.

Le futur PLU métropolitain en traduit spatialement les orientations.

Le Contrat de Ville de l'Eurométropole 2015/2020

La loi de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine du 21 février 2014, a engagé une réforme de la Politique de la Ville à travers la mise en place d'un nouveau Contrat de Ville qui sera piloté par les EPCI sur une durée de 6 ans.

Le Contrat de Ville 2015-2020 de l'Eurométropole a été signé le 10 juillet 2015. Ce contrat unique fixe le cadre général de l'intervention de la collectivité et de ses partenaires pour développer un projet de territoire en faveur de l'égalité sociale et urbaine. Il sera mis en œuvre sur un périmètre renouvelé de géographie prioritaire qui compte 18 quartiers prioritaires de la Politique de la ville (QPV) répartis sur 5 communes (Strasbourg, Bischheim, Schiltigheim, Lingolsheim et Illkirch).

Il repose sur trois piliers : la cohésion sociale, le développement économique et l'emploi, le cadre de vie et le renouvellement urbain. A partir des enjeux identifiés dans les QPV, 3 finalités ont été définies[4] :

- **pour la personne,** il s'agit de favoriser pour chacune et chacun, et en priorité les jeunes, une trajectoire/un parcours qui lui permette de trouver sa place, dans la formation, dans la vie sociale et culturelle, dans l'emploi, en s'appuyant sur ses potentiels ;
- **pour les territoires,** il s'agit de faire de chacun d'entre eux un cadre de vie et d'activité plaisant et attractif pour les habitant-e-s et les acteurs socio-économiques ;
- **vis à vis des acteurs, il s'agit de** restaurer le lien de confiance entre institutions, acteurs et habitants.

Le NPNRU de l'Eurométropole s'inscrira dans le volet « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville, s'articule étroitement avec les volets « développement économique » et « cohésion sociale » et constitue un élément essentiel de la politique d'attractivité résidentielle mise en place par la collectivité depuis 2008.

---

[4] L'annexe 8 présente une synthèse des orientations du Contrat de ville 2015/2020 autour des 3 finalités et des 10 orientations prioritaires

Article 1. Les quartiers d'intervention du NPNRU

Le 16 décembre 2014, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a fixé la liste des 201 quartiers d'intérêt national, ainsi que des 55 quartiers « signalés » pour des opérations d'intérêt régional.

En complément, à l'issue des négociations menées dans le cadre du Contrat de Ville 2015-2020 et du Contrat de Projet Etat-Région (CPER), le Préfet a confirmé, par courrier en date du 20 mai 2015, la liste des QPV de l'agglomération pouvant émarger à l'enveloppe de financements régionale de l'ANRU (17M € d'équivalent-subventions pour la Région Alsace).

Ainsi, pour l'Eurométropole de Strasbourg, le périmètre de mise en œuvre du NPNRU sera le suivant :

- 3 territoires d'intérêt national, pouvant bénéficier de Projets de renouvellement d'intérêt national (PRIN) :
  - le QPV Neuhof-Meinau à Strasbourg (15 700 habitants) ;
  - le QPV Hautepierre à Strasbourg (13 620 habitants) ;
  - le QPV Quartiers Ouest à Schiltigheim-Bischheim (6 050 habitants) ;
- 4 territoires d'intérêt régional, pouvant bénéficier de Projets de renouvellement d'intérêt régional (PRIR) :
  - le QPV Elsau à Strasbourg (4 820 habitants) - territoire signalé par l'ANRU ;
  - le QPV Cronenbourg à Strasbourg (8 030 habitants) ;
  - le QPV Lingolsheim à Lingolsheim (2 470 habitants) ;
  - le QPV Libermann à Illkirch-Graffenstaden (2 410 habitants).

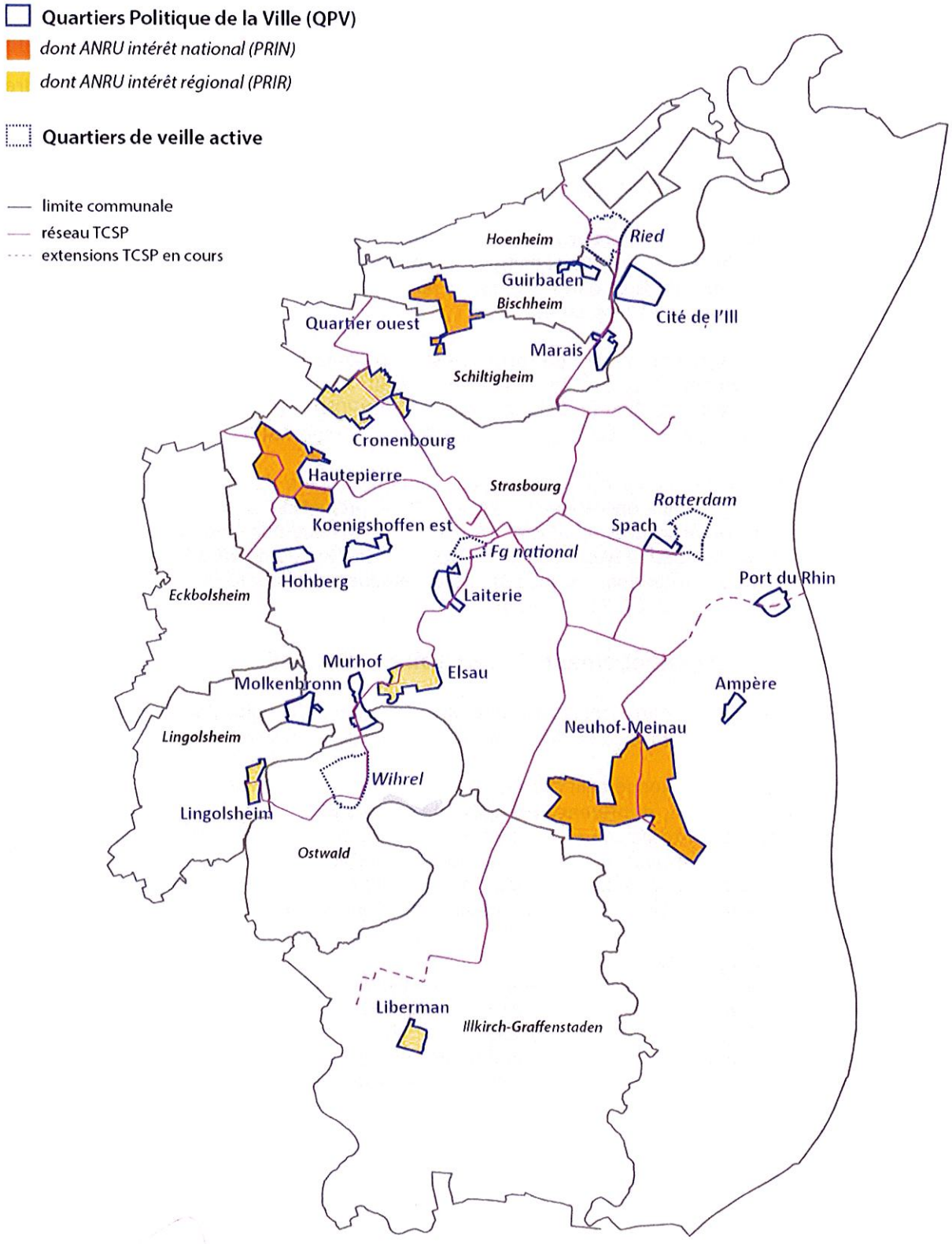
En synthèse, ces 7 QPV couvrent 8 territoires (avec le QPV Neuhof-Meinau comme périmètre unique de projet pour 2 territoires) et comptent près de 53 400 habitants, soit 11% de la population totale de l'agglomération et 69% de la population totale des 18 QPV de l'Eurométropole.

Ils sont globalement les QPV les plus importants en termes d'habitants et de précarité sociale (voir annexe 2) et concernent les plus principaux grands ensembles de l'agglomération, avec un minimum de 1 000 logements sociaux (à l'exception du QPV Lingolsheim).

Par rapport au premier programme de rénovation urbaine, ils couvrent plus largement le territoire de l'Eurométropole et intègrent une dimension intercommunale plus forte en s'étendant sur 5 communes : Strasbourg, Schiltigheim, Bischheim, Lingolsheim et Illkirch-Graffenstaden (contre 2 communes auparavant).

Ce nouveau périmètre permet également d'accroître la dimension inter-bailleurs en associant deux nouveaux bailleurs principaux du territoire de l'agglomération, OPUS 67 et Habitat de l'Ill, aux bailleurs déjà engagés dans la rénovation urbaine dans le cadre du PNRU (CUS Habitat, Habitation Moderne, SIBAR, SOCOLOPO, DOMIAL...).

Les quartiers prioritaires de l'Eurométropole de Strasbourg en 2015
(hors ZFU - territoires entrepreneurs)



Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers du NPNRU

2.1. Le cadre du développement urbain de l'agglomération

L'Eurométropole de Strasbourg est engagée dans une politique urbaine volontariste au service de son attractivité, qui repose sur quatre axes :

- la production de 3 000 logements par an répartis sur l'ensemble du territoire afin de répondre aux besoins de la population ;
- une politique de développement privilégiant le renouvellement urbain afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels ou agricoles ;
- une stratégie de soutien à l'emploi, au développement économique et à l'attractivité du territoire ;
- l'association étroite des habitants et acteurs du territoire à l'élaboration de leur cadre de vie à travers des dispositifs de participations multiples et diversifiés.

Ces axes sont le moyen de valoriser toutes les parties du territoire dans un souci de développement durable et économe de toutes les ressources.

Cette politique d'aménagement durable du territoire s'est traduite par l'élaboration de documents de planification structurants tels que le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan Climat Territorial (PCT), la révision du Plan de Déplacement Urbain (PDU), et elle se poursuit aujourd'hui dans l'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme (PLU) métropolitain.

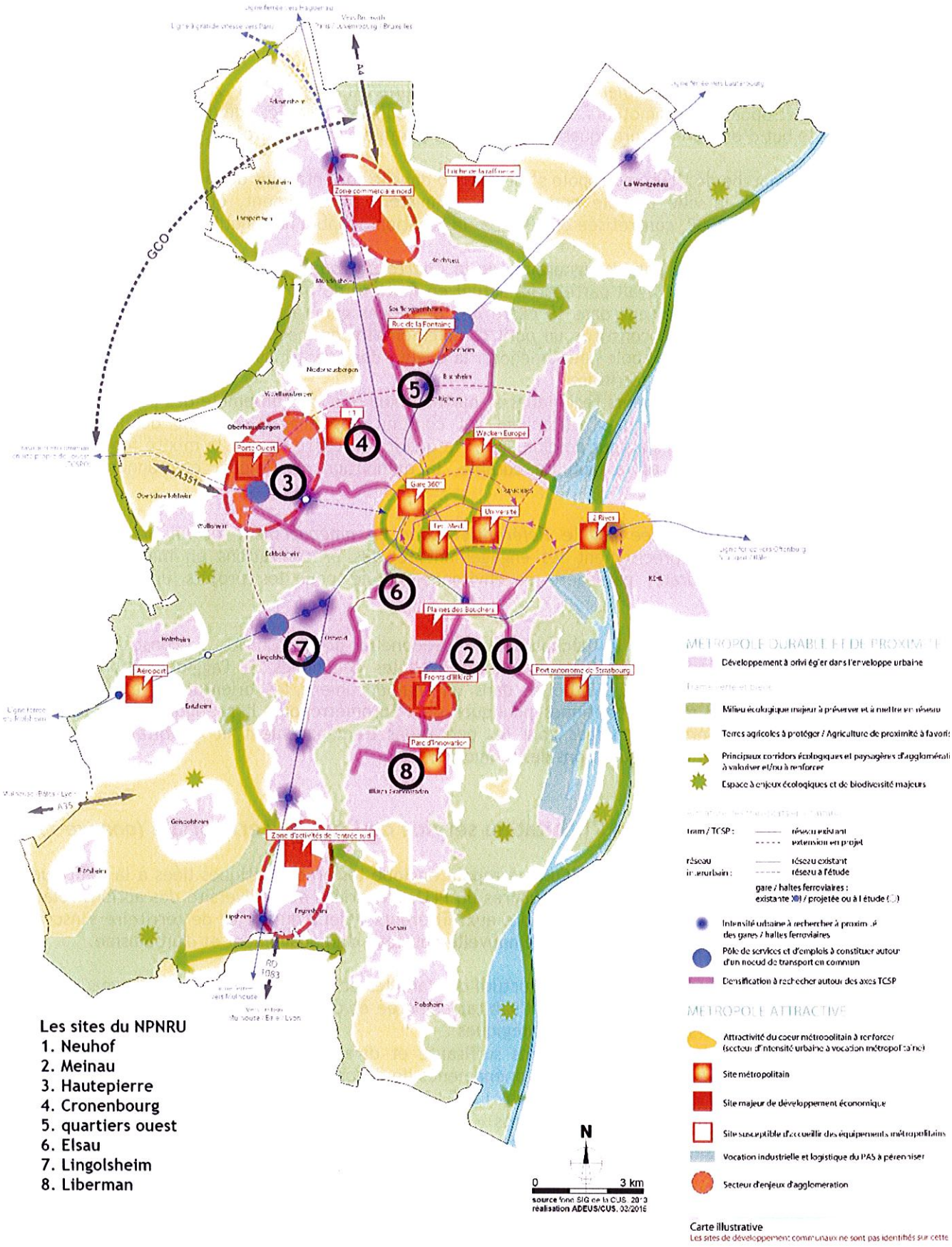
En 2009, la démarche *Ecocités* a été l'occasion pour l'Eurométropole de formaliser les axes de sa politique urbaine. Sur le plan opérationnel, ils visent la promotion d'un nouveau modèle de développement à travers ses projets urbains et en particulier ses éco-quartiers, le projet d'*Ecocité « Strasbourg Métropole des Deux-Rives »* et l'initiative ou le soutien de nombreux projets innovants comme notamment l'autopromotion. Ce modèle de développement urbain est synthétisé dans la *Charte de l'aménagement et de l'habitat durables.*

2.1.1. Le PLU et le développement du territoire métropolitain

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg sera approuvé fin 2016 : il a pour ambition de permettre un développement métropolitain à taille humaine, solidaire et riche de ses valeurs.

Le projet fixe le cap d'un développement porté par trois grandes orientations :

- **une métropole attractive, d'influence européenne et rhénane**
  Capitale régionale et forte de son statut européen, Strasbourg au sein de l'Eurométropole doit conforter son positionnement métropolitain. Afin d'asseoir durablement sa place dans les dynamiques territoriales au sein desquelles elle s'inscrit, la métropole doit renforcer son attractivité économique et résidentielle pour attirer aussi bien des entreprises que des habitants.
- **une métropole des proximités**
  Construire une métropole attractive, ouverte sur le monde et à taille humaine, ne peut se faire sans répondre aux attentes de ses habitants et de ses visiteurs, dont l'aspiration est de pouvoir disposer d'un cadre de vie agréable et de qualité.
  Cette métropole des proximités devra répondre aux besoins de logement, de mobilité, d'accès à l'emploi et de services du quotidien, tout en préservant des espaces de respiration, de nature en ville et des espaces publics de qualité.
- **une métropole durable**
  Une métropole attractive et des proximités doit intégrer les objectifs de développement durable pour répondre aux besoins sociaux, économiques et environnementaux de la métropole strasbourgeoise, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins. La métropole durable nécessite de mettre en œuvre la transition énergétique, de prendre en compte l'évolution des modes de vie et de maîtriser la consommation foncière, au bénéfice des espaces agricoles et naturels.



Les sites du NPNRU

1. Neuhof
2. Meinau
3. Hautepierre
4. Cronenbourg
5. quartiers ouest
6. Elsau
7. Lingolsheim
8. Liberman

Carte illustrative

Les sites de développement communaux ne sont pas identifiés sur cette

2.1.2. Charte et référentiel de l'aménagement et de l'habitat durables de l'Eurométropole *(annexe 6)*

La *Charte de l'aménagement et de l'habitat durables*, signée en 2012, fédère autour de l'Eurométropole, les promoteurs, bailleurs et aménageurs ainsi que les communes de l'agglomération dans le but d'étendre les pratiques de l'urbanisme durable à tous les projets.

Cette démarche de l'Eurométropole s'est inscrite dans les orientations de la démarche nationale de promotion de la ville durable portée par le Ministère du Logement, qui a lancé la démarche EcoQuartier en 2008, concrétisée en 2012 par la création du label national EcoQuartier.

Les engagements pris par les signataires de la *Charte de l'aménagement et de l'habitat durables* visent à renforcer le travail partenarial actuel en matière de projets d'urbanisme et d'habitat. La Charte s'inscrit pleinement dans le cadre des politiques générales et dans le prolongement des opérations pilotes. Elle constitue un outil complémentaire permettant de porter les engagements politiques de l'Eurométropole pour améliorer la qualité des opérations d'aménagement publiques et privées réalisées sur son territoire.
Elle recense les engagements techniques et partenariaux pris par l'ensemble des parties prenantes. Les engagements techniques s'attachent au contenu des projets et sont déclinés en onze thématiques regroupées autour de cinq axes : la qualité du cadre de vie, la mixité fonctionnelle et sociale, l'accessibilité et la mobilité durable, la diminution de l'impact environnemental et la maîtrise des prix de sortie.

La Charte est complétée par le *Référentiel pour un aménagement et un habitat durables*, document qui fixe précisément les engagements et les préconisations en matière de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale pour les projets urbains initiés par l'Eurométropole.

Le Référentiel constitue la déclinaison opérationnelle de la Charte co-construite avec les promoteurs, bailleurs et aménageurs ainsi qu'avec les communes de l'agglomération. Il est un document opérationnel qui synthétise dans un seul document, les orientations et les objectifs principaux portés par les politiques publiques de l'Eurométropole. Il préfigure concrètement le contenu des cahiers des charges pour les opérations d'aménagement et d'habitat engagées par l'Eurométropole (ZAC, consultations des promoteurs...).

2.1.3. Une politique de l'habitat au service de l'équité territoriale *(annexe 7)*

La vision du développement de l'Eurométropole englobe les problématiques liées à la politique de l'habitat qui est l'une des pierres angulaires du PLU. La variété et la diversité des actions relatives au logement et à l'habitat pour répondre aux différents enjeux du projet de territoire s'inscrivent dans la cohérence plus globale de cette nouvelle politique d'aménagement et d'urbanisme.

L'évolution des modes de vie, de la structure des familles et des ménages crée de nouveaux besoins en matière l'habitat. La politique de l'habitat élaborée et conduite par l'Eurométropole répond à ces enjeux à travers 4 orientations stratégiques :

- développer une offre de logements suffisante et diversifiée pour répondre aux besoins des ménages (pour mémoire, les seuls phénomènes de décohabitation et de séparation des familles du territoire métropolitain nécessitent 1 800 logements supplémentaires par an) ;
- privilégier la production de logements « abordables » : cet objectif est une des priorités pour les années à venir, autant en locatif privé ou social qu'en accession libre ou sociale ;
- permettre aux ménages qui le souhaitent de rester sur le territoire et de trouver une offre en logement attractif et correspondant à leurs besoins (conception des logements, cadre de vie de qualité, innovation) ;
- veiller à ce que l'offre de logements sur le périmètre de l'Eurométropole et les aménagements permette l'accueil d'une **diversité de familles et favorise le « vivre ensemble »**.

Les orientations

Les orientations du 4ème Programme Local de l'Habitat (PLH), voté en 2009, seront prorogées et inscrites dans le volet Habitat du PLU métropolitain autour de 3 axes définis ainsi :

- **Répondre aux besoins en logements par une production soutenue et équitablement répartie.**
  pour atteindre l'objectif démographique d'accueillir 50 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, l'Eurométropole de Strasbourg doit produire annuellement 3 000 logements. Cette offre se répartit territorialement selon :
  - le rôle de la commune dans le projet de territoire de la métropole ;
  - la bonne accessibilité aux transports en commun ou aux réseaux de déplacements actifs ;
  - la bonne accessibilité aux équipements et services de proximité et d'agglomération ;
  - la bonne accessibilité aux espaces de nature en ville.

- **Diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie.**
  L'offre de logements programmée est ajustée pour couvrir l'ensemble des besoins de la population et proposer une gamme diversifiée, tant en termes de tailles de logement qu'en termes de types de logement, individuel ou collectif, et en particulier une offre locative à loyer encadré à destination notamment des jeunes ménages en début de parcours résidentiel et une offre suffisante de logements en accession sécurisée, pour permettre aux familles et aux jeunes actifs de pouvoir se loger sur le territoire métropolitain.

  Territorialement, cette offre peut varier selon le type de logements à privilégier (individuel, intermédiaire, collectif), sachant que les communes périurbaines ont un rôle à jouer pour accueillir les familles et les jeunes actifs, en développant de l'habitat individuel dense ou intermédiaire ; et le développement de l'offre sociale, celle-ci devant être maintenue dans les communes déjà bien pourvues et renforcées dans celles insuffisamment dotées au regard de la loi ou des besoins.

  Pour les populations les plus fragiles (économiquement et/ou socialement), une offre adaptée de logement (éventuellement expérimentale) est localisée de manière pertinente, particulièrement dans les secteurs disposant d'une offre de services, notamment de proximité. Cette offre concerne plus particulièrement les personnes en situation très précaire relevant de l'hébergement d'urgence, les personnes aux ressources modestes, les personnes âgées, les personnes handicapées, les étudiants et les apprentis, et les gens du voyage (en lien avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage).

- **Assurer la qualité et la durabilité du parc.**
  Les offres nouvelles et existantes doivent s'inscrire dans une logique de développement durable et qualitatif. Pour l'offre nouvelle, la qualité, l'innovation architecturale et la durabilité des bâtiments et des logements sont favorisées. La conception qualitative et durable des logements doit promouvoir en particulier la performance environnementale et notamment énergétique[5], l'insertion architecturale des constructions dans leur environnement, l'innovation, la modularité, voire la mutualisation des espaces, pour tenir compte de l'évolution des modes de vie, et la préservation de la santé des occupants.

---

5 dans un souci à la fois écologique (préservation des ressources, limitation des pollutions) et économique (maîtrise des charges liées au logement)

La production effective d'une offre renouvelée et diversifiée de logements

Les objectifs du 4ème PLH visaient la construction de plus de 18 000 logements, dont 50 % de logements aidés, soit des objectifs annuels de production de 3 000 logements neufs, dont 1 500 aidés.

Entre 2009 et 2014, plus de 21 000 logements ont reçu une autorisation de permis de construire (soit une moyenne de 3 750 logements par an), et plus de 6 800 logements aidés ont été autorisés (comprenant une part en locatif social et en accession sociale à la propriété). L'offre à destination des ménages à faibles ressources a été renforcée : la proportion de PLAI a augmenté d'année en année pour aboutir à 30% en 2013 (contre 7 à 8% dans les années 2008 -2009).

A ce jour, plus de 10 000 logements dont 2 500 logements locatifs sociaux sont en projet ou à l'étude sur le territoire de la Ville de Strasbourg. Sur le territoire de l'Eurométropole, les opérations publiques en ZAC ou conduites par des opérateurs privés permettront de livrer 9 000 logements dont plus de 2 000 logements locatifs sociaux.

Cette dynamique immobilière garantira à la fois le développement et la reconstitution du parc de logement social au sein de projets urbains ou d'opérations de qualité.

2.1.4. L'expérience et les acquis du premier programme de rénovation urbaine 2005-2015 *(annexe 5)*

Cinq projets de rénovation urbaine (PRU) engagés depuis 10 ans dans le cadre du premier PNRU ont été menés dans une exigence d'équité territoriale permettant d'inscrire ces territoires, habités par les populations les plus fragiles socialement et économiquement, dans la dynamique d'agglomération. Ils ont été mis en œuvre sur 5 des 10 Zones urbaines sensibles (ZUS) que comptait alors l'agglomération et ont transformé le cadre de vie de près de 53 000 habitants.

Ils se sont appuyés sur l'amélioration de leur accessibilité et de leur niveau d'équipement commercial, la diversification et l'amélioration de l'offre de logements, la qualité des espaces et des services publics.

Ces projets ont permis de remodeler structurellement des secteurs en marge du développement urbain. Le retour d'investisseurs privés, avec près de 2 900 logements en accession ou locatifs libre et 116 000 m² de locaux d'activités, témoigne de la réussite des projets et d'une attractivité renouvelée de ces territoires. Deux enquêtes menées auprès des occupants du nouveau parc privé du Neuhof en 2013[6] et des chefs d'entreprises du Neuhof et de Hautepierre en 2014[7] confirment une évolution positive de l'image et des dynamiques autour de ces quartiers. Ces dynamiques doivent trouver aujourd'hui des prolongements au-delà du terme des projets en cours d'achèvement et sur de nouveaux quartiers.

En effet, au sein des territoires où la rénovation urbaine est engagée, de nombreux secteurs n'ont pas bénéficié d'interventions dans le cadre des conventions actuelles et apparaissent, par contraste, dévalorisés. Les projets urbains engagés ne trouveront leur pleine efficacité que dans une durée plus longue permettant de pérenniser les investissements et d'accompagner habitants et usagers dans l'appropriation durable des changements.

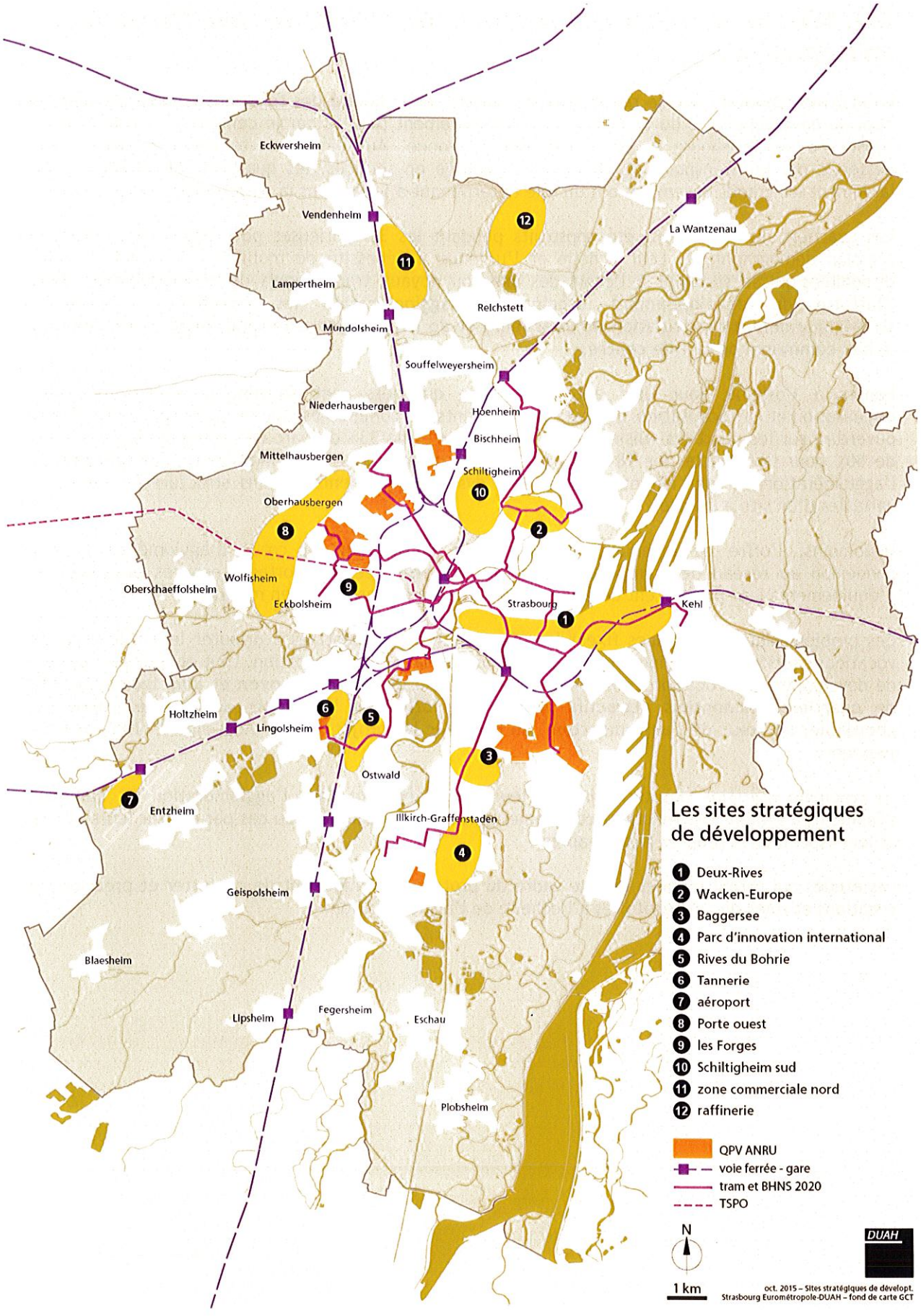
Par ailleurs, à l'échelle de l'agglomération, d'autres territoires prioritaires de la Politique de la Ville présentent aujourd'hui des dysfonctionnements urbains importants nécessitant des opérations de restructuration lourde, fortement attendues des habitants.

Le nouveau programme de rénovation urbaine de l'Eurométropole de Strasbourg s'inscrit dans la politique de développement de l'agglomération dont le PLU fixera le cadre à partir de 2017. Il dessine également une série d'interventions qui constituent un levier de l'attractivité du territoire de l'Eurométropole.

---

6 « *Etude sur les occupants du nouveau parc privé du Neuhof* » ORIV & Strasbourg Eurométropole - 2013

7 « *Etude sur l'implantation d'activités économiques dans les territoires en rénovation urbaine et Zones franches urbaines Neuhof et Hautepierre* » ORIV & Strasbourg Eurométropole - 2015


Eckwersheim
Vendenheim
Lampertheim
Mundolsheim
Souffelweyersheim
Niederhausbergen
Mittelhausbergen
Oberhausbergen
Wolfisheim
Oberschaeffolsheim
Eckbolsheim
Holtzheim
Lingolsheim
Ostwald
Entzheim
Illkirch-Graffenstaden
Geispolsheim
Blaesheim
Lipsheim
Fegersheim
Eschau
Plobsheim
Relchstett
Hoenheim
Bischheim
Schiltigheim
Strasbourg
Kehl
La Wantzenau
Les sites stratégiques de développement
1 Deux-Rives
2 Wacken-Europe
3 Baggersee
4 Parc d'innovation international
5 Rives du Bohrie
6 Tannerie
7 aéroport
8 Porte ouest
9 les Forges
10 Schiltigheim sud
11 zone commerciale nord
12 raffinerie
QPV ANRU
voie ferrée - gare
tram et BHNS 2020
TSPO
N
1 km
DUAH
oct. 2015 – Sites stratégiques de dévelopt.
Strasbourg Eurométropole-DUAH – fond de carte GCT

2.2. Rôle et vocation des quartiers du NPNRU au sein du territoire métropolitain

Le PLU métropolitain fixe le renouvellement urbain et la mixité des fonctions comme principe de base du développement du territoire et particulièrement pour la partie centrale de la métropole, constituée de Strasbourg et de la première couronne. Au sein de cette partie centrale, bien desservie par les transports en commun et équipée en services, les quartiers du NPNRU et plus largement les grands ensembles ont un rôle déterminant à jouer dans la structuration du territoire.

Les quartiers du NPNRU ont été construits pendant les 30 glorieuses pour répondre à l'intense pression démographique. Leur échelle et l'urgence a nécessité de mobiliser de grands terrains disponibles qui se situaient à l'écart des axes ou noyaux traditionnels de développement. **Mais l'histoire du développement urbain de l'agglomération les positionne aujourd'hui stratégiquement à l'articulation de Strasbourg et de la première couronne, majoritairement sur le ban communal de la ville centre.**

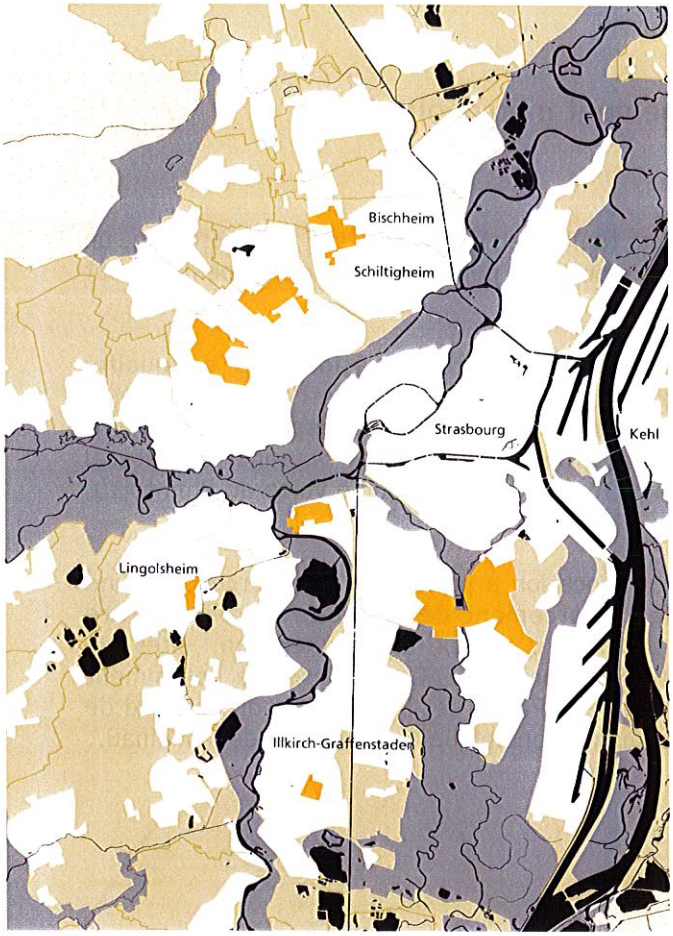
Pensés à l'origine pour être autonomes, ces quartiers sont souvent introvertis par leur organisation et la localisation de leurs équipements et commerces qui ne participent pas à leur ouverture sur les quartiers voisins. Ils concentrent près de 33% du parc de logements sociaux (plus de 50% pour l'ensemble des 18 QPV), accueillent globalement la population la plus précaire de l'agglomération et sont caractérisés par des dysfonctionnements urbains structurels d'ampleurs variables d'un site à l'autre.

Néanmoins, l'offre de logements sociaux qu'ils constituent en cœur d'agglomération, leur connexion au réseau de transport en commun, la présence d'importants espaces paysagers et d'équipements leur permettent de jouer un rôle au sein de territoires en mutation.

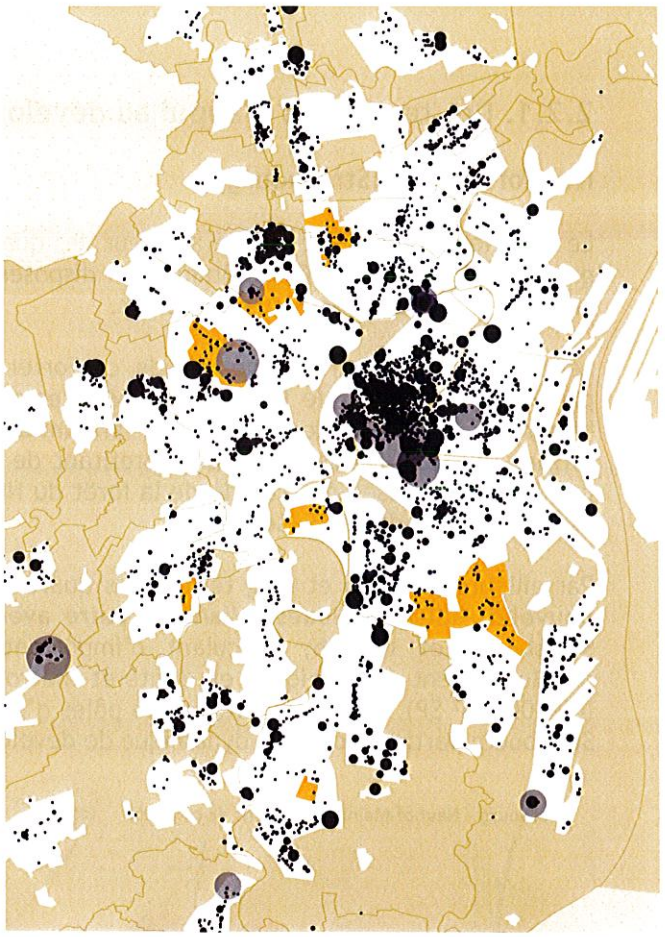
Ces problématiques communes fixent les principes d'action destinés à orienter leur rôle et leurs vocations spécifiques au sein de leur bassin de vie et dans l'agglomération, tout en leur permettant de développer **une vocation commune et transversale de jouer, à moyen et long terme, le rôle de quartiers résidentiels attractifs offrant une offre de logements de qualité, mixte et abordable, au cœur de l'agglomération**, en lien avec les projets de développement urbain qui les jouxtent.

La typologie d'origine des territoires et leur positionnement dans l'agglomération les amènent néanmoins à remplir des fonctions complémentaires qui s'appuieront au cas par cas sur leurs atouts et leurs spécificités propres (voir ci-après).

Les études qui seront menées dans le cadre du protocole permettront de conforter et préciser les vocations et rôles de ces territoires à l'échelle de l'agglomération.



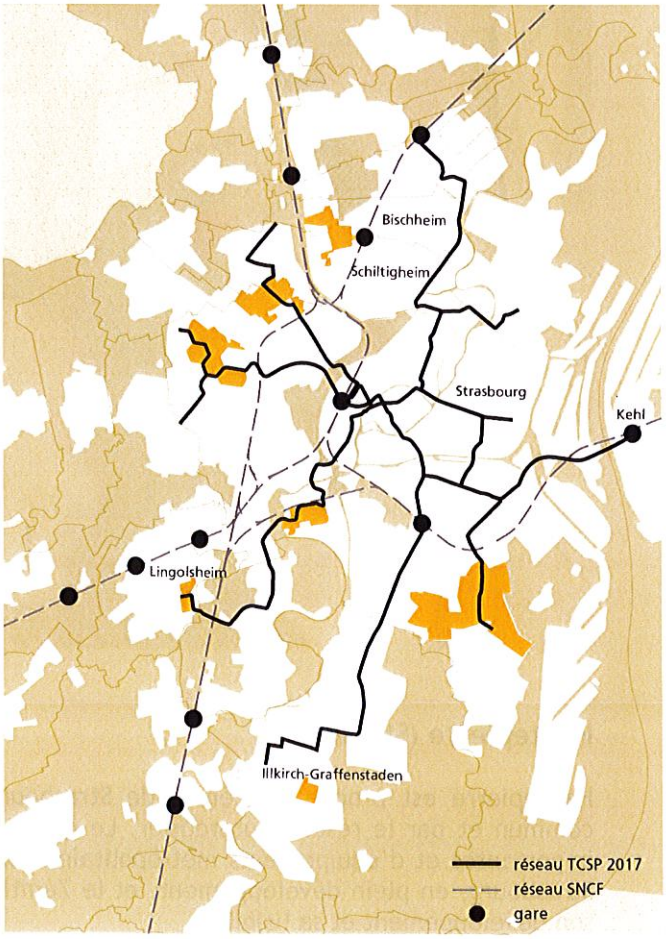
La trame verte et bleue



les pôles d'emploi en 2010



les équipements culturels



les TCSP

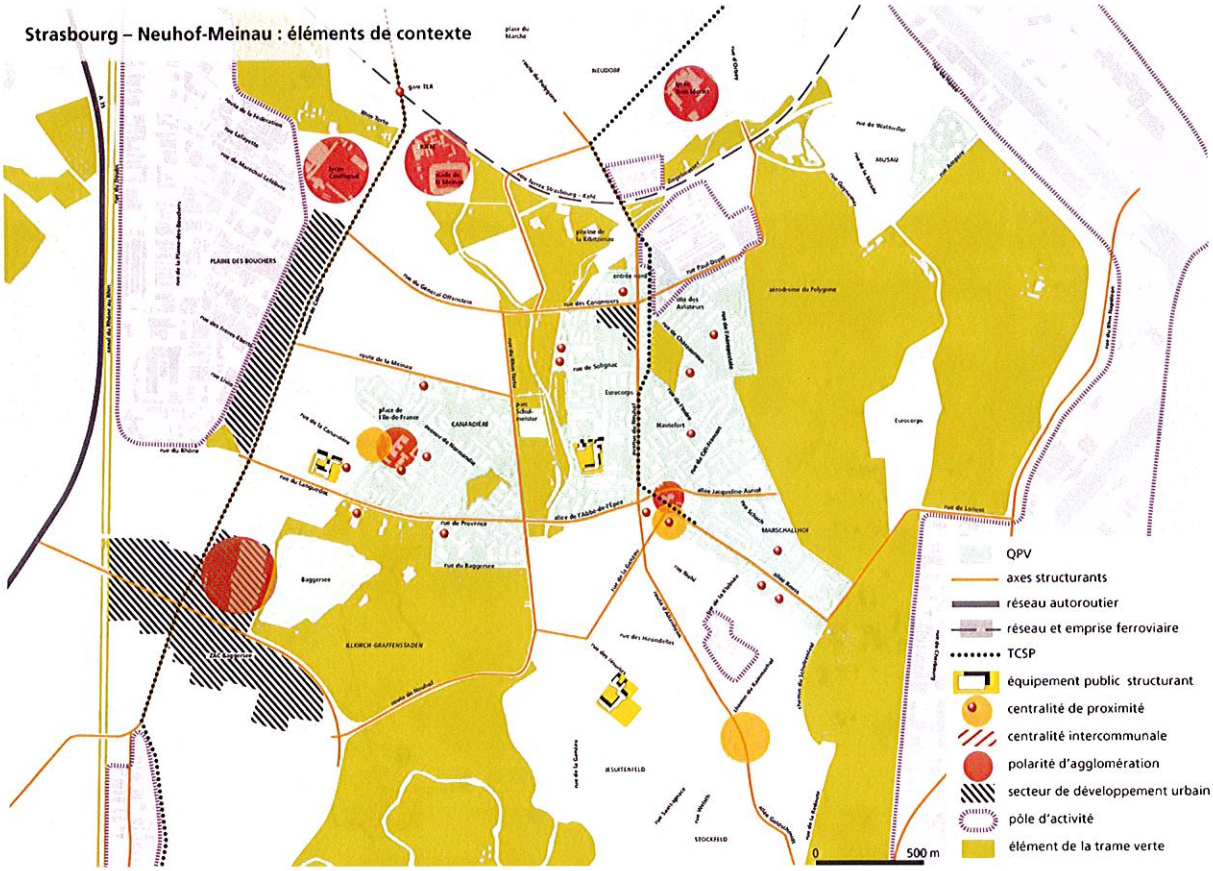
2.2.1. Des territoires d'appui au développement métropolitain

Neuhof-Meinau (Strasbourg)

Le QPV Neuhof-Meinau est situé au cœur des quartiers Neuhof et Meinau, au sud de Strasbourg, un grand territoire de 36 000 habitants, qui disposent d'importants potentiels de développement tout en présentant des situations contrastées.

Leur vocation à court terme est de conforter leur rôle de **quartiers résidentiels de qualité proposant une offre de logements mixtes et accessibles**, proche du cœur de l'agglomération et bien reliée à l'ensemble du territoire (proximité de l'autoroute, réseau de transport en commun), offrant tous les services urbains et profitant de **l'extraordinaire patrimoine paysager et naturel** qui les jouxte (réserve naturelle de la forêt du Neuhof, forêt d'Illkirch, coulée verte du Rhin tortu, espace de loisir du Baggersee...).

Par ailleurs à moyen et long terme, ces quartiers ont vocation à participer à l'émergence **d'une nouvelle radiale est-ouest allant de paire avec le renforcement de la couture urbaine entre Strasbourg et Illkirch,** articulant d'importants secteurs d'enjeux d'agglomération, sites de développement économiques et d'intérêt métropolitain comme la ZAC du Baggersee notamment (400 000 m² SP). Dans ce contexte, les pôles d'emplois de la Plaine des Bouchers et du Port sud de Strasbourg participeront à la dynamique de développement économique du Neuhof et de la Meinau.



Hautepierre (Strasbourg)

Hautepierre est proche du centre de Strasbourg, bien desservi à la fois par les transports en commun et par le réseau autoroutier. Le quartier est à proximité immédiate de zones d'emplois importantes et d'équipements métropolitains comme de Centre Hospitalier Universitaire (CHU) de Strasbourg, en plein développement, et le Zénith. Cependant sa structure urbaine d'origine limite son développement et sa lisibilité.

Il s'agit de faire du quartier **un pôle de centralité pour l'ouest de l'agglomération** en renforçant son ouverture sur les quartiers environnants (Zones d'Activités des Forges et Poteries au sud, Cronenbourg à l'est et au nord…) et en lui permettant d'une part de développer une nouvelle offre immobilière favorisant la mixité sociale et d'autre part de mieux intégrer le fonctionnement des grands pôles commerciaux (zone commerciale des Poteries, Auchan Hautepierre) et d'activités (CHU) à la ville et aux quartiers.

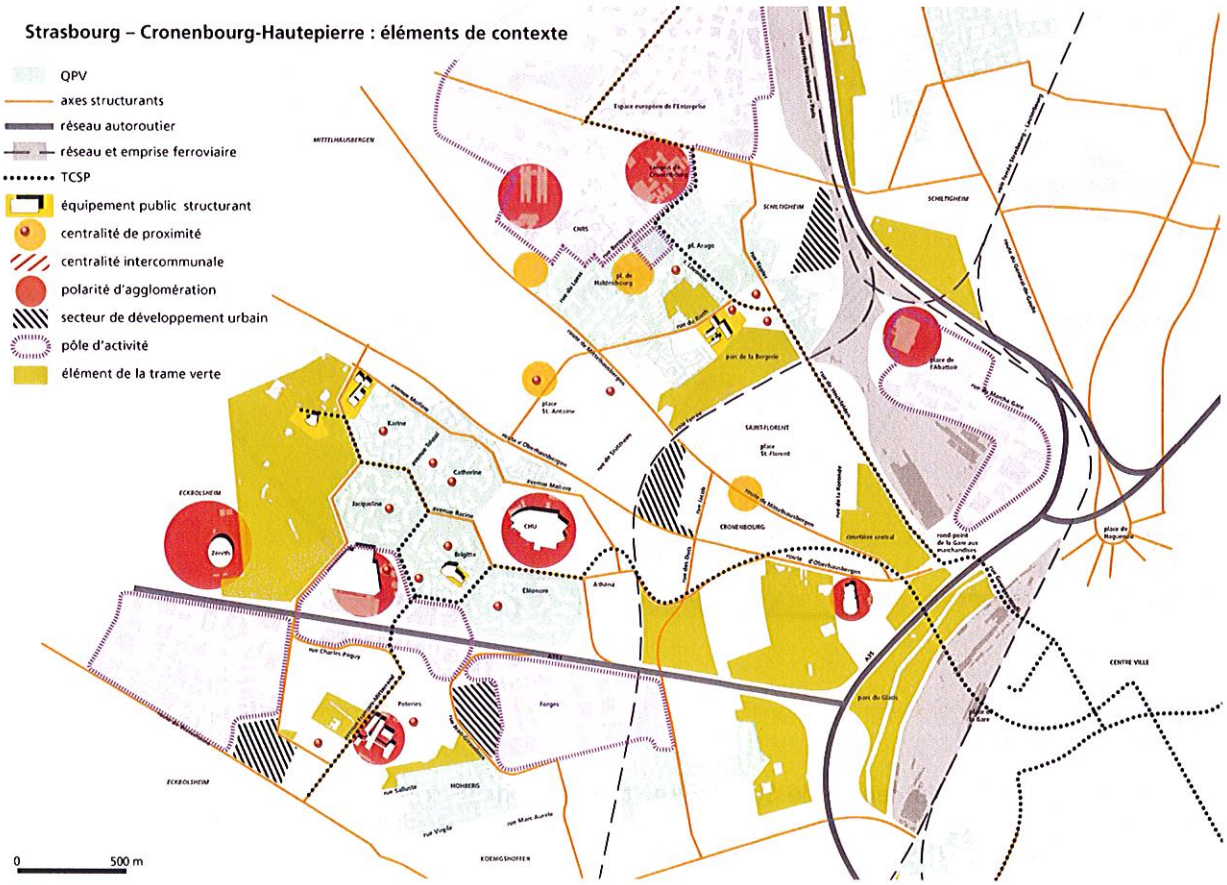
Sa position de quartier mixte, résidentiel et d'activités, sera renforcée et s'appuiera sur le développement du réseau de transports à travers le nouveau transport en site propre reliant l'agglomération à l'ouest du département (TSPO) et de nouvelles radiales reliant les communes ouest.

Cronenbourg (Strasbourg)

A proximité d'Hautepierre, la cité Nucléaire, grand ensemble monofonctionnel, est située en lisière nord du quartier de Cronenbourg à Strasbourg. Adossé au campus de Schiltigheim-Cronenbourg et situé à proximité du principal parc tertiaire du nord de l'agglomération, l'Espace européen de l'entreprise, le quartier est connecté en 10 minutes à la gare centrale par le BHNS depuis 2013.

Il s'agit d'en faire un quartier résidentiel bien relié avec une offre de services et des équipements rayonnants sur leur environnement proche. Les espaces verts qui structurent et irriguent le quartier seront un moyen de le qualifier fortement.

A moyen terme, le quartier pourra appuyer sa transformation sur la reconversion de l'ancien Centre de tri postal (20 000 m² SP dont 6 000m² de locaux d'activités) situé en ZFU et à plus long terme sur la reconversion de la gare de Marchandises qui offrira l'opportunité de créer la continuité urbaine vers le centre ville.

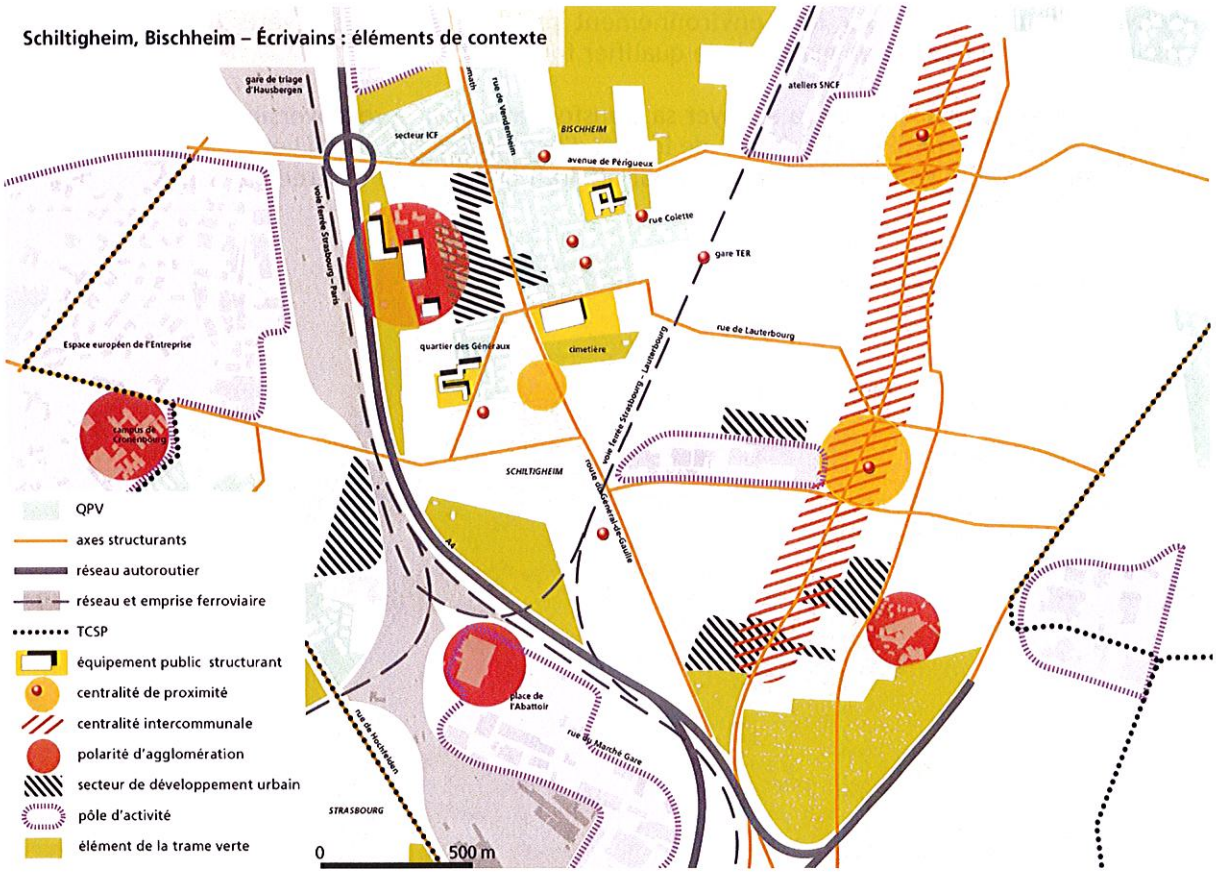


Quartiers ouest (Schiltigheim-Bischheim)

Les quartiers ouest des communes de Schiltigheim et Bischheim sont situés au sein d'un territoire au fort potentiel de transformation, à proximité d'équipements d'agglomération et intercommunaux, mais ils sont enfermés dans leurs limites. La forme urbaine et la densité verrouillent aujourd'hui toute possibilité de mutation. Par ailleurs, le projet se développant dans des communes possédant plus de 30% de logements sociaux posera tout particulièrement la question de la diversification de l'offre de logements.

Dans ce contexte, il s'agit d'ouvrir le quartier et de **créer de la valeur en faisant émerger une polarité d'agglomération au sein des communes nord** autour des équipements existants, en relation avec une diversification du parc de logements du secteur. Le projet s'appuiera notamment sur la reconversion d'importantes friches industrielles situées à l'ouest de la cité des Ecrivains.

A ce titre, une nouvelle structuration est-ouest entre la gare TER de Bischheim et les équipements d'agglomération situés à l'ouest (piscine, salle des fêtes...) pourra soutenir le développement territorial des deux communes en venant contrebalancer les coupures nord-sud (voies ferrées, autoroute, canal...). A une autre échelle, l'ouverture au nord sur un ensemble d'espaces de loisirs et sportifs pourra faire de ce territoire une porte sur le grand parc urbain et agricole du secteur de la rue de la Fontaine.



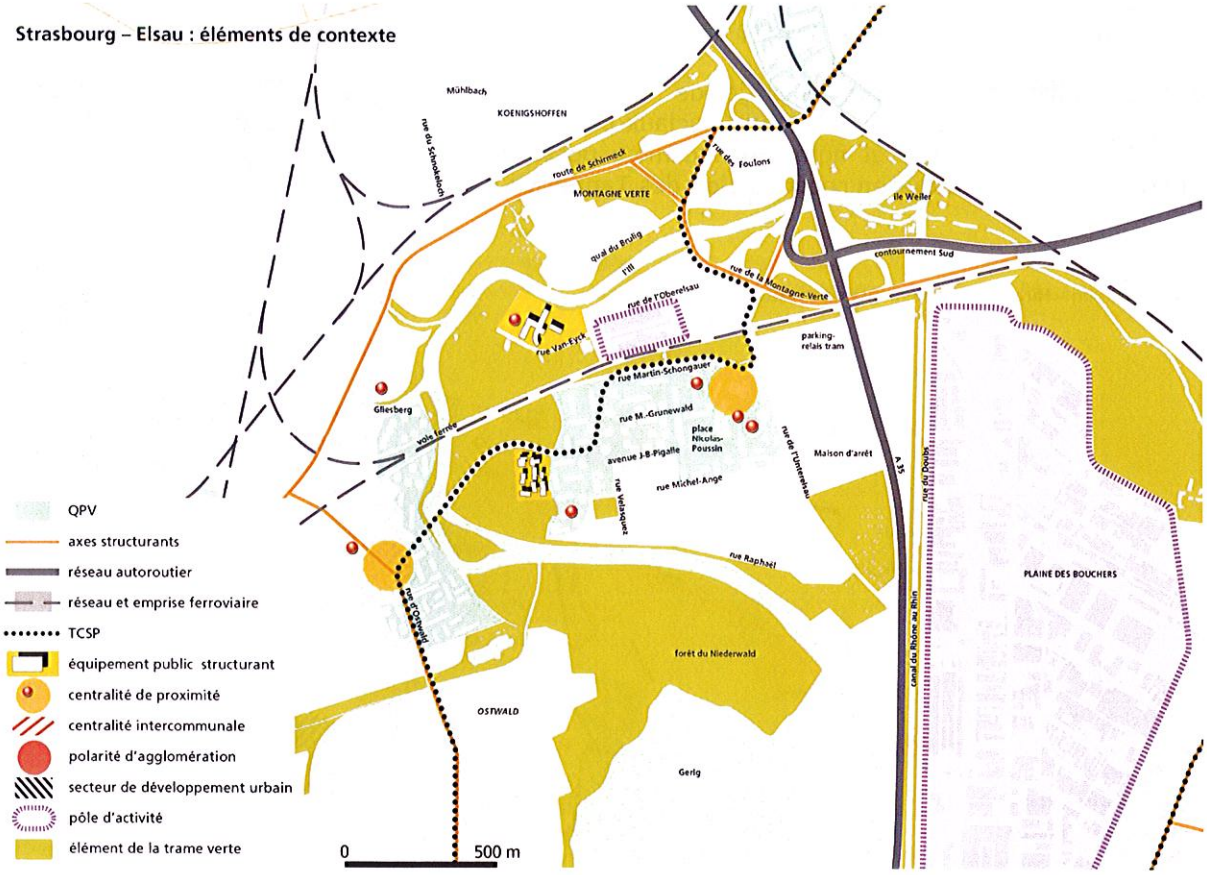
Elsau (Strasbourg)

Quartier très proche du centre de Strasbourg, traversé par le tramway depuis 2000, l'Elsau est un quartier à dominante résidentielle au caractère insulaire très marqué. Il est également marqué par la présence de la Maison d'arrêt de Strasbourg.

Son potentiel endogène de mutation est limité par sa géographie qui lui confère un caractère confidentiel tout en lui offrant un patrimoine paysager unique qui lui a valu son inscription dans le Parc Naturel Urbain (PNU) de Strasbourg.

Il s'agit de consolider **le statut résidentiel mixte et accessible d'un quartier situé dans la proximité immédiate du centre ville de Strasbourg et de l'axe de développement structurant des Deux Rives,** tout en améliorant son ouverture et ses accroches sur son environnement et le développement d'une offre de commerces et de services de qualité.

Situé au cœur de la trame verte d'agglomération, il pourra développer une vocation dans **le domaine des loisirs et d'exemplarité du rapport entre la ville et la nature, la ville et l'eau…** Il conviendra également de renforcer son rôle de pivot et de **lieu de convergence des mobilités douces** entre le centre ville et les territoires sud-ouest de l'agglomération (Montagne Verte, Ostwald, Lingolsheim…).



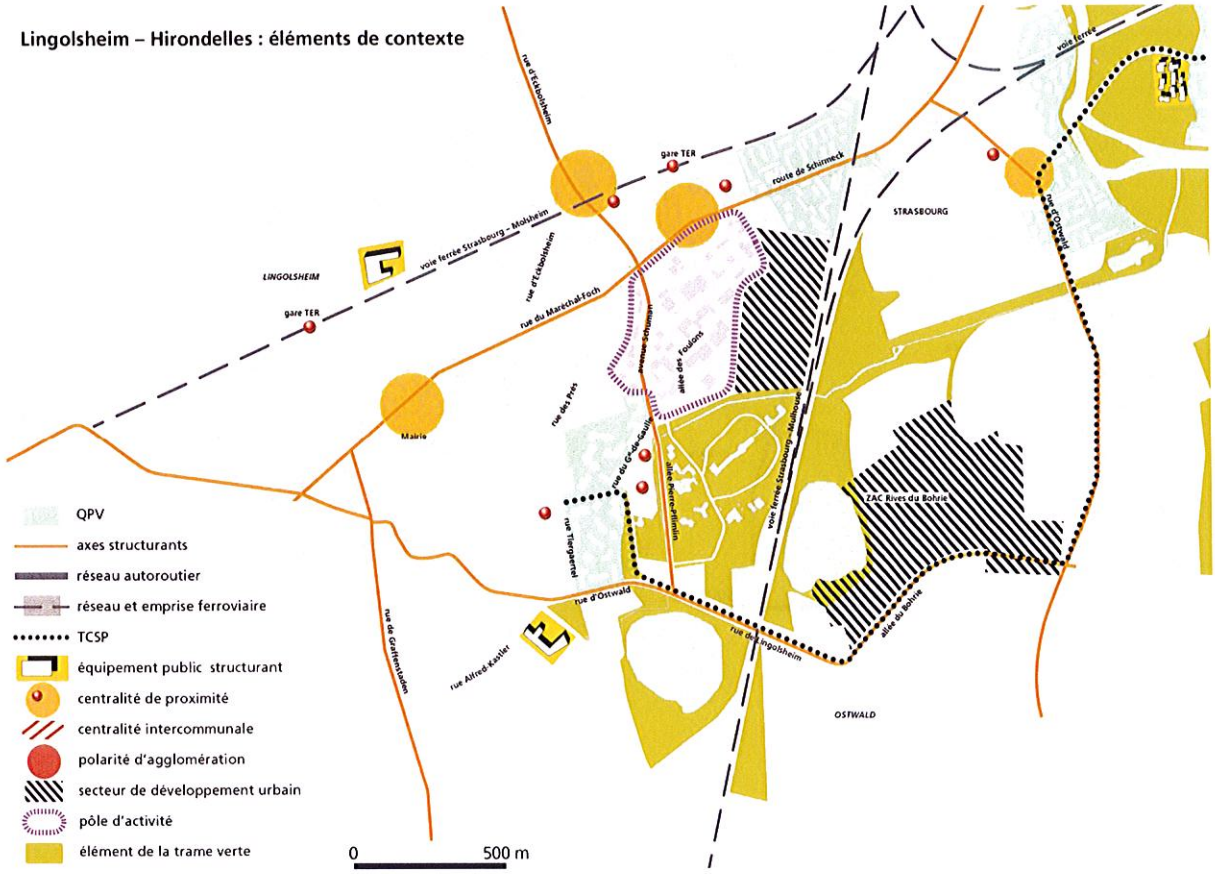
2.2.2. Des territoires contribuant au développement de projets communaux

Lingolsheim-Hirondelles

Ce quartier de petite taille sans potentiel endogène, proche du centre de la commune, est relié à la partie ouest de l'agglomération par le tramway depuis 2008.

La première phase de rénovation urbaine a été le pilier du projet de développement de la commune, en permettant d'une part de diffuser le logement social à l'échelle de toute la ville et de renverser la typologie de l'offre de logements d'un QPV qui va disparaître, et d'autre part d'engager un plan de restructuration « Ecoles 2020 » qui prévoit la rénovation et la redistribution de l'ensemble du patrimoine scolaire. D'un peu moins de 17 000 habitants, au début de la démarche de renouvellement urbain, la ville passera à plus de 20 000 habitants.

Il s'agit aujourd'hui d'achever le projet de rénovation urbaine engagé en 2007 avec la démolition des deux dernières tours de logements sociaux pour en faire un quartier résidentiel qui s'inscrira dans son environnement et notamment comme **porte d'entrée en tramway dans la commune d'une part et du secteur en reconversion des Tanneries d'autre part.**

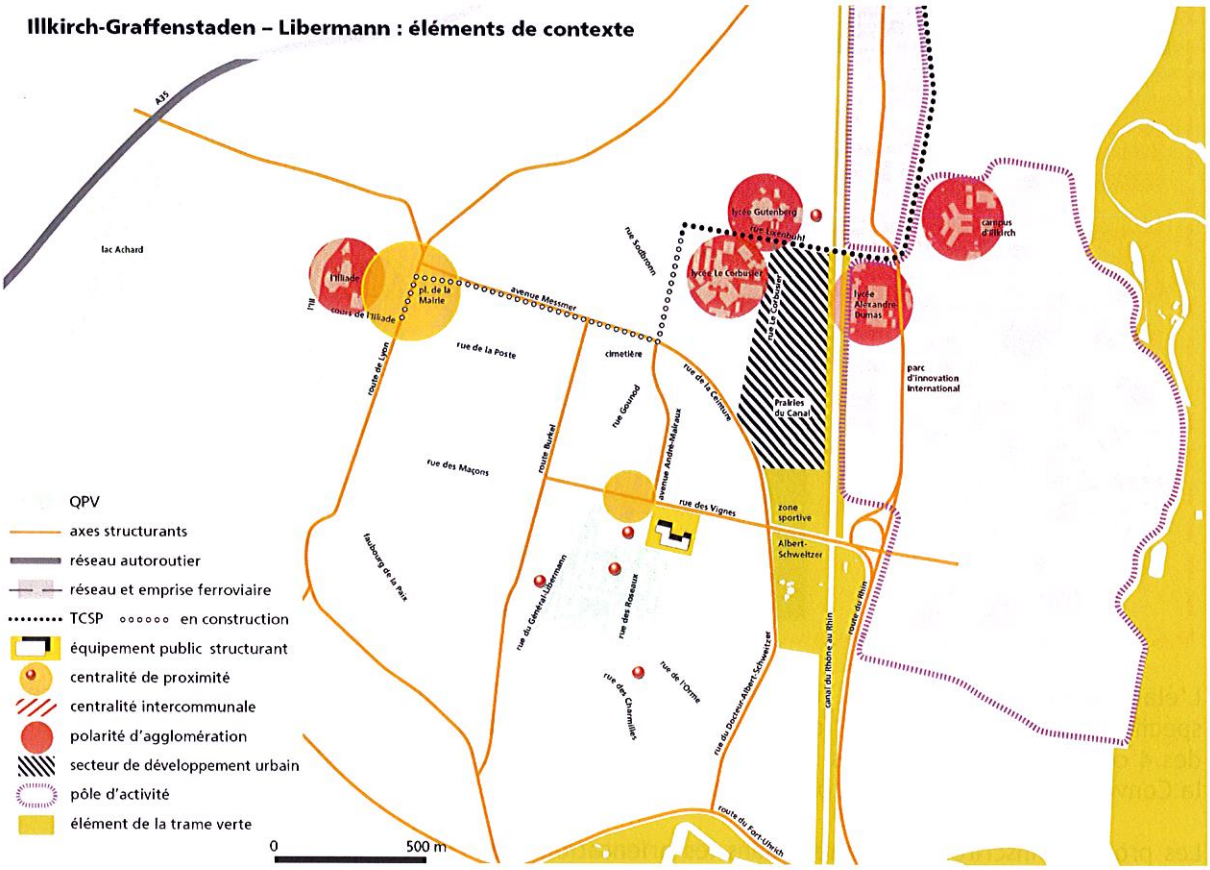


Libermann (Illkirch-Graffenstaden)

Ce quartier constitue le seul grand ensemble d'habitat social de la commune. Situé au sein d'un quartier résidentiel et composite, il est relativement éloigné du centre de la commune et de ses équipements structurants.

Il s'agit d'intégrer cet ensemble dans un quartier plus large en faisant émerger **son rôle de polarité pour le sud-est de la commune**. Ce rôle s'appuiera d'une part sur le maintien d'une offre résidentielle et commerciale renouvelée articulée au développement de services aux habitants attractifs, notamment en terme d'équipements scolaires, et d'autre part sur l'arrivée du tramway à moins de 500 mètres en 2016 (ligne A) et le développement de projets urbains à proximité (Prairies du Canal - 1 200 logements). Ces éléments situés à sa périphérie, tout comme le Technopole du Parc d'innovation international (PII) situé à l'est, seront des leviers à mettre au service d'une nouvelle attractivité.

Illkirch-Graffenstaden – Libermann : éléments de contexte

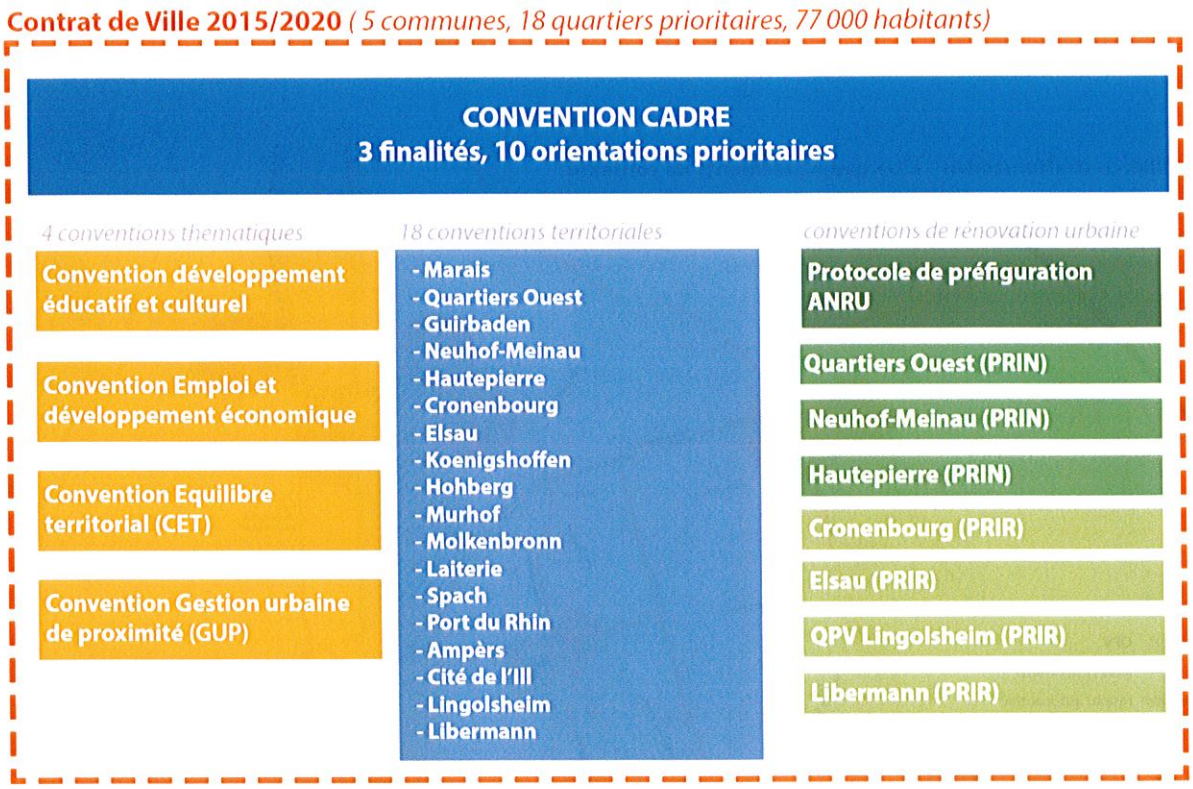


2.3. Premiers objectifs opérationnels du NPNRU

Le NPNRU est mis en œuvre dans le cadre du Contrat de Ville 2015-2020, qui se décline en plusieurs conventions. La **Convention cadre,** fixant les 3 finalités et les 10 orientations prioritaires[8], a été signée le 10 juillet 2015 par les 43 partenaires signataires.

Cette convention cadre compte 19 programmes et sera complétée par des conventions d'applications actuellement en cours d'élaboration figurées dans le schéma ci-dessous:

- **4 conventions thématiques** transversales et intercommunales ;
- **18 conventions territoriales**, une pour chaque QPV ;
- **1 protocole de préfiguration ANRU** intersites et **7 conventions pluriannuelles ANRU**, dont 3 nationales.



L'élaboration des projets de renouvellement urbain (programme 16 du Contrat de Ville) sera spécifiquement articulée avec les orientations et les objectifs qui seront définis courant 2016 par 2 des 4 conventions thématiques : la Convention de gestion urbaine de proximité (programme 17) et la Convention d'équilibre territoriale (programme 18)[9].

Les projets s'inscriront également dans les orientations des conventions territoriales qui déclinent les orientations prioritaires et les conventions thématiques en plans d'action territorialisés adaptés aux enjeux et aux besoins de chacun des territoires dans des « cahiers de quartier », notamment sur les questions relatives à la tranquillité publique, à l'insertion et au développement économique, à l'éducation, aux services et commerces de proximité, à la santé, etc.

Le NPNRU de l'Eurométropole sera élaboré autour de **4 objectifs structurants** :

- poursuivre la dynamique de revalorisation en cours afin de renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération et plus particulièrement de son parc locatif social ;
- pérenniser les investissements publics et privés engagés ;

---

8 Voir détails en annexe 8

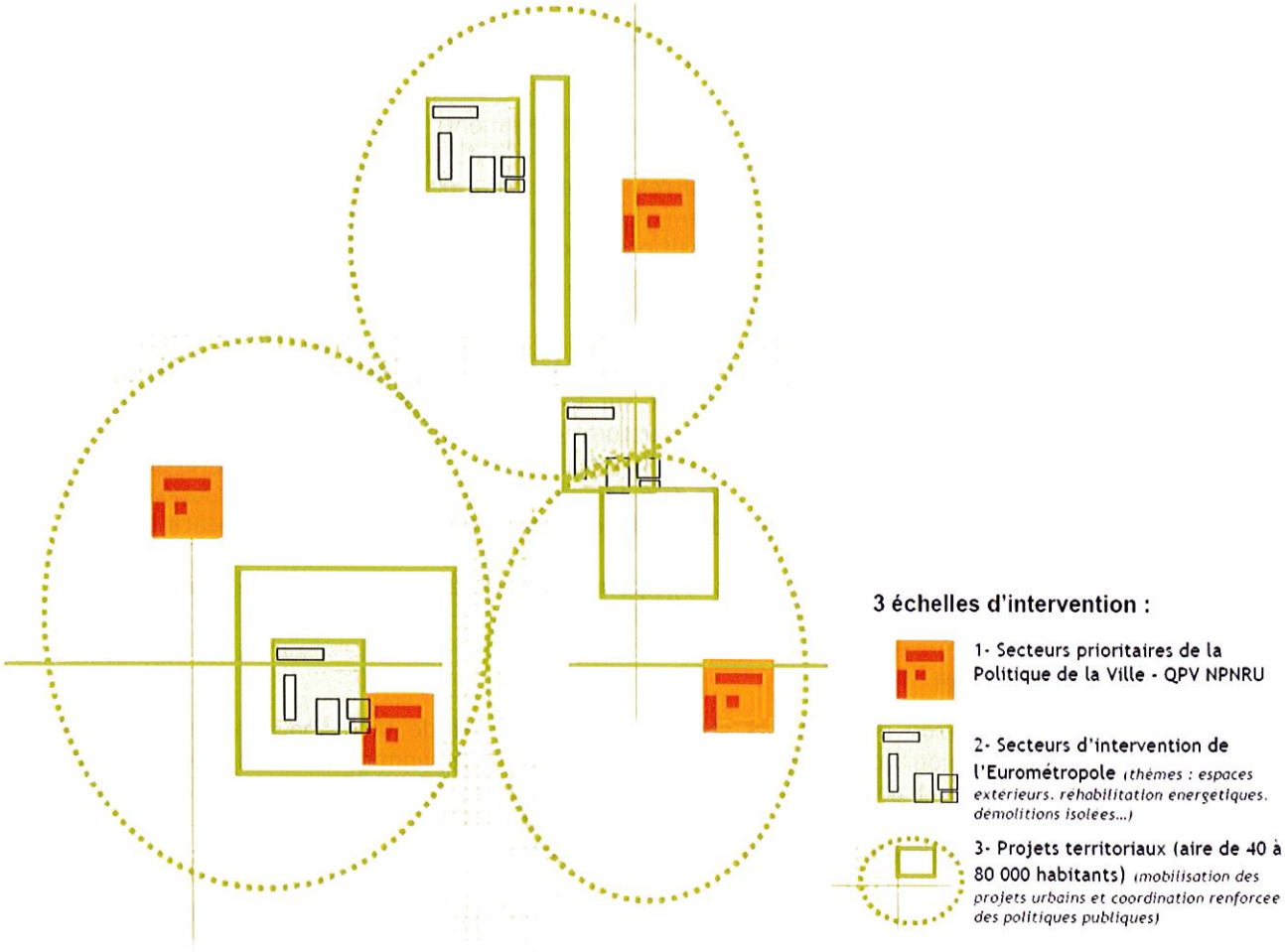
9 L'articulation avec la Convention d'équilibre territorial (CET) est précisée à l'article 7 du présent Protocole

- construire les projets pour et avec les habitants et en faire des outils de dynamisation de la vie culturelle et sociale ;
- faire des projets et démarches sur ces territoires, des lieux d'excellence et d'expérimentation dans le domaine de la ville durable.

D'un point de vue opérationnel, les projets seront mis en œuvre autour des **5 principes d'intervention** suivants :

- l'intégration des sites dans leur environnement et l'amélioration de leur ouverture sur la ville ;
- la diversification et l'amélioration de l'habitat ;
- la qualité du cadre de vie et de l'accès aux services ;
- l'amélioration de la gestion urbaine de proximité ;
- le cas échéant et selon les potentiels de chaque site, la diversification des fonctions par l'activité économique, culturelle ou administrative.

Enfin, les projets de renouvellement urbain seront articulés avec les projets territoriaux de l'agglomération et inscrits dans **3 échelles de réflexions et d'interventions.**



2.3.1. Neuhof-Meinau (Strasbourg) - territoire d'intérêt national *(annexes 3 et 4)*

Le QPV Neuhof-Meinau regroupe deux territoires de l'ancienne géographie prioritaire (ZUS Neuhof-Cités et ZUS Meinau-Canardière) au sein d'un territoire de projet unique, aux limites resserrées. Cette évolution correspond à une échelle pertinente de réflexion, accompagnant une réalité territoriale qui a évolué avec la création d'axes de circulations qui ont permis de rapprocher ces deux quartiers.

Ces territoires ont bénéficié de nombreux dispositifs de la Politique de la Ville. Aujourd'hui, en plus du classement en QPV, le Neuhof bénéficie d'une Zone franche urbaine (ZFU) depuis 1996 et les deux quartiers sont classés en Zone de sécurité prioritaire (ZSP) depuis 2012.

Une dynamique amorcée et à conforter après une première phase de rénovation urbaine

La rénovation urbaine a été engagée d'abord au Neuhof, à travers un Grand projet de Ville en 2001, puis sur les deux territoires, à travers la mise en œuvre de deux projets de rénovation urbaine respectivement en 2005 (convention PNRU Neuhof n°091) et 2006 (convention PNRU Meinau n°241). Actuellement en cours d'achèvement, ces projets ont permis d'engager fortement la transformation des territoires en mobilisant 515,6 M€ TTC d'investissements publics et des bailleurs sociaux.

Au Neuhof, territoire qui présentait les dysfonctionnements urbains les plus lourds de l'agglomération, le projet s'est développé autour de l'arrivée du tramway en 2007 et de polarités structurantes autour de l'entrée nord et du carrefour Reuss. Il a permis de mener une intervention lourde sur près de la moitié du parc de logements sociaux, avec plus de 830 démolitions et 580 réhabilitations. Il a également engagé la diversification de l'habitat avec la construction de plus de 1 400 logements privés en accession et locatif libre, et la diversification des fonctions avec l'implantation d'une centaine d'entreprises.

A la Meinau, le projet s'est développé principalement sur la frange Est de la Canardière, sur la quasi-totalité du patrimoine de CUS Habitat, et sur le secteur Ile-de-France, sur une partie du patrimoine de la SIBAR, en lien avec la restructuration des équipements publics en cœur de quartier. La diversification et l'amélioration de l'habitat ont été engagés à travers la réhabilitation de 948 logements sociaux, la démolition de 626 logements sociaux et la reconstruction de 322 logements sociaux neufs sur site, complété de 500 logements privés en accession et locatif libre.

Des interventions sur les espaces et les équipements publics et services de proximité ont accompagné les opérations neuves sur les deux sites.

Des efforts à prolonger

Bien que la transformation de plusieurs secteurs du Neuhof et de la Meinau soit engagée, les quartiers présentent toujours des signes de fragilités sociales et économiques. Si les premiers effets de la rénovation urbaine et de la diversification d'habitat sur la structure socio-démographique des populations sont aujourd'hui constatés (augmentation des revenus, diversification des CSP), cette observation positive à l'échelle globale du QPV est à nuancer.

La situation relativement plus favorable de la Meinau a tendance à effacer la précarité beaucoup plus importante du Neuhof et une analyse fine à l'échelle des IRIS montre des disparités territoriales marquées au sein du QPV, notamment pour les secteurs n'ayant pas fait l'objet d'intervention en rénovation urbaine. D'autre part, les données statistiques de l'INSEE ne prennent pas en compte la situation spécifique des habitants du Polygone installés dans un habitat précaire sur lequel le recensement n'était jusqu'alors pas mené (secteur faisant l'objet d'une opération de résorption d'habitat insalubre mobilisant notamment des financements de l'ANAH et de l'ANRU).

Enfin, du fait d'une situation d'origine très dégradée et malgré des signes d'amélioration liés à la rénovation urbaine, les habitants de ces territoires et particulièrement au Neuhof dans certains secteurs, sont toujours en situation de très grande précarité. En 2015, le QPV Neuhof-Meinau comprend le plus grand nombre d'habitants et le 2ème revenu fiscal médian le plus bas (8 000€) après le QPV du Port du Rhin (7 800 €).

Par ailleurs, d'importants dysfonctionnements urbains persistent. Du fait de la taille et de la structure d'origine des grands ensembles, l'intervention en rénovation urbaine dans le cadre des premiers projets n'a pas pu couvrir la totalité de ces territoires.

En dépit du développement important de l'accession à la propriété dans ces quartiers, la part de logements sociaux reste importante et les contrastes entre les secteurs restructurés et ceux non traités se renforcent. Au Neuhof, près de 1 600 logements, soit la moitié du parc de logements sociaux, sur les patrimoines de CUS Habitat (Hautefort, Reuss), d'Habitation Moderne (cités Lyautey et Lizé), de la SOCOLOPO (cité Clainchard) et de la SOMCO (Marschallhof), et à la Meinau, 340 logements sociaux en plein cœur du quartier (CUS Habitat secteur Weeber-Imbs) n'ont pas bénéficié d'intervention. Une part du patrimoine de la SIBAR nécessiterait également des interventions complémentaires.

Les deux territoires font encore face à un enclavement relatif : soit interne à l'échelle de sous-secteurs du fait de la structure urbaine initiale des grands ensembles d'origine et de l'absence de domaine public, soit à l'échelle de l'agglomération en termes d'accès au réseau de TCSP ou de circulations est-ouest. La structure commerciale et de services de proximité est fragile, spécifiquement à la Meinau, voire incomplète dans certains secteurs.

Enfin, plus globalement, l'attractivité résidentielle souffre toujours d'un déficit d'image lié à la réputation historique des quartiers, et particulièrement à celle des équipements scolaires notamment du Neuhof.

Orientations pour la poursuite du projet de rénovation urbaine

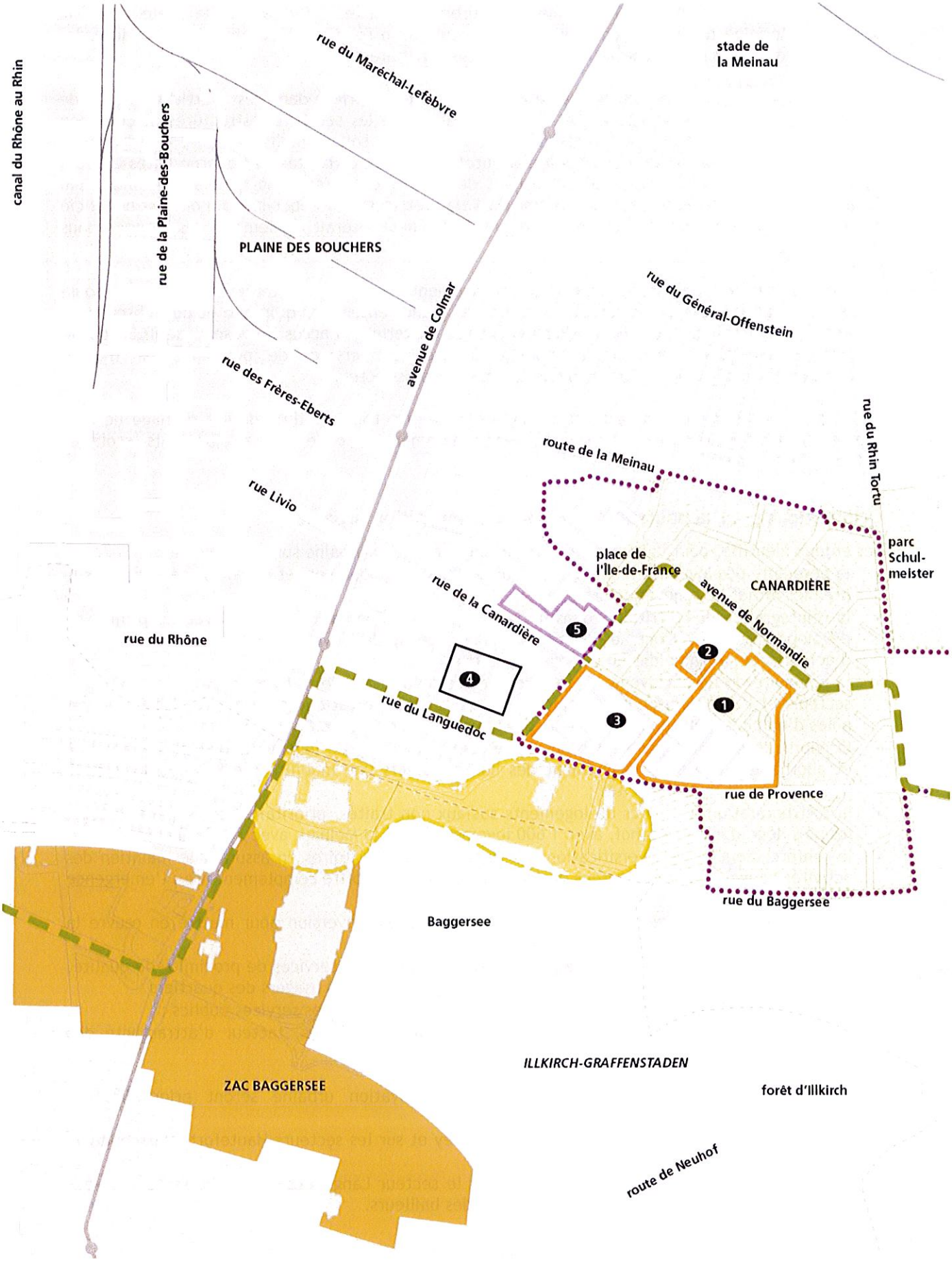
Les enjeux identifiés pour la poursuite du projet de rénovation urbaine sont les suivants :

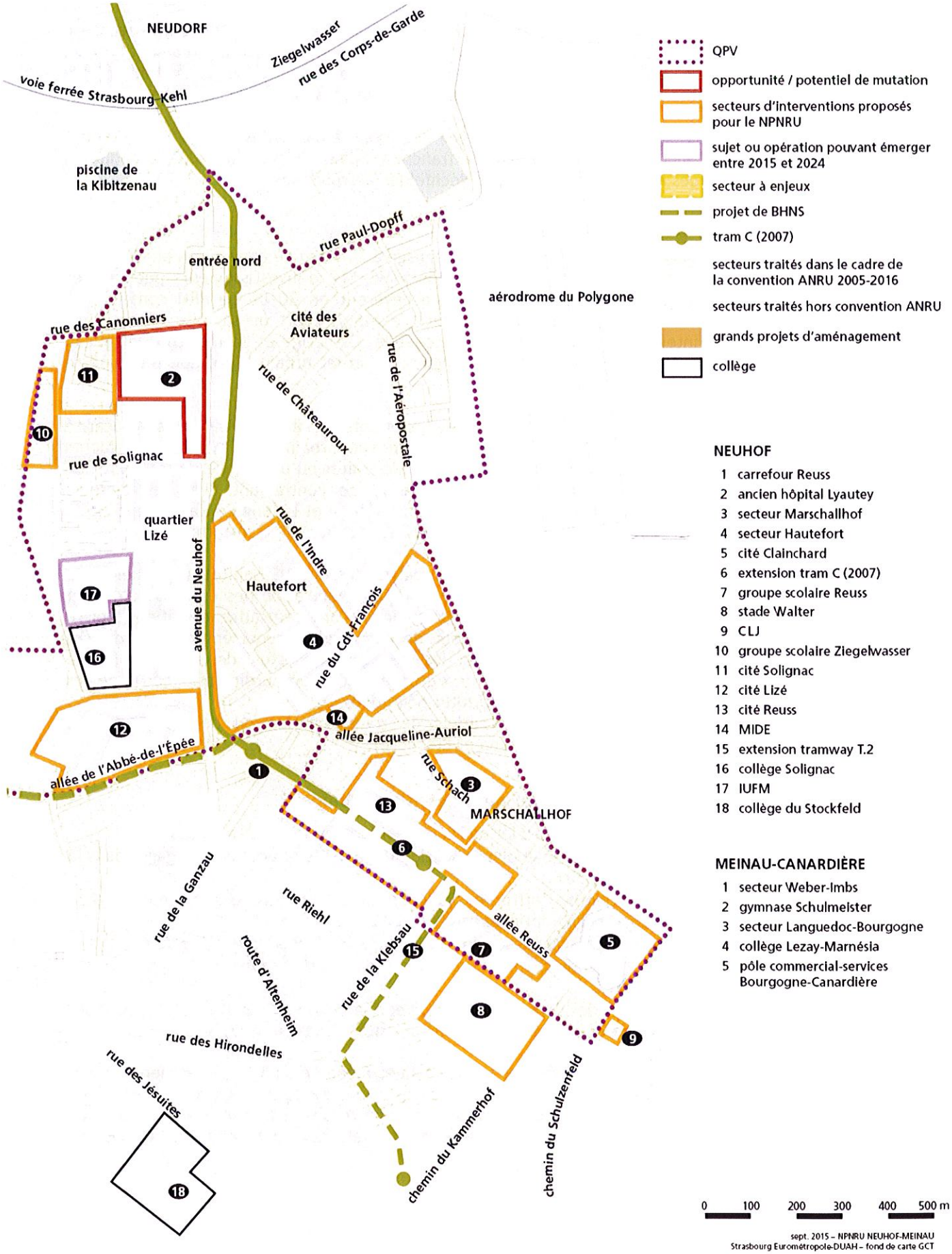
- la pérennité des investissements et de la diversification (logements et activités) engagés dans le premier projet de rénovation urbaine ;
- la réintégration des territoires dans la dynamique d'agglomération, en lien avec les projets de développement des fronts d'Illkirch (ZAC Baggersee), de l'avenue de Colmar et des zones d'activités de la Plaine des Bouchers et du Port sud ;
- la poursuite du désenclavement, à travers la restructuration de la trame urbaine au cœur des secteurs et l'amélioration des déplacements et la mobilité est-ouest (projet de BHNS) vers les pôles d'emplois métropolitains (Plaine des Bouchers, Port Autonome sud) ;
- la poursuite du développement d'une offre complémentaire de logements diversifiée, adaptée et abordable ; et l'accompagnement des habitants vers une mobilité résidentielle adaptée à leurs besoins et leurs capacités ;
- la restructuration des parcs de logements sociaux non traités, prioritairement sur les secteurs les plus dégradés : au Neuhof, avec 1 600 logements, et à la Meinau, avec 340 à 600 logements
- le renforcement de la diversification des fonctions des territoires en assurant le maintien des activités nouvellement implantées et en accompagnant une offre complémentaire ; l'émergence de projets innovants ;
- la mobilisation des sites présentant des potentiels de reconversion pour mettre en œuvre la diversification, notamment l'ancien Hôpital Lyautey ;
- le soutien et la structuration d'une offre de commerces et de services de proximité de qualité, autour de centralités répondant aux besoins des habitants et des usagers des quartiers
- le maintien et l'accompagnement de l'évolution de la présence des services publics ;
- l'intervention sur les équipements publics, notamment scolaires, facteur d'attractivité des territoires et de lien social.

Les secteurs d'intervention du second projet de rénovation urbaine seront prioritairement concentrés :

- au Neuhof : sur le site de l'ancien Hôpital Lyautey et sur les secteurs Hautefort, Marschallhof, Reuss, Clainchard, Lyautey et Lizé ;
- à la Meinau : sur le secteur Weeber-Imbs, sur le secteur Languedoc, et sur le secteur Ile-de-France et Champagne en lien avec la stratégie des bailleurs.

Strasbourg – Neuhof-Meinau : perspectives du NPNRU




NEUDORF
Ziegelwasser
rue des Corps-de-Garde
voie ferrée Strasbourg-Kehl
piscine de la Kibitzenau
rue Paul-Dopff
entrée nord
aérodrome du Polygone
rue des Canonniers
cité des Aviateurs
rue de Châteauroux
rue de l'Aéropostale
rue de Solignac
quartier Lizé
avenue du Neuhof
rue de l'Indre
Hautefort
rue du Cdt-François
allée de l'Abbé-de-l'Épée
allée Jacqueline-Auriol
rue Schach
MARSCHALLHOF
rue de la Ganzau
rue Riehl
route d'Altenheim
rue de la Klebsau
allée Reuss
rue des Hirondelles
rue des Jésuites
chemin du Kammerhof
chemin du Schulzenfeld
QPV
opportunité / potentiel de mutation
secteurs d'interventions proposés pour le NPNRU
sujet ou opération pouvant émerger entre 2015 et 2024
secteur à enjeux
projet de BHNS
tram C (2007)
secteurs traités dans le cadre de la convention ANRU 2005-2016
secteurs traités hors convention ANRU
grands projets d'aménagement
collège
NEUHOF
1 carrefour Reuss
2 ancien hôpital Lyautey
3 secteur Marschallhof
4 secteur Hautefort
5 cité Clainchard
6 extension tram C (2007)
7 groupe scolaire Reuss
8 stade Walter
9 CLJ
10 groupe scolaire Ziegelwasser
11 cité Solignac
12 cité Lizé
13 cité Reuss
14 MIDE
15 extension tramway T.2
16 collège Solignac
17 IUFM
18 collège du Stockfeld
MEINAU-CANARDIÈRE
1 secteur Weber-Imbs
2 gymnase Schulmeister
3 secteur Languedoc-Bourgogne
4 collège Lezay-Marnésia
5 pôle commercial-services Bourgogne-Canardière
0 100 200 300 400 500 m
sept. 2015 – NPNRU NEUHOF-MEINAU
Strasbourg Eurométropole-DUAH – fond de carte GCT

2.3.2. Hautepierre (Strasbourg) - territoire d'intérêt national *(annexes 3 et 4)*

Le QPV de Hautepierre couvre la totalité du périmètre du grand ensemble le plus important de l'agglomération, construit de 1967 à 1981 et caractérisé par une structure urbaine atypique organisée en « mailles ». Bien desservi par l'A 351 et le tramway prolongé en 2014, Hautepierre totalise environ 5 100 logements sur une superficie de 70 ha pour près de 15 000 habitants.

Ce territoire a bénéficié des dispositifs de la Politique de la Ville à partir des années 1990 et a été classé en ZUS/ZRU en 1996. Il bénéficie d'une Zone franche urbaine (ZFU) depuis 2004 (étendue en 2007 sur le site des Forges au sud et sur le secteur Hochfelden à Cronenbourg).

Le premier projet de rénovation urbaine

Le projet de rénovation urbaine de Hautepierre a été engagé à travers une convention pluriannuelle signée avec l'ANRU en décembre 2009 (n°199) de 150,5 M€ TTC d'investissements publics. Les dernières opérations programmées dans ce projet s'achèveront en 2018. Ce PRU constitue la première étape du renouvellement urbain du quartier. Le temps court de sa mise en œuvre a conduit à prioriser les interventions sur les mailles Jacqueline, Catherine et Karine, concentrant la part la plus importante de logement social. Dès l'origine, le projet urbain a été conçu pour être poursuivi sur la totalité du quartier.

En 2015, Hautepierre concentre une part importante d'habitants en situation de grande précarité (8 600 € revenu fiscal médian 9ème rang). D'un point de vue urbain, des dysfonctionnements importants persistent car la rénovation urbaine n'a permis de traiter qu'une partie du territoire. En effet, les mailles Eléonore et Brigitte souffrent d'une image contrastant avec les secteurs réaménagés. Leurs situations en entrée de quartier, face à l'hôpital et le long de l'axe principal du quartier, l'avenue Racine, desservie par le tramway, en font des leviers de transformation.

Au sein de ces deux mailles, les 967 logements sociaux, patrimoine de CUS Habitat, n'ont bénéficié d'aucune intervention. La trame actuelle des mailles et l'indifférenciation des espaces publics et privés contribuent à limiter l'accès au quartier et l'émergence d'une centralité identifiée. L'offre existante et historique de logements privés au cœur de ces mailles, représentant près de 722 logements, souffre d'une attractivité en déclin, et les ménages, modestes, doivent faire face à d'importantes charges de gestion liées notamment aux espaces extérieurs surdimensionnés (2 de ces copropriétés sont placées sous une OPAH « copropriétés dégradées »).
A proximité des accès du quartier, des potentiels de transformation ou de mutation sont identifiés (site Peugeot, lisière des mailles Athéna et Eléonore).

Orientations pour la poursuite du projet de rénovation urbaine

Les enjeux identifiés pour la poursuite du projet de rénovation urbaine sont les suivants :

- la pérennité des investissements et de la diversification (logements et activités) engagés dans le premier projet de rénovation urbaine ;
- la poursuite de la diversification de l'offre de logements et le maintien de la diversité initiale du territoire (1000 logements en copropriétés privées - 27 copropriétés) ;
- la restructuration des parcs de logements sociaux non traités (967 logements CUS Habitat) ;
- la poursuite de la restructuration de la trame urbaine et de la clarification des domanialités sur les mailles Eléonore et Brigitte ;
- l'ouverture et le renforcement des liens du quartier avec son environnement, en s'appuyant sur les potentiels de reconversion et d'ouverture de certains sites situés en franges.

Les interventions du NPNRU seront concentrées sur les mailles Eléonore et Brigitte, en lien avec les potentiels sites de reconversion et les transformations engagées sur les quartiers des Poteries et des Forges au sud. Des interventions complémentaires sur le périmètre du premier projet de rénovation urbaine seront également nécessaires pour compléter de manière cohérente certaines opérations engagées dans le cadre du premier projet.

2.3.3. Cronenbourg (Strasbourg) - territoire d'intérêt régional *(annexes 3 et 4)*

Le QPV Cronenbourg couvre la Cité Nucléaire, grand ensemble réalisé au nord-ouest du faubourg de Cronenbourg entre 1963 et 1974. La Cité Nucléaire s'étend sur 67 ha et comptait 2 556 logements à l'origine, dont 90% de logements sociaux.

Le premier projet de rénovation urbaine

Les financements pour engager le projet de rénovation urbaine de Cronenbourg ont été limités par l'absence d'une convention ANRU. Ils ont été portés par les bailleurs et les collectivités, pour un montant total de 95 M€ TTC, avec des financements « opérations isolées » de l'ANRU (3,9 M€ auxquels ont été ajoutés 1,8M € du FNADT).

La Cité Nucléaire fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine qui a permis d'ouvrir le quartier sur la ville en lien avec la mise en service en 2013 d'une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS) entre la gare centrale et l'Espace européen de l'Entreprise, de proposer une offre diversifiée de logements et de locaux d'activités (secteur Hochfelden), et de requalifier ou créer une trame d'espaces publics. Au cœur du quartier, la démolition de 128 logements sur l'îlot Becquerel a permis de réaliser l'EPSAN (ouverture prévue en 2016), un équipement de santé de rayonnement régional, participant ainsi à la diversification des fonctions. La restructuration en cours du pôle de commerces voisin de la place de Haldenbourg permettra de moderniser le centre du quartier.

En 2014, CUS Habitat a poursuivi les réflexions sur son patrimoine. Secteur Fresnel-Lavoisier (1 031 logements sociaux), la réhabilitation-résidentialisation et l'implantation de la collecte enterrée des déchets sont en cours d'étude pour une programmation opérationnelle en plusieurs tranches de 2015 à 2017. Secteur Képler, les réflexions ont conduit à l'hypothèse de démolitions et dans l'attente de définir précisément le devenir de ces tours, le bailleur a fait le choix de suspendre la mise en location des logements dans ces tours depuis mars 2015.

En 2015, le QPV Cronenbourg est un territoire dont la population reste précaire (8 700€ revenu fiscal médian - 10ème rang), spécifiquement sur la frange nord-est. Cette situation trouve une traduction spatiale dans la persistance de dysfonctionnements urbains importants autour du secteur Képler qui concentre 188 logements sociaux propriété de CUS Habitat dans trois tours particulièrement dégradées et à la réputation fortement marquée, implantées sur une emprise foncière peu aménagée présentant un fort potentiel de reconversion et situées à proximité d'un axe fort du quartier, la rue de Hochfelden, et de la friche de l'ancien Centre de tri postal.
En cœur de quartier, des équipements publics structurants, principalement à destination des jeunes et des familles (Stade Exès, Centre socioculturel Victor Schœlcher) sont dégradés et n'offrent plus une qualité d'accueil et de services satisfaisante.

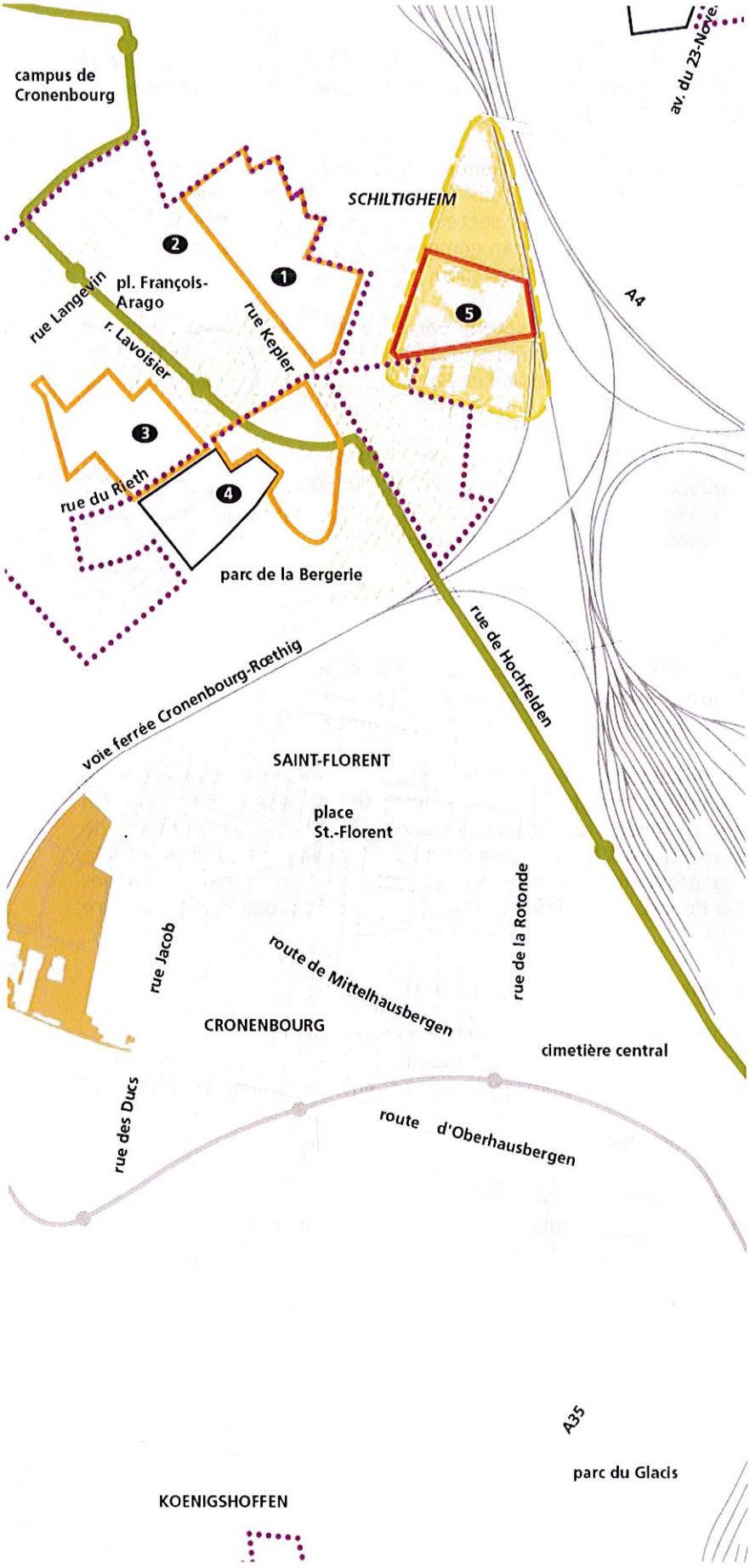
Orientations pour la poursuite du projet de rénovation urbaine

Les enjeux identifiés pour la poursuite du projet de rénovation urbaine sont les suivants :
- la pérennité des investissements et de la diversification (logements et activités) engagés dans le premier projet de rénovation urbaine ;
- la diversification et la restructuration de la trame urbaine autour du secteur Képler ;
- la qualité des services publics ;
- l'ouverture vers les pôles d'emplois et universitaires environnants.

Le principal secteur d'intervention du second projet de rénovation urbaine sera concentré sur le secteur Képler élargi, à l'est du quartier, en lien avec une intervention sur les équipements en cœur de quartier. Le centre de tri postal sur le ban communal de Schiltigheim, dans la continuité du secteur Hochfelden récemment aménagé, présente un potentiel de mutation important qui pourra s'inscrire en lien avec la recomposition du secteur Képler.

Strasbourg – Cronenbourg-Hautepierre : perspectives du NPNRU




campus de Cronenbourg
av. du 23-Novembre
SCHILTIGHEIM
A4
pl. François-Arago
rue Langevin
r. Lavoisier
rue Kepler
rue du Rieth
parc de la Bergerie
rue de Hochfelden
voie ferrée Cronenbourg-Rœthig
SAINT-FLORENT
place St.-Florent
rue Jacob
route de Mittelhausbergen
rue de la Rotonde
CRONENBOURG
cimetière central
rue des Ducs
route d'Oberhausbergen
A35
parc du Glacis
KOENIGSHOFFEN
QPV
opportunité / potentiel de mutation
secteurs d'interventions proposés pour le NPNRU
secteur à enjeux
TCSP réalisé entre 2005 et 2013
secteurs traités dans le cadre de la convention ANRU 2005-2016
secteurs traités hors convention ANRU
grands projets d'aménagement
collège
CRONENBOURG
1 secteur Képler
2 CSC l'Aquarium
3 équipements cœur de quartier
4 collège Sophie-Germain
5 centre de tri postal
HAUTEPIERRE
1 copropriétés maille Brigitte
2 copropriétés maille Éléonore
3 site Peugeot
4 échangeur autoroutier
5 secteur CUS-Habitat maille Brigitte
6 secteur CUS-Habitat maille Éléonore
7 frange maille Éléonore
8 équipements et espaces publics en cœur de mailles
9 collège Érasme
10 collège François-Truffaut
11 campus DITIB
0 100 200 300 400 500 m
sept. 2015 – NPNRU CRONENBOURG-HAUTEPIERRE
Strasbourg Eurométropole-DUAH – fond de carte GCT

2.3.4. Quartiers ouest (Schiltigheim et Bischheim) - territoire d'intérêt national *(annexes 3 et 4)*

Le QPV Quartiers ouest, situé sur les communes de Bischheim et Schiltigheim, recouvre quatre entités : au nord, les secteurs dits « ICF » et « rue de Vendenheim » (OPUS 67), au centre le quartier des Ecrivains (OPUS 67), au sud le quartier des Généraux (Foyer moderne de Schiltigheim) : il compte près de 2 250 logements dont 95% de logements sociaux.

Ces secteurs sont répartis de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle-route de Brumath, axe historique structurant le nord de l'agglomération qui bénéficie d'un accès sur un échangeur de l'A4. Cette situation permet un accès relativement aisé à ces secteurs à l'échelle de l'agglomération. Cependant, au regard de la situation en lisière ouest du ban communal des communes, ces secteurs sont séparés des centre des communes par la voie ferrée Strasbourg-Lauterbourg.

Au sein de cet ensemble, le quartier des Ecrivains a été retenu par l'Etat pour y déployer un projet d'intérêt national dans le cadre du NPNRU. Le revenu médian des habitants du QPV est de 10 000 € (8ème rang des QPV de l'Eurométropole) et 45% des revenus des habitants se situent sous le seuil des bas revenus (moyenne des QPV : 50,2%).

Cet ensemble de près de 1 440 logements sociaux, construit entre 1961 et 1966, a fait l'objet d'investissements réguliers par les collectivités et le bailleur avec notamment une opération HVS sur la totalité du parc entre 1981 et 1983. Au début des années 2000, le bailleur a engagé un nouveau programme de réhabilitation complète de son parc de logements qui a permis d'intervenir sur 202 logements entre 2001 et 2002, puis sur 659 logements entre 2012 et 2015. A cette occasion, une première tranche de collecte enterrée des déchets a été déployée sur le secteur de la rue Colette, à l'est du quartier.

En 2015, la poursuite du programme de réhabilitation sur les 579 logements complémentaires initialement programmés est suspendue à l'engagement des études du projet de rénovation urbaine, qui intégreront également une réflexion sur le parc réhabilité dans les années 1980.

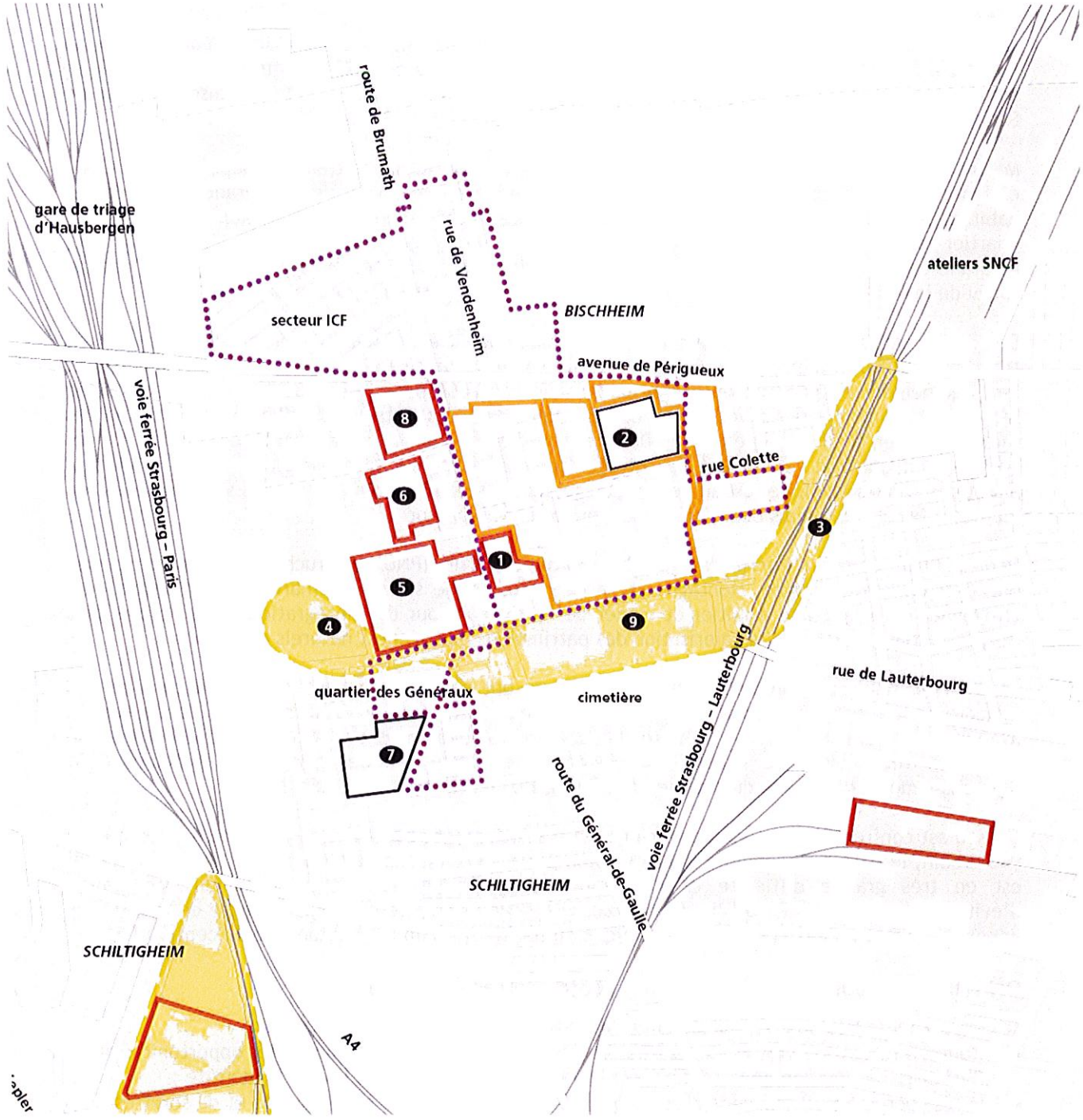
Avec 4 600 habitants et 242 habitants à l'hectare, il est l'un des secteurs les plus densément peuplé de l'agglomération. D'un point de vue urbain, malgré une bonne desserte en transports en commun et la proximité d'équipements et services diversifiés, le quartier apparaît refermé sur lui-même de par sa structure urbaine et sa monofonctionnalité. Le quartier dispose néanmoins d'un véritable potentiel de développement dans sa proximité immédiate avec près de 5 hectares de friches industrielles situées immédiatement à l'ouest du quartier et il bénéficie de la proximité d'une gare TER.

Orientations pour l'engagement d'un projet de rénovation urbaine

Les enjeux identifiés pour engager un projet de rénovation urbaine sont les suivants :

- l'émergence d'une centralité secondaire au nord de l'agglomération ;
- l'ouverture et le renforcement des liens du quartier avec son environnement à travers la restructuration de la trame urbaine ;
- la diversification et la requalification de l'habitat ;
- la reconversion des friches en relation avec le projet de renouvellement urbain ;
- l'accompagnement du renouvellement de l'offre commerciale ;
- la poursuite des réflexions autour de l'implantation d'un réseau de chaleur à l'échelle du secteur élargi et du déploiement de la collecte enterrée.

Schiltigheim, Bischheim – Écrivains : perspectives du NPNRU



2.3.5. Elsau (Strasbourg) - territoire d'intérêt régional signalé par l'ANRU *(annexes 3 et 4)*

Le quartier de l'Elsau est un quartier moderne (un grand ensemble de 1 600 logements sociaux au nord et un quartier pavillonnaire au sud) construit entre 1969 et 1973 dans une boucle de l'Ill, à proximité d'un petit faubourg isolé de la ville. A la fin des années 1980, la Maison d'arrêt de Strasbourg a été construite en limite est du quartier.

Malgré une situation très proche du centre ville et une desserte par le tramway depuis 2000, l'Elsau est caractérisé par un isolement géographique atypique et une précarisation grandissante de ses habitants, qui l'a conduit progressivement à une image en marge de l'agglomération. Par ailleurs, le quartier est stigmatisé par la Maison d'arrêt, communément appelée « prison de l'Elsau ». En 1996, le Grand ensemble de l'Elsau a été classé en ZUS dans un périmètre élargi aux secteurs d'habitat social de la Montagne verte. Le QPV actuel recouvre le périmètre du grand ensemble.

Depuis sa création, l'Elsau a fait l'objet de quelques transformations urbaines : l'arrivée du tramway en 2000, prolongé en 2008 jusqu'à Lingolsheim, et le réaménagement de la rue Watteau et de l'équipement commercial en entrée de quartier en 2006 dans le cadre d'une opération isolée ANRU. Le patrimoine de Nouveau Logis de l'Est (68 logements) a bénéficié d'une réhabilitation des façades en lien avec ces opérations. Des travaux d'amélioration de la qualité de service sur les entrées et d'isolation notamment des vitrages ont été menés sur le patrimoine de CUS Habitat au début des années 2000. Le réseau de chaleur qui alimente tout le quartier depuis son origine est en mauvais état et n'a jamais bénéficié de réhabilitation d'ampleur.

Depuis 2010, l'Elsau s'inscrit dans le Parc naturel urbain (PNU) Ill-Bruche qui s'étend sur les quartiers de Koenigshoffen, Montagne-Verte et Elsau. Fondé sur une démarche participative éco-citoyenne, ce projet vise à initier et mener des actions autour de l'intégration de la nature dans l'espace urbain, autour de la valorisation des patrimoines historiques, naturels et urbains.

En 2013, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont constaté une évolution préoccupante des indicateurs de précarité socio-économique des habitants, qui a confirmé une concentration accélérée de pauvreté sur le territoire. En 2014, les collectivités ont mené pendant 6 mois une étude en régie visant à établir un diagnostic et identifier des enjeux et préconisations d'aménagement (diagnostic du quartier de l'Elsau, DUT-Eurométropole, juin 2014).

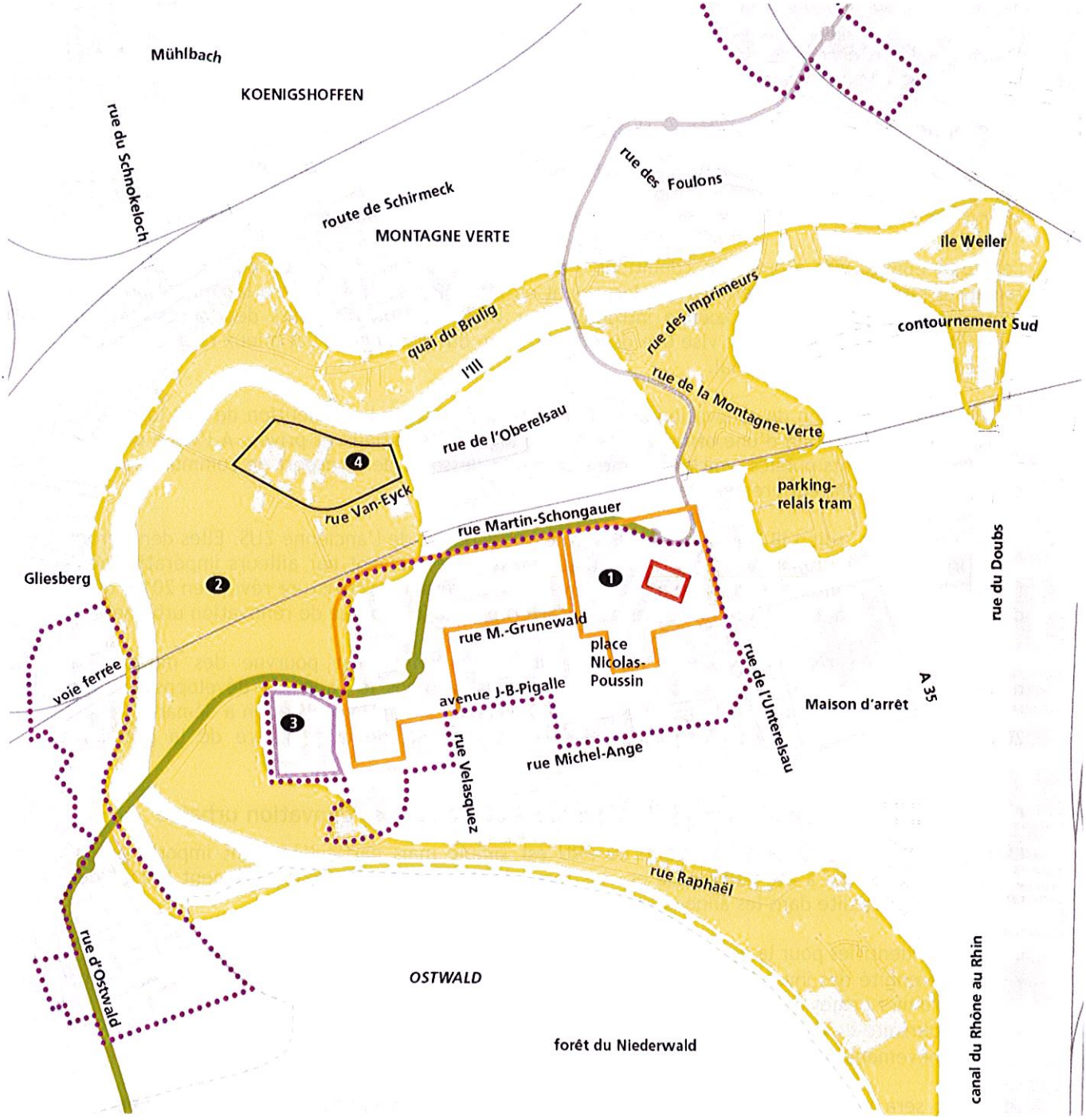
L'Elsau est confrontée à un décrochement lié à son isolement géographique et social. D'un point de vue urbain, le parc de logements, social comme privé, perd de son attractivité, le tissu commercial est en très grande difficulté et l'isolement géographique se renforce par un phénomène d'évitement généralisé. Ce déclin de l'attractivité résidentielle se développe malgré des potentiels importants : fort potentiel naturel, dynamique culturelle, proximité avantageuse du centre ville.

Orientations pour l'engagement d'un projet de rénovation urbaine

Les enjeux identifiés pour l'engagement d'un projet de rénovation urbaine sont :

- l'ouverture et l'intégration du quartier et de la cité, à travers notamment les opportunités du PNU et la valorisation de la trame verte et bleue d'agglomération, leviers d'identité ;
- la restructuration d'une centralité de quartier et d'une polarité commerciale et de services autour de l'axe Watteau-Pigalle ;
- la restructuration des parcs de logements sociaux (1 600 logements sociaux) et la requalification des pieds d'immeubles ;
- la diversification de l'habitat ;
- la définition d'un périmètre de projet élargi avec des échelles de réflexions variables, en lien avec le quartier de la Montagne Verte notamment.

Strasbourg – Elsau : perspectives du NPNRU



QPV

opportunité / potentiel de mutation

secteurs d'interventions proposés pour le NPNRU

sujet ou opération pouvant émerger entre 2015 et 2024

secteur à enjeux

extension tram B (2008)

collège

1 espace de centralité
2 parc naturel urbain
3 centre de neuropsychiatrie infantile
4 collège Hans-Arp

0 100 200 300 400 500 m

sept. 2015 – NPNRU ELSAU
Strasbourg Eurométropole-DUAH – fond de carte GCT

2.3.6. Lingolsheim - territoire d'intérêt régional *(annexes 3 et 4)*

Situé dans le secteur ouest de l'agglomération, le quartier a été aménagé dans les années 1970 et comprenait à l'origine huit tours comptant 567 logements sociaux sur une unité foncière unique appartenant à CUS Habitat. La commune de Lingolsheim s'est inscrite dans la Politique de la Ville depuis ses débuts et a été classée en ZUS en 1996.

Le premier projet de rénovation urbaine

Le projet de rénovation urbaine de Lingolsheim a été engagé à l'appui d'une convention pluriannuelle signée avec l'ANRU en octobre 2007 (n°139) de 85,9 M€ TTC d'investissements. Les opérations programmées dans ce projet s'achèveront progressivement jusqu'en 2018/2019.

Le projet engagé vise à créer les conditions d'une transformation durable du quartier. Le PRU se fonde sur la « disparition à terme » du classement en ZUS/QPV, en procédant à la démolition des 8 tours au profit d'une mixité sociale introduite par l'intervention d'acteurs de l'accession à la propriété et du locatif libre, et vise une déconcentration du logement social mieux réparti à terme sur l'ensemble du ban communal.

La première convention de rénovation urbaine a permis d'engager la démolition de 419 logements sociaux et l'implantation d'une offre renouvelée de logements sociaux et privés. A l'issue du PRU, tous les équipements publics (voiries comme locaux), la desserte de transport en commun, services et commerces seront entièrement rénovés.

Seules deux tours, soit 148 logements CUS Habitat, subsisteront de l'ancienne ZUS. Elles dénoteront très fortement par rapport à l'effort soutenu jusque là. Elles doivent par ailleurs impérativement faire l'objet d'une intervention suite à la découverte d'un défaut de structure révélé en 2011, qui a conduit le bailleur à étayer les immeubles dans l'attente de la 2ème phase de rénovation urbaine.

Déterminée à en réaliser l'objectif, la Ville de Lingolsheim s'est pourvue des moyens de reconstituer pour tout ou partie les logements en question dans le cadre du développement de l'Écoquartier « Tanneries », de 13 hectares et 1 200 logements dont la réalisation a démarré depuis 2011 sur une ancienne friche industrielle libérée au moment de la signature de la première convention.

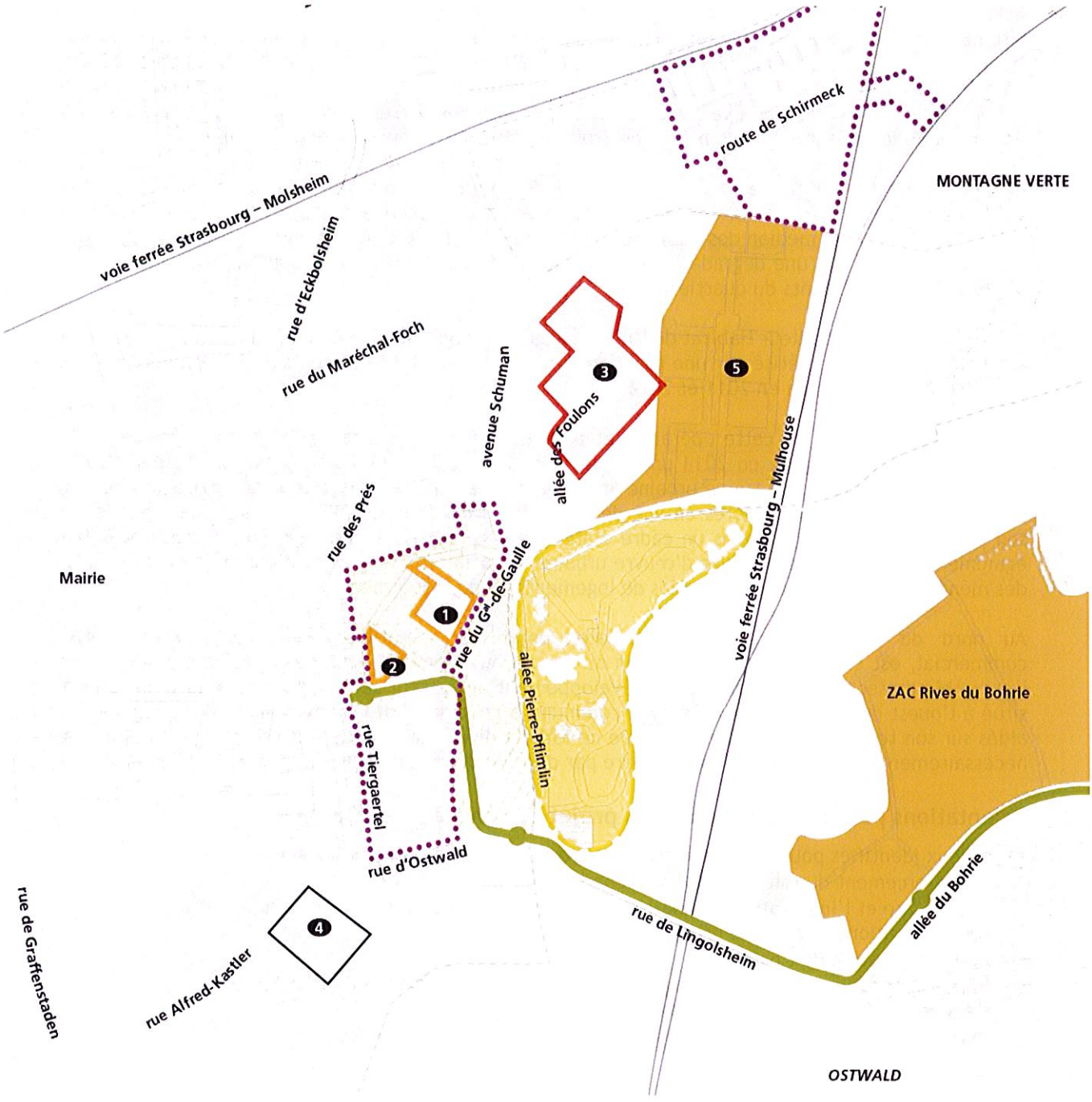
Orientations pour la poursuite et l'achèvement du projet de rénovation urbaine

L'orientation principale de la poursuite du PRU est simple mais particulièrement importante : il s'agit de finir ce qui a été commencé et, cas rare, de faire disparaître complètement la cité des Hirondelles construite dans les années 1970.

Les enjeux identifiés pour la poursuite du projet de rénovation urbaine sont les suivants :
- la pérennité des investissements et de la diversification (logements et activités) engagés dans le premier projet de rénovation urbaine ;
- la poursuite de la diversification de l'offre de logements ;
- l'achèvement de la restructuration de la trame urbaine.

Le projet sera principalement orienté autour de la démolition-reconstitution des 148 logements restants.

Lingolsheim – Hirondelles : perspectives du NPNRU



- QPV
- opportunité / potentiel de mutation
- secteurs d'interventions proposés pour le NPNRU
- secteur à enjeux
- extension tram B (2008)
- secteurs traités dans le cadre de la convention ANRU 2005-2016
- secteurs traités hors convention ANRU
- grands projets d'aménagement
- collège

1 groupe 12/14 rue du Général-de-Gaulle
2 ARPALE
3 Parc tertiaire des Tanneries
4 collège Galilée
5 éco-quartier Tanneries

0 100 200 300 400 500 m

sept. 2015 – NPNRU HIRONDELLES
Strasbourg Eurométropole-DUAH – fond de carte GCT

2.3.7. Libermann (Illkirch-Graffenstaden) - territoire d'intérêt régional *(annexes 3 et 4)*

Situé au cœur d'un secteur pavillonnaire, le quartier Libermann, construit entre 1964 et 1978, est le plus grand et seul ensemble d'habitat social du sud de l'agglomération (1 017 logements sociaux propriété d'Habitat de l'Ill). Le quartier est constitué de deux entités à la forme urbaine différenciée : à l'ouest, 698 logements, constitué de grandes barres et caractérisé par l'absence de domaine public, à l'est 319 logements construits en 1975-1978, appelé secteur Oméga.

Ce territoire était initialement inscrit dans la géographie de la Politique de la ville comme « autre territoire du CUCS ». Depuis le 1er janvier 2015, il est inscrit en Quartier prioritaire de la Politique de la Ville. Le revenu médian des habitants du QPV est de 11 400 €. Cette entrée dans la géographie prioritaire témoigne d'une dégradation des conditions de vie quotidienne et d'une augmentation de la précarité des habitants du quartier.

Dans ce contexte le bailleur Habitat de l'Ill a engagé un programme ambitieux de restructuration de son parc qui s'est concrétisé par une première tranche de réhabilitation et de résidentialisation sur les 319 logements Oméga en 2011 et 2012.

Dans le prolongement de cette opération et pour établir un plan stratégique sur la période 2016-2026, le bailleur a engagé en 2014 une étude afin d'identifier des immeubles dont la démolition permettrait de réaliser une trame urbaine améliorant la relation du quartier à son environnement et de libérer des emprises foncières en vue de diversifier l'offre de logements. Il s'agissait d'inscrire son projet d'aménagement dans un cadre élargi. Pour compléter son analyse, le bailleur projette également d'engager une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour mieux connaître le profil des ménages occupants et leurs besoins de logements ou de relogements.

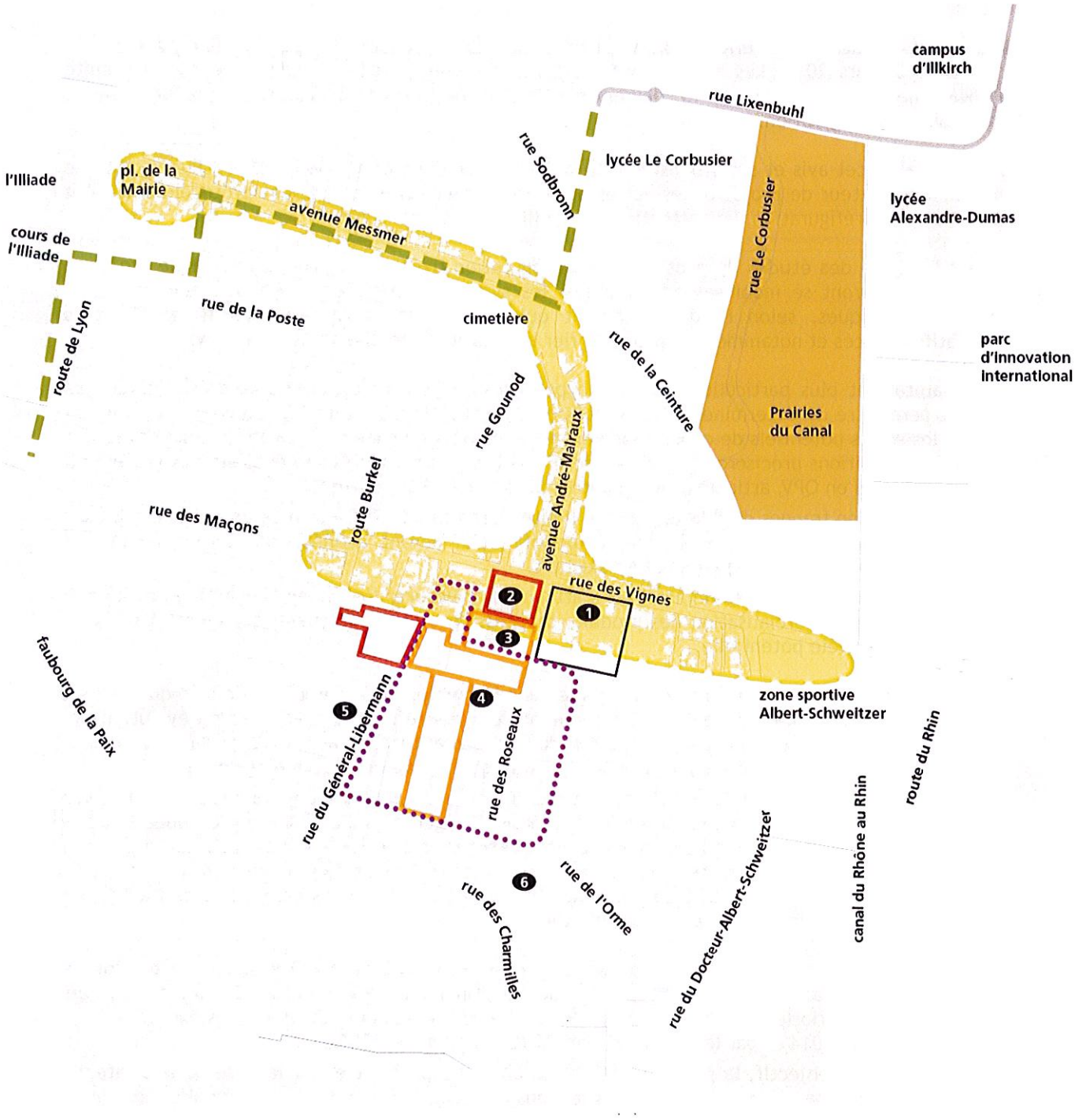
Au nord du quartier, l'offre commerciale, organisée essentiellement autour d'un centre commercial, est en déclin et son maintien ou son renouvellement constitue un enjeu majeur pour l'ensemble du secteur. Le potentiel de développement du secteur se limite à ce site et à un terrain situé à l'ouest du quartier. Par ailleurs la commune a pour objectif d'arriver aux 25% de logements aidés sur son territoire à l'horizon 2020. De ce fait, la diversification de l'offre de logements devra nécessairement se faire sur du foncier libéré par des démolitions au sein du quartier Libermann.

Orientations pour l'engagement d'un projet de rénovation urbaine

Les enjeux identifiés pour l'engagement d'un projet de rénovation urbaine sont :

- le renforcement du rôle de polarité secondaire au sein de la commune ;
- l'ouverture et l'intégration du quartier à son environnement, à travers notamment la restructuration de la trame urbaine ;
- la diversification de l'habitat ;
- la restructuration des parcs de logements sociaux pour adapter la densité bâtie à l'environnement et la requalification des pieds d'immeubles ;
- le renforcement d'une polarité commerciale et de services existants.

Illkirch-Graffenstaden – Libermann : perspectives du NPNRU



- QPV
- opportunité / potentiel de mutation
- secteurs d'interventions proposés pour le NPNRU
- secteur à enjeux
- extension tram A (2016)
- grands projets d'aménagement
- collège

1 collège des Roseaux
2 centre commercial
3 école élémentaire Libermann
4 CSC Phare de l'Ill
5 école maternelle Libermann
6 école maternelle de l'Orme

0 100 200 300 400 500 m

sept. 2015 – NPNRU LIBERMANN
Strasbourg Eurométropole-DUAH – fond de carte GCT

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement de l'ANRU

Le présent protocole de préfiguration a été présenté aux partenaires en Comité d'Engagement de l'ANRU le 3 mars 2016. Les avis et interrogations exprimées dans le compte rendu du Comité d'engagement, joint en annexe 15, devront être traités dans le cadre des études prévues dans le protocole de préfiguration.

Sur la base de cet avis et sur proposition de la Délégation Territoriale de l'ANRU, l'Eurométropole en tant que porteur de projet et les autres partenaires signataires du présent protocole porteront au cours de la préfiguration, une attention particulière aux points suivants :

Durant **la phase des études du protocole** de préfiguration fixée à 18 mois, le porteur de projet et partenaires devront se mobiliser pour faciliter les synergies entre les études de cadrage et les études thématiques, selon l'ordonnancement qui sera proposé afin d'atteindre les objectifs qualitatifs énoncés et notamment afin de clarifier la vocation attendue de chaque QPV.

Sur l'habitat, et plus particulièrement les hypothèses de production d'habitat privé, les études devront permettre de déterminer les capacités de diversification de l'habitat dans les quartiers en évitant les effets potentiels de concurrence entre les projets de construction situés à proximité des QPV. Les propositions préciseront le niveau de diversification possible et le phasage des projets de logements privés en QPV, articulé avec les autres projets de l'Eurométropole.

Sur les secteurs en franges du NPNRU, sans se limiter à la zone de TVA à taux réduite, les études sur les objectifs de production de logement locatif social seront affinées par sous secteur, en s'appuyant sur les travaux de planification existant.

Enfin, l'étude sur les marchés immobiliers s'attachera à mesurer l'effet de l'évolution de l'image des QPV sur la commercialisation des produits d'accession et à rechercher les produits les mieux adaptés à la clientèle potentielle.

Concernant le parc social existant, **les stratégies patrimoniales des bailleurs** et le rôle que ce parc peut jouer dans la mutation des quartiers alimenteront les réflexions menées sur l'évolution des quartiers. En lien avec l'étude de l'occupation du parc social lancée dans le cadre du protocole, la préfiguration devra permettre de partager une analyse qualitative des patrimoines des bailleurs.

Parallèlement aux études financées dans le cadre du protocole, les partenaires procéderont, selon des modalités à préciser, à un bilan des réhabilitations de logements locatifs sociaux menées dans le cadre du PNRU, afin d'en évaluer l'impact, de mesurer leur effet sur l'occupation sociale et d'alimenter la réflexion sur les stratégies d'attribution. Ces réflexions croisées devront permettre de déterminer sur ces quartiers, le niveau de réhabilitation à prévoir sur les immeubles existants pour les « futurs » projets de réhabilitations/restructurations.

L'ANRU a pris note de la demande du porteur de projet de pouvoir reconstituer une part **de l'offre sociale** supprimée dans les QPV, mais rappelle que par principe la reconstitution devra être réalisée hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville conformément aux ambitions exprimées par la loi du 21 février 2014 et par le CIEC du 6 mars 2015 qui guide le NPNRU.

Pour atteindre cet objectif, la phase de préfiguration devra permettre, sur la base de la stratégie **foncière** de l'agglomération, d'identifier les terrains de reconstitution de l'offre démolie. Les outils de mise en œuvre de cette réserve foncière pour la reconstitution et les conditions de sa réussite seront détaillés dans les conventions pluriannuelles.

Pour ce qui concerne les **copropriétés privées**, des précisions devront être apportées sur le « suivi attentif » proposé par l'Eurométropole en articulation avec l'étude de l'occupation du parc de logements sociaux et les dynamiques de peuplement menée par l'AREAL afin que le suivi des patrimoines sociaux et privés puissent être le mieux articulé possible sur les mêmes quartiers.

Concernant **le peuplement**, la question des bas niveaux de loyers pratiqués dans ces quartiers et les conséquence en termes de concentration de pauvreté sera étudiée à une échelle fine infra quartier en prenant en compte les différences de patrimoine entre bailleurs ainsi que les dynamiques au sein du patrimoine existant. Ces réflexions seront menées dans le cadre plus global de la démarche de mise en œuvre de l'article 97 de la loi ALUR avec l'objectif de mieux accueillir les ménages précaires sur l'ensemble du territoire et d'assurer une plus grande mixité dans les QPV. Sur cette

démarche, à partir des résultats de l'étude sur l'occupation sociale, les partenaires s'attacheront à définir un cadre partenarial de partage des données et à constituer des indicateurs pertinents et appropriés au suivi de l'évolution des territoires et de l'impact du NPNRU.

Concernant **l'articulation entre le renouvellement urbain et les autres programmes du Contrat de Ville**, le protocole de préfiguration devra mener une réflexion approfondie sur les points suivants:

- l'attractivité et la valorisation des établissements scolaires : préalablement aux interventions sur le bâti, une réflexion sur la **carte scolaire** et sur le projet pédagogique par établissement sera menée afin de répondre à l'enjeu de la mixité sociale à travers les équipements publics.
- l'attractivité des territoires pour les entreprises et le soutien à la création d'entreprises : en cohérence avec le volet économique du contrat de Ville, une stratégie de mise en œuvre ambitieuse qui dépasse le seul volet commerces et services traité dans l'étude prévue au protocole sera développée et affinée en vue du passage en convention.

La période de préfiguration devra également permettre de poursuivre la **concertation et la participation des habitants** et des conseils citoyens à la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine.

Enfin, s'agissant du **partenariat**, les partenaires sont attachés à ce que le processus de travail technique mis en œuvre à l'occasion de l'élaboration de ce protocole avec les services de la délégation territoriale et les acteurs locaux (principaux bailleurs sociaux, AREAL, représentants locaux d'Action Logement, CDC, Anah...) soit poursuivi tout au long de sa réalisation.

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole

La connaissance des territoires et la maturité des réflexions urbaines sont très variables d'un territoire à l'autre ; par exemple au Neuhof les réflexions sont engagées depuis 1999 (GPV) tandis que pour de nouveaux territoires « entrants » dans le dispositif ANRU comme l'Elsau ou les Quartiers Ouest, les orientations partagées restent à construire.

Pour mettre en œuvre le second programme de renouvellement urbain sur son territoire, l'Eurométropole engage, dans le cadre du protocole de préfiguration, un ensemble d'études et de missions préalables en vue d'élaborer des projets de renouvellement partagés, durables et intégrés.

A travers le programme de travail décrit ci-après, le porteur de projet souhaite construire une vision transversale et partagée des besoins et des réponses à apporter sur l'ensemble des 7 territoires concernés par le NPNRU. Dans cette optique, l'Eurométropole engagera chaque étude sur les 7 territoires, PRIN comme PRIR ; les cahiers des charges permettront de définir plus précisément l'ampleur et le niveau de travail à mener sur chacun des territoires.

L'élaboration des projets urbains, en vue de leur conventionnement avec l'ANRU et les partenaires, s'appuiera sur les études de cadrage programmatiques et urbaines qui comporteront des analyses site par site et sera complétée par des études thématiques et techniques.

Ce programme de travail sera piloté par la Direction Urbanisme et Territoire, et mis en œuvre par les directions de projet dédiées, associant les communes et les équipes en charge du Contrat de Ville, les collectivités locales partenaires et les maîtrises d'ouvrage, en concertation avec les habitants et les usagers.

4.1. Rappel des études et diagnostics existants

Le programme de travail sera alimenté par l'ensemble des études et diagnostics existants ou en cours, dont la liste est précisée en annexe 10.

4.2. Connaissance du profil et de l'occupation du parc social

La connaissance du profil du parc de logements sociaux et de son occupation est un préalable nécessaire à l'élaboration, d'une part, des projets de renouvellement urbain et, d'autre part, de la Convention d'équilibre territorial (CET) visant à définir une stratégie intercommunale d'attribution des logements (cf. article 8 de la loi du 21 février 2014).

L'articulation entre les projets de renouvellement urbain et la CET et la mise en place d'une équipe projet « Réforme des attributions » associant l'AREAL et les bailleurs, les services de l'Etat (DDCS et DDT) et de l'Eurométropole (Habitat, Rénovation urbaine et Géomatique) sont détaillés à l'article 7 du présent protocole. Une méthodologie d'élaboration et de formalisation d'un diagnostic partagé et dynamique sera définie dans le cadre de la démarche globale de réforme des attributions.

Une première analyse technique a permis d'identifier les principales bases de données qui pourraient être mobilisées pour engager ce diagnostic :

- pour la connaissance de la structure du parc et de son évolution : le Répertoire du logement social (RPLS) complété annuellement par les bailleurs, centralisé par l'Etat et communiqué à l'Eurométropole ;
- pour la connaissance de l'occupation du parc et de son évolution : l'enquête d'Occupation du parc social (OPS) menée tous les deux ans par les bailleurs auprès de leurs locataires (information déclarative) ; le fichier détail « individu » du recensement général de l'INSEE ; les données CAF ;
- pour la connaissance de la demande : le fichier unique de la demande (*Imhoweb*) ; le fichier de suivi des relogements liés aux PRU (RIME) ; les fichiers DALO et des contingents réservataires préfectoraux, départementaux et intercommunaux.

Les services de l'Eurométropole et de l'Etat ont mené un travail préparatoire en vue de la mise en œuvre de l'équipe projet et ont procédé à l'identification :

- des éventuelles lacunes « structurelles » que présentent les bases de données ;
- des articulations (notamment techniques et informatiques) à construire entre elles pour pouvoir procéder à une analyse croisée ;
- de l'accès et la communication des bases de données par leurs propriétaires respectifs en lien avec les obligations de confidentialité.

Un travail exploratoire complémentaire a été engagé par le service Géomatique de l'Eurométropole sur l'exploitation du RPLS 2013 à l'échelle de l'IRIS pour proposer à l'équipe projet une méthodologie de sélection, de croisement et de spatialisation des données.

Dans ce contexte et dans le cadre du présent protocole, l'AREAL engagera une étude sur l'occupation et les dynamiques de peuplement du parc de logements de l'Eurométropole (voir description ci-après en 4.3.3).

4.3. Liste prévisionnelle des études et missions d'accompagnement

L'élaboration des nouveaux projets de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg sera construite à travers le programme d'études et de missions d'accompagnement décrit ci-après.

L'ensemble des études sera mené concomitamment avec des points d'étape et de rendus intermédiaires qui permettront d'alimenter et d'inclure les réflexions et orientations apportées par chacune. Un calendrier général de la mise en œuvre des études et des missions précise l'organisation générale du programme de travail (voir ci-après 4.4).

Les études seront élaborées et menées de manière partenariale à travers des équipes projet techniques établies en fonction de l'objet de chaque étude (composition présentée ci-après). Des rendus intermédiaires de l'avancement des études et des orientations seront partagés avec le Groupe de suivi territorial de chaque QPV.

Les habitants, usagers et acteurs engagés des territoires seront associés à l'élaboration des projets selon les modalités définies à l'article 6.

4.3.1. Etudes de cadrage programmatiques et urbaines

Maîtrise d'ouvrage	**Eurométropole de Strasbourg**
Périmètre	**7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)**
Calendrier	**2016/2017 (18 mois)**
Coût prévisionnel	**440 151 € TTC / 366 793 € HT**
Participations	**146 717 € ANRU (40%)** **36 679 € CDC (10%)**

Objet de l'étude

L'objet des études de cadrage programmatiques et urbaines est d'élaborer une stratégie et une programmation urbaine d'ensemble pour construire une vision partagée du développement urbain de chaque quartier à moyen et long terme au sein de la dynamique d'agglomération. Elles porteront une approche d'ensemble sur les territoires élargis des 7 QPV inscrits au NPNRU ainsi qu'une déclinaison par quartiers. Elles seront la base de l'élaboration des plans guides.

Elles ont vocation à :

- actualiser le diagnostic et porter un regard sur les transformations engagées ;
- confirmer la vocation à terme de chaque territoire dans la dynamique de l'agglomération ;
- définir les orientations urbaines pour chaque site (aménagements, prescriptions générales) ;
- articuler les stratégies patrimoniales des bailleurs sociaux avec ces orientations urbaines et produire les éléments d'aide à la décision en cas d'arbitrage à rendre sur les choix possibles ;
- proposer un programme opérationnel permettant d'aboutir aux conventions pluriannuelles de renouvellement urbain ;
- alimenter la concertation et mobiliser les partenaires.

Les études de cadrage développeront une double approche de chaque QPV : celle du QPV dans son environnement (quartier, ville et agglomération) et celle du QPV dans son fonctionnement et son organisation interne.

Elles porteront sur les champs urbains, sociologiques, environnementaux et économiques. De manière variable selon les sites et les enjeux de chaque territoire, elle développera également une approche sur les mobilités, sur les questions de sécurité, et sur les équipements publics notamment scolaires (primaires et secondaires). Elles analyseront les stratégies patrimoniales des bailleurs sociaux et des copropriétés.

Elles seront alimentées par les études et réflexions préexistantes d'une part, ainsi que par les études complémentaires spécifiques inscrites au présent protocole d'autre part, notamment les autres études thématiques transversales : « Etude des marchés immobiliers et de la stratégie de diversification de l'habitat», « Etude de l'occupation des parcs de logements sociaux », « Etude du tissu de commerces et de services», « Etude sur la transition énergétique » et « Cartographie des copropriétés privées » (voir description et articulation des études ci-après).

Par ailleurs, sur le sujet spécifique des équipements scolaires, les services de l'Eurométropole et des communes ont engagé, dans le cadre de la convention d'application du Contrat de ville portant sur le développement éducatif et culturel, un état des lieux des équipements scolaires primaires des QPV (locaux, état général, filières spécifiques, offre périscolaire) et un outil cartographique croisant les QPV, les Réseaux d'Education Prioritaires (REP et REP+) et les périmètres des cartes scolaires (voir annexe 11). Cet état des lieux alimentera les études de cadrage.

Les orientations des projets de renouvellement urbain, d'intérêts national et régional, s'inscriront dans les principes de la *Charte de l'aménagement et de l'habitat durables* de l'Eurométropole.

Pendant la dernière phase de ces études, une mission d'accompagnement d'OPC. urbain « phase protocole » sera mobilisée pour préciser l'ordonnancement des plannings du programme d'opérations qui seront inscrites dans les différentes conventions pluriannuelles (voir description ci-après).

A mi-parcours de la phase « Protocole », soit à partir de janvier 2017, pour les territoires d'intérêt national (PRIN), ces études seront prolongées par des missions d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) d'urbanistes conseils qui définiront les caractéristiques urbaines du projet sur le plan architectural, environnemental et paysager.

Attendus des études

Les études permettront de définir et de partager :

- une analyse générale de la dynamique de développement de l'agglomération et de la position des territoires en renouvellement urbain (développements environnants, mobilités, conditions de mutations, opportunités...) ;
- pour chaque quartier :
  - un diagnostic consolidé, partagé et concerté ;
  - une identification des lieux d'enjeux ;
  - une définition des principes d'actions et des orientations d'aménagements ;
  - la définition du programme opérationnel en vue de l'élaboration des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain et le cas échéant une identification des outils ou procédures réglementaires à engager ;
- une identification des indicateurs de suivi et d'impact, en vue de l'évaluation des projets.

Pilotage et déroulé des études

Les études sont pilotées, au sein de la DUT, par la Direction, en lien avec la direction du Contrat de ville, les directions de projets et le service de l'Habitat en particulier.

Au niveau technique, elles seront élaborées (cahier des charges) et suivies (rendus intermédiaires, orientations, etc.) par une équipe projet partenariale qui associera : les services des communes et de l'Eurométropole, de l'Etat (DDT et délégués du Préfet) et des Conseils régional et départemental, les bailleurs et l'AREAL, ainsi que l'ensemble des cofinanceurs. Les directions

thématiques de l'Eurométropole et des communes seront spécifiquement associées de manière transversale sur les questions de sécurité, de développement économique et de stratégie scolaire.

Les habitants et usagers, et plus spécifiquement les Conseils citoyens, seront associés à la mise en œuvre de ces études et à l'élaboration des orientations. Les modalités de participation seront définies dans le cahier des charges de l'étude.

Elles seront engagées à partir de 2016 pour une durée de 18 mois. Elles se dérouleront en plusieurs phases dont les contenus seront définis par l'équipe projet.

Les missions d'AMO urbanistes conseils des PRU actuellement en cours d'achèvement seront mobilisées et associées aux réflexions portées à l'échelle des territoires concernés.

4.3.2. Etude et AMO sur le marché immobilier et la stratégie de diversification de l'habitat

Maîtrise d'ouvrage	**Eurométropole de Strasbourg**
Périmètre	**7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)**
Calendrier	**2016/2017 (18 mois)**
Coût prévisionnel	**59 850 € TTC / 49 875 € HT**
Participations	**19 950 € ANRU (40%)** **4 988 € CDC (10%)**

Objet de l'étude

L'objet de l'étude est d'élaborer une stratégie consolidée et partagée par l'ensemble des partenaires de la diversification de l'habitat dans les territoires en renouvellement urbain, inscrite dans le projet de développement de l'agglomération et les orientations de la politique de l'habitat inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme métropolitain.

Elle comportera une analyse complète des marchés immobiliers locaux de l'agglomération et des prescriptions spécifiques sur la stratégie de diversification de l'offre de logements pour chacun des QPV inscrits au présent protocole.

Elle a vocation à faire un état des lieux du marché immobilier de l'habitat à deux échelles (agglomération et bassin de vie de chaque QPV) et à identifier les potentiels de diversification et de mutation de l'offre au sein des QPV NPNRU en intégrant une analyse prospective des projets existants ou programmés dans le PLU à l'échelle des bassins de vie de chaque QPV ainsi que l'impact de la TVA réduite. Elle doit également permettre d'aboutir à une caractérisation de l'offre de logements neufs à développer au regard des besoins pour établir la stratégie de diversification de l'habitat adaptée à chaque site.

Cette étude a vocation à alimenter les études de cadrage programmatiques et urbaines ; ses conclusions seront intégrées à la définition des orientations urbaines et du programme opérationnel de chaque territoire.

Attendus de la mission

L'étude permettra de définir et de partager :

- une analyse générale du marché immobilier de l'agglomération et de la position des territoires en renouvellement urbain dans ce marché ;
- un diagnostic prospectif du marché immobilier de chaque QPV à l'échelle de son bassin de vie intégrant une analyse de positionnement permettant d'identifier les populations cibles et l'offre de logements à développer ;
- des prescriptions programmatiques pour chaque QPV, notamment en matière de typologie et de montage.

L'étude sera complétée par une mission d'AMO permettant de travailler à des échelles pré-opérationnelles plus fines en vue de conforter les orientations des projets urbains

Pilotage et déroulé de l'étude

L'étude est pilotée, au sein de la DUT, par le service Habitat en lien avec les directions de projets.

Au niveau technique, elle sera élaborée (cahier des charges) et suivie (rendus intermédiaires, orientations, etc.) par une équipe projet partenariale qui associera : les services des communes et de l'Eurométropole, de l'Etat (DDT et délégués du Préfet) et des Conseils régional et départemental, les bailleurs et l'AREAL, ainsi que l'ensemble des cofinanceurs.

Elle sera engagée en 2016 pour une durée maximale de 18 mois. Elle se déroulera en plusieurs phases dont les contenus seront définis par l'équipe projet.

4.3.3. Etude de l'occupation du parc de logements sociaux et des dynamiques de peuplement

Maîtrise d'ouvrage	**AREAL**
Périmètre	**Eurométropole**
Calendrier	**2016 (18 mois)**
Coût prévisionnel	**48 000 € TTC / 40 000 € HT**
Participations	**12 000 € ANRU (30%)** **8 000 € EMS (20%)**

Objet de l'étude

L'objet de l'étude est d'élaborer une connaissance partagée de l'occupation et des dynamiques de peuplement du parc de logements sociaux à l'échelle de l'Eurométropole, en apportant une analyse territorialisée à l'échelle des quartiers de Strasbourg et des communes de l'Eurométropole.

Cette étude s'appuiera sur une analyse croisée de l'enquête « Occupation du parc social » 2015 et du fichier unique de la demande, *Imhoweb* (en particulier pour les demandes de mutation).

Elle a vocation à faire un état des lieux de l'occupation du parc de logements sociaux (profils des occupants, du parc, de la demande). Elle doit permettre également de disposer d'une connaissance fine et stabilisée des dynamiques de peuplement et des parcours résidentiels actuellement à l'œuvre sur le territoire.

Cette étude a vocation à alimenter les études de cadrage programmatiques et urbaines ; ses conclusions seront intégrées à la définition des orientations urbaines et du programme opérationnel de chaque territoire.

Attendus de l'étude

L'étude permettra de définir et de partager :

- une connaissance de l'occupation sociale du parc aux différentes échelles de territoire (agglomération, communes, quartiers, QPV, ilots) ;
- et une première analyse des dynamiques de peuplement et des parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération et des quartiers.

Pilotage et déroulé de l'étude

La maîtrise d'ouvrage de l'étude est assurée par l'AREAL, qui associe l'Eurométropole (Service Habitat, Direction du Contrat de Ville, Directions de projet) et l'Etat (DDT, DDCS) à son pilotage.

Au niveau technique, le cahier des charges et les rendus seront partagés au sein du groupe technique « Réforme des attributions » qui associera spécifiquement les directions de projet en charge des projets de renouvellement urbain.

Elle sera engagée au 2ème trimestre 2016 pour une durée maximale de 18 mois.

4.3.4. Etude du tissu de commerces et de services

Maitrise d'ouvrage	**Eurométropole de Strasbourg**
Périmètre	**7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)**
Calendrier	**2016/2017 (18 mois)**
Coût prévisionnel	**94 380 € TTC / 78 650 € HT**
Participations	**39 325 € CDC (50%)** **25 000 € FEDER (32%)**

Objet de l'étude

Le tissu des commerces et des services de proximité est une des conditions structurantes de l'attractivité résidentielle d'un territoire, tant en réponse aux besoins des habitants qu'en termes d'animation et de structuration de l'espace public.

L'objet général de l'étude est d'évaluer le potentiel commercial existant et à développer pour répondre aux besoins des habitants et des territoires en renouvellement urbain. Elle sera déclinée dans chaque territoire selon l'ampleur des besoins et les problématiques particulières de chaque site. L'analyse sera menée dans un périmètre élargi dépassant les seules limites des QPV.

Cette étude a vocation à alimenter les études de cadrage programmatiques et urbaines ; ses conclusions seront intégrées à la définition des orientations urbaines et du programme opérationnel de chaque territoire.

Pour mémoire, une étude du tissu commercial du quartier de la Meinau est en cours (PRU Meinau : Etude de programmation commerciale - AID Observatoire - livraison fin 2015) ; l'étude qui sera menée dans le cadre du protocole en intégrera les conclusions.

Attendus de l'étude

L'étude permettra de définir et de partager :

- un diagnostic prospectif des tissus commerciaux et de services, en lien avec l'offre immobilière d'activités existante (notamment les rez-de-chaussée des bailleurs et dont l'offre produite récemment le cas échéant), et une identification des potentiels commerciaux ;
- des préconisations générales pour chaque territoire ;
- le cas échéant, une analyse de la faisabilité opérationnelle des hypothèses de restructuration commerciale en lien avec les orientations définies par les études de cadrage général ;
- le cas échéant, un plan d'organisation commerciale des territoires en lien avec le projet urbain, et une identification des moyens/outils à mettre en œuvre par la collectivité.

Pilotage et déroulé de l'étude

L'étude est pilotée par la DUT, en lien étroit avec la Direction du Développement économique et de l'attractivité (DDEA) et la cellule FEDER.

Au niveau technique, elle sera élaborée (cahier des charges) et suivie (rendus intermédiaires, orientations) par une équipe projet partenariale qui associera les services des communes et de l'Eurométropole, dont spécifiquement les directions de projets, de l'Etat, de la Caisse des Dépôts, de la Région Grand Est, et des acteurs principaux du domaine comme les chambres consulaires, la LOCUSEM et les bailleurs.

Elle sera engagée en 2016 pour une durée maximale de 18 mois. Elle se déroulera en 3 phases (phase 1 : diagnostic et identification des potentiels commerciaux, phase 2 : préconisations générales pour chaque territoire, phase 3 (conditionnelle) : analyse de la faisabilité opérationnelle des scénarios proposés dans les projets urbains et proposition d'un plan d'organisation).

4.3.5. Etude et AMO sur la transition énergétique

Maîtrise d'ouvrage	**Eurométropole de Strasbourg**
Périmètre	**7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)**
Calendrier	**2016/2017 (18 mois)**
Coût prévisionnel	**97 710 € TTC / 81 425 € HT**
Participations	**40 712 € CDC (50%)** **20 356 € Région Grand Est (25%)**

Objet de l'étude

Cette étude vise à développer et partager des orientations pour construire des projets de renouvellement urbain (PRIN et PRIR) intégrés mobilisant tous les leviers d'innovation de la ville durable au service d'une amélioration des conditions de vie des habitants et de la préservation de l'environnement.

L'objet général de l'étude est d'identifier les leviers d'actions propres à chaque territoire pour que chaque projet urbain contribue d'une part à l'objectif environnemental de réduction des polluants et de la consommation, et d'autre part à l'augmentation du reste pour vivre des habitants (par la diminution des dépenses contraintes) et au renforcement de l'attractivité des quartiers en renouvellement urbain.

Elle vise notamment à soumettre des propositions en matière de desserte énergétique à travers une analyse de l'état et des besoins liés aux réseaux de chaleur, et de l'état et des usages des bâtis (anciens, rénovés et neufs), en intégrant le fonctionnement et les impacts des équipements existants ou projetés le cas échéant.

Elle a vocation à alimenter les réflexions portées dans le cadre des études de cadrage programmatiques et urbaines, et à permettre de prendre certains arbitrages techniques et économiques.

Pour mémoire, en 2012, l'AREAL et les principaux organismes ont engagé *une Etude énergétique du parc HLM alsacien* en vue d'élaborer une stratégie de réhabilitation et de définir des préconisations d'action, en lien avec les collectivités locales. Par ailleurs, l'Eurométropole a réalisé un diagnostic du réseau de chauffage de Hautepierre et engage une étude sur celui de l'Elsau (voir détails en annexe 10 - liste des études). L'étude engagée dans le cadre du protocole s'appuiera sur ces études et sur les orientations définies.

Attendus de la mission

L'étude permettra de définir :

- une estimation des besoins énergétiques (actuels et projetés) de chaque territoire ;
- un diagnostic énergétique sur le parc immobilier (social et privé) et sur les réseaux de chaleur le cas échéant ;
- des propositions de solutions de desserte énergétique pour répondre aux besoins comme de projets ou d'actions d'accompagnement au changement des usages.

L'étude sera complétée par une mission d'AMO permettant de travailler à des échelles pré-opérationnelles plus fines en vue de conforter les orientations des projets urbains

Pilotage et déroulé de l'étude

L'étude est pilotée par la DUT avec l'appui renforcé du service Projets Urbains et son pôle Développement durable, en lien étroit avec la Direction de l'Environnement et des Services Publics Urbains (DESPU) et les directions de projet de rénovation urbaine.

Au niveau technique, elle sera élaborée (cahier des charges) et suivie (rendus intermédiaires, orientations) par une équipe projet partenariale qui associera les services des communes et de l'Eurométropole, dont spécifiquement les directions de projets, de l'Etat, de la Caisse des Dépôts, de la Région Alsace, et des principaux acteurs concernés (AREAL et bailleurs notamment).

Elle sera engagée en 2016 pour une durée maximale de 18 mois. Elle se déroulera en 2 phases (phase 1 : diagnostic et identification des besoins énergétiques, phase 2 : préconisations générales pour chaque territoire).

4.3.6. Cartographie de l'état des copropriétés privées

Maitrise d'ouvrage	**Eurométropole de Strasbourg**
Périmètre	**7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)**
Calendrier	**2016/2017 (18 mois)**
Coût prévisionnel	**73 145 € TTC / 69 312 € HT**
Participations	**14 583 € ANAH (21%)** **17 880 € CDC (26%)**

Objet de l'étude

Tous les territoires du NPNRU comptent des copropriétés privées en coeur ou dans leur proximité immédiate. L'Eurométropole souhaite mener une réflexion urbaine globale sur les territoires en incluant la problématique de l'accompagnement et du maintien de l'offre de logements privés déjà existante, et engagera dans cette optique un pré-diagnostic de l'état des copropriétés privées à travers une cartographie de l'état des copriétés pour actualiser et synthétiser sa connaissance des besoins et identifier les éventuelles actions ou interventions à prévoir.

Dans le cadre du PLH en cours, l'Eurométropole mène une politique volontariste d'accompagnement de l'habitat privé et a récemment mis en place des dispositifs de soutien et de redressement des copropriétés fragiles :

- **l'OPAH copropriétés signée en 2012 (6 copropriétés pour 870 logements)**
  Elle concerne 6 copropriétés, dont 5 sont situées dans des quartiers en QPV : à Hautepierre, copropriétés Eléonore 1 et Eléonore 2 (respectivement 169 logements et 324 logements), à Cronenbourg, copropriété Einstein (66 logements et 11 cellules commerciales), à Koenigshoffen, copropriétés Spender et Victor Hugo. Les audits de gestion et audits techniques ont tous été réalisés et les travaux sont en cours. Le NPNRU devrait également être l'occasion, pour les deux copropriétés d'Hautepierre, d'aller au-delà des travaux financés par l'OPAH.
- **le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) signé en 2015 (ensemble du territoire)**
  160 copropriétés ont déjà été repérées et une dizaine sont accompagnées[10] via ce dispositif.

L'outil de repérage des copropriétés fragiles développé par l'ANAH et la DHUP a permis de démontrer que les copropriétés fragiles se situent majoritairement dans des secteurs non concernés par les dispositifs politique de la ville.

Pour autant, cet outil et la connaissance fine de l'Eurométropole sur les territoires a permis d'identifier au sein des QPV ou à proximité immédiate des copropriétés potentiellement fragiles qui mériteraient à minima un diagnostic (une trentaine de copropriétés sont ainsi pré-identifiées) :

- à Hautepierre, les deux copropriétés de la Maille Eleonore repérées par l'outil sont celles qui sont déjà en cours de traitement dans le cadre de l'OPAH ; néanmoins, d'autres copropriétés sont classées C ou D dans le périmètre QPV et des copropriétés horizontales présentent également des problématiques particulières ;
- le Quartier ouest à Schiltigheim et Bischheim comprend deux copropriétés de grande taille (une de plus de 50 logements et une de plus de 100 logements) classées C ; sur le secteur des Cheminots (nord du périmètre), deux copropriétés de grande taille sont classées D ;
- au regard de sa taille, le QPV du Neuhof-Meinau comporte proportionnellement peu de copropriétés potentiellement fragiles. 2 copropriétés de grande taille sont cependant classées C à la Meinau, et au Neuhof, en face de l'hôpital Lyautey, un linéaire de petites copropriétés dans des immeubles début 20ème siècle avait été repéré comme potentiellement fragile dans le cadre du diagnostic préalable à l'actuelle OPAH ;
- le QPV de l'Elsau compte 4 copropriétés classées C ou D, dont 1 est de grande taille (supérieure à 50 logements) et fait l'objet d'un accompagnement dans le cadre du POPAC (rue Watteau) ;

[10] 1 à Montagne Verte (41 à 51 rue d'Ostwald, 2-4 rue Elmerfrost, 1-3 rue Cosswiller), 1 à Elsau (rue Watteau), 4 à Cronenbourg (rues de Mittelhausbergen et Curie), 1 à Esplanade, 1 à Koenigshoffen (39 au 63 rue de l'Engelbreit et 4 au 14 rue Virgile) et 1 à la Robertsau

- à Cronenbourg, la copropriété Haldenbourg est actuellement en OPAH, mais l'outil de repérage a identifié d'autres copropriétés potentiellement fragiles en contact direct du périmètre du QPV route de Mittelhausbergen et rue du Rieth ;
- à Lingolsheim, l'extension du périmètre du QPV est largement constituée de copropriétés privées des années 1960 ; ce territoire n'ayant pas jusqu'à présent fait l'objet d'une observation spécifique, une mise à jour des données est nécessaire ; une copropriété a été repérée en difficulté dans le cadre du POPAC.

Le POPAC ayant une capacité d'étude et de soutien maximum d'une quinzaine de copropriétés par an pour tout le territoire métropolitain, il ne peut assurer le diagnostic et le soutien des copropriétés de ces quartiers pendant le temps du Protocole. L'Eurométropole sollicite un complément de financement auprès de l'ANAH à travers cette étude pour inscrire cette réflexion dans les projets de renouvellement urbain.

Attendus de l'étude

L'Eurométropole souhaite engager une mise à jour et une synthèse de l'état des principales copropriétés situées dans ou à proximité immédiate des QPV PRIN et PRIR, afin d'identifier les éventuels besoins d'accompagnement qui seraient à engager concommitament aux projets de renouvellement urbain.

Elle visera à réaliser une cartographie des copropriétés privées en complétant le repérage et en produisant une première approche de l'état des copropriétés qui portera notamment sur la santé comptable et financière de la copropriété (poids des charges, taux d'impayés), une photographie de l'occupation sociale, une description du bâti (si travaux faits, performance énergétique du bâtiment estimée), le fonctionnement de la copropriété (si syndic, si conseil syndical), le positionnement de la copropriété dans son environnement (décrochage immobilier, difficultés de la copropriété sur le quartier...).

Le cahier des charges de l'étude définira précisément le nombre de copropriétés qui seront retenues dans le cadre du diagnostic.

Pilotage et déroulé de l'étude

L'étude est copilotée, au sein de la DUT, par le service de l'Habitat, la Direction de projet du Contrat de Ville et les directions de projet de rénovation urbaine. Au niveau technique, elle sera élaborée (cahier des charges) et suivie (rendus intermédiaires, orientations) par une équipe projet partenariale qui associera les services de l'Etat (DDT et délégué du Préfet) et les communes.

Les résultats de cette étude seront versés dans l'observatoire du POPAC.

Elle sera engagée en 2016 pour une durée maximale de 18 mois.

4.3.7. Diagnostic des réseaux secs et humides préalable à la poursuite du projet urbain de Hautepierre

Maîtrise d'ouvrage	**Eurométropole de Strasbourg**
Périmètre	**QPV Hautepierre (PRIN)**
Calendrier	**2016/2017 (6 mois)**
Coût prévisionnel	**20 000 € TTC / 16 667 € HT**
Participations	**8 333 € ANRU (50%)**

Objet du diagnostic

Pour mémoire, le quartier de Hautepierre a été réalisé dans le cadre d'une concession d'aménagement entre 1967 et 1977 par la SERS. Au terme de ces réalisations, l'ensemble des équipements (voies d'accès, parcs, squares, réseaux eau et assainissement, réseau de chaleur) n'ont pas été intégrés dans le domaine public. Leur entretien et leur gestion sont assurés depuis 1980 par l'ASERH et payés par les locataires et propriétaires du quartier (charges). L'ASERH n'étant pas un opérateur spécialisé dans la gestion des réseaux, leur état général est aujourd'hui globalement dégradé. De plus, les interventions ponctuelles dont ils ont bénéficié n'ont pas été répertoriées, inventoriées et cartographiées.

Dans le cadre du premier projet de rénovation urbaine de Hautepierre, l'Eurométropole a engagé la régularisation de cette situation sur les mailles Karine, Jacqueline et Catherine (réfection et intégration de ces réseaux en lien avec les opérations d'aménagement et de création du domaine public), sans avoir une connaissance précise de la situation desdits réseaux. Cette situation a entraîné des surcoûts d'opérations ainsi que des désagréments pour les habitants en phase chantier.

L'objet de ce diagnostic est de permettre de mener les réflexions urbaines en s'appuyant sur une connaissance précise des réseaux, d'anticiper plus efficacement leurs éventuels déplacements et les coûts qui y seraient liés, ainsi que d'anticiper la gestion des chantiers.

Attendus du diagnostic

Le diagnostic permettra de définir et de partager :

- un état des lieux des réseaux existants : déterminer leurs emplacements, leurs couvertures et leurs états ;
- des prescriptions (déplacements des réseaux en lien avec les orientations des projets urbains, inscriptions de servitudes dans le domaine privé).

Pilotage et déroulé du diagnostic

Le diagnostic est piloté, au sein de la DUT, par la Direction de projet de Hautepierre, en lien étroit avec le service de l'Habitat.

Au niveau technique, il sera élaboré (cahier des charges) et suivi (rendus intermédiaires, orientations) par une équipe projet partenariale qui associera les services techniques et la Mission Domanialité publique de l'Eurométropole et les services de l'Etat (DDT et délégué du Préfet).
A l'issue du diagnostic, l'état des lieux des réseaux sera partagé avec les copropriétés et les bailleurs concernés, ainsi que le gestionnaire du réseau de chaleur.

Il sera engagé en 2016 pour une durée de 6 mois.

4.3.8. Mission d'AMO OPC urbain « phase protocole »

Maîtrise d'ouvrage	**Eurométropole de Strasbourg**
Périmètre	**7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)**
Calendrier	**2016/2017 (18 mois)**
Coût prévisionnel	**162 500€ TTC / 135 417€ HT**
Participations	**40 625 € ANRU (30%)** **27 083 € CDC (20%)**

Objet de la mission

Dans la dernière phase des études de cadrage programmatiques et urbaines, une mission d'OPC urbain « phase protocole » sera engagée pour mener l'analyse et l'ordonnancement des plannings des programmes d'opérations proposés dans le cadre des projets urbains. Elle permettra de confirmer la faisabilité opérationnelle des programmes en vue de leur inscription dans les conventions pluriannuelles à l'issue du programme de travail du protocole. Cette analyse inclura spécifiquement les étapes de la concertation et de la participation des habitants aux projets.

A l'issue de la phase « protocole », pour les territoires d'intérêt national (PRIN), une mission d'AMO « OPC urbain multi-sites » sera engagée pour accompagner les directions de projet/territoires dans la mise en œuvre des PRIN au sein des instances de coordination opérationnelles.

Attendus de la mission

La mission permettra :

- de définir le planning prévisionnel des PRIN et des PRIR ;
- d'identifier les points de vigilance et les étapes clés des procédures à mettre en œuvre (PLU métropolitain, relogements, permis d'aménager, acquisitions foncières, concertation...).

Pilotage et déroulé

La mission est pilotée au sein de la DUT par la Direction de projet du Contrat de Ville et les directions de projet de rénovation urbaine.

Les analyses des plannings seront établies en concertation avec les maîtrises d'ouvrage (bailleurs, communes et Eurométropole), en coordination avec les équipes en charge des études de cadrage programmatiques et urbaines.

Elle sera engagée dans la dernière phase des études de cadrage programmatiques et urbaines, fin 2016, et sera mise en œuvre sur une durée de 12 mois.

4.3.9. Mission d'AMO juridique pré-opérationnelle

Maîtrise d'ouvrage	**Eurométropole de Strasbourg**
Périmètre	**7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)**
Calendrier	**2017 (12 mois)**
Coût prévisionnel	**15 000 € TTC / 12 500 € HT**
Participations	**6 250 € ANRU (50%)**

Objet de la mission
Dans la dernière phase des études de cadrage programmatiques et urbaines, une mission d'AMO juridique pourrait être mobilisée pour réaliser des analyses juridiques pré-opérationnelles sur des sujets complexes.

Cette mission fera l'objet du même marché que la mission d'OPC. Urbain en phase protocole en sollicitant un groupement conjoint.

Attendus de la mission
Cette mission doit permettre au porteur de projet d'engager le cas échéant des expertises juridiques pré-opérationnelles spécifiques pour préciser la faisabilité et les procédures de certaines opérations prévues par les projets urbains.

Pilotage et déroulé
La mission est pilotée au sein de la DUT par la Direction et les directions de projet.
Elle sera engagée dans la dernière phase des études de cadrage programmatiques et urbaines et sera mise en œuvre sur une durée maximale de 12 mois.

4.3.10. Mission d'AMO architecte-urbaniste PRIR Elsau et Libermann

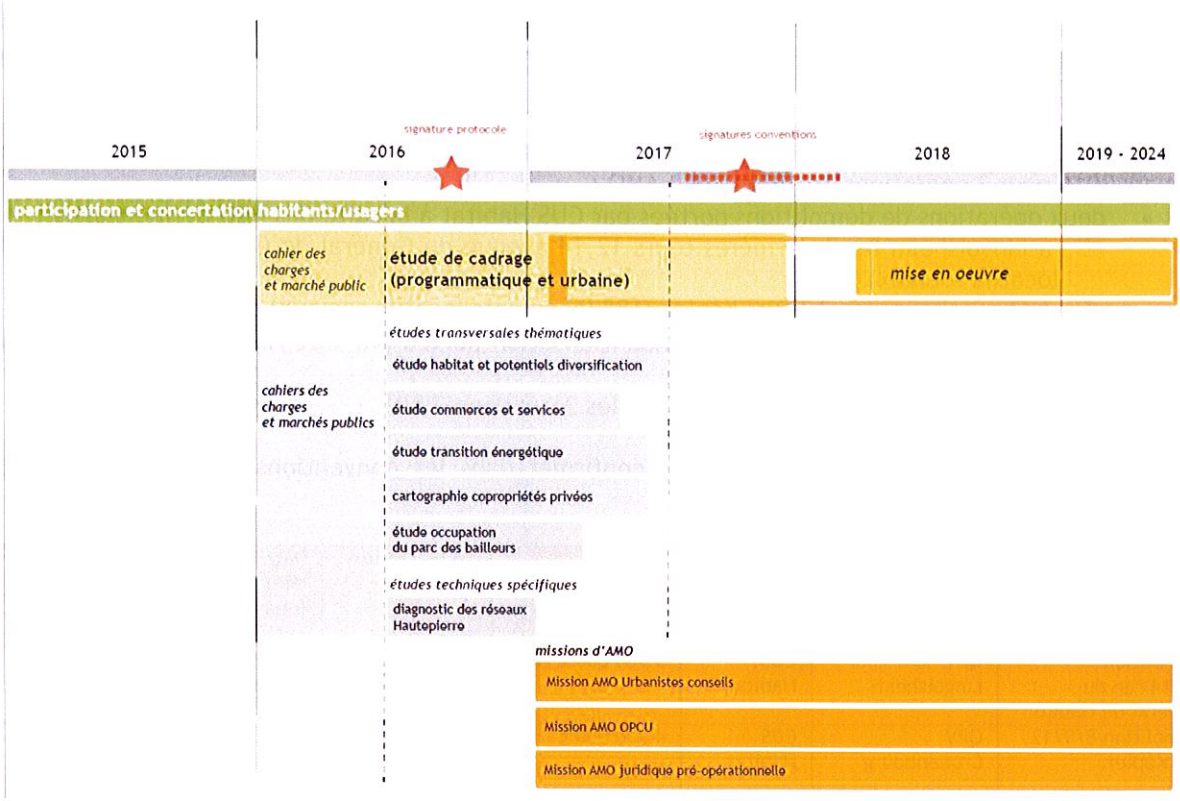
Maîtrise d'ouvrage	**Eurométropole de Strasbourg**
Périmètre	**2 QPV ANRU - intérêt régional (2 territoires)**
Calendrier	**2017 (12 mois)**
Coût prévisionnel	**138 000 € TTC / 115 000 € HT**
Participations	**57 500 € ANRU (50%)**

Objet de la mission
Pour les deux PRIR entrant dans les dispositifs de renouvellement urbain, une AMO sera recrutée en appui à la conception du plan guide pour chacun des quartiers. Cette AMO travaillera à partir du document d'orientation et de programmation établi par les études de cadrage.

Attendus de la mission
Le prestataire déclinera le scenario urbain proposé par les études de cadrage sous la forme d'un plan guide.

Pilotage et déroulé
Les études seront pilotées par les directions de projets des deux quartiers, en lien avec le pilotage transversal des études.

4.4. Calendrier et mise en œuvre du programme de travail



Article 5. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Les dépenses relatives à l'ensemble des opérations d'ingénierie (études, AMO, communication-concertation et conduite de projet) inscrites au présent protocole sont prises en compte à partir de la date du Comité d'engagement, soit le 3 mars 2016.

Par ailleurs, une autorisation anticipée de démarrage est accordée par le Comité d'engagement du 3 mars 2016 pour 3 opérations physiques et 3 AMO :

- deux opérations de démolitions portées par CUS Habitat à la suite des PRU déjà engagés :
  - à Lingolsheim les 2 dernières tours 12,14 avenue du Général de Gaulle (148 logements locatifs sociaux) ;
  - à Cronenbourg les 3 Tours Képler (188 logements locatifs sociaux) ;
- une opération de réhabilitation - résidentialisation portée par CUS-Habitat (338 logements Allée Reuss - Quartier du Neuhof).
- 3 AMO en maîtrise d'œuvre urbaine pour les 3 quartiers PRIN.

Ces opérations, dont le financement sera à confirmer dans les conventions pluriannuelles, sont détaillées en annexe 12.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Démolition 12/14 rue du Général de Gaulle	QPV Lingolsheim	CUS Habitat	3 900 000 € HT	148 LLS	juillet 2015 (début MOS)	60 mois
Démolition 8/9/12 rue Képler	QPV Cronenbourg	CUS Habitat	4 900 000 € HT	188 LLS	Mars 2016 (début MOS 8 Képler)	70 mois
Réhabilitation Résidentialisation Allée Reuss	QPV Neuhof - Meinau	CUS-Habitat	12 900 000 € HT	338 LLS	Juillet 2016 (études)	36 mois
AMO maîtrise d'œuvre urbaine 3 PRIN pour 4 ans	QPV Ecrivains, Meinau-Neuhof Hautepierre,	Euro-métropole	750 000 € HT	1 AMO par PRIN	Janvier 2017	48 mois

Les opérations de reconstitution font l'objet d'une demande d'autorisation de démarrage anticipé au Préfet de Région.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Reconstruction 336 LLS hors site 6 opérations	QPV Lingolsheim et Cronenbourg	CUS Habitat	40 320 000 € HT	336 LLS	Mi 2018	36 mois

Pour les deux opérations de démolitions, la prise en compte des frais d'ingénierie liés au relogement est validée à la date du comité d'engagement, soit le 3 mars 2016.

L'autorisation de démarrage anticipé des opérations de démolition ne dispense pas le bailleur de l'accord sur les deux dossiers d'intention de démolir.

Concernant Lingolsheim, les partenaires ont également pris note de l'arrêt des relocations conséquent à l'avis du comité d'engagement de l'avenant de sortie du 30/06/2014. Toutefois, en cas de financement de l'opération au titre de la convention, les modalités précises de prise en compte des différents postes de dépenses devront être approfondies et arbitrées à partir d'une analyse détaillée des coûts techniques et sociaux, en prenant en compte l'historique des programmes bâtis et les modalités de répartition de l'enveloppe régionale.

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le

cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être, avec l'accord du comité d'engagement ou du directeur général de l'ANRU, la date de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

Article 6. Association des habitants et usagers

Les nouveaux Contrats de Ville inscrivent pour la première fois le principe fondamental de co-construction de la Politique de la Ville avec les habitants. Dans le cadre du Contrat de Ville de l'Eurométropole, chaque commune signataire organise librement le dialogue et les instances de concertation avec les citoyens. Pour les territoires en renouvellement urbain, les communes bénéficieront d'un appui technique et financier de l'Eurométropole pour développer la participation à l'élaboration et à la mise en œuvre du projet.

6.1. Une culture de démocratie locale

Depuis 2008, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg offrent aux habitants la possibilité d'exercer activement leur citoyenneté. La Ville de Strasbourg a expérimenté diverses démarches de concertation au travers de processus de participation citoyenne variés, en complément des Conseils de quartier, tels que des Ateliers de projets, l'Atelier Urbain, le Conseil des Résidents étrangers, le Conseil des jeunes ou encore les Ateliers territoriaux de partenaires sur l'ensemble des territoires, ainsi qu'une démarche de concertation renforcée sur les territoires en renouvellement urbain.

- **Les Conseils de quartier,** mis en place dès 2002, conformément aux obligations réglementaires, ont été développés en 2008 et reconduits dans un nouveau format en 2015 qui vise à la diversification des publics et des sujets. Les 10 Conseils de quartier de la Ville de Strasbourg associent les habitants et les usagers d'un territoire sur des projets d'aménagement, d'urbanisme et plus largement de vivre ensemble. Leurs expertises d'usage enrichissent les projets et leur permettent de s'impliquer dans la vie de la cité en développant une citoyenneté active. Un programme de travail partagé, composé de projets et sujets sur lesquels la Ville souhaite solliciter un avis du Conseil de quartier et de sujets à l'initiative du Conseil de quartier, structure le travail partenarial entre collectivité et habitants.

- **Dans le cadre des premiers projets de renouvellement urbain** menés sur le territoire de Strasbourg, différents formats de concertation ont été mis en place, en complément de la démarche générale de démocratie locale. Pour toucher le plus grand nombre, ils se sont déclinés sous des formes multiples telles que des visites de chantiers, des temps d'échanges en pieds d'immeubles ou dans l'espace public (marchés, sorties d'écoles, parcs...), des réunions publiques par secteurs d'interventions, des forums et des journées d'information. Ces actions ont jalonné l'élaboration et la mise en œuvre des projets en les faisant vivre et évoluer.

  Que cela soit de façon impromptue ou en réponse à un rendez-vous donné, il a été constaté que les habitants sont plus disponibles lorsque les temps d'échanges sont organisés sur des lieux qu'ils fréquentent quotidiennement. Cette forme de mise en situation dynamique a permis à la collectivité :
  - de toucher des publics élargis (hommes, femmes et enfants de tous âges) présents sur le terrain à l'instant donné ;
  - d'aller vers eux de façon spontanée (échanges plus libres et moins formels que sous forme de réunion publique) ;
  - d'affiner diagnostics et projets à partir des caractéristiques observées ensemble sur le terrain.

L'expérience strasbourgeoise de démocratie locale a confirmé que l'expertise d'usage des citoyens constitue une donnée permettant d'enrichir le débat et de construire la décision. L'engagement, l'implication et les initiatives des habitants sont une force pour d'une part développer une citoyenneté active et d'autre part construire la ville.

Dans le cadre du NPNRU, pour associer les citoyens à la décision publique, les rendre actifs dans leurs espaces de vie, créer le débat et apporter des expertises à chaque projet, à toutes les phases de sa réalisation, l'Eurométropole s'appuiera sur l'expérience de démocratie locale strasbourgeoise et des premiers projets de rénovation urbaine pour construire des formats de concertation différents, novateurs et adaptés à tous.

6.2. La mobilisation citoyenne à l'occasion du Contrat de Ville

La participation des habitants au Contrat de Ville s'appuie d'une part sur la mise en place des Conseils citoyens et d'autre part sur une démarche de concertation des collectivités menée au plus près des habitants.

Les communes et l'Eurométropole visent à développer une démarche et des outils permettant un recueil de parole large et au plus près des habitants, et visant à sortir des formats de rencontres et d'échanges « classiques » pour permettre l'expression du plus grand nombre notamment des publics éloignés de la communication institutionnelle.

6.2.1 Les Conseils citoyens

La mise en place de Conseils citoyens dans les territoires doit permettre de conforter les dynamiques citoyennes existantes, de créer un espace de propositions et d'initiatives à partir des besoins des habitants, aux côtés des acteurs institutionnels et des décideurs locaux et de prendre ainsi en compte l'expertise d'usage des habitants dans un objectif de co-construction.

Chaque commune a précisé ses modalités de mise en place des Conseils citoyens dans la Convention cadre du Contrat de Ville (voir annexe 9). Pour Strasbourg, l'organisation est articulée avec les Conseils de quartier. Ils sont composés majoritairement d'habitants du quartier QPV, mais aussi d'associations et de socio-professionnels. Pour les autres communes, qui n'ont pas à ce jour de Conseils de quartiers, les Conseils citoyens constituent une nouvelle démarche de participation.

Les Conseils citoyens sont associés à la gouvernance du Contrat de Ville à travers la participation de représentants aux instances de pilotage (voir schéma article 8.1.). Dans les secteurs en renouvellement urbain, ils seront également étroitement associés à toutes les étapes de participation d'élaboration et de mise en œuvre des projets.

6.2.2. Concerter au plus près des habitants

Dans le cadre de l'élaboration du Contrat de Ville, des diagnostics territoriaux ont été produits pour chacun des 18 QPV (les cahiers de quartier). Axés sur le recueil des besoins et l'expertise des usages des habitants sur l'ensemble des thèmes du Contrat de Ville, ces diagnostics ont été de véritables outils au service de la concertation pour mobiliser le citoyen.

Du mois d'avril au mois de juillet 2015, des rencontres avec les partenaires et des concertations sur site ont été organisées dans tous les QPV pour aller à la rencontre des habitants, des usagers et des acteurs associatifs et institutionnels de terrain. Les propositions qui en ont découlé, font aujourd'hui l'objet d'un travail mené par les membres des groupes territoriaux visant à prioriser, décliner et formaliser en objectifs opérationnels au sein des conventions d'application territoriale d'ici la fin de l'année 2015.

Pour les territoires du NPNRU, ce travail de mobilisation a été plus particulièrement l'occasion :
- de partager un bilan des actions et des opérations déjà menées dans les territoires qui ont bénéficié du PNRU ;
- de recueillir les besoins et les attentes des habitants des secteurs concernés par la perspective du NPNRU ;
- d'identifier des pistes de travail.

Différents publics cibles ont été identifiés pour lesquels le format de concertation et le message a été adapté en fonction de leurs attentes :
- les habitants et les usagers du quartier ;
- les acteurs locaux engagés (collectifs d'habitants, associations, Conseils de quartier ...).

L'approche, appuyée par la déclinaison d'outils d'information classiques (journaux de la rénovation urbaine, expositions, site internet) a été double :
- **une participation spontanée** en réponse à la présence des équipes dans des secteurs définis, fréquentés quotidiennement par les habitants et les usagers d'un quartier (concertation sur site, en pieds d'immeubles, à la sortie des écoles, sur les marchés, déambulations),

- une **participation volontaire** des habitants, des usagers et des acteurs locaux engagés en réponse à une invitation, un rendez-vous proposé par la collectivité pour approfondir et conforter des pistes de travail (balades urbaines, forums, ATP, ateliers de projet...).

Ces multiples formats de concertation ont créé des échanges spontanés et riches. Au total sur les 7 territoires du NPNRU, plus de 8 réunions partenariales (ATP, ateliers de projet), 20 concertations sur site (marchés, pieds d'immeubles, présence devant les écoles...), 9 balades urbaines et 6 forums se sont déroulés d'avril à octobre 2015 et ont permis de rencontrer plus de 1 000 personnes.
Les contributions recueillies alimentent aujourd'hui l'élaboration des conventions territoriales et les enjeux et besoins identifiés dans le présent protocole.

6.3. La participation des habitants aux projets urbains

La concertation et l'association des habitants et des usagers se poursuivront durant toute la phase d'élaboration des projets renouvellement urbain et tout au long de leur mise en œuvre.

6.3.1. La Maison de Projet : philosophie générale

La loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 précise qu'une « *Maison du projet sera ouverte dans chacun des quartiers concernés pour améliorer à la fois l'information des habitants et leur meilleure participation à la transformation générale des quartiers* ».

Dans le cadre du PNRU, les projets ont mis en place un lieu installé en cœur de quartier, dédié à l'accueil du public. Ces lieux ont notamment servi de lieux d'exposition, de permanences d'accueil et de rencontres avec les partenaires (cafés partenaires, ateliers de projet...).
L'Eurométropole a néanmoins constaté une baisse de la fréquentation de ces lieux dès lors que l'équipe projet et leurs locaux administratifs étaient identifiés par les habitants et les structures associatives.
Par ailleurs, l'ensemble de la démarche de concertation du PNRU a mis en exergue le fait que les échanges sont plus nombreux, plus riches et la variété du public plus importante lorsque les équipes se rendent disponibles sur le terrain au plus près de l'habitant, en complément de moments plus institutionnels et formels.

Pour ces raisons, l'Eurométropole déclinera sur les 7 territoires du NPNRU un concept de Maison de Projet reposant sur une volonté de la collectivité de faire du quartier le « théâtre des échanges ».
Ce concept s'articule autour :

- **de la mobilité et de la visibilité des équipes dans le quartier** dans une multiplicité de lieux et de formats ; la Maison de projet sera un incubateur mobile et proactif du « vivre ensemble » ; les lieux de rencontres et de passages, les principaux équipements du quartier et plus généralement les espaces extérieurs, publics comme privés, seront le lieu privilégié des échanges entre les habitants, la collectivité et les partenaires ;
- **d'une offre de formats d'échanges spontanés et informels** au plus près de l'habitant ; l'oral et la représentation visuelle seront développés pour créer du lien, adapter le message au public rencontré (jeunes, enfants, adultes) et contourner la barrière de la langue le cas échéant ; la parole, l'expression, le langage, la proximité sont au cœur de la Maison de Projet ;
- **d'une approche centrée sur la capacité de l'habitant à se mobiliser** ; les projets se construisent dans le temps et cette temporalité est difficile à appréhender par les habitants, pris par leurs préoccupations quotidiennes, et peut constituer un obstacle à la construction avec les institutions d'un projet urbain à moyen et long terme.

L'objectif de la Maison de Projet est, d'une part, de recueillir la parole des habitants et usagers pour co-construire un projet de territoire et garantir sa capacité d'évolution et d'adaptation dans le temps, et d'autre part d'expérimenter de nouveaux outils de participation. Le « temps présent » de l'habitant sera l'accroche sur laquelle s'appuiera la Maison de Projet pour favoriser la capacité de l'habitant à devenir acteur du projet.

La Maison de projet sera le fil conducteur pour raconter l'histoire du quartier, de ses transformations actuelles et à venir, pour créer une appropriation collective des enjeux du projet, fondée sur une nouvelle dynamique collective.

6.3.2. Les outils de la Maison de Projet

Le territoire est au cœur du dispositif de concertation tout comme il est le centre du projet. Outre les formats précédemment déclinés lors de la première étape de concertation, les outils suivants seront développés ayant une attention particulière à la valorisation de la parole et des contributions des habitants.

Les démarches de participation et de concertation

- **L'atelier de projet intégré aux Conseils citoyen**
  Une démarche d'ateliers de projet, sous l'égide de la direction de projet, sera mise en place dans les Conseils citoyens pour associer les habitants à l'élaboration des projets. Les modalités de travail seront définies en lien avec le déroulé et les étapes de concertation des études de cadrage programmatiques et urbaines. Pour le suivi et la mise en œuvre des projets, les modalités de fonctionnement seront redéfinies à l'issue d'un premier bilan du fonctionnement de l'atelier.

- **Le réseau d'échanges inter-quartiers**
  Pour permettre une meilleure compréhension des enjeux, une appropriation des sujets de la rénovation urbaine par les habitants et les acteurs et « voir ce qui se fait ailleurs », un réseau d'échanges inter-quartiers sera animé par l'Eurométropole.
  Il s'appuiera principalement sur des propositions de temps d'échanges et de rencontres entre habitants et acteurs (notamment les membres des Conseils citoyens) des différents quartiers à travers l'organisation de balades urbaines en amont des projets et de visites des chantiers.

- **Les projets participatifs de mémoire**
  Des projets autour de l'histoire du territoire et de la mémoire des habitants seront développés dans des formats à construire avec des associations au regard des dynamiques existantes ou à construire de chaque quartier. Dans la diversité de leurs parcours et de leurs origines, les habitants sont au cœur de tout projet de mémoire car leurs histoires s'ancrent et construisent l'histoire collective. La mobilisation des témoignages et des histoires personnelles permettra :
  - de valoriser les initiatives ou récits collectifs et individuels qui constituent les ferments du vivre ensemble ;
  - de valoriser les patrimoines architectural, urbain, paysager et naturel des quartiers ;
  - de réduire le sentiment de certains que leur quartier ne fait pas partie de la ville ;
  - de créer des espaces de paroles et de partages où chacun peut échanger, faire part de son avis, découvrir le projet sous un autre angle et surtout s'approprier les transformations majeures de son quartier.

  Des actions ludiques et pédagogiques, comme celles réalisées au Neuhof en 2012 ou à la Meinau en 2015 seront reconduites pour mobiliser et faire participer les enfants, véritables vecteurs de communication au sein de leurs familles et adultes de demain.

- **Les rencontres *in situ* pour une participation spontanée**
  Des temps de rencontre avec les équipes dans des secteurs définis, fréquentés au quotidien par les habitants et les usagers d'un quartier permettent des échanges spontanés et constructifs. Ces concertations sur site en pieds d'immeubles, à la sortie des écoles et des collèges, sur les marchés etc. ou encore des diagnostics en marchant seront autant de formats qui continueront à être déclinés sur les territoires. Le cas échéant et pour des sites particuliers, les équipes rencontreront les habitants en porte à porte.

- **Les rencontres « points d'étapes » pour une participation volontaire**
  Des temps plus formels (balades urbaines, réunions publiques, forums...) seront organisés pour marquer l'avancement du projet, présenter des points d'étapes ou encore des orientations des projets. Ces formats reposeront sur la participation volontaire des habitants en réponse à un rendez-vous proposé par la collectivité.

- **Les instances de démocratie locale**
  L'ensemble des autres instances de la démocratie locale mis en place par les communes (Conseil de quartier, Conseil des jeunes, Conseil des Résidents étrangers) sera également mobilisé pour l'élaboration et la mise en œuvre des projets et associé le cas échéant aux travaux des Conseils citoyens.

Les outils supports de la Maison de Projet

- **Des Journaux du renouvellement urbain (JRU)**
  Des JRU seront diffusés à rythme régulier dans chacun des quartiers pour informer les habitants de l'actualité du projet et de son élaboration et rendre compte des différentes étapes de concertation et de co-construction. Ils inviteront à l'ensemble des temps et instances de participation. Les sites internet des communes et de l'Eurométropole relaieront également cette actualité.

- **Des lieux mobiles pour porter le débat au plus près des habitants**
  Dans l'agglomération strasbourgeoise, où le vélo constitue un mode de déplacement quotidien très répandu, des vélos tri-porteurs «aménagés» seront créés et utilisés comme un vecteur de communication, pour aller à la rencontre des habitants. L'utilisation de tri-porteurs, le temps de quelques heures selon le besoin s'inscrirait dans la continuité de l'action politique en faveur de l'éco-mobilité et de la participation citoyenne. Les équipes de projet seront ainsi toutes équipées d'un vélo triporteur qui pourra permettre de déployer des panneaux et des supports d'échanges.

- **Des panneaux pédagogiques dans l'espace public**
  Implantés dans l'espace public ou sur les structures vitrées des arrêts de tram ou de bus, des panneaux didactiques, sorte d'exposition « hors les murs », seront des outils sur lesquels s'appuyer pour accompagner les habitants dans la compréhension des dynamiques, de la démarche et à la projection dans le projet.

- **Des nouvelles technologies pour faciliter et créer l'échange de façon ludique**
  L'usage de *smartphones*, de tablettes et d'internet permettra la modélisation - en 3D et sur des points de vue à 360° - des territoires et des projets dans leur environnement. Ces nouvelles technologies seront des outils pour aborder différemment l'habitant, susciter son intérêt et ainsi créer l'échange de façon ludique et interactive. Le devenir ramené au présent deviendra plus lisible et favorisera la représentation, la projection et par conséquent la parole, les suggestions et la co-construction. Ces outils seront également une solution pour capter le public des jeunes et celui pour lequel la langue et l'écrit sont un obstacle. Un partenariat avec des classes de collèges et de lycées sera développé pour mobiliser les jeunes autour de l'avenir de leur quartier.
  Les réseaux sociaux, les blogs sont également des outils d'élaboration des projets qui permettront de partager facilement de l'information, des images avec en point de vigilance la nécessité de contrôler les échanges qui en découleront.

- **Des missions de suivi photographique**
  Afin d'assurer un suivi de la transformation des territoires et d'en garder la mémoire, des missions de suivi photographique seront mises en place. Elles permettront d'alimenter toutes les actions de participation, les outils d'informations destinés aux habitants mais également le *reporting* administratif et partenarial des projets.

6.3.3. La promotion des territoires en renouvellement urbain

La discrimination territoriale subie par les habitants résidant dans ces quartiers, en matière d'emploi via l'accès à l'entretien d'embauche, de rémunération, de logement, d'éducation, d'accès aux biens et aux services publics et privés, etc., développe des sentiments d'abandon et de relégation. Une des formes de prévention et de lutte contre les discriminations est de mener des actions de sensibilisation en direction de tous les publics pour faire reculer les préjugés et construire des relations durables.

Ainsi, dans le cadre du NPNRU, la collectivité s'engagera plus fortement dans une démarche de promotion des territoires, à destination du grand public, les habitants résidant dans les autres communes et quartiers de l'agglomération.

Les outils de promotion des territoires seront :

- des visites découvertes des quartiers pour le grand public, rattachées à des évènements organisés à l'échelle de l'agglomération (Journées de l'Architecture, Journées européennes du Patrimoine, Semaine de l'Egalité et de lutte contre les discriminations, ...) ;
- des actions culturelles pour amener le grand public à découvrir les quartiers sous un autre angle tout en rendant la culture accessible au plus grand nombre comme cela a pu être proposé dans le quartier de la Meinau avec le projet Trait d'Union (en 2012 et 2013).
- des campagnes d'affichage sur le réseau publicitaire de l'Eurométropole ;
- des expositions raccrochant les quartiers dans la construction historique de la ville.

Le coût de l'ensemble de la démarche de participation des habitants sur les 7 sites QPV NPNRU et de promotion des territoires est estimé à 250 000€ TTC sur 18 mois pour la durée de mise en œuvre du protocole.

Maîtrise d'ouvrage	**Eurométropole de Strasbourg**
Périmètre	**7 QPV ANRU - intérêts national et régional (8 territoires)**
Calendrier	**2016/2017 (18 mois)**
Coût prévisionnel	**250 000 € TTC / 208 333 € HT**
Participations	**83 333 € ANRU (40%)** **20 000 € CDC (10%)**

Article 7. Articulation avec la Convention d'équilibre territorial

Le programme 18 du Contrat de Ville de l'Eurométropole détaille le cadre législatif et les perspectives de la mise en œuvre de la réforme des attributions de logements sociaux et de l'élaboration partenariale de la Convention d'équilibre territorial (CET)[11].

La réforme des attributions : une démarche d'ensemble

En 2014, la loi ALUR et la loi LAMY ont fixé respectivement :

- les principes permettant d'aller vers un processus d'attribution de logements sociaux plus transparent, en particulier par la simplification de la demande et l'information des demandeurs ;
- les principes permettant de définir une politique concertée d'attributions et de parcours résidentiels à l'échelle intercommunale, qui identifiera la spécificité des Quartiers Politique de la Ville (QPV) et visera à poursuivre/développer les efforts de mixité sociale engagés par les actions menées dans le cadre de la politique de rénovation urbaine.

Ces deux lois renforcent le rôle de la collectivité en qualité de chef de fil de la politique de l'habitat en particulier en matière de politique d'attribution.

Dès 2014, L'Eurométropole de Strasbourg a souhaité aller vers plus de lisibilité et de transparence dans la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux qui seront définies dans le cadre d'une stratégie d'équilibre entre les territoires, établie tant au regard de la production neuve que du parc social existant (harmonisation des pratiques entre les bailleurs, expérimentation de la mise en place d'un dispositif de cotation des demandeurs, amélioration de la connaissance des patrimoines anciens).

Cette volonté politique, traduite dans la feuille de route Habitat 2014-2020, répond aux exigences de la loi ALUR et de la loi LAMY et sera intégrée dans le PLU métropolitain faisant office de PLH en 2017.

Elle sera mise en œuvre dans le cadre d'une démarche partenariale à travers la **Conférence intercommunale du logement (CIL)** qui visera à élaborer en cohérence:

- un **Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID)** qui organisera notamment un service d'information et d'accueil du demandeur ;
- une **Convention d'équilibre territorial (CET)** qui fixera d'une part des objectifs partagés en termes d'attributions de logements, de mutations, d'accompagnement social, de localisation du relogement des publics prioritaires ; et définira d'autre part les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages à reloger dans le cadre des projets de rénovation urbaine.

Ces deux documents seront signés par le Préfet, l'Eurométropole et les communes, le Conseil Départemental, les bailleurs sociaux, et les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction titulaires de droit de réservation, après consultation des associations.

La Conférence intercommunale du logement (CIL)

La première réunion de la CIL s'est tenue au mois de juin 2016. La délibération de lancement a été prise début 2016.

Elle sera l'instance de pilotage politique de l'ensemble de la réforme des attributions, garante de la cohérence intercommunale. Elle validera notamment les orientations de la CET à la fin du 2ème semestre 2016.

---

11 Dénomination de la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi LAMY modifiée en septembre 2015 : la Convention d'équilibre territorial (CET) était initialement dénommée Convention intercommunale de stratégie d'attribution (CISA)

L'élaboration de la Convention d'équilibre territorial (CET)

Elle se déroule en deux phases :

- 2016 : définition des orientations stratégiques à l'échelle intercommunale, à l'appui d'une connaissance partagée des caractéristiques du parc de logements, des occupants et des contingents ;
- 2017 : déclinaison opérationnelle des orientations à l'échelle des QPV.

Le document cadre :
L'objectif prévisionnel de signature de la CET est fixé à fin 2017. L'élaboration de la stratégie d'attribution s'inscrit dans le même calendrier que le protocole de préfiguration. Les orientations établies dans la CET alimenteront les études urbaines de cadrage et seront inscrites dans les projets de renouvellement urbain.

Le CET :
L'Etat et le Conseil Départemental, co-porteurs du PDALHPD et l'ensemble des partenaires du territoire, dont spécifiquement ceux en charge des contingents, sont associés à l'élaboration de cette stratégie.

Mise en place du pilotage et de la coordination de la réforme des attributions

Dans le cadre de l'élaboration du PPGDID et de la CET, l'Eurométropole de Strasbourg a poursuivi le travail partenarial engagé dès 2014 avec l'AREAL et les bailleurs.

Depuis mars 2015, un groupe de travail associant les services de l'Eurométropole, de la DDT et de la DDCS a travaillé à :

- la définition d'une proposition de méthodologie d'élaboration de la CET (démarche, calendrier, modalités de travail partenarial) ;
- et une première analyse exploratoire des bases de données relatives au profil du parc de logements et de ses occupants, basées sur un état des lieux des données existantes et à mobiliser ; ce point est détaillé à l'article 4 du présent protocole.

En juin 2015, l'AREAL a communiqué une *Contribution des bailleurs sociaux alsaciens à l'élaboration des Contrats de Ville : les conventions intercommunales de mixité sociale*. L'association et les bailleurs s'engagent à mener dans le cadre de cette réforme des exploitations complémentaires et partagées du fichier Occupation du parc social (OPS).

Depuis le mois d'octobre 2015, une équipe projet « Réforme des attributions », associant l'Eurométropole, la DDCS, la DDT et l'AREAL se réunit tous les mois. Cette équipe est en charge de l'avancement technique du projet de réforme (élaboration PPGDID, orientations des attributions...) et de préparer les instances de pilotage et de validation politique.

Un Comité de pilotage « Réforme des attributions » associant l'Eurométropole, l'Etat, l'AREAL et les communes est mis en place pour suivre et valider l'organisation de la démarche et son avancement. Une première réunion a eu lieu en octobre 2015.

Le sujet de la réforme des attributions a été à l'ordre du jour des dernières Rencontres de l'Habitat (instance partenariale décrite à l'article 8) en janvier 2016, et a permis en particulier d'échanger avec l'ensemble des partenaires concernés sur les enjeux de mixité sociale et de définir de manière concertée les orientations en matière de stratégie d'attribution.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

Suite à l'expérience de dix ans de rénovation urbaine et conformément aux orientations fixées par la loi, l'Eurométropole et ses partenaires ont fait le choix de mettre en place une conduite de projet intégrée de l'ensemble des champs du Contrat de Ville 2015-2020.

8.1. Une gouvernance intégrée au Contrat de Ville

Le Contrat de Ville 2015-2020 est porté par le Président de l'Eurométropole de Strasbourg, en partenariat étroit avec les Maires des communes et le Préfet.

Le Vice-président de l'Eurométropole en charge de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain et le Sous-préfet en charge de la Politique de la Ville coordonnent et animent le pilotage stratégique du projet en lien avec les Maires et/ou leurs Adjoints.

8.1.1. Le pilotage global du Contrat de Ville 2015/2020

Le pilotage stratégique du Contrat de Ville de l'Eurométropole articule un dispositif territorial renforcé et un dispositif transversal, en lien avec la gouvernance des dispositifs associés de la Politique de la Ville (Contrat local de santé, CISPD, PRE...).

Il intègre la participation des habitants et des acteurs locaux aux instances de pilotage notamment à travers la mise en place des Conseils citoyens.

Le pilotage stratégique

Le pilotage stratégique est mené à deux niveaux, transversal et territorial, à travers les instances décrites ci-après, qui ont pour but de définir les orientations, rendre les arbitrages, et procéder aux réorientations nécessaires sur la base d'éléments de bilan et d'évaluation. Ce dispositif intègre le suivi du programme de renouvellement urbain.

- **Le Comité de pilotage (COPIL) élargi**
  Il est réuni une fois par an sous la présidence du Préfet et du Président de l'Eurométropole, en présence de l'ensemble des signataires.
- **Le Comité de pilotage (COPIL) restreint**
  Il est réuni 2 à 3 fois par an sous la présidence du Vice-président de l'Eurométropole en charge de la Politique de la Ville et du Sous-préfet à la Ville, en présence des représentants-es de l'Etat, de l'Eurométropole, des communes signataires, du Conseil régional, du Conseil départemental, de la CAF et de l'AREAL.
- **Le Comité de suivi / Comité de pilotage (par QPV ou regroupement de QPV)**
  Il est réuni deux à trois fois par an sous la présidence du Vice-président de l'Eurométropole en charge de la Politique de la Ville, du représentant de la commune (Maire ou Adjoint de quartier) et du Sous-préfet à la Ville, en présence des partenaires locaux.

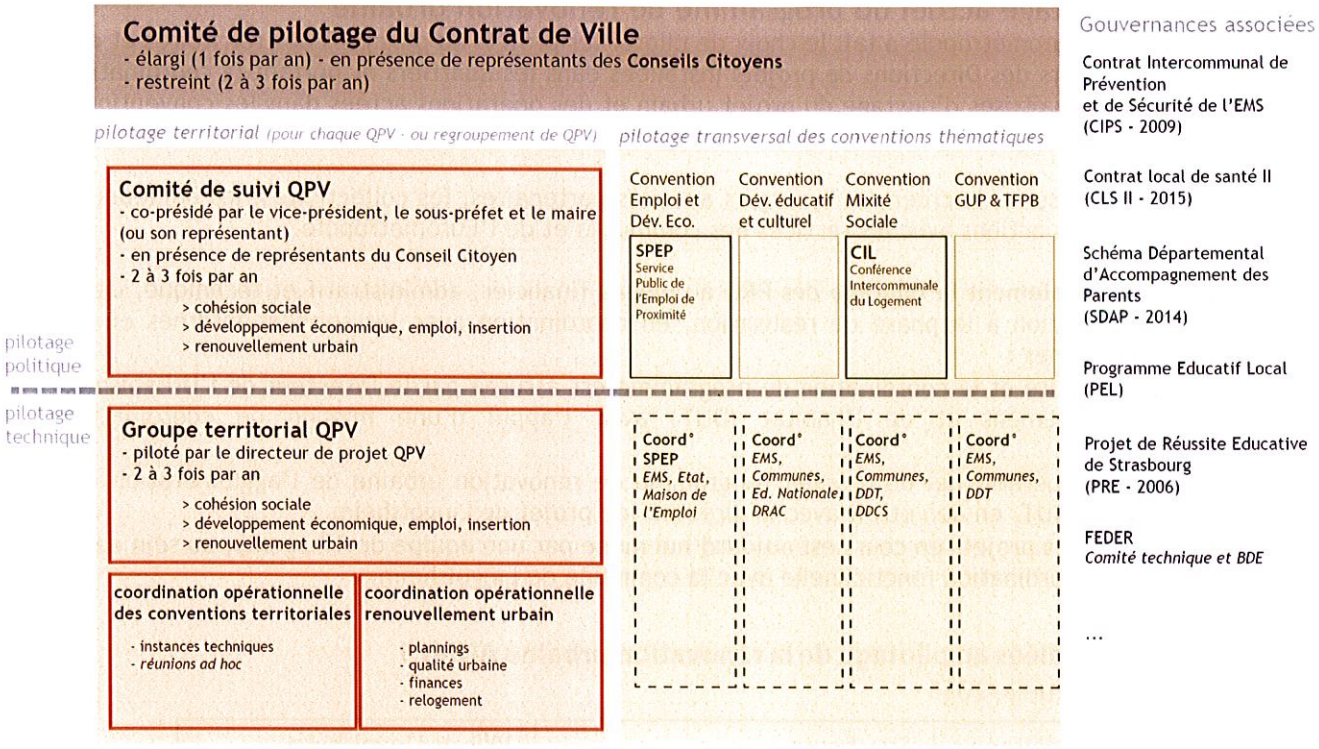
Le pilotage technique

Au niveau technique, le pilotage du Contrat de Ville est assuré par une direction de projet dédiée, intégrée à la DUT.

Au niveau territorial, la mise en œuvre du Contrat de Ville est assurée par la direction de projet QPV qui réunit les partenaires et les signataires au sein du **Groupe territorial QPV**. Il est réuni deux à trois fois par an pour assurer le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre de la Convention territoriale et du projet de renouvellement urbain le cas échéant.

En complément, **des instances techniques de coordination opérationnelle, spécifiques aux projets de renouvellement urbain**, sont prévues pour assurer la coordination des plannings, de la qualité urbaine, du suivi des recouvrements de subventions ou le suivi des relogements.

Gouvernance du Contrat de Ville de l'Eurométropole
Schéma des instances de pilotage et de coordination



Observation des territoires et évaluation

La gouvernance du Contrat de Ville prévoit également la mise en place d'un dispositif d'observation des territoires et de suivi et d'évaluation des actions menées sur les territoires des QPV. L'enjeu de ce dispositif est de nourrir la réflexion des instances de pilotage pour mieux lier l'observation territoriale et le pilotage des politiques publiques.

Le dispositif est piloté par la direction de projet Contrat de Ville qui animera un réseau d'observation stratégique et prospective du territoire, en lien avec les directions de territoires.

8.1.2. Le pilotage de la mise en œuvre du Protocole de préfiguration

Le suivi stratégique de la mise en œuvre du programme de travail du Protocole de préfiguration sera assuré dans le cadre des instances de pilotage du Contrat de Ville.

Le Comité de Pilotage du Contrat de Ville et les Comités de pilotages territoriaux seront informés de l'avancement du programme de travail et valideront le rendu des études, les propositions de programme, les orientations urbaines et les projets qui seront inscrits dans les conventions pluriannuelles ANRU.

Le programme de travail inscrit au Protocole est piloté au niveau technique par la Direction du Contrat de Ville au sein de la DUT, qui réunira les groupes de travail techniques et partenariaux pour chaque étude, pour l'élaboration des cahiers des charges et le suivi intermédiaire des rendus.

Le processus de la préfiguration sera ponctué de séminaires de travail techniques et partenariaux portant sur les enjeux stratégiques et par quartier.

8.2. Une conduite de projet dédiée

8.2.1. Le pilotage actuel du programme de rénovation urbaine

Dès l'origine, l'Eurométropole a fait le choix de piloter les projets au plus près des territoires et des habitants à travers des Directions de projets installées dans les quartiers et portant la coordination des différentes maîtrises d'ouvrage du projet urbain et des opérations actées dans les conventions. Les équipes assurent le suivi des chantiers et une présence auprès des habitants.

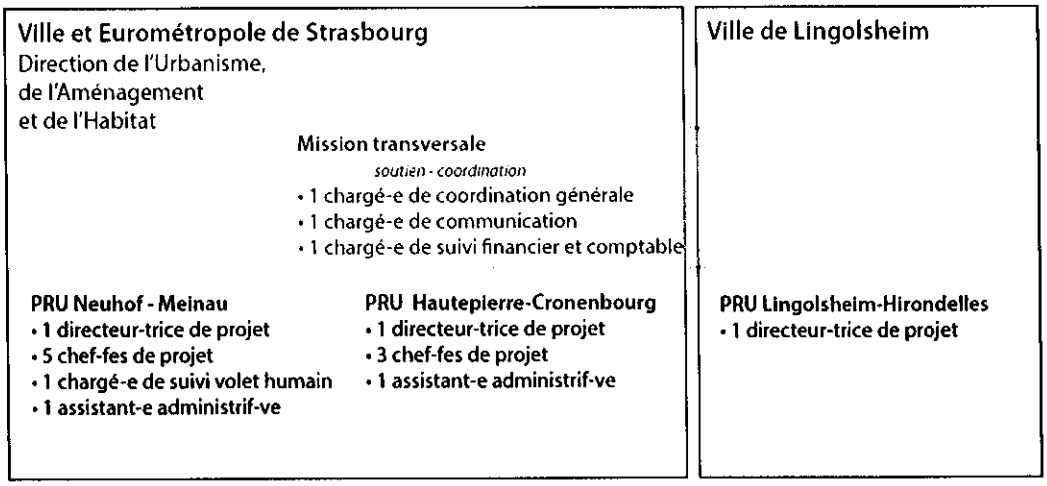
Elles ont pour mission de créer des synergies avec les partenaires, les collectivités, les bailleurs et de coordonner les actions avec les services des communes et de l'Eurométropole.

Elles assurent également le pilotage des PRU au niveau financier, administratif et technique, de la phase de conception à la phase de réalisation, en coordination avec les services internes et les organismes externes :

- la transversalité et la coordination du programme est assurée par le Directeur de l'Urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat (DUT) avec l'appui d'une mission de coordination transversale ;
- le pilotage opérationnel du premier programme de rénovation urbaine de l'agglomération est porté par la DUT, en lien étroit avec le directeur de projet de Lingolsheim ;
- le pilotage des projets en cours est aujourd'hui mené par une équipe de 17 agents, au sein de la DUT et en coordination fonctionnelle avec la commune de Lingolsheim.

Equipes dédiées au pilotage de la rénovation urbaine ANRU 1

Situation actuelle 2015



8.2.2. Le pilotage du programme de rénovation urbaine (PNRU et NPNRU) pendant la durée du Protocole de préfiguration 2016-2017

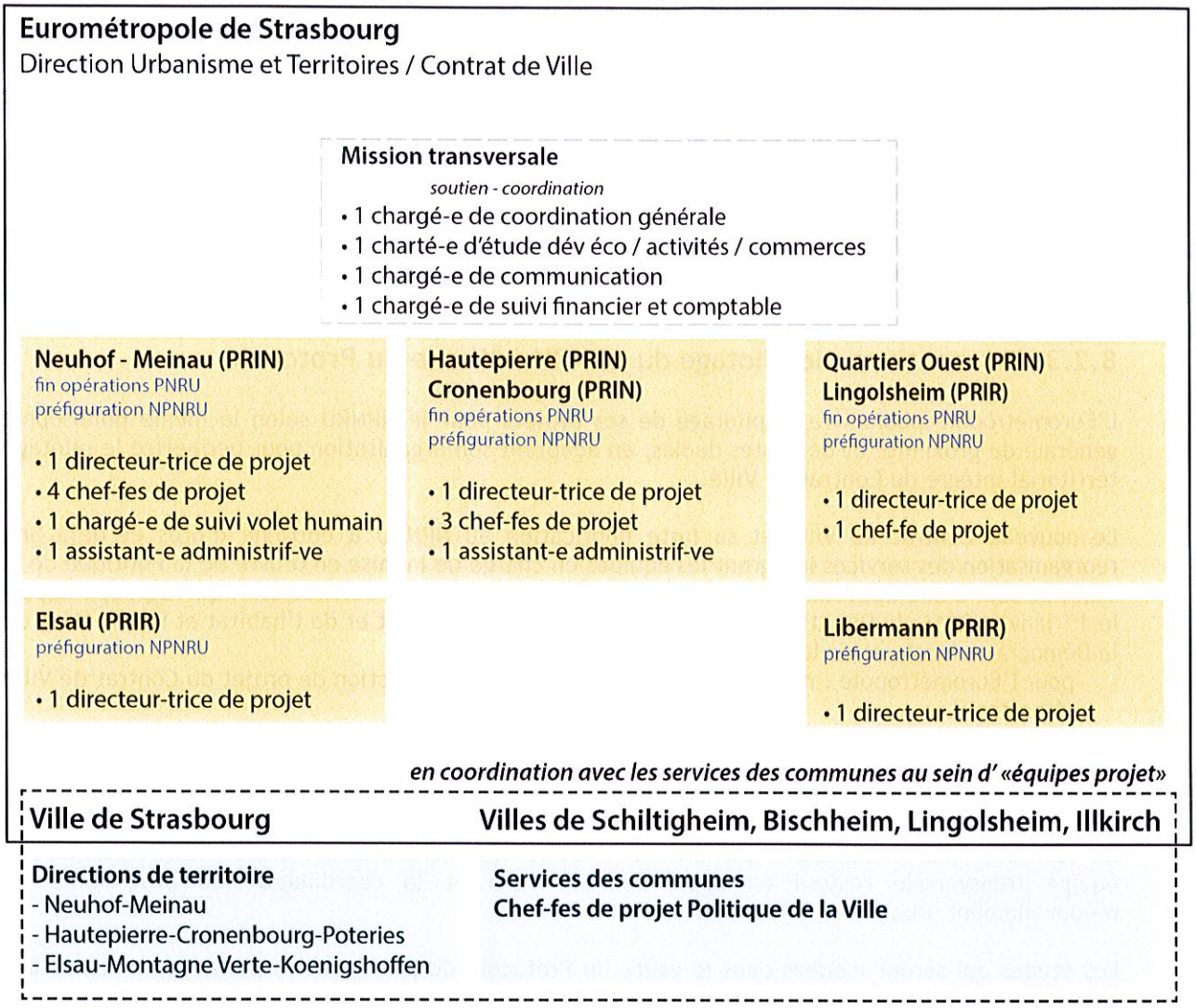
L'organisation générale des équipes

Pendant la durée du Protocole, les équipes seront en charge :

- du pilotage et de la coordination de la fin des projets en cours (PNRU) ;
- de l'élaboration et la mise en œuvre du Protocole de préfiguration (NPNRU).

Dans ce contexte, l'organisation des équipes est sensiblement modifiée et des postes sont créés pour assurer le suivi des nouveaux territoires.

Dans la phase Protocole, le pilotage des projets de renouvellement (PNRU et NPNRU) sera assuré par 17 agents de la DUT selon le schéma ci-après. Les équipes travailleront en coordination renforcée avec la Direction de projet du Contrat de Ville et les services des communes pour construire des projets de territoires intégrés sociaux et urbains.
Les moyens dédiés à chaque site pour la mise en œuvre des PRIN et des PRIR évolueront à terme pour s'adapter aux projets urbains qui seront définis à l'issue de la phase Protocole (voir perspectives ci après 8.2.4.).



Les postes financés pour la mise en œuvre du Protocole

Au sein de ces équipes, les postes financés spécifiquement pour la mise en œuvre du protocole sur une durée de 18 mois sont :

- pour la coordination transversale :
  - 0,5 ETP chargé-e de mission coordination transversale (forfait 94 500€ base de financement)
  - 0,5 ETP chargé-e de mission participation et communication (forfait 94 500€ base de financement)
  - 1 ETP chargé-e d'études développement économique activités et commerces (forfait de 94 500 € base de financement)
- pour le PRIN Neuhof-Meinau (Strasbourg) :
  - 1 ETP directeur-trice de projet (forfait 115 000€ base de financement)
  - 1 ETP chef-fe de projet (forfait 115 000€ base de financement)
- pour le PRIN Hautepierre (Strasbourg) :
  - 1 ETP directeur-trice de projet (forfait 115 000€ base de financement)
- pour le PRIN Quartiers Ouest (Schiltigheim-Bischheim)
  - 1 ETP directeur-trice de projet (forfait 115 000€ base de financement)
- pour l'ensemble des 4 PRIR (Elsau, Cronenbourg, Libermann et Lingolsheim)
  - 2 ETP chef-fes de projet urbain (forfait 115 000€ base de financement)

Les postes dédiés aux PRIN et à la coordination transversale (6 ETP) sont financés par l'ANRU dans l'enveloppe nationale. Pour les PRIR, les postes (2 ETP) sont financés par l'ANRU dans le cadre des subventions d'ingénierie de l'enveloppe régionale.

La description des postes est détaillée en annexe 13.

Les modes de collaboration entre les équipes dédiées de l'Eurométropole et les services concernés des communes

La Ville de Strasbourg et l'Eurométropole ont la particularité d'avoir à leur service une seule administration depuis la création de la Communauté urbaine en 1967.

Dans la phase Protocole, les équipes dédiées de l'Eurométropole aux projets de renouvellement travailleront avec les services des communes au sein d'équipes projets, associant particulièrement les agents des communes en charge de la Politique de la Ville d'une part et de l'urbanisme d'autre part. Les modalités de travail seront adaptées en fonction des organisations de chaque commune.

8.2.3. Perspectives : le pilotage du NPNRU à l'issue du Protocole

L'Eurométropole poursuivra le pilotage de ses projets pour le NPNRU selon la même philosophie générale de proximité et de postes dédiés, en adaptant son organisation pour permettre le pilotage territorial intégré du Contrat de Ville.

Le nouveau Contrat de Ville et sa forte imbrication au NPNRU a entraîné d'ores et déjà une réorganisation des services intégrant les équipes en charge de la mise en œuvre de la Politique de la Ville, au sein d'une nouvelle direction (dénommée « Urbanisme et Territoires ») qui regroupe depuis le 1er janvier 2016, la Direction de l'Urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat et la Direction de la Démocratie locale et de la proximité :

- pour l'Eurométropole : rattachement et intégration de la Direction de projet du Contrat de Ville (6 postes) ;
- pour la Ville de Strasbourg : rapprochement des Directions de projet ANRU et des Directions de proximité en charge, notamment, de la déclinaison territoriale du Contrat de Ville (30 agents).

Pour la mise en œuvre des PRIN et des PRIR, des postes dédiés seront affectés à chaque territoire, au sein des futures directions territorialisées selon des modalités en cours d'élaboration. Une équipe transversale restera en appui pour le suivi et la coordination du programme de renouvellement urbain.

Les études qui seront menées dans le cadre du Protocole de préfiguration permettront de définir l'ampleur des projets urbains et d'identifier les moyens nécessaires à leur mise en œuvre. L'organigramme définitif des équipes qui mettront en œuvre le NPNRU sur le territoire de l'Eurométropole pourra ainsi être détaillé dans les prochaines conventions pluriannuelles de renouvellement urbain qui seront signées à l'issue de la mise en œuvre du Protocole de préfiguration.

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Afin de construire la dynamique du projet de développement, l'Eurométropole a mis en place des instances ou lieux de débats entre les acteurs du développement urbain. Lieux d'échange et de construction d'une vision partagée des enjeux, ceux-ci permettent d'aborder des sujets de prospective comme des questions opérationnelles. Ces instances seront mobilisées tout au long de la phase d'élaboration des stratégies d'intervention et de la mise en œuvre des projets.

Le Comité de liaison Eurométropole - Fédération des promoteurs immobiliers

Cette instance technique mise en place depuis 2010, se réunit 3 à 4 fois par an autour des Vice-présidents en charge du logement et de l'urbanisme opérationnel. Elle compte 40 membres représentant 90% de la production de l'Eurométropole.
Outre la création d'un espace de débat permettant l'échange d'informations entre autres sur les projets de la collectivité, ce Comité devrait nous permettre d'avancer sur des thèmes stratégiques pour la collectivité comme la qualité environnementale dans les projets, la maîtrise des prix de sortie, les rythmes de production, la programmation et les modalités de réalisation du logement aidé, l'articulation aux dispositifs de démocratie participative...

Les Rencontres de l'Habitat

Organisées par l'Eurométropole, une fois par an sur une demi-journée, les Rencontres de l'Habitat réunissent, depuis 2008, l'ensemble des acteurs du logement (élus, bailleurs, promoteurs, gestionnaires, associations, architectes, bureaux d'études...). Elles sont l'occasion de faire le bilan annuel du PLH et d'approfondir une thématique d'actualité.

La réunion inter-bailleurs

Présidée par le Vice-président en charge de l'Habitat, ces réunions sont organisées deux fois par an, en partenariat avec l'AREAL. Elles ont vocation à ajuster la programmation et les démarches des bailleurs au regard des aides ou des appels à projet de la collectivité et des dotations de l'Etat.

Le Club de l'immobilier

Cette association (environ 60 membres issus principalement de la filière immobilière) associe l'Eurométropole et des acteurs publics comme la CCI, le Port Autonome de Strasbourg ou ALSABAIL. Elle constitue une plateforme d'échange focalisée sur le marché de l'immobilier d'entreprise.
La charte signée entre le Club et la collectivité en 2012 propose 3 axes d'intervention : l'observation et la planification, l'identification des attentes et l'innovation, l'attractivité du territoire. Des groupes de travail sont organisés régulièrement (entre 6 et 8 réunions par an). En tant qu'observateur, le Club constitue un acteur incontournable du marché local. Il contribue à une meilleure compréhension des évolutions du marché immobilier et vise à renforcer la lisibilité de l'offre au profit de l'attractivité du territoire.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent Protocole sont détaillées dans le tableau en annexe 14. Le financement des opérations par l'ANRU est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet

La mise en œuvre du programme de rénovation urbaine (PNRU et NPNRU) sera assurée par les équipes décrites à l'article 8.2.2., intégrées au sein de la DUT de l'Eurométropole. Les financements détaillés ci-après correspondent au financement (sur l'enveloppe nationale uniquement) des postes dédiés à la mise en œuvre du protocole.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Date de démarrage (année et semestre)	Durée de l'opération en mois
Conduite de projet PRIN QVP Neuhof-Meinau (Strasbourg)	Neuhof-Meinau	EPCI	345 000	50%	172 500	2016 / 1	18 mois
Conduite de projet PRIN QPV Hautepierre (Strasbourg)	Hautepierre	EPCI	172 500	50%	86 250	2016 / 1	18 mois
Conduite de projet PRIN QPV Quartiers Ouest (Schiltigheim - Bischheim)	Quartiers Ouest	EPCI	172 500	50%	86 250	2016 / 1	18 mois
Conduite de projet coordination transversale	Tous QPV NPNRU	EPCI	141 750	50%	70 875	2016 / 2	18 mois
Conduite de projet Chargé d'études développement éco activités commerce	7 QPV NPNRU	EPCI	141 750	22 %	30 875	2016 / 2	18 mois

Les postes dédiés aux PRIN et à la coordination transversale (6 ETP) sont financés par l'ANRU dans l'enveloppe nationale. Pour les PRIR, les postes (2 ETP) sont financés par l'ANRU dans le cadre des subventions d'ingénierie de l'enveloppe régionale. Cette participation est valorisée dans le tableau financier joint en annexe 15.

9.2. Modalités de financement par l'ANRU du programme de travail

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Date de démarrage (année et semestre)	Durée de l'opération en mois
Etudes de cadrage programmatiques et urbaines	7 QPV NPNRU	EPCI	366 793	40%	146 717	2016 / 2	18 mois
Etude et AMO sur marché immobilier et diversification de l'habitat	Eurométro-pole et 7 QPV NPNRU	EPCI	49 875	40%	19 950	2016/ 2	18 mois
Etude occupation parc logements sociaux et dynamiques de peuplement	Eurométro-pole et 7 QPV NPNRU	AREAL	40 000	30%	12 000	2016/ 2	18 mois
Diagnostics des réseaux secs et humides Hautepierre	Hautepierre	EPCI	16 667	50%	8 333	2016 / 2	6 mois
Etudes juridiques pré-opérationnelles	7 QPV NPNRU	EPCI	12 500	50%	6 250	2017 / 1	12 mois

AMO OPC. U multi-sites phase protocole	7 QPV NPNRU	EPCI	135 417	30%	40 625	2016 / 2	18 mois
Concertation et communication multi-sites	7 QPV NPNRU	EPCI	208 333	40%	83 333	2016 / 2	18 mois
AMO maîtrise d'œuvre urbaine PRIR	Elsau Liberman	EPCI	115 000	50%	57 500	2017 / 1	18 mois

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

9.3. Modalités de financement par l'ANAH

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANAH	Montant de subvention ANAH	Date de démarrage (année et semestre)	Durée de l'opération en mois
Cartographie l'état des copropriétés privées	7 QPV NPNRU	EPCI	69 312	21 %	14 583	2016 / 2	18 mois

Les conclusions de cette étude du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain.

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10, sous réserve de l'accord des comités d'engagement concernés.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Date de démarrage (année et semestre)	Durée de l'opération en mois
Conduite de projet Chargé d'études développement éco activités commerces	7 QPV NPNRU	EPCI	141 750	28 %	40 000	2016 / 2	18 mois
Etudes de cadrage programmatiques et urbaines	7 QPV NPNRU	EPCI	366 793	10 %	36 679	2016 / 2	18 mois
Etude et AMO sur le marché immobilier et la stratégie de diversification de l'habitat	Eurométropole et 7 QPV NPNRU	EPCI	49 875	10%	4 988	2016 / 2	18 mois
Etude du tissu de commerces et de services	7 QPV NPNRU	EPCI	78 650	50 %	39 325	2016 / 2	9 18 mois
Etude et AMO sur la transition énergétique	7 QPV NPNRU	EPCI	81 425	50%	40 712	2016 / 2	18 mois
Cartographie des copropriétés privées	7 QPV NPNRU	EPCI	69 312	25%	17 880	2016 / 2	18 mois
AMO OPC. U multisites phase protocole	7 QPV NPNRU	EPCI	135 417	20%	27 083	2016 / 2	18 mois
Concertation et communication multi-sites	7 QPV NPNRU	EPCI	208 333	forfait	20 000	2016 / 2	18 mois

9.5. Modalités de financement par d'autres partenaires

Participation du FEDER

Dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU, le FEDER participera à l'étude sur le tissu de commerces et de services des territoires en renouvellement urbain à hauteur de 30% du coût HT de l'étude, sous réserve de la validation de la Commission Permanente de l'Eurométropole.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention FEDER	Montant de subvention CDC	Date de démarrage (année et semestre)	Durée de l'opération en mois
Etude du tissu de commerces et de services	7 QPV NPNRU	EPCI	78 650	32 %	25 000	2016 / 2	18 mois

Participation de la Région Grand Est

Dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU, la Région Grand Est s'engage à participer à l'étude sur la transition énergétique des territoires en renouvellement urbain, à hauteur de 70% du coût HT des études, plafonné à 21 000€ de subventions. Il est rappelé que l'engagement régional indiqué dans le protocole et la maquette n'est qu'une estimation qui sera réajustée lors de l'instruction du dossier. La subvention, qui devra être sollicitée en amont du démarrage de l'étude, sera accordée au regard du dispositif d'aides Energivie.info pour l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables en faveur des collectivités.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CR Alsace	Montant de subvention CR Alsace	Date de démarrage (année et semestre	Durée de l'opération en mois
Etude et AMO sur la transition énergétique	7 QPV NPNRU	EPCI	81 425	25%	20 356	2016 / 2	18 mois

Article 10. Opérations d'investissement financées à titre exceptionnel

L'engagement de la tranche 4 bis de la RHI du Polygone (relogement, accompagnement social et construction de 9 PLAI) prévue dès l'origine du projet et dont la mise en œuvre est à réaliser concomitamment à la réalisation de la tranche 4 (travaux programmés en juin 2016) est autorisé et co-financé. Le détail de l'opération est présenté en annexe 13.

Participation de l'ANRU

Libellé précis de l'opération	Nature opération	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Base de finance-ment (HT)	Taux de subven-tion ANRU	Subvent. ANRU	Commen-taire	Date de démarra-ge (mois et année)	Durée de l'opération	Echelle (QPV de rattacheme nt ou EPCI)
RHI Polygor Tranche 4b construct. 9 PLAI	Construct. neuve LLS relogt et accomp. social	DOMIAL ESH	1 148 100	5%	56 700	Tranche 4 RHI Opération urgente	OS travaux en septembre 2016	12 mois	QPV Neuhof - Meinau

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de sa date de signature pour une durée de 18 mois. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), et, à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

Article 12. Conditions de finalisation et points de rendez-vous avec l'ANRU

Un point de rendez-vous sera programmé à mi-parcours de la préfiguration (1er trimestre 2017) pour acter les scénarios retenus à l'issue de la 1ère phase des études et ajuster le programme de travail de la 2ème phase et les éventuelles opérations nécessitant une autorisation anticipée de démarrage.

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'ANRU de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'ANRU adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 - Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier type de l'annexe 14 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.
Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.
Au titre du présent protocole de préfiguration, **l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 1 050 658 €, dont 820 658 € issus de l'enveloppe nationale et 230 000 € dédiés à l'ingénierie des PRIR**, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 14. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'ANRU sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'ANAH[12]

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.
Au titre du présent protocole, **l'engagement de l'ANAH s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 14 583 €**, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 14. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts d'un montant total de 226 667 €, mentionnées dans le tableau en annexe 14, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4. Le financement des opérations par d'autres partenaires

Participation du FEDER

Dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU, le FEDER participera à l'étude sur le tissu de commerces et de services des territoires en renouvellement urbain à hauteur de 31.79% du coût HT de l'étude, sous réserve de la validation de la Commission Permanente de l'Eurométropole.

Participation de la Région Grand Est

Dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU, la Région Grand Est s'engage à participer à l'étude sur la transition énergétique des territoires en renouvellement urbain, dans la limite de 25% du coût HT des études, plafonné à 20 356€ de subventions. Il est rappelé que l'engagement régional indiqué dans le protocole et la maquette n'est qu'une estimation qui sera réajustée lors de l'instruction du dossier. La subvention, qui devra être sollicitée en amont du démarrage de l'étude, sera accordée au regard du dispositif d'aides Energivie.info pour l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables en faveur des collectivités.

13.4. Contrôle et audits

---

[12] *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)*

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'ANRU, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant ;
- la requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU.
Pour ce qui concerne les actions financées par l'ANAH, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'ANAH.

13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Article 14. Annexe financière

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du sysFI me d'information le : 03/08/2016 ? 16:53)

N° PROTOCOLE : 016	LOCALISATION	
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE
67043/Blschheim/QPV national/Quartiers Ouest 67482/Blschheim/Hoenheim/Schiltigheim/ Strasbourg/QPV national/Hautepierre 67482/Blschheim/Hoenheim/Schiltigheim/ Strasbourg/QPV national/Neuhof - Meinau 67218/Illkirch-Graffenstaden/QPV régional/Libermann 67267/Lingolsheim/QPV régional/Quartier Prioritaire De Lingolsheim	QP067004 QP067011 QP067016 QP067006 QP067007	67043 67482 67482 67218 67267
PORTEUR DE PROJET		
EUROMETROPOLE DE STRASBOURG		

N° de protocole(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE
		QPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)	LIEU DE REALISATION (N° de QPV ou commune	NBRE	TYPE (MLR+)	NBRE	SHON	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET														
016 6999999 14 0001 001 Etudes de cadrage programmatiques et urb	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	366 793,00	20,00%	440 151,00	366 793,00
016 6999999 14 0001 002 Etude et AMO des marchés immobiliers et (	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	49 875,00	20,00%	59 850,00	49 875,00
016 6999999 14 0001 003 Etude du tissu de commerces et de service	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	78 650,00	20,00%	94 380,00	78 650,00
016 6999999 14 0001 004 Etude et AMO sur la transition énergétiqu	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	81 425,00	20,00%	97 710,00	81 425,00
016 6999999 14 0001 005 Cartographie des copropriétés privées	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	69 312,00	5,53%	73 145,00	69 312,00
016 6067011 14 0001 006 Diagnostic des réseaux secs et humides pr	NPN	QP067011					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	16 667,00	20,00%	20 000,00	16 667,00
016 6999999 14 0001 007 Etudes juridiques pré opérationnelles	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	12 500,00	20,00%	15 000,00	12 500,00
016 6999999 14 0001 008 Mission d'AMO OPC. Urbain multisites - ph	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	135 417,00	20,00%	162 500,00	135 417,00
016 6999999 14 0001 009 AMO concertation et communication multisi	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	208 333,00	20,00%	250 000,00	208 333,00
016 6999999 14 0001 010 Conduite de projet coordination transvers	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	141 750,00	0,00%	141 750,00	141 750,00
016 6999999 14 0001 011 Chargé de mission développement économ	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	141 750,00	0,00%	141 750,00	141 750,00
016 6067016 14 0001 012 Conduite de projet PRIN QPV Neuhof/Mein	NPN	QP067016					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	345 000,00	0,00%	345 000,00	345 000,00
016 6067011 14 0001 013 Conduite de projet PRIN QPV Hautepierre	NPN	QP067011					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	172 500,00	0,00%	172 500,00	172 500,00
016 6067004 14 0001 014 Conduite de projet PRIN QPV Quartiers Ou	NPN	QP067004					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	172 500,00	0,00%	172 500,00	172 500,00
016 6999998 14 0001 015 Conduite de projet 4 PRIR	NPR	QP999998					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	345 000,00	0,00%	345 000,00	345 000,00
016 6999998 14 0001 016 AMO Maîtrise d'oeuvre urbaine PRIR Elsau	NPR	QP999998					0,00	0,00	0,00	67/EUROMETROPOLE DE STRASBO	115 000,00	20,00%	138 000,00	115 000,00
016 6999999 14 0002 001 Etude de l'occupation du parc de logement	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	67/AREAL HLM/39265599900036	40 000,00	20,00%	48 000,00	40 000,00
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		2 492 472,00		2 717 236,00	2 492 472,00
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX														
016 6067016 31 0001 001 Tranche 4 bis RHI Polygone	NPN	QP067016					0,00	0,00	0,00	68/DOMIAL/94565114900235	1 148 100,00	5,50%	1 211 246,00	1 148 100,00
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO				0		0	0,00	0,00	0,00		1 148 100,00		1 211 246,00	1 148 100,00
TOTAL				0		0	0,00				3 640 572,00		3 928 482,00	3 640 572,00

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005.2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

CONTRIBUTIONS																				PRETS				ECHEANCIER			
VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL y compris les prêts		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt Bonifié AL	Demarrage Année	Demarrage semestre	Durée en semestre	vérif
	%		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%						
0,00	0,00%	183 397,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	36 679,00	10,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	146 717,00	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
0,00	0,00%	24 937,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 988,00	10,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	19 950,00	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
0,00	0,00%	14 325,00	18,21%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	39 325,00	50,00%	25 000,00	31,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
0,00	0,00%	20 357,00	25,00%	0,00	0,00%	20 356,00	25,00%	0,00	0,00%	40 712,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
0,00	0,00%	36 849,00	53,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	17 880,00	25,80%	0,00	0,00%	14 583,00	21,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
0,00	0,00%	8 334,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	8 333,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	V
0,00	0,00%	6 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
0,00	0,00%	67 709,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	27 083,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	40 625,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
0,00	0,00%	105 000,00	50,40%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	9,60%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	83 333,00	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
0,00	0,00%	70 875,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	70 875,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
0,00	0,00%	70 875,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	40 000,00	28,22%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 875,00	21,78%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
0,00	0,00%	172 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	172 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
0,00	0,00%	86 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	86 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
0,00	0,00%	86 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	86 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
0,00	0,00%	172 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	172 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
0,00	0,00%	57 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	57 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
0,00	0,00%	8 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	12 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
0,00	0,00%	1 191 908,00	47,82%	0,00	0,00%	20 356,00	0,82%	0,00	0,00%	226 667,00	9,09%	25 000,00	1,00%	14 583,00	0,59%	20 000,00	0,80%	993 958,00	39,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
0,00	0,00%	59 456,00	5,18%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 031 944,00	89,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	56 700,00	4,94%	71 100,00	6,19%	0,00	71 100,00	2016	2	2	V
0,00	0,00%	59 456,00	5,18%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 031 944,00	89,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	56 700,00	4,94%	71 100,00	6,19%	0,00	71 100,00				
0,00	0,00%	1 251 364,00	34,37%	0,00	0,00%	20 356,00	0,56%	1 031 944,00	28,35%	226 667,00	6,23%	25 000,00	0,69%	14 583,00	0,40%	20 000,00	0,55%	1 050 658,00	28,86%	71 100,00	1,95%	0,00	71 100,00				

SIGNATURES

Le protocole est signé en trois exemplaires originaux à Paris le 05 DEC. 2016

Hélène GEOFFROY
Secrétaire d'Etat chargée de la Politique de la Ville auprès du Ministre de la jeunesse et des sports

à l'occasion de sa visite officielle à Strasbourg le 18 octobre 2016

L'ANRU représentée par son Directeur Général Nicolas GRIVEL	**L'Eurométropole de Strasbourg** représentée par son Président Robert HERRMANN
L'Etat représenté par le Préfet de Région et de Département, délégué territorial de L'ANRU Stéphane FRATACCI	**La Ville de Strasbourg** représentée par son Maire Roland RIES
La Ville de Bischheim représentée par son Maire Jean-Louis HOERLE	**La Ville de Schiltigheim** représentée par son Maire Jean-Marie KUTNER
La Ville de Lingolsheim représentée par son Maire Yves BUR	**La Ville d'Illkirch-Graffenstaden** représentée par son Maire Jacques BIGOT
Le Département du Bas-Rhin représenté par son Président Frédéric BIERRY	**La Région Grand Est** représentée par son Président Pour le Président du Conseil Régional Par délégation Le Directeur Général des Services François BOUCHARD Philippe RICHERT

La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par son Directeur régional Patrick FRANÇOIS	**L'ANAH,** Représentée par sa Directrice générale Blanche GUILLEMOT
L'AREAL représentée par son Président P.O. le Directeur Alain RAMBAUD Denis RAMBAUD	**CUS Habitat** représenté par son Président Philippe BIES
OPUS 67 représenté par son Directeur général Joël FABERT	**Habitation Moderne** représenté par son Président Philippe BIES
Habitat de l'Ill représenté par son Directeur général Laurent KOHLER	**DOMIAL SA HLM** représenté par son Directeur général Marc SCHAEFFER

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 - Portrait socio-démographique du territoire de l'Eurométropole

Annexe 2 - Les quartiers d'intervention du NPNRU : localisation et chiffres clés des QPV de l'Eurométropole

Annexe 3 - Les quartiers d'intervention du NPNRU : cartes « Eléments de contexte » et « Perspectives du NPNRU »

Annexe 4 - Les quartiers d'intervention du NPNRU : photos aériennes

Annexe 5 - Bilan du premier programme de rénovation urbaine de l'Eurométropole (2005/2015)

Annexe 6 - La Charte de l'aménagement et du développement durables

Annexe 7 - La politique de l'Habitat de l'Eurométropole

Annexe 8 - Le Contrat de Ville de l'Eurométropole 2015/2020 (synthèse)

Annexe 9 - Les Conseils citoyens (synthèse)

Annexe 10 - Liste des analyses et études existantes et en cours

Annexe 11 - Identification des établissements scolaires en Réseau d'Education Prioritaire (REP et REP+)

Annexe 12 - Les opérations faisant l'objet d'une demande anticipée de démarrage

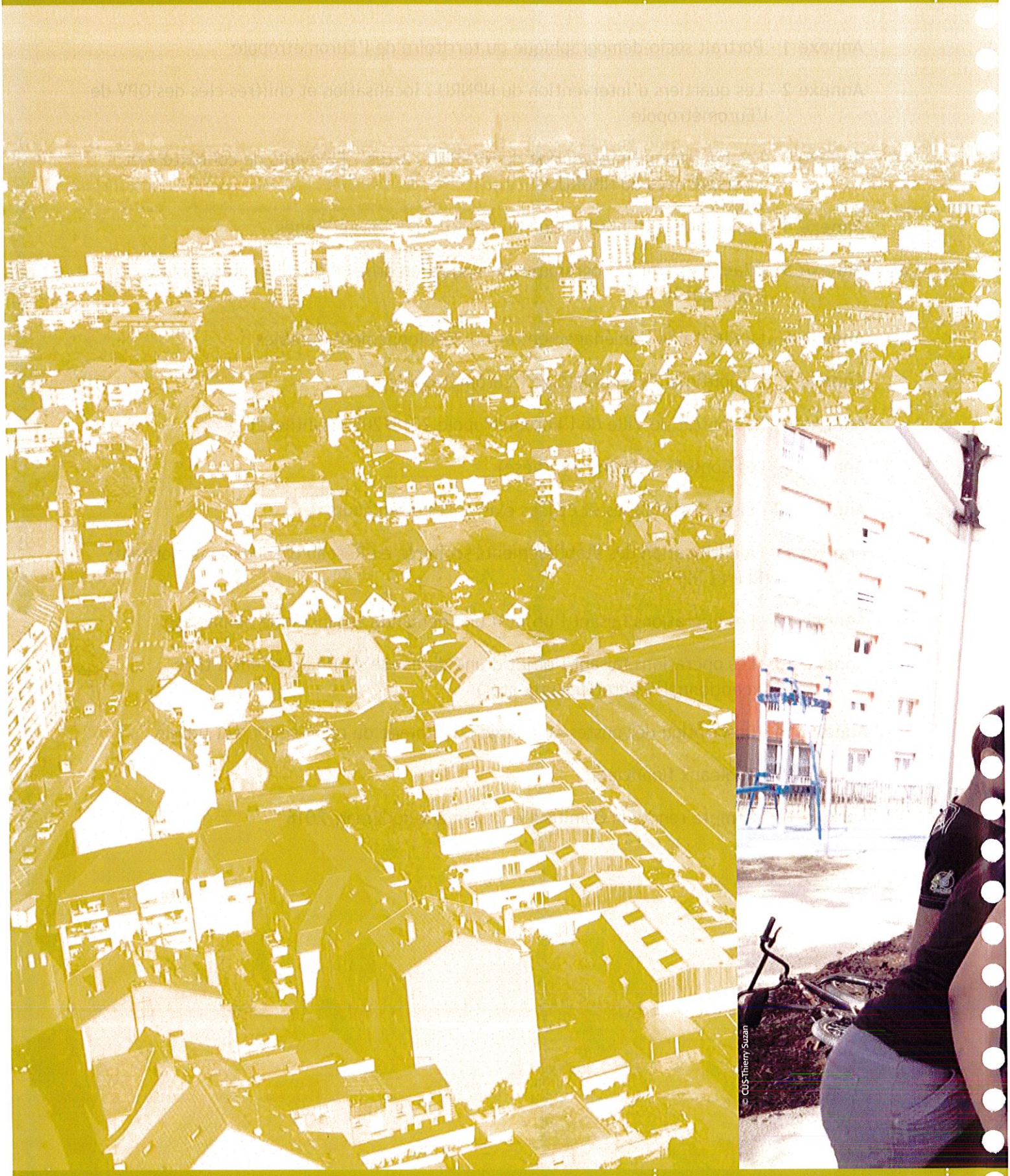
Annexe 13 - Les opérations faisant l'objet d'une demande de financement à titre exceptionnel (opérations urgentes)

Annexe 14 - Description des postes en charge du pilotage du renouvellement urbain

Annexe 15 - Tableaux financiers

Annexe 16 - Compte rendu du Comité d'engagement du 3 mars 2016

Strasbourg.eu
eurométropole



© CUS-Thierry Suzan

Direction de l'Urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat,
Strasbourg Eurométropole, décembre 2015.

Strasbourg Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France
Site internet : **www.strasbourg.eu**
Téléphone : **+33 (0)3 68 98 50 00**
Courriel : **courrier@strasbourg.eu**

Strasbourg.eu
eurométropole

Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg

annexes



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ANRU
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

août 2016

SOMMAIRE

Annexe 1
Portrait socio-démographique du territoire de l'Eurométropole 3

Annexe 2
Les quartiers d'intervention du NPNRU : localisation et chiffres clés des QPV de l'Eurométropole 11

Annexe 3
Les Quartiers d'intervention du NPNRU : cartes « Elements de contexte » et « perspectives du NPNRU » 15

Annexe 4
Les quartiers d'intervention : photographies aériennes 33

Annexe 5
Bilan du premier programme de rénovation urbaine de l'Eurométropole 2005/2015 (synthèse) 50

Annexe 6
La charte de l'aménagement et de l'habitat durables de l'Eurométropole de Strasbourg 81

Annexe 7
La politique Habitat de l'Eurométropole (synthèse) 85

Annexe 8
Le Contrat de ville de l'Eurométropole (synthèse) 93

Annexe 9
Les Conseils citoyens : principes et mise en œuvre 96

Annexe 10
Liste des analyses et études existantes et en cours 100

Annexe 11
Identification des établissements classés en Réseau d'Education Prioritaire (REP et REP+) 105

Annexe 12
Les opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage 108

Annexe 13
Les opérations faisant l'objet d'une demande de financement à titre exceptionnel (opérations urgentes) 118

Annexe 14
Description des postes en charge du pilotage du renouvellement urbain 125

Annexe 15
Tableaux financiers 128

Annexe 16
Compte-rendu du Comité d'engagement du 3 mars 2016 131

ANNEXE 1 - PORTRAIT SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE DE L'EUROMETROPOLE

L'Eurométropole de Strasbourg, cœur d'un bassin de vie de 800 000 habitants

L'Eurométropole regroupe 28 communes. Elle compte 473 375 habitants en 2012 et plus de 500 000 habitants avec Kehl, dans son périmètre « des deux-rives ». L'Eurodistrict Strasbourg-Ortenau rassemble quant à lui 107 communes, dont 56 côté français, pour une population totale de 965 500 habitants.

La population de l'Eurométropole représente 43% de celle du Bas-Rhin et 25% de celle de l'Alsace. Se situant au 9ème rang des EPCI (hors Paris), elle constitue le cœur d'une aire urbaine[1] regroupant 272 communes et 768 868 habitants, dont le périmètre s'étend sur une très large partie du Bas-Rhin. Strasbourg se situe également au 9ème rang des aires urbaines en termes de population, après celle de Nantes et avant celle de Rennes.

En 2011, 245 862 emplois se concentrent sur le territoire l'Eurométropole (52,8% des emplois du Bas-Rhin) et 341 121 dans l'aire urbaine de Strasbourg.

Une faible croissance démographique, tirée par le solde naturel

Entre 1999 et 2012, la population de l'Eurométropole de Strasbourg a progressé de 20 800 habitants. Cependant, l'observation des dynamiques démographiques récentes met en lumière une baisse du taux de croissance démographique : seulement +0,1% par an entre 2006 et 2011 contre +0,7% entre 1990 et 1999 et +0,5% entre 1999 et 2006. Sa population a augmenté entre 2006 et 2011 mais moins rapidement qu'en moyenne dans le département, dans la région (+0,4%) ainsi que dans le SCoTERS (+0,3%).

Cette faible croissance s'explique par le fait que les territoires de l'Eurométropole et de Strasbourg en particulier présentent aujourd'hui un solde migratoire fortement négatif (-0,5% et -0,8%), compensé par un solde naturel toujours positif mais en légère baisse depuis 2006. Seules les communes de seconde couronne présentent en moyenne un solde migratoire positif entre 2006 et 2011 (+0,2%).
Les départs des ménages de trentenaires avec enfants vers les territoires périphériques contribuent le plus à ce mouvement. La carte ci-contre met en évidence l'intensification des mouvements de périurbanisation vers une troisième couronne hors-Eurométropole, illustrée par les taux de croissance démographique plus élevés dans le reste du SCoTERS (+0,7%).

Au-delà du phénomène de périurbanisation, cette « détérioration du bilan migratoire traduit aussi un affaiblissement de l'attractivité de la capitale alsacienne au-delà des limites régionales » (Insee, 2012)[2]. Pour la première fois depuis 1968, l'aire urbaine de Strasbourg présente un solde migratoire négatif : -0,2% entre 2006 et 2011. Le rythme de la croissance démographique est six fois moindre qu'à Montpellier, quatre fois moindre qu'à Rennes, Lyon ou Toulouse.

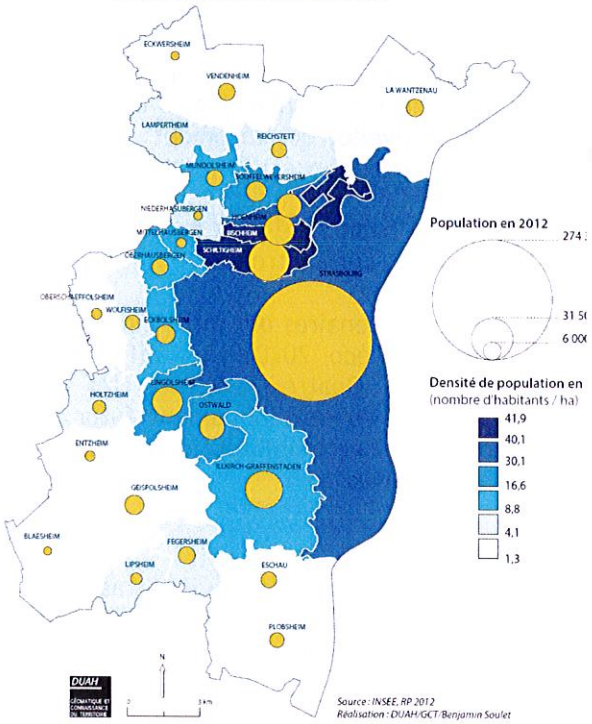
Chiffres-clé Eurométropole de Strasbourg	Strasbourg	1ère couronne	2ème couronne	Euro-métropole	Bas-Rhin	Alsace
Emplois 2011	159 463	52 441	33 958	**245 862**	465 922	752 726
Population 2012	274 394	121 834	77 147	**473 375**	1 099 269	1 852 325
Densité de population (hab/ha) 2011	3525	2190	426	**1504**	231	224
Nombre de personnes par ménage 2011	2,0	2,2	2,4	**2,1**	2,3	2,3
Part de maisons (%) 2011	8	25	65	**21**	47	49
Part de propriétaires (%) 2011	27	45	72	**38**	57	59
Part de locataires HLM (%) 2011	22	23	5	**20**	11	12
Taux de chômage (%) 2011	17	13	7	**15**	11	12
Revenu fiscal médian par UC (€) 2011	16 865	19 129	24 669	**19 064**	20 485	20 603

Source : Insee, RP 2011, 2012 ; INSEE-DGFIP 2011

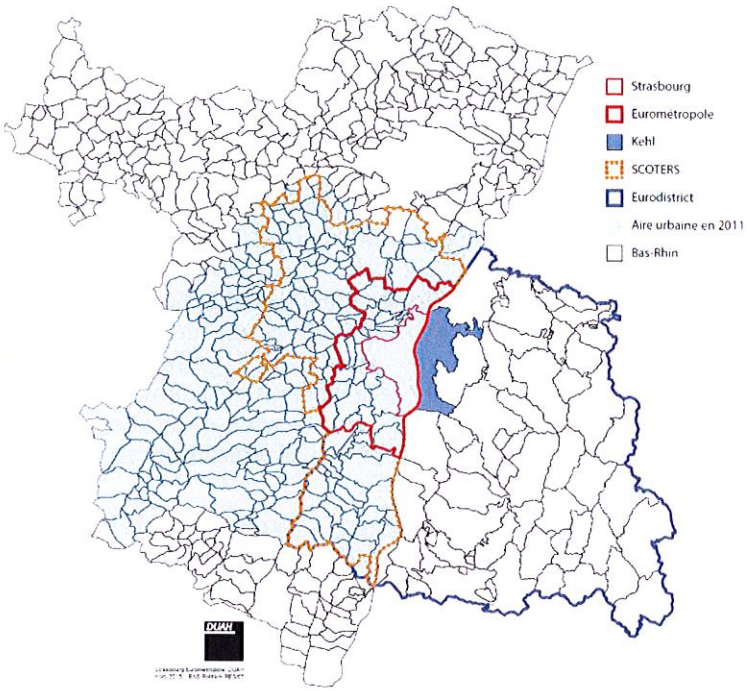
[1] Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

[2] Gremillet M., Kuhn C., « La CUS dans les migrations résidentielles », Chiffres pour l'Alsace, Mars 2012, n°29.

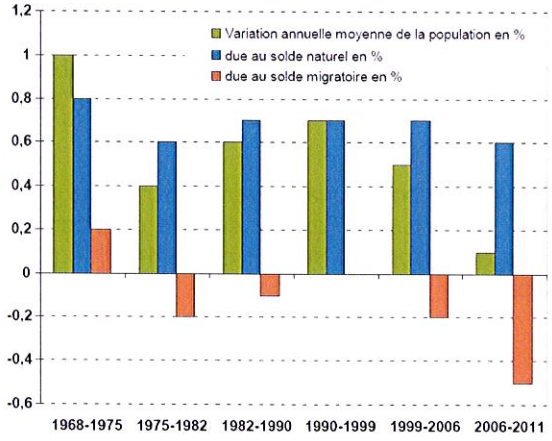
Population des communes de l'Eurométropole en 2012



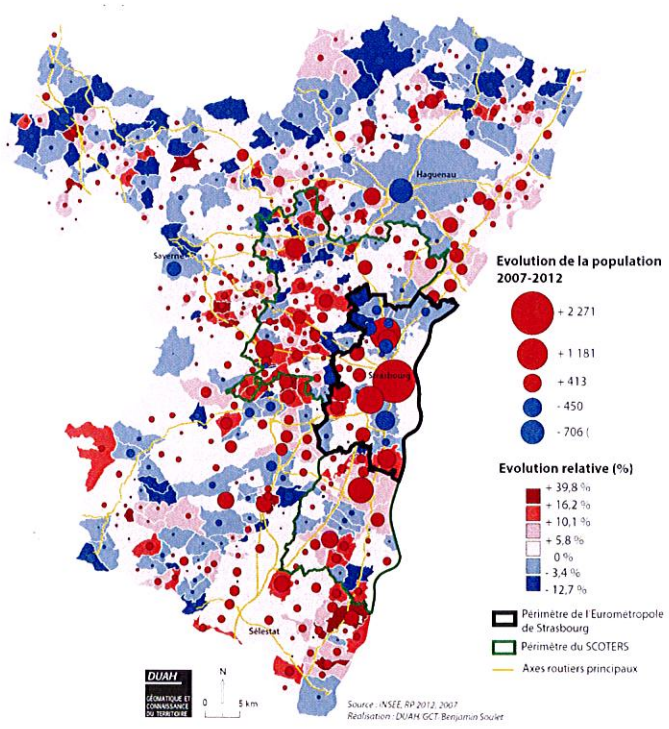
Les échelles de la métropole strasbourgeoise



Evolution démographique de l'Eurométropole entre 1968 et 2011



Evolution de population des communes du Bas-Rhin entre 2007 et 2012



Vers une nouvelle dynamique métropolitaine

L'attractivité résidentielle d'une métropole renvoi à de nombreux facteurs inter-reliés : innovations territoriales et dynamisme du bassin d'emploi, structure du parc immobilier, connexions aux lieux centraux, offre en équipements supérieurs, qualité de vie... Dans cette perspective, l'Eurométropole semble retrouver aujourd'hui toutes les conditions de l'attractivité.

Sur le plan immobilier, depuis 2010 et pour la première fois depuis 15 ans, le volume de logements produits annuellement dépasse les 3 000 logements. Pour la première fois aussi depuis la fin des années 1990, l'Eurométropole assure la moitié de l'offre nouvelle de logement dans le département. Enfin, en répondant en 2009 à l'appel à projet EcoCités lancé par le Ministère de l'Ecologie, L'Eurométropole, la ville de Strasbourg et la ville de Kehl ont souhaité donné un nouvel élan à leur politique de développement durable. Ce projet retient l'hypothèse d'un accroissement démographique de 50 000 habitants supplémentaires d'ici 20 ans dans l'Eurométropole.

Sur le plan du développement économique, l'Eurométropole et ses partenaires ont mis l'innovation et la matière grise au cœur de la feuille de route 'Strasbourg éco 2020', qui affirme le positionnement de Strasbourg comme « laboratoire européen ». Quatre secteurs clés de développement ont été déterminés dans ce cadre, comme moteurs du développement futur de l'agglomération : les technologies médicales et thérapies nouvelles, les mobilités innovantes et multimodales, le tertiaire supérieur international et les activités créatives.

De fortes inégalités socio-territoriales de revenus

Sur l'ensemble des 14 EPCI de plus de 400 000 habitants en France, l'Eurométropole de Strasbourg se situe en 2012 au 7ème rang en termes de revenu[3] (19 784 €). Cette valeur médiane masque toutefois de fortes disparités entre les revenus des plus riches et des plus pauvres.

Le territoire se place ainsi au 2ème rang derrière Marseille sur le plan des inégalités de revenus avec un rapport de 1 à 4 fois entre les 10% de revenus disponibles les plus bas (9 792 €) et les 10% de revenus les plus élevés (39 712 €)[4] .

Ces inégalités s'inscrivent dans le territoire : parmi les villes-centres des plus grands EPCI, la ville de Strasbourg est celle qui présente le plus fort taux de logements sociaux (22,3% en 2012). Son taux de pauvreté[5] atteint 17,2% en 2012, 4ème taux le plus élevé derrière les villes de Marseille, Montpellier et Lille, pour un revenu disponible médian de 18 012 €.

Les écarts de revenu entres les communes de l'EPCI sont très importants car l'Eurométropole abrite également quatre des dix communes les plus riches du Bas-Rhin en 2012, Mittelhausbergen en tête (revenu médian disponible de 30 297 €).

Les écarts de revenus sont encore plus marqués à l'échelle infra-communale avec, à Strasbourg en 2011, un écart de 1 à 7 entre les revenus fiscaux médians[6] de l'Iris *Bon Pasteur* dans le quartier de l'Orangerie et l'Iris *Hautefort* du Neuhof. A noter que l'Iris *Hautefort* du Neuhof est le 44ème le plus pauvre de France métropolitaine en termes de revenu fiscal.

---

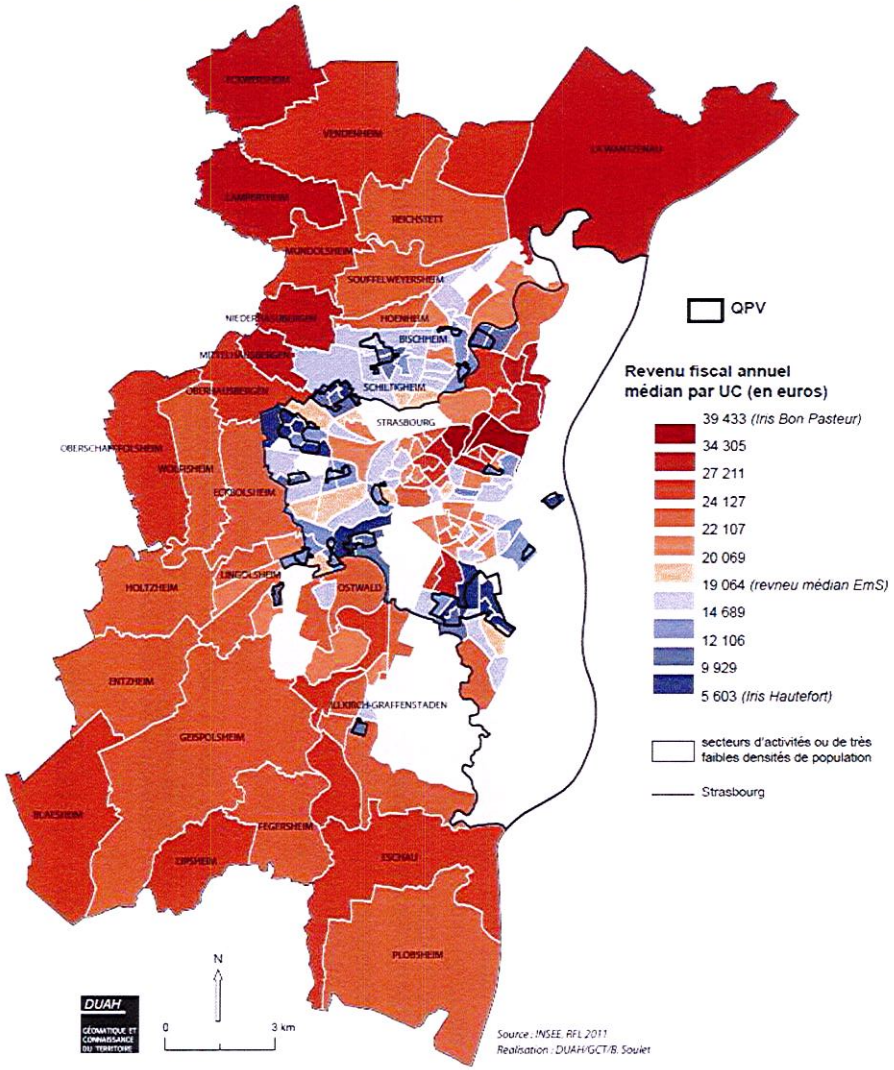
[3] Revenu disponible médian par unité de consommation en 2012 - source INSEE, FiLoSofi.

[4] Les déciles sont les valeurs qui partagent une distribution (revenus, salaires...) en dix part égales. Le rapport inter-déciles (D9/D1) met en évidence l'écart entre le haut et le bas de la distribution des revenus ; c'est une des mesures de l'inégalité de cette distribution. Au sein des plus grandes EPCI, les plus fortes inégalités s'observent à Marseille (4,2), Strasbourg (4,1) et Montpellier (4), les plus faibles à Nantes (3,3) et Rennes (3,4).

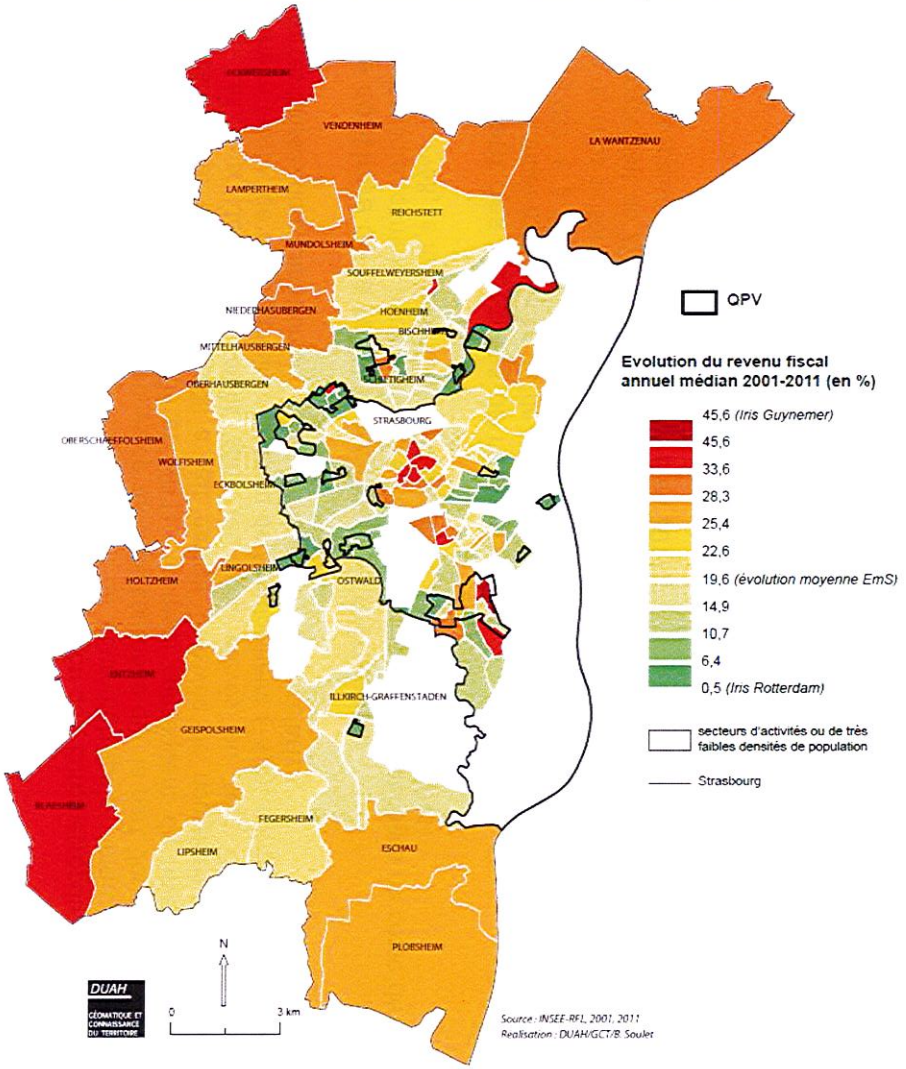
[5] Part des ménages dont le revenu disponible est inférieur au seuil de 60% du revenu disponible médian au niveau national.

[6] Ce rapport de 1 à 7 observé à l'échelle des Iris concerne les revenus fiscaux, sans prise en compte des prestations sociales, ce qui accentue les écarts entre territoires. Les données de revenus disponibles (avec prestations) à l'échelle des IRIS seront diffusées par l'INSEE fin 2015.

Revenu fiscal annuel médian par UC des Iris et communes de l'Eurométropole en 2011



Evolution du revenu fiscal annuel médian par UC dans les Iris et communes de l'Eurométropole entre 2001 et 2011



Eurométropole de Strasbourg - Protocole de préfiguration NPNRU - ANNEXES - version finale

Une organisation socio-démographique en huit grands types d'espaces

A partir du croisement d'un ensemble de 37 variables socio-démographiques issues du recensement 2010 (âges, PCS, tailles des ménages, niveau de formation, taille et statut d'occupation des logements, ancienneté de résidence, équipement en voiture...) une typologie statistique met évidence 8 grands profils de territoires à l'échelle des Iris-Insee.

En résumé, la structure socio-spatiale de l'Eurométropole s'organise autour d'un modèle urbain classique de type centre-périphérie : dans le centre-ville élargi les étudiants (Grande-île, fronts du Neudorf) et les populations très favorisées (Contades, quartiers des XV), dans les faubourgs proches (Neudorf, Vieux Cronenbourg, cœur de Schiltigheim) les jeunes ménages cadres et professions intermédiaires, puis les actifs employés et ouvriers (Schiltigheim ouest, Koenigshoffen, Montagne-Vert, Neuhof-village) et la ceinture des principaux quartiers d'habitats sociaux (Port-du-Rhin, Neuhof-Meinau, Elsau...). Ensuite les populations vieillissantes en première couronne puis les familles avec enfants et les retraités propriétaires de maisons dans les franges à dominante rurale du territoire.

Sans surprise, les IRIS appartenant aux QPV de l'Eurométropole appartiennent exclusivement aux types 5 «population en difficulté» et 6 «concentration des difficultés économiques». Mais tous les Iris classés comme précaires ne se situent pas en QPV : deux correspondent à des territoires de veille (Rotterdam et Whirel), trois se situent hors géographie prioritaire (Jura-Citadelle et Palerme à l'Esplanade, Soultz au Neudorf). Ces territoires précaires hors QPV appellent alors une observation sociale particulière par les services des collectivités.

Les dynamiques socio-démographiques récentes du territoire

Un vieillissement de la population

En 2011, les 60 ans et plus représentaient 20 % de la population de l'Eurométropole, contre 16 % en 1982. A l'image du territoire national, la population de l'Eurométropole vieillit. Dans la période récente, c'est toutefois sein des communes de seconde couronne que la part des 60 ans et plus a le plus augmenté (+4,3 points entre 2006 et 2011) : le recul conséquent du niveau des mises en chantier durant toute la décennie 2000 a fait baisser l'arrivée de nouvelles familles dans ces territoires. Les taux de vieillissement sont les plus élevés au sein des communes nord d'Eckwersheim (+6,5), de Lampertheim (+5,3) ou de Mundolsheim (+4,6), qui présentent également les plus fortes baisses de population sur cette période, en valeur relative.

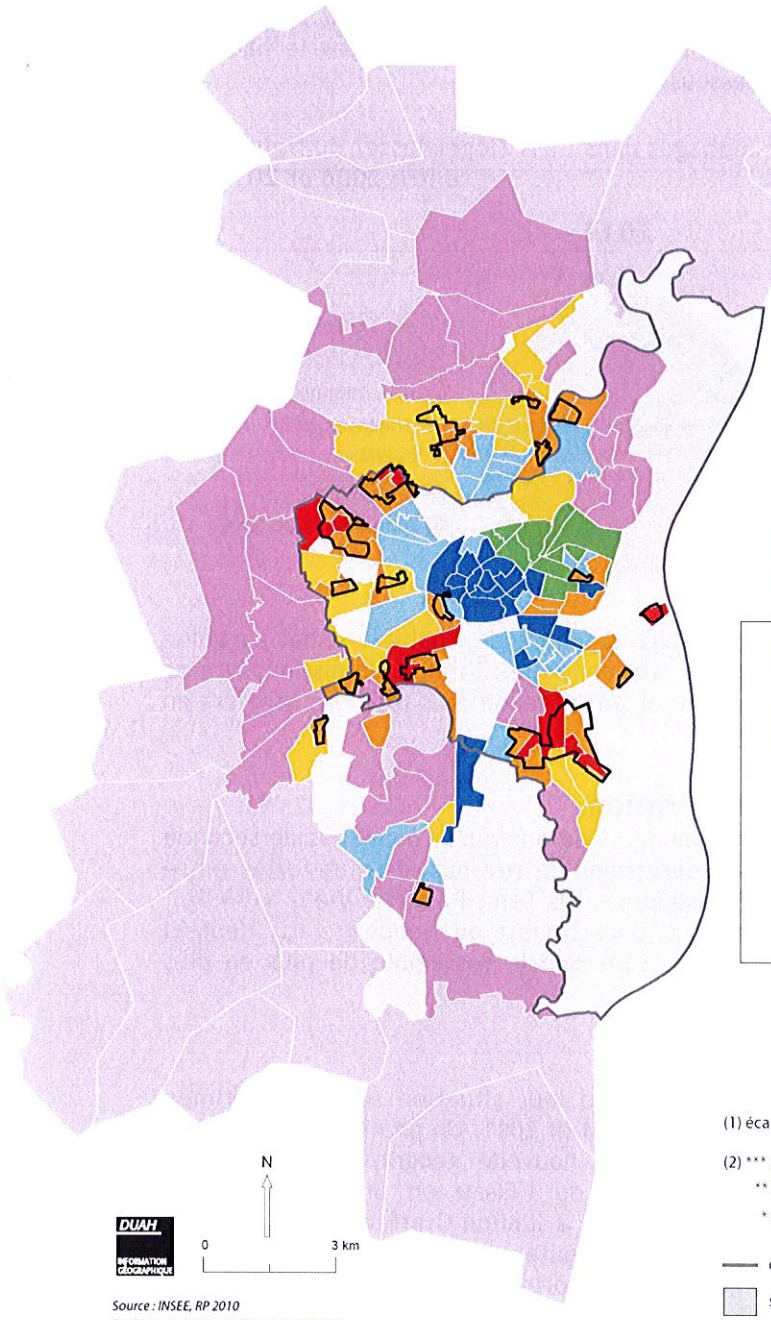
Une baisse continue de la taille moyenne des ménages

Dans l'Eurométropole, comme partout ailleurs, la taille moyenne des ménages ne cesse de baisser. De 3 personnes en 1968, le ménage moyen est passé à 2,1 personnes en 2011.

Un renforcement des inégalités de revenus...

Le revenu fiscal annuel médian par UC de l'Eurométropole a progressé de 20% entre 2001 et 2011, passant de 15 937 € à 19 064 €. Mais cette évolution n'est pas socialement homogène et les inégalités de revenus se sont renforcées sur la période : quand le revenu des plus riches (9ème décile du revenu) progressait de 27% (passant de 32 078 € à 40 732 € en 2011), celui des plus pauvres (1er décile) perdait 2% (passant de 5 153 € à 5068 € en 2011).

Typologie socio-démographique du territoire l'Eurométropole de Strasbourg en 2010



Source : INSEE, RP 2010
Réalisation : DUAH/GCT/Benjamin Soulet

Types	Variables sur-représentées (1)	Intensité de la sur-représentation (2
1	**Etudiants et jeunes actifs cadres** [revenu fiscal médian 2011 : 20 009 €] 15-29 ans, étudiants, cadres, diplômés du supérieur, ménages d'1 personne, locataires, petits logements, ancienneté d'emménagement moins de 2 ans, sans voiture	***
2	**Population très favorisée** [28 308 €] Revenus très élevés, cadres, diplômés du supérieur, 60 ans et plus, couples sans enfants, appartements de 100 m² ou + et étudiants,	***
3	**Actifs cadres et prof. intérmédiaires** [19 340 €] 15-29 ans et 30-44 ans, cadres et professions intermédiaires, diplômés du supérieur, ménages d'1 personne et couples sans enfant, locataires d'appartements de 40 à 99 m²	*
4	**Actifs Employés et ouvriers** [17 239 €] Employés et ouvriers, retraités, faiblement diplômés, appartements de 40 à 99 m², propriétaires, ancienneté d'emménagement 5 ans ou +	*
5	**Population en difficulté** [11 898 €] Revenus faibles, HLM, ouvriers , employés, chômeurs, sans diplômes, étrangers, monoparentalité, familles nombreuses, ancienneté d'emménagement 10 ans ou +	**
6	**Concentration des difficultés socio-économiques** [7 501€] Revenus très faibles, HLM, ouvriers , chômeurs, sans diplômes, étrangers, monoparentalité, familles nombreuses, ancienneté d'emménagement entre 5 et 9 ans	***
7	**Population «vieillissante»** [23 075 €] Retraités et 45 ans et +, couples sans enfants, propriétaires de maisons 100 m² ou +, professions intermédiaires et cadres, au moins une voiture, ancienneté 10 ans ou +	**
8	**Familles et retraités en maisons individuelles** [23 759 €] 45 ans et + et retraités, couples avec enfants, propriétaires de maisons de 100 m² ou +, professions intermédiaires avec une voiture ou +, ancienneté 10 ans ou +	***

(1) écarts significatifs aux moyennes de l'Eurométropole

(2) *** : sur-représentation forte
** : sur-représentation moyenne
* : sur-représentation faible

contour de Strasbourg

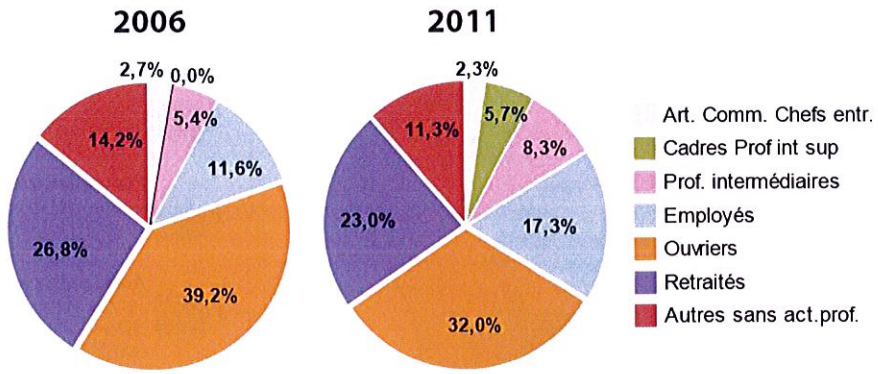
secteurs d'activités ou de très faibles densités de population

… mais une tendance à la baisse de la ségrégation résidentielle

Cette inégalité croissante des revenus ne s'inscrit sur le territoire avec la même intensité, bien au contraire. Entre 2001 et 2011 le revenu médian des territoires les plus précaires (10% des Iris les plus pauvres) a progressé plus fortement que celui des territoires les plus aisés (10% des iris les plus riches) : +13,6% contre +8,8%.

La rénovation urbaine - dont les premiers effets sont statistiquement mesurables dans les quartiers du Neuhof et de Cronenbourg - contribue à cette dynamique, en diversifiant « par le haut » la structure sociale des espaces populaires (figure ci-dessous).

Evolution des CSP des ménages dans l'Iris Ziegelwasser du Neuhof entre 2006 et 2011



La politique en faveur d'un développement territorial plus équilibré de l'habitat social participe également a expliquer la baisse récente de la ségrégation résidentielle : l'indice de dissimilarité de Duncan montre ainsi, par exemple, que les cadres habitent en moyenne plus près des ouvriers en 2011 qu'en 2006 sur le territoire de l'Eurométropole.

Un embourgeoisement du centre de l'agglomération

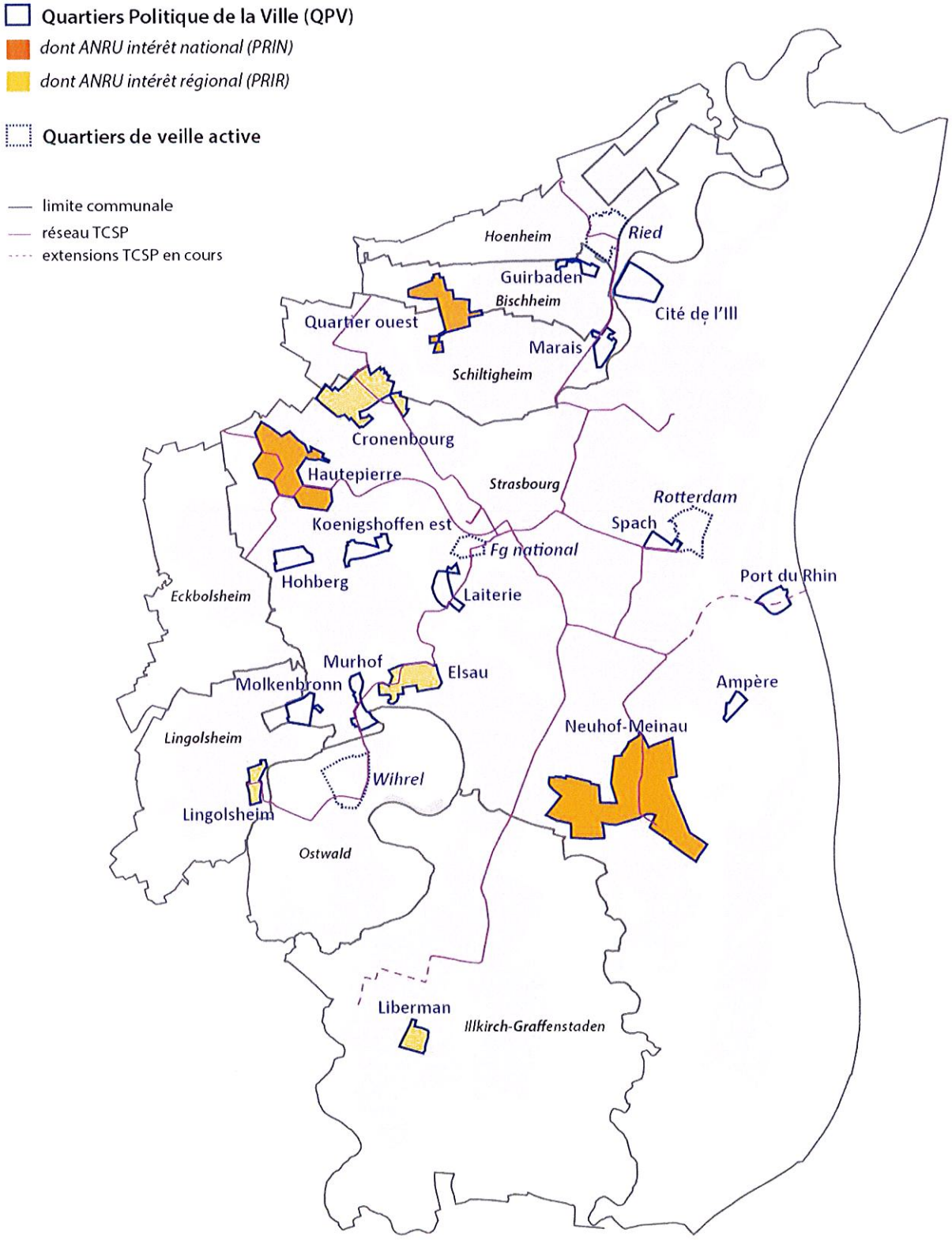
En dehors des territoires impactés par la rénovation urbaine et de quelques communes de seconde couronne (Entzheim, Blaesheim, Eckwersheim), les progressions de revenus les plus fortes entre 2001 et 2011 s'observent dans le centre-ville de Strasbourg - Iris Saint-Pierre-le-Vieux (+38,5%), Kléber (+37,9%), Faubourg de Pierre (36,4%) - ainsi que dans l'ouest du Neudorf - Iris Neufeld (+33,7%) et Lombardie (+31,2%) -, secteur dont la structure sociale ressemble de plus en plus fortement à celle du centre-ville de Strasbourg.

Des territoires en décrochage social

Plusieurs quartiers présentent enfin une forte dégradation de leur situation sociale, exprimée notamment par une baisse du revenu des plus pauvres entre 2001 et 2011. Un premier ensemble est constitué de secteurs inscrits (entièrement ou non) dans la nouvelle géographie prioritaire : secteurs Hautefort et Marschallhof du Neuhof et quartier de l'Elsau en premier lieu, Iris Schiltigheim-gare et Leclerc à Schiltigheim, quartier Libermann a Illkirch-Graffenstaden, quartier Saint-Joseph à Koenigshoffen, mailles Jacqueline et Karine à Hautepierre, quartier Laiterie… Un second ensemble est constitué de territoires hors géographie prioritaire : c'est principalement le cas des Iris Jura-Citadelle et Palerme dans le quartier de l'Esplanade et de l'Iris Sainte-Marguerite au sein du quartier gare.

ANNEXE 2 - LES QUARTIERS D'INTERVENTION DU NPNRU : LOCALISATION ET CHIFFRES CLES DES QPV DE L'EUROMETROPOLE

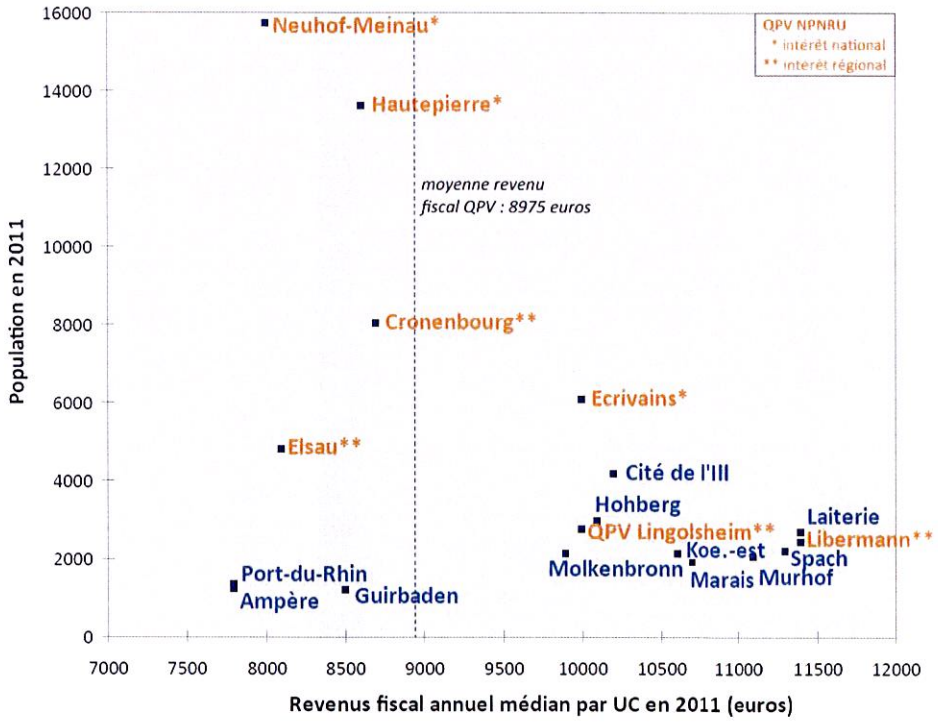
Les quartiers prioritaires de l'Eurométropole de Strasbourg en 2015
(hors ZFU - territoires entrepreneurs)



Les chiffres clés des QPV de l'Eurométropole

Source	RPLS, 2013	CGET, Source fiscale, 2011	
QPV	Nombre de logements sociaux dans le QPV	Population du QPV en 2011	Revenus fiscal annuel médian par UC en 2011 du QPV (en euros)
Neuhof-Meinau	5 892	15 700	8 000
Hautepierre	2 267	13 620	8 600
Cronenbourg	2 454	8 030	8 700
Elsau	1 562	4 820	8 100
Ampère	535	1 220	7 800
Cité de l'Ill	1 760	4 170	10 200
Hohberg	1 095	2 960	10 100
Koenigshoffen-est	515	2 130	10 600
Laiterie	805	2 680	11 400
Molkenbronn	722	2 130	9 900
Murhof	796	2 060	11 100
Port-du-Rhin	566	1 310	7 800
Spach	992	2 180	11 300
Sous total 13 QPV Strasbourg	**19 961**	**63 010**	
sous total 4 QPV ANRU Strasbourg	**12 175**	**42 170**	
	61%	67%	
Libermann	1 017	2 410	11 400
QPV Lingolsheim	766	2 740	10 000
Ecrivains	2 114	6 050	10 000
Marais	670	1 890	10 700
Guirbaden	670	1 190	8 500
Total 18 QPV Eurométropole	**25 198**	**77 290**	
Total 7 QPV ANRU Eurométropole	**16 072**	**53 370**	
	64%	69%	
Total Eurométropole	*48 006*	*470 022*	

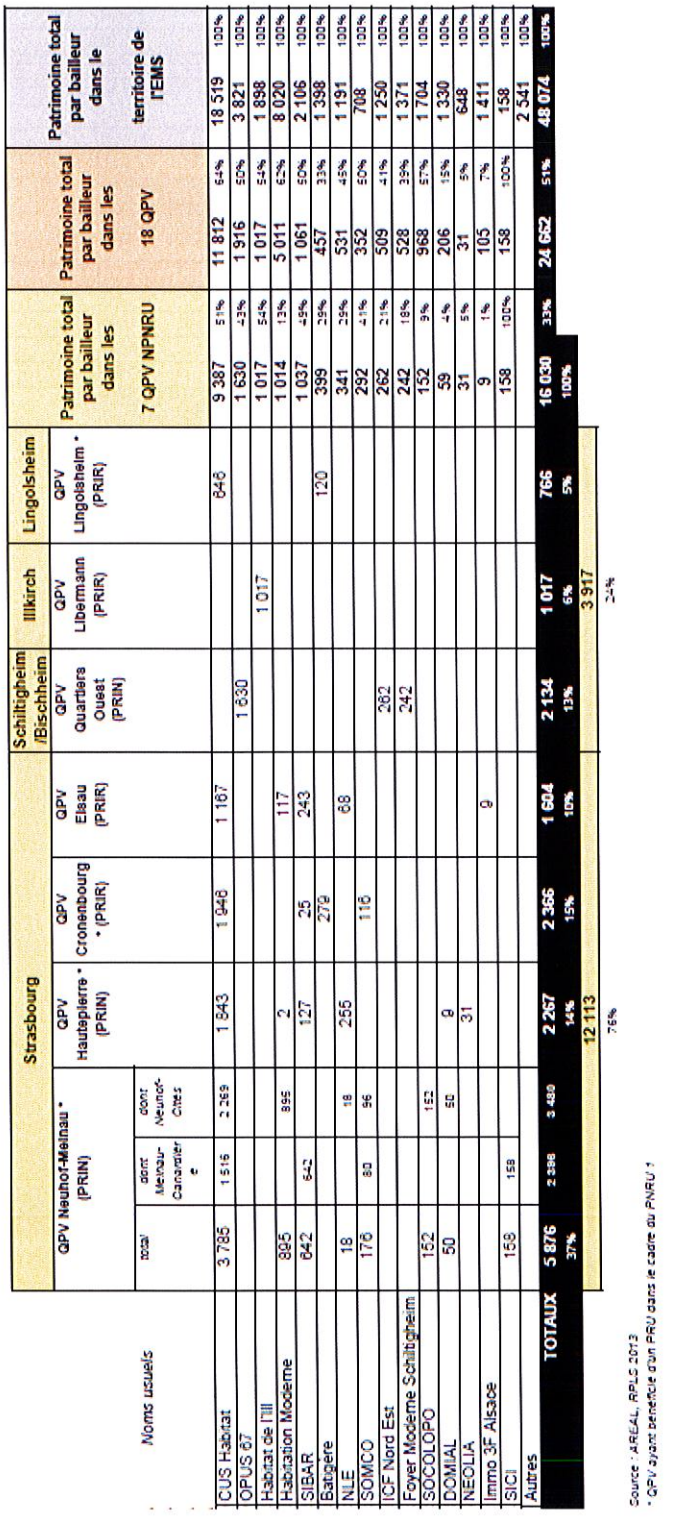
Population et revenu fiscal médian des 18 QPV de l'Eurométropole



Répartition par bailleurs des logements sociaux dans les QPV NPNRU de l'Eurométropole - recensement RPLS 2013 (source AREAL)

Notes :

- données sans détail de la part de logements réhabilités/démolis dans le cadre du PNRU
- les effectifs par quartiers sont calculés sur la base d'un fichier géolocalisé des logements sociaux qui prend en compte 95% du nb total de LLS dans le RPLS (corrections des 5% manquants en cours)



Noms usuels	Strasbourg						Schiltigheim /Bischheim	Illkirch	Lingolsheim	Patrimoine total par bailleur dans les 7 QPV NPNRU		Patrimoine total par bailleur dans les 18 QPV		Patrimoine total par bailleur dans le territoire de l'EMS	
	QPV Neuhof-Meinau * (PRIN)			QPV Hautepierre * (PRIN)	QPV Cronenbourg * (PRIR)	QPV Elsau (PRIR)	QPV Quartiers Ouest (PRIN)	QPV Libermann (PRIR)	QPV Lingolsheim * (PRIR)						
	total	dont Meinau-Canardier e	dont Neuhof-Cités												
CUS Habitat	3 785	1 516	2 269	1 843	1 946	1 167			846	9 387	51%	11 812	64%	18 519	100%
OPUS 67							1 630			1 630	43%	1 916	50%	3 821	100%
Habitat de l'Ill								1 017		1 017	54%	1 017	54%	1 898	100%
Habitation Moderne	895		895	2		117				1 014	13%	5 011	62%	8 020	100%
SIBAR	642	642		127	25	243				1 037	49%	1 061	50%	2 106	100%
Batigère					278				120	399	29%	457	33%	1 398	100%
NLE	18		18	255		68				341	29%	531	45%	1 191	100%
SOMCO	176	80	96		116					292	41%	352	50%	708	100%
ICF Nord Est							262			262	21%	509	41%	1 250	100%
Foyer Moderne Schiltigheim							242			242	18%	528	39%	1 371	100%
SOCOLOPO	152		152							152	9%	968	57%	1 704	100%
DOMIAL	50		50	9						59	4%	206	15%	1 330	100%
NEOLIA				31						31	5%	31	5%	648	100%
Immo 3F Alsace						9				9	1%	105	7%	1 411	100%
SICI	158	158								158	100%	158	100%	158	100%
Autres														2 541	100%
TOTAUX	5 876 37%	2 396	3 480	2 267 14%	2 366 15%	1 604 10%	2 134 13%	1 017 6%	766 5%	16 030 100%	33%	24 652	51%	48 074	100%
				12 113 76%			3 917 24%								

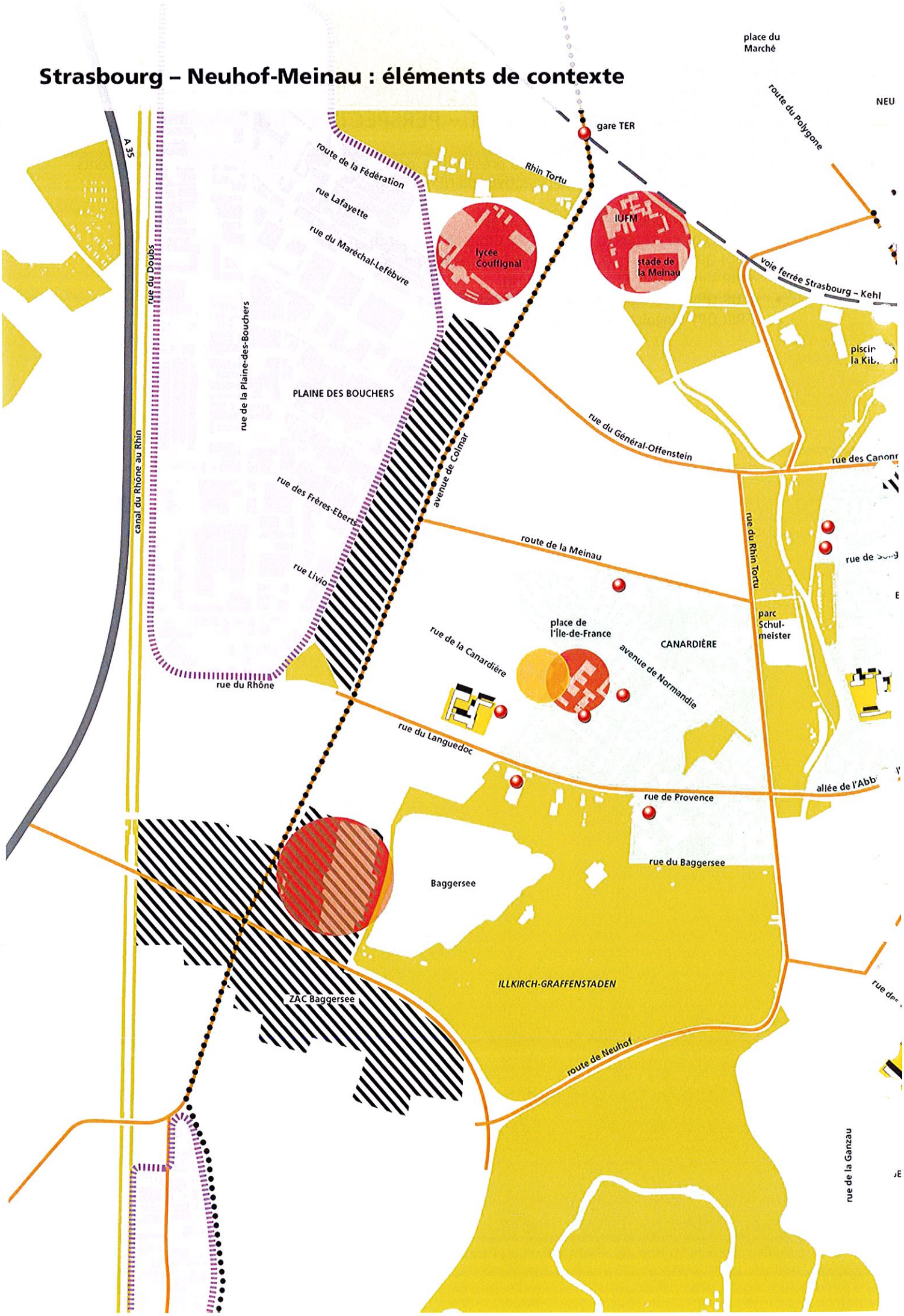
Source : AREAL, RPLS 2013
* QPV ayant bénéficié d'un PRU dans le cadre du PNRU 1

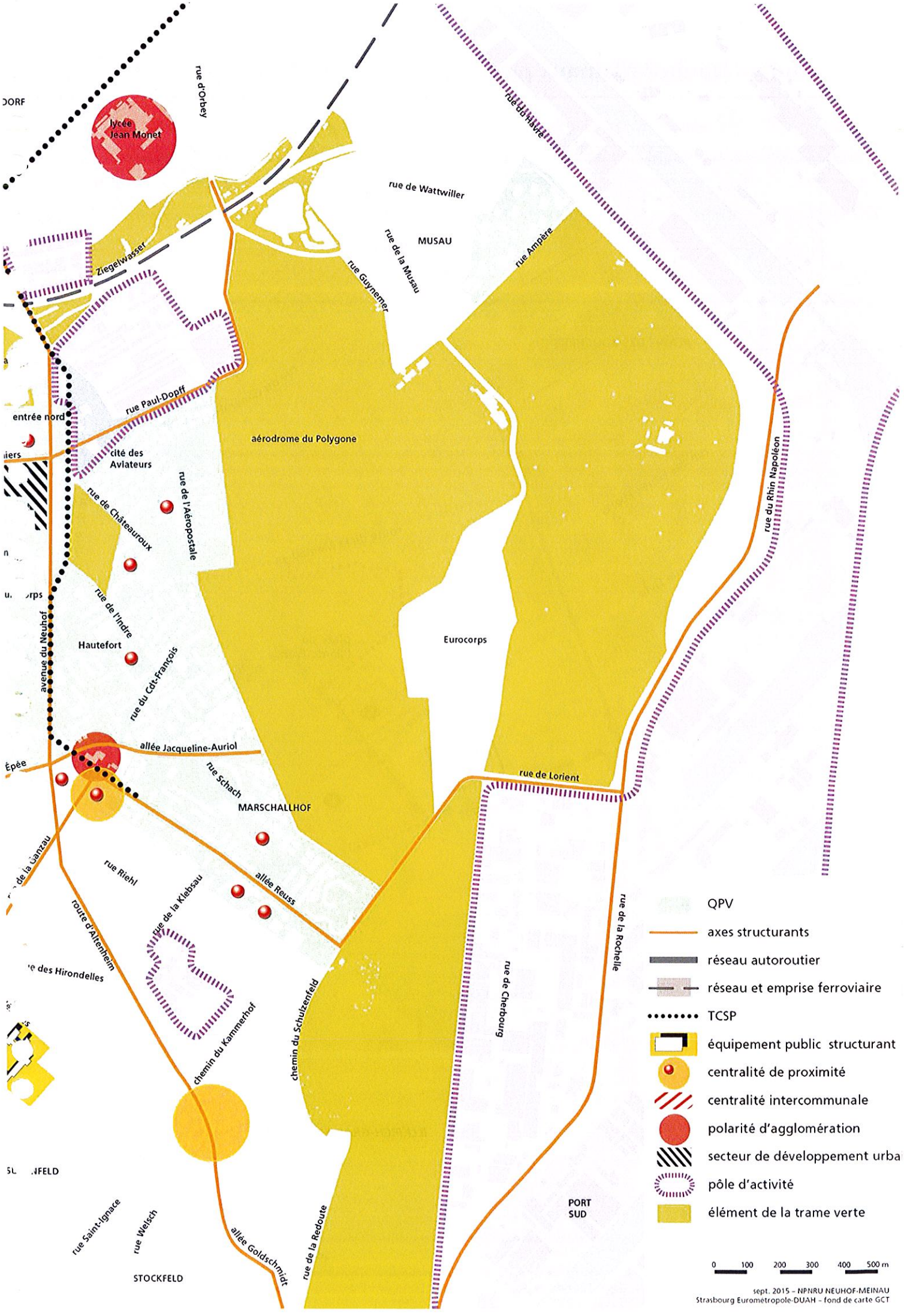
ANNEXE 3 - LES QUARTIERS D'INTERVENTION DU NPNRU : CARTES « ELEMENTS DE CONTEXTE » ET « PERSPECTIVES DU NPNRU »

L'annexe 3 présente un atlas de cartes présentant, pour chaque quartier, d'une part les éléments de contexte et d'autre part les perspectives du NPNRU comme suit :

- PRIN QPV Neuhof-Meinau (Strasbourg)
- PRIN QPV Hautepierre et PRIR QPV Cronenbourg (Strasbourg)
- PRIN QPV Quartiers Ouest (Bischheim et Schiltigheim)
- PRIR signalé QPV Elsau (Strasbourg)
- PRIR QPV Libermann (Illkirch-Graffenstaden)
- PRIR QPV Lingolsheim (Lingolsheim)

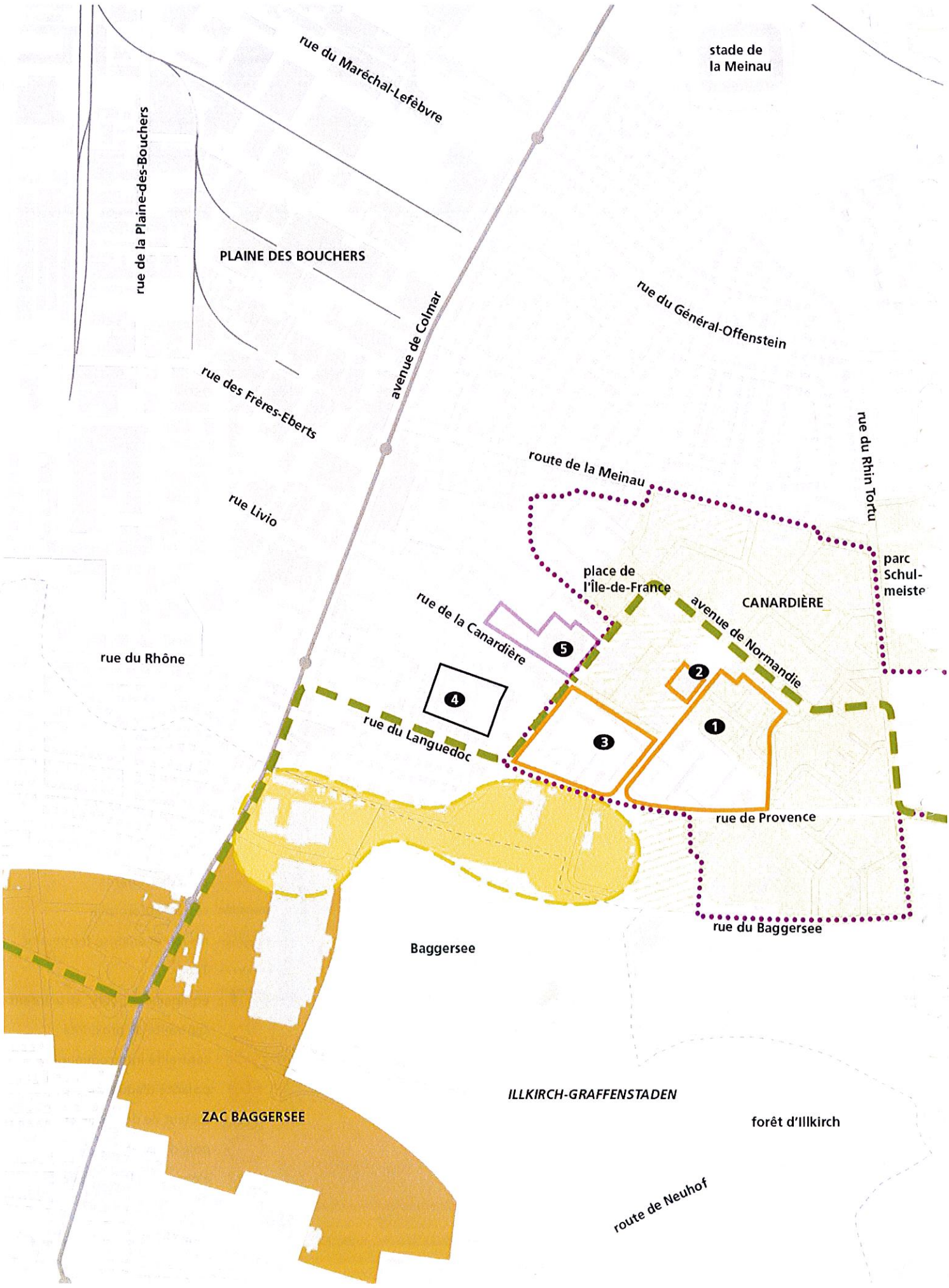
Strasbourg – Neuhof-Meinau : éléments de contexte

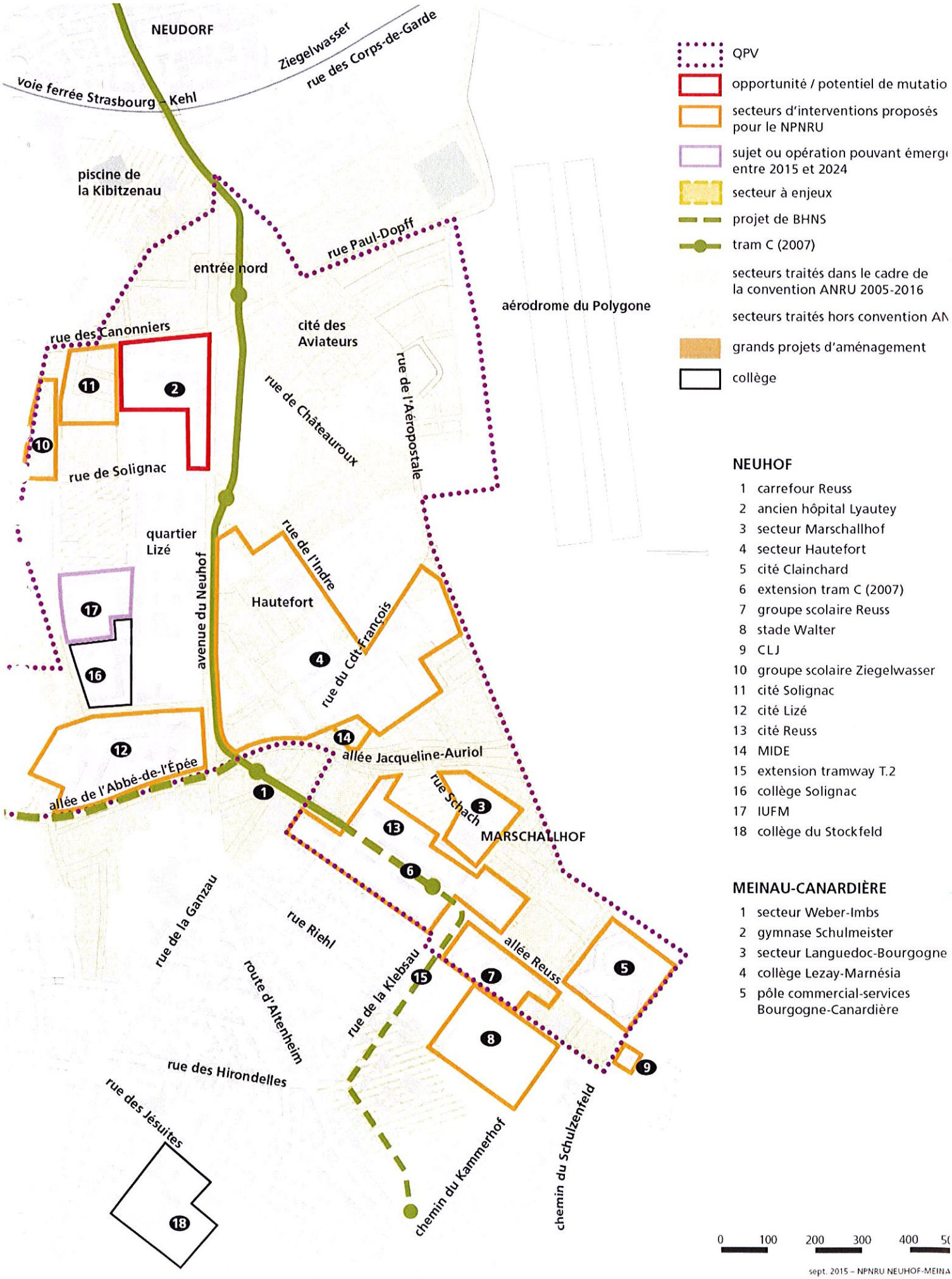




sept. 2015 – NPNRU NEUHOF-MEINAU
Strasbourg Eurometropole-DUAH – fond de carte GCT

Strasbourg – Neuhof-Meinau : perspectives du NPNRU





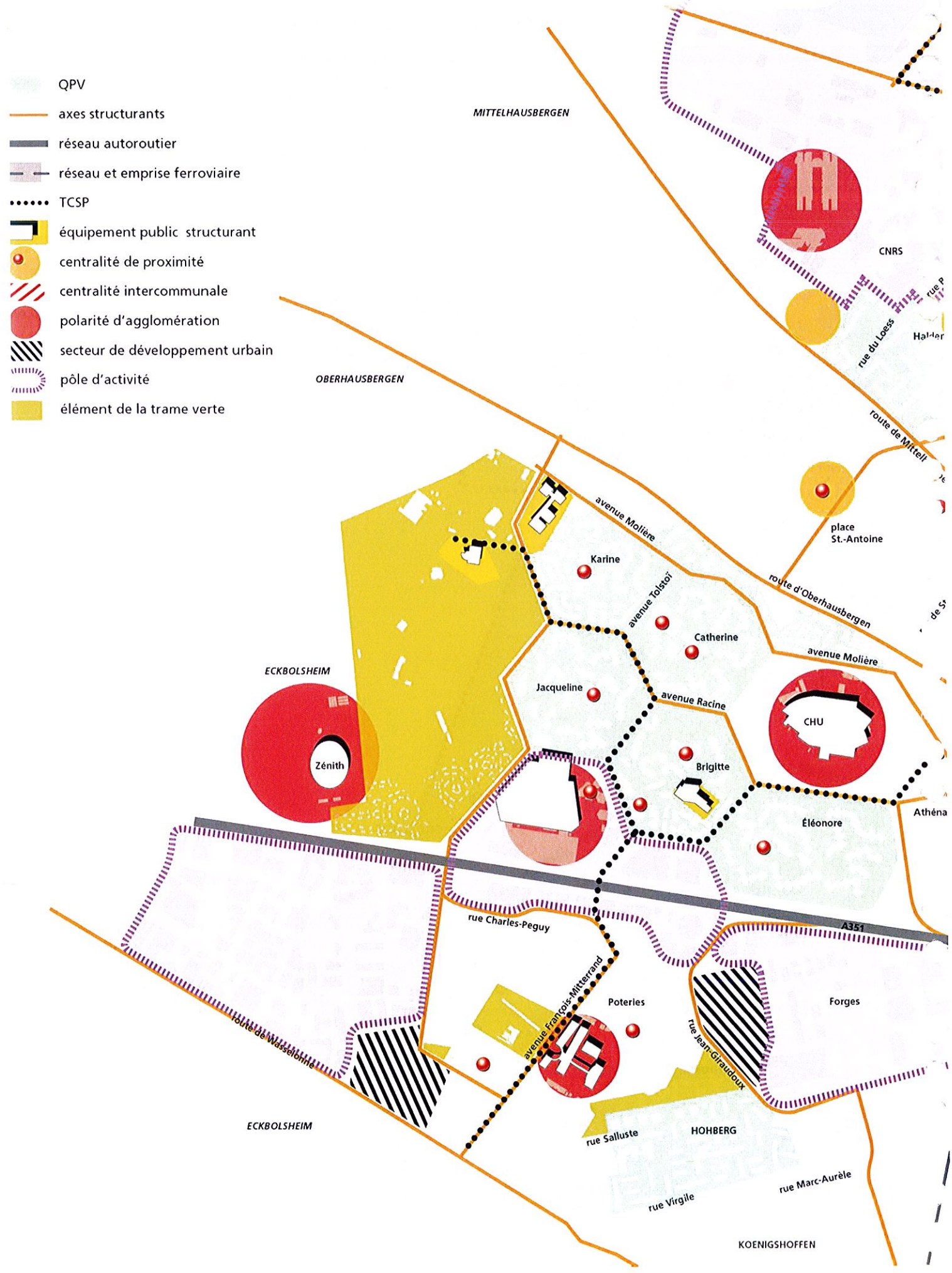
NEUHOF

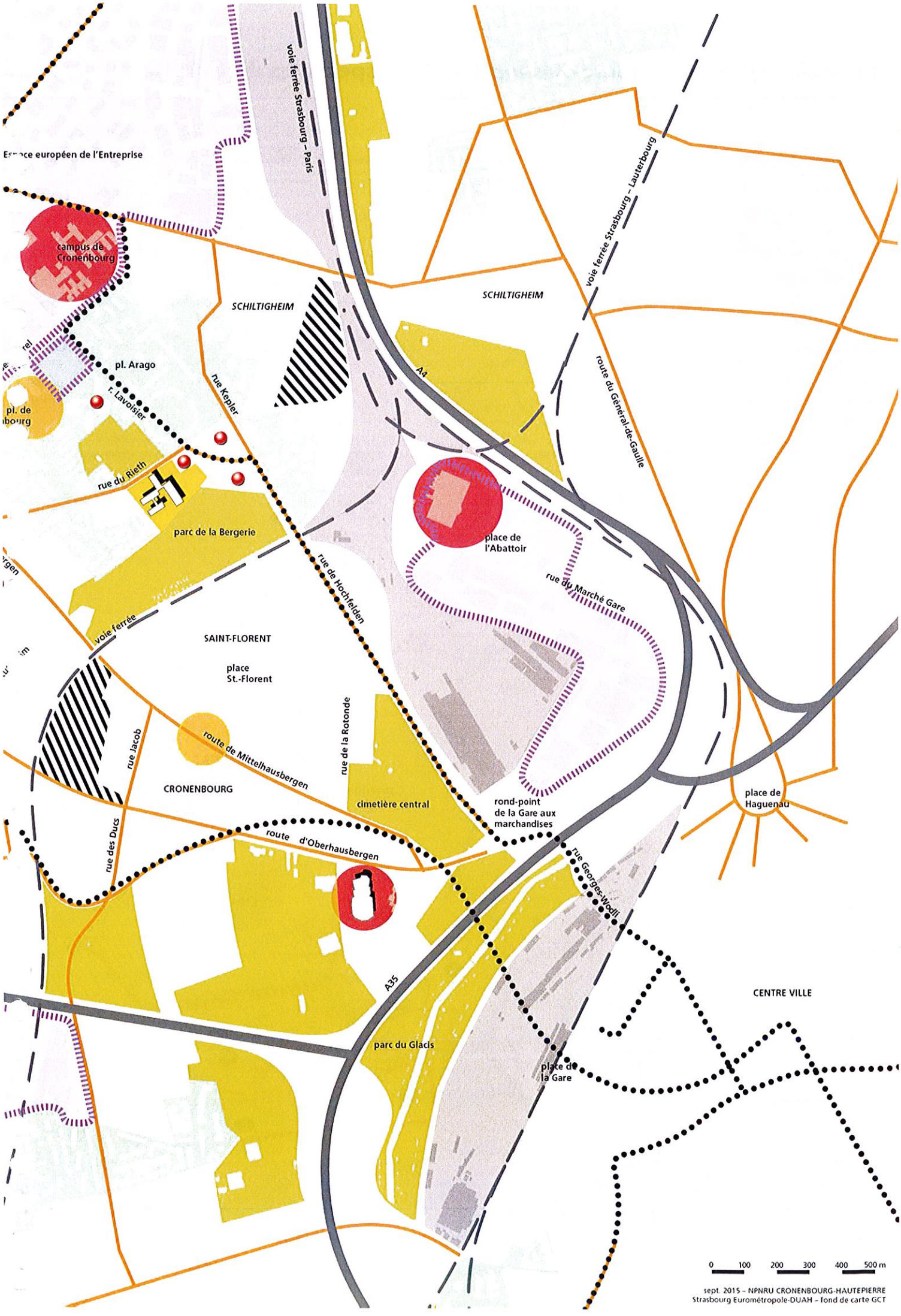
1 carrefour Reuss
2 ancien hôpital Lyautey
3 secteur Marschallhof
4 secteur Hautefort
5 cité Clainchard
6 extension tram C (2007)
7 groupe scolaire Reuss
8 stade Walter
9 CLJ
10 groupe scolaire Ziegelwasser
11 cité Solignac
12 cité Lizé
13 cité Reuss
14 MIDE
15 extension tramway T.2
16 collège Solignac
17 IUFM
18 collège du Stockfeld

MEINAU-CANARDIÈRE

1 secteur Weber-Imbs
2 gymnase Schulmeister
3 secteur Languedoc-Bourgogne
4 collège Lezay-Marnésia
5 pôle commercial-services Bourgogne-Canardière

Strasbourg – Cronenbourg-Hautepierre : éléments de contexte

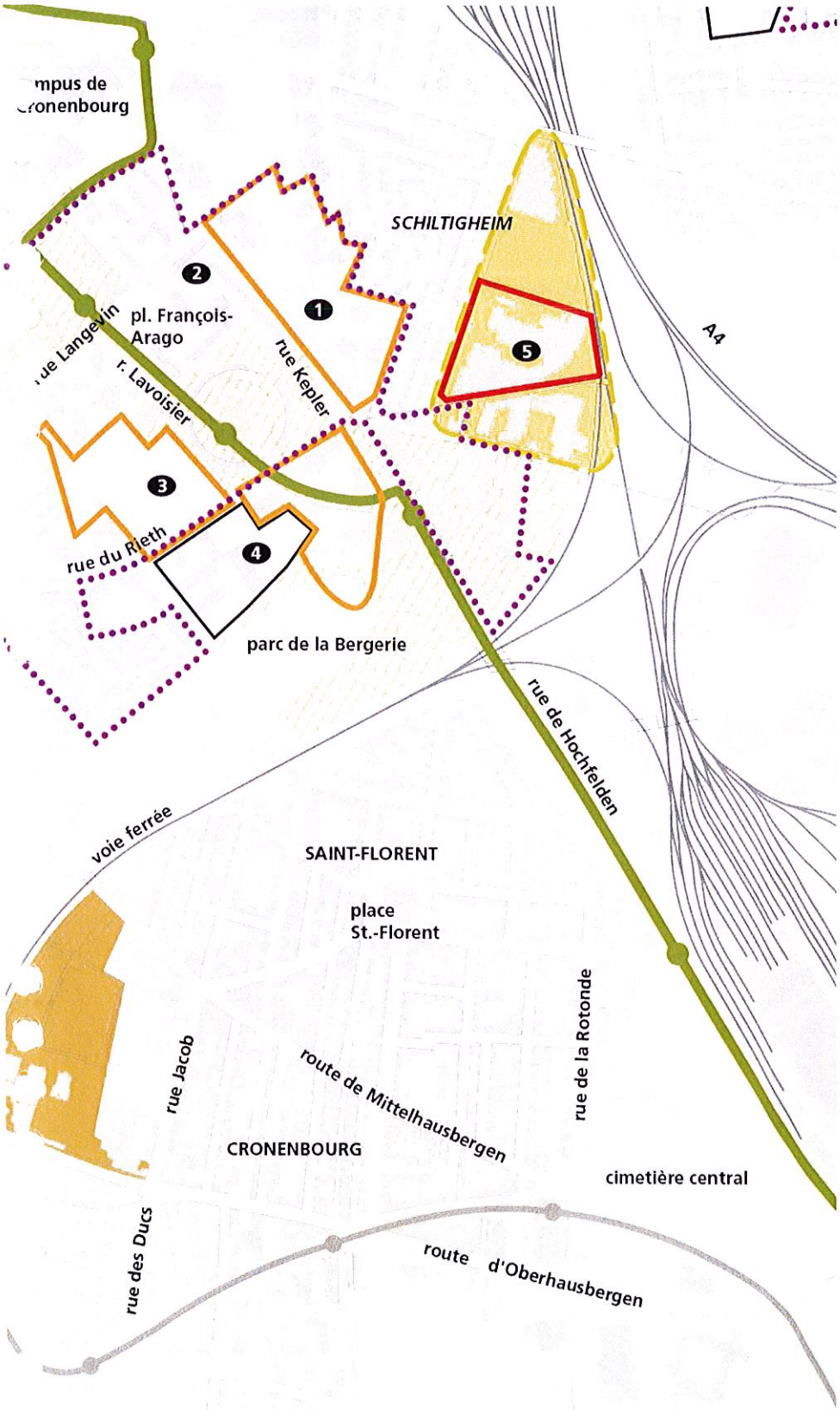




sept. 2015 – NPNRU CRONENBOURG-HAUTEPIERRE
Strasbourg Eurométropole-DUAH – fond de carte GCT

Strasbourg – Cronenbourg-Hautepierre : perspectives du NPNRU





- QPV
- opportunité / potentiel de mutation
- secteurs d'interventions proposés pour le NPNRU
- secteur à enjeux
- TCSP réalisé entre 2005 et 2013
- secteurs traités dans le cadre de la convention ANRU 2005-2016
- secteurs traités hors convention ANRU
- grands projets d'aménagement
- collège

CRONENBOURG

1 secteur Képler
2 CSC l'Aquarium
3 équipements cœur de quartier
4 collège Sophie-Germain
5 centre de tri postal

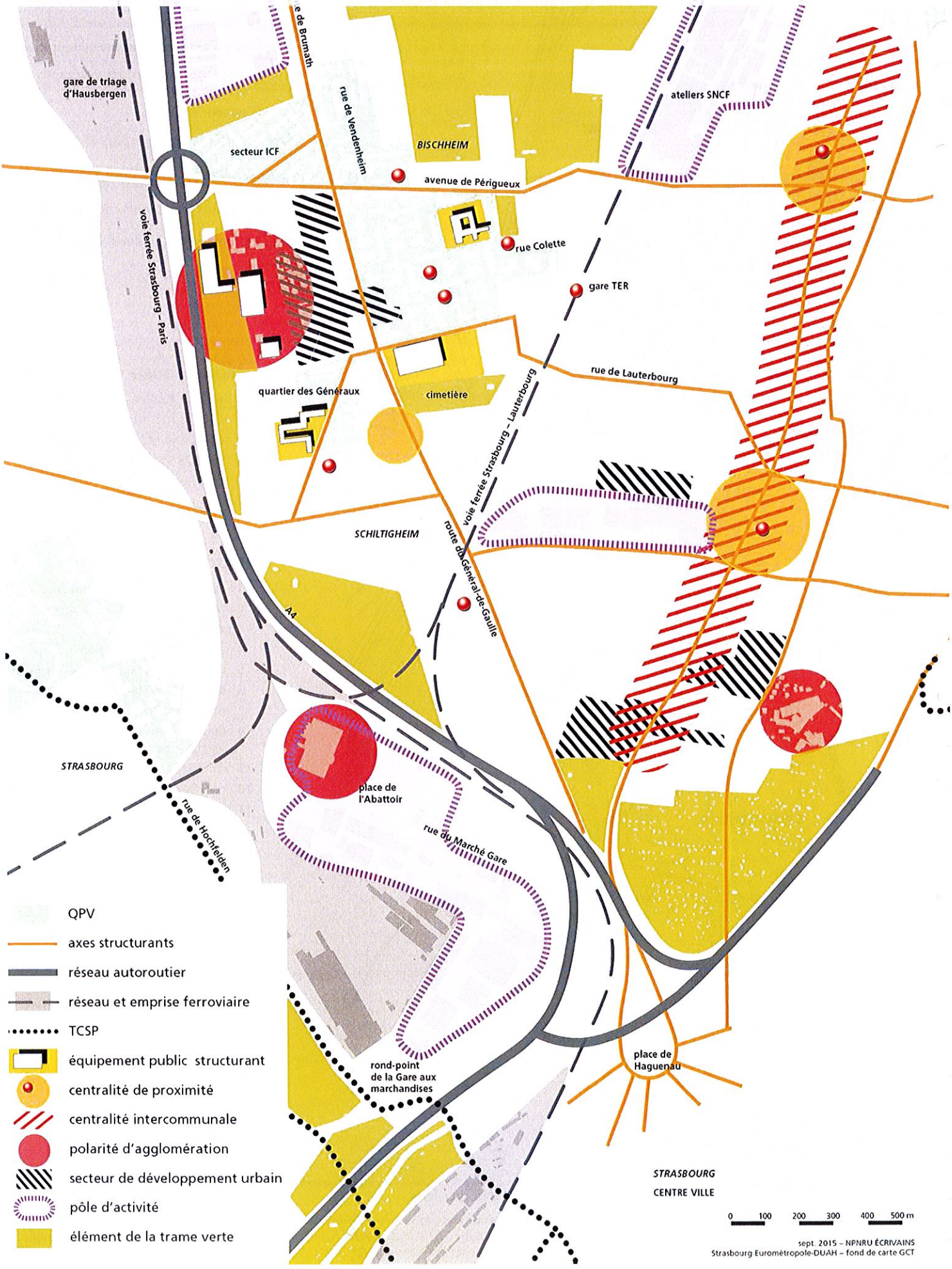
HAUTEPIERRE

1 copropriétés maille Brigitte
2 copropriétés maille Éléonore
3 site Peugeot
4 échangeur autoroutier
5 secteur CUS-Habitat maille Brigitte
6 secteur CUS-Habitat maille Éléonor
7 frange maille Éléonore
8 équipements et espaces publics en cœur de mailles
9 collège Érasme
10 collège François-Truffaut
11 campus DITIB

0 100 200 300 400 500

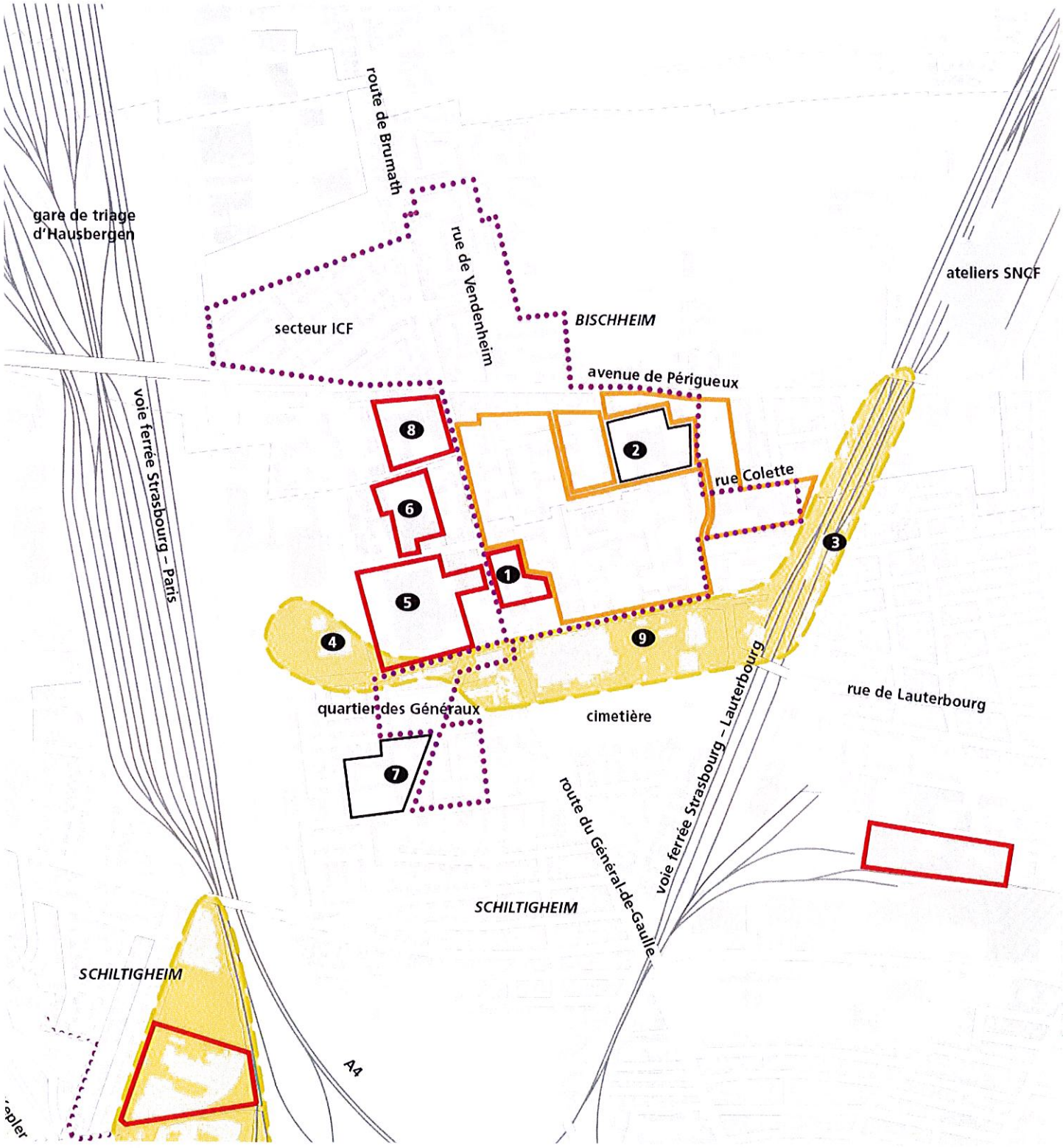
sept. 2015 – NPNRU CRONENBOURG-HAUTEPIERRE
Strasbourg Eurométropole-DUAH – fond de carte GCT

Schiltigheim, Bischheim – Écrivains : éléments de contexte



sept. 2015 – NPNRU ÉCRIVAINS
Strasbourg Eurométropole-DUAH – fond de carte GCT

Schiltigheim, Bischheim – Écrivains : perspectives du NPNRU



QPV

opportunité / potentiel de mutation

secteurs d'interventions proposés pour le NPNRU

secteur à enjeux

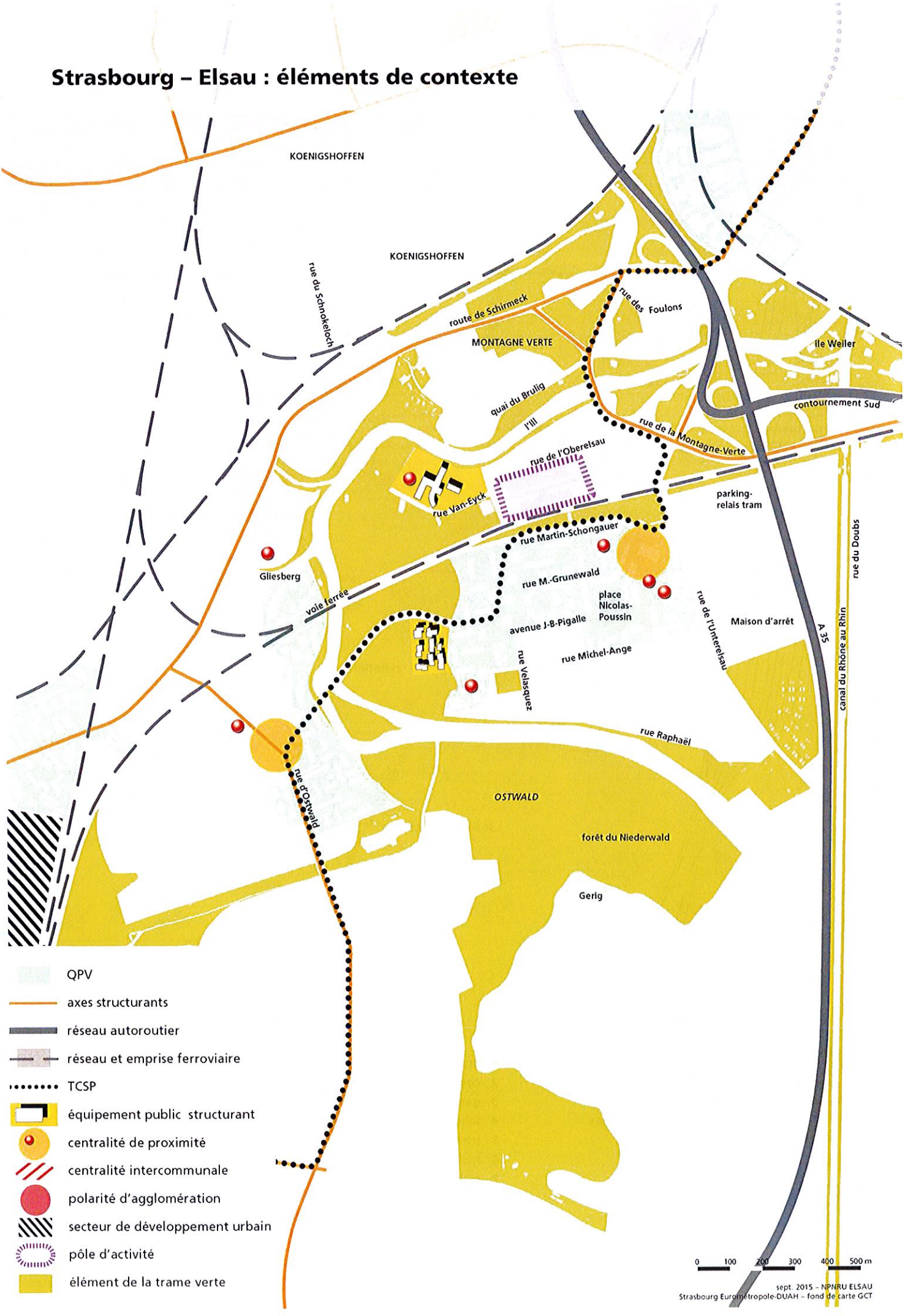
collège

1 ancienne gendarmerie
2 collège Lamartine
3 gare de Bischheim
4 salle des Fêtes de Schiltigheim
5 friche Istra
6 friche Deetjen-Wehr
7 collège Leclerc
8 friche CGED
9 zone commerciale

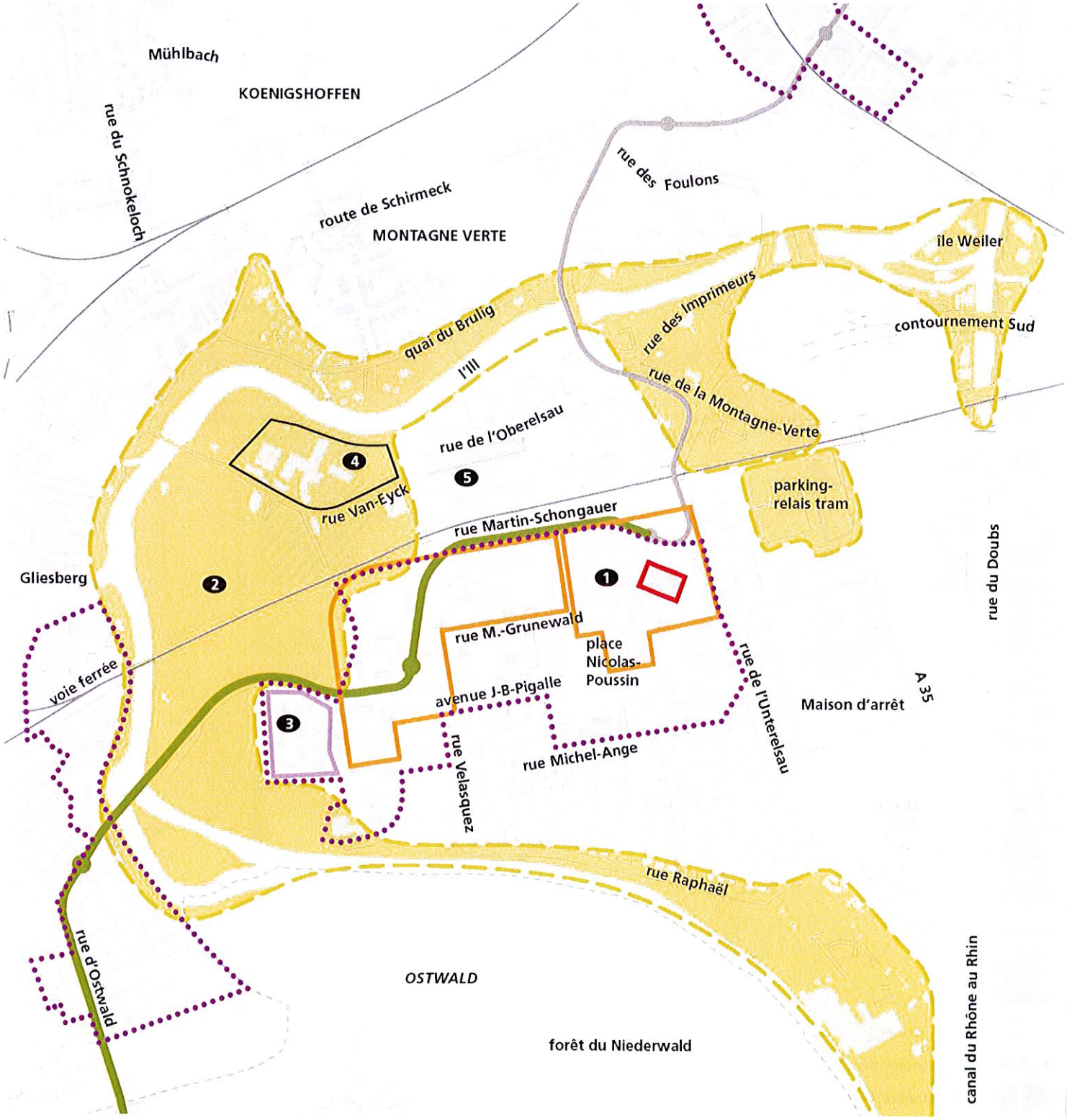
0 100 200 300 400

sept. 2015 – NPNRU ÉCRIVAI
Strasbourg Eurométropole PLUi – fond de carte c

Strasbourg – Elsau : éléments de contexte



Strasbourg – Elsau : perspectives du NPNRU



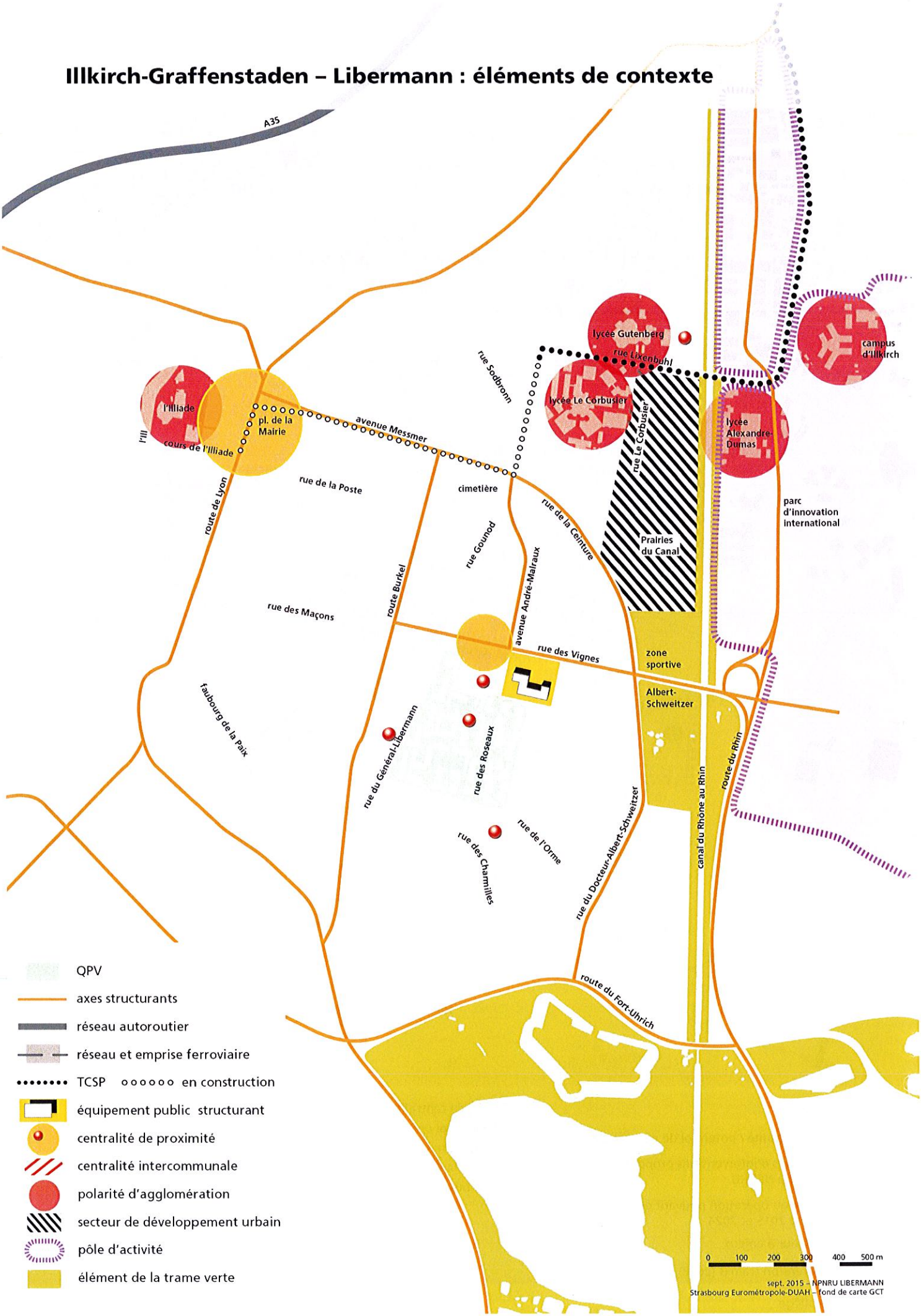
- QPV
- opportunité / potentiel de mutation
- secteurs d'interventions proposés pour le NPNRU
- sujet ou opération pouvant émerger entre 2015 et 2024
- secteur à enjeux
- extension tram B (2008)
- collège

1 espace de centralité
2 parc naturel urbain
3 centre de neuropsychiatrie infantile
4 collège Hans-Arp
5 dépôt bus-tram

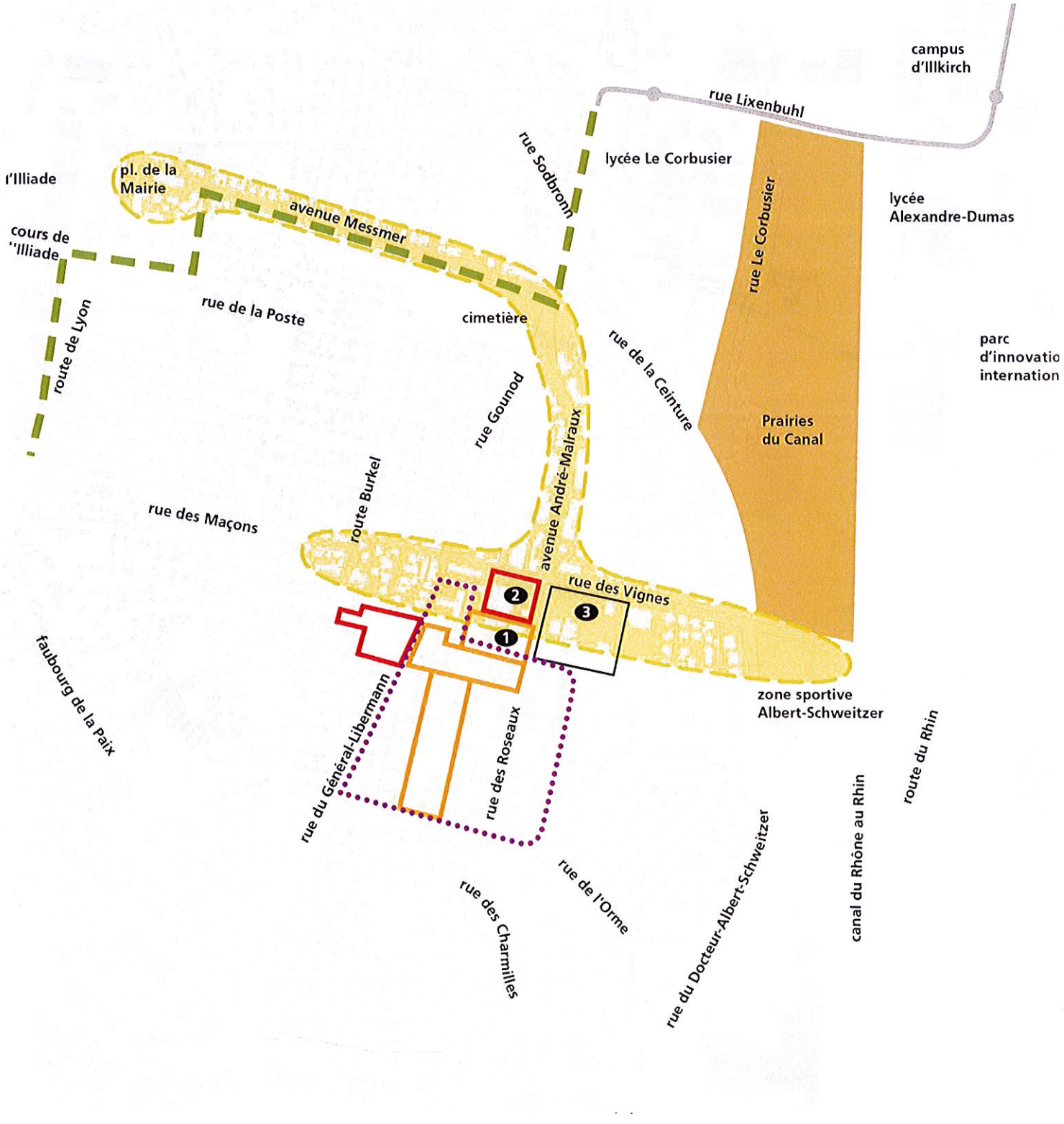
0 100 200 300 400 500 m

sept. 2015 – NPNRU ELSAU

Illkirch-Graffenstaden – Libermann : éléments de contexte



Illkirch-Graffenstaden – Libermann : perspectives du NPNRU



QPV

opportunité / potentiel de mutation

secteurs d'interventions proposés pour le NPNRU

secteur à enjeux

extension tram A (2016)

grands projets d'aménagement

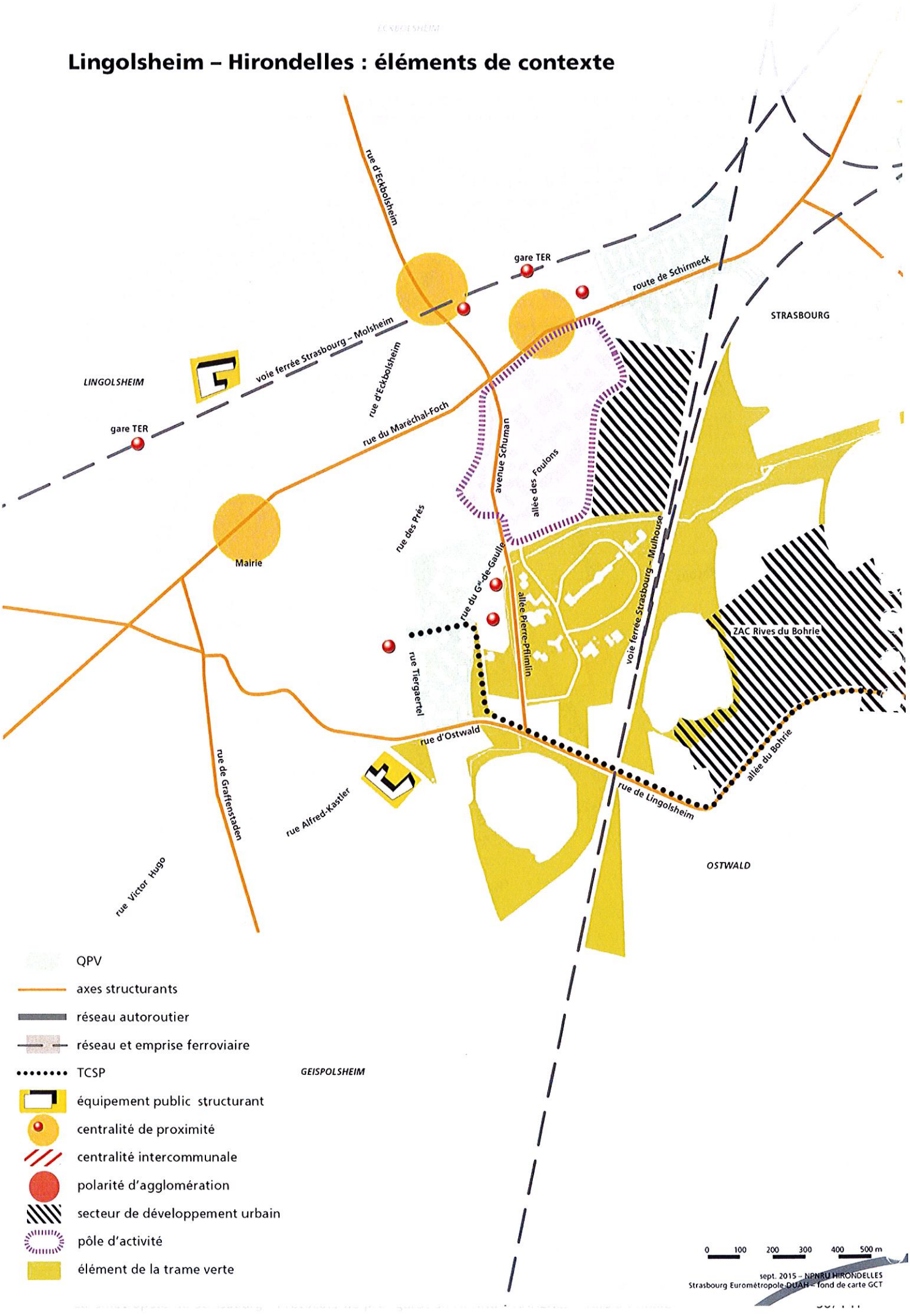
collège

1 école élémentaire Libermann
2 centre commercial
3 collège des Roseaux

0 100 200 300 400 500 m

sept. 2015 - NPNRU LIBERMANN

Lingolsheim – Hirondelles : éléments de contexte



Lingolsheim – Hirondelles : perspectives du NPNRU



- QPV
- opportunité / potentiel de mutation
- secteurs d'interventions proposés pour le NPNRU
- secteur à enjeux
- extension tram B (2008)
- secteurs traités dans le cadre de la convention ANRU 2005-2016
- secteurs traités hors convention ANRU
- grands projets d'aménagement
- collège

1 groupe 12/14 rue du Général-de-Gaulle
2 ARPALE
3 Parc tertiaire des Tanneries
4 collège Galilée
5 éco-quartier Tanneries

0 100 200 300 400 500

sept. 2015 – NPNRU HIRONDELLES
Strasbourg Eurométropole-DUAH – fond de carte GCT

ANNEXE 4 - LES QUARTIERS D'INTERVENTION : PHOTOGRAPHIES AERIENNES

L'annexe 4 présente une vue aérienne des quartiers d'intervention du NPNRU comme suit :

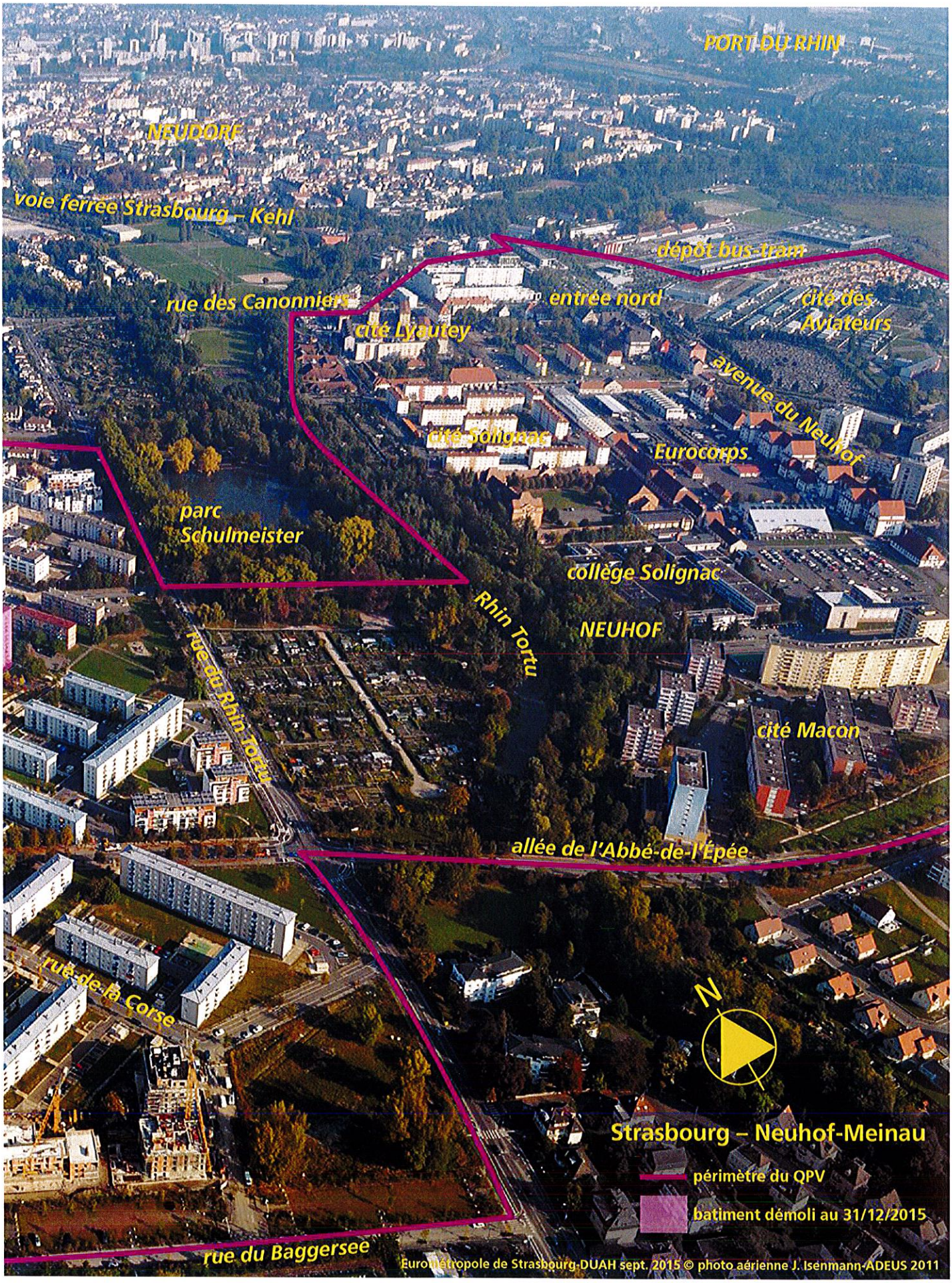
- Strasbourg : quartiers Neuhof, Meinau, Hautepierre, Cronenbourg et Elsau
- Schiltigheim et Bischheim : quartiers des Ecrivains
- Lingolsheim : QPV Lingolsheim
- Illkirch- Graffenstaden : quartier Libermann

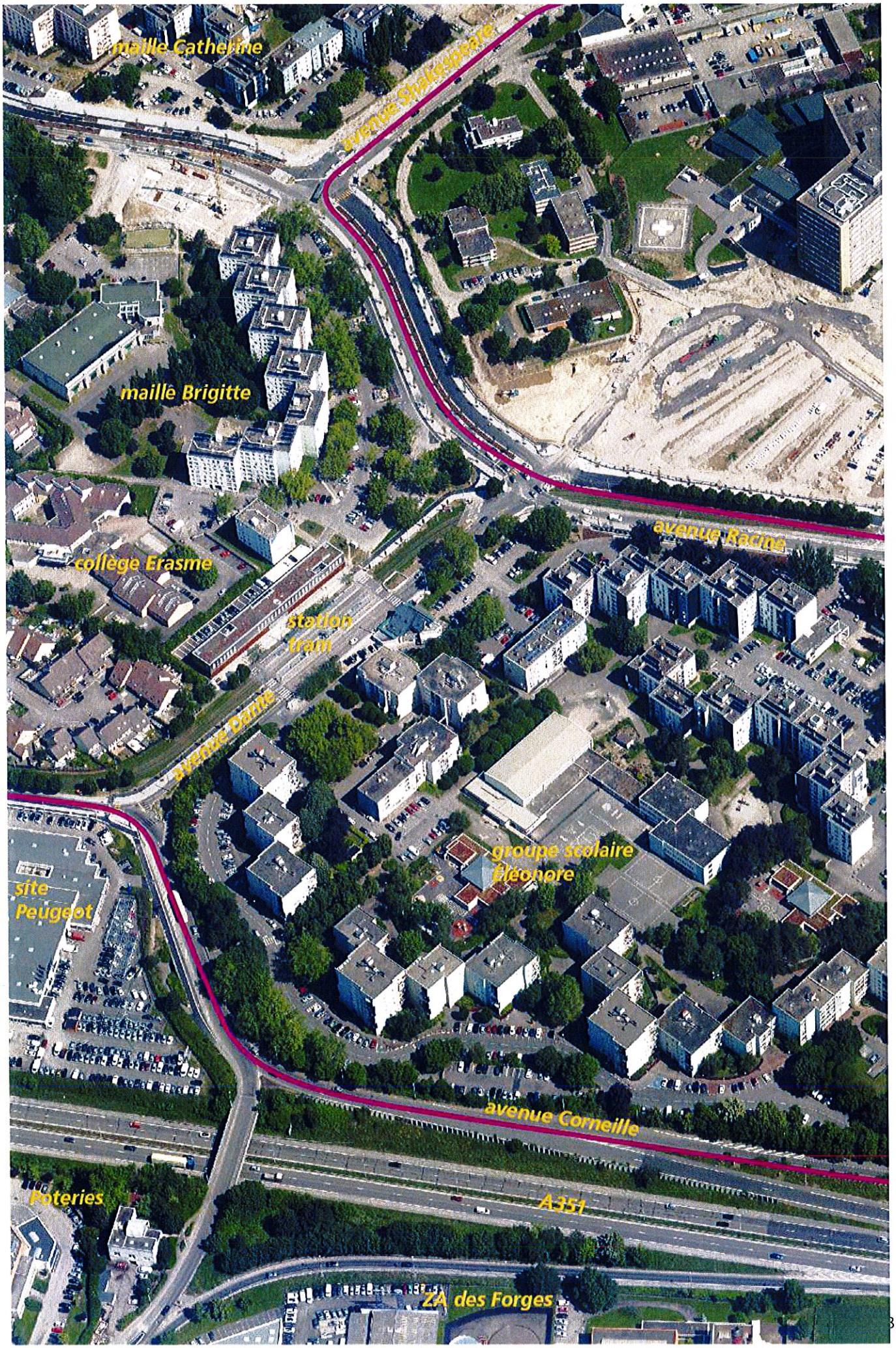
Les photos aériennes datant de 2013, pour les quartiers actuellement en rénovation urbaine dans le cadre du PNRU, les bâtiments démolis au 31 décembre 2015 sont figurés en rose.


Ziegelwasser
école des Canonniers
rue des Canonniers
ancien hôpital militaire Lyautey
cité Lyautey
Eurocorps
groupe scolaire Ziegelwasser
rue de Solignac
cité Solignac
Eurocorps
IUFM
Rhin Tortu

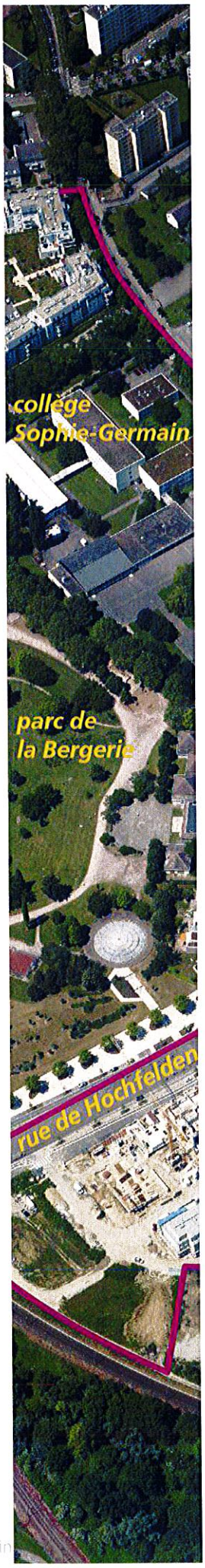

entrée nord
station tram
rue Paul-Dopff
cité des Aviateurs
rue de Châteauroux
école Gens du voyage
cimetière du Polygone
avenue du Neuhof
station tram
école Guynemer
rue de Rhin
place de Hautefort
Strasbourg – Neuhof
périmètre du QPV
batiment démoli
N
Eurométropole de Strasbourg-DUAH sept. 2015, photo aérienne 06/2013

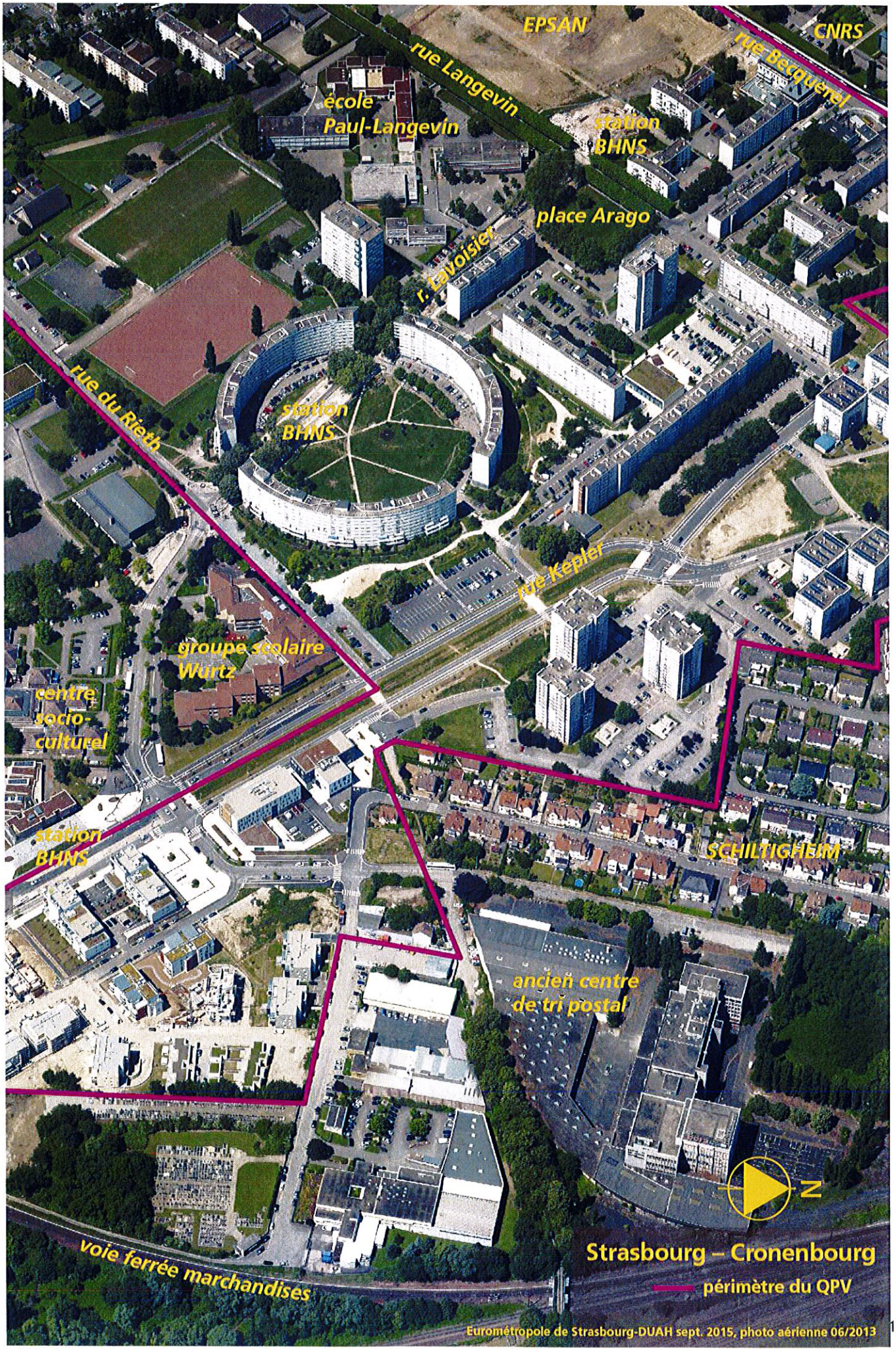

CENTRE VILLE
PLAINE DES BOUCHERS
stade de la Meinau
avenue de Colmar
rue du Général-Offenstein
route de la Meinau
place de l'Île-de-France
avenue de Normandie
école Canardière
rue de la Canardière
square de la Peupleraie
rue de Provence
école Fischart


PORT DU RHIN
NEUDORF
voie ferrée Strasbourg – Kehl
dépôt bus-tram
rue des Canonniers
entrée nord
cité des Aviateurs
cité Lyautey
avenue du Neuhof
cité Solignac
Eurocorps
parc Schulmeister
collège Solignac
Rhin Tortu
NEUHOF
rue du Rhin Tortu
cité Macon
allée de l'Abbé-de-l'Épée
rue de la Corse
N
Strasbourg – Neuhof-Meinau
périmètre du QPV
batiment démoli au 31/12/2015
rue du Baggersee
Eurométropole de Strasbourg-DUAH sept. 2015 © photo aérienne J. Isenmann-ADEUS 2011


maille Catherine
avenue Shakespeare
maille Brigitte
avenue Racine
collège Erasme
station tram
avenue Dante
groupe scolaire Éléonore
site Peugeot
avenue Corneille
Poteries
A351
ZA des Forges


avenue Molière
CHU
station tram
maille Athena
avenue Molière
maille Éléonore
campus DITIB
Strasbourg – Hautepierre
N
périmètre du QPV
ouvrage démoli
Eurométropole de Strasbourg-DUAH sept. 2015, photo aérienne 06/2013

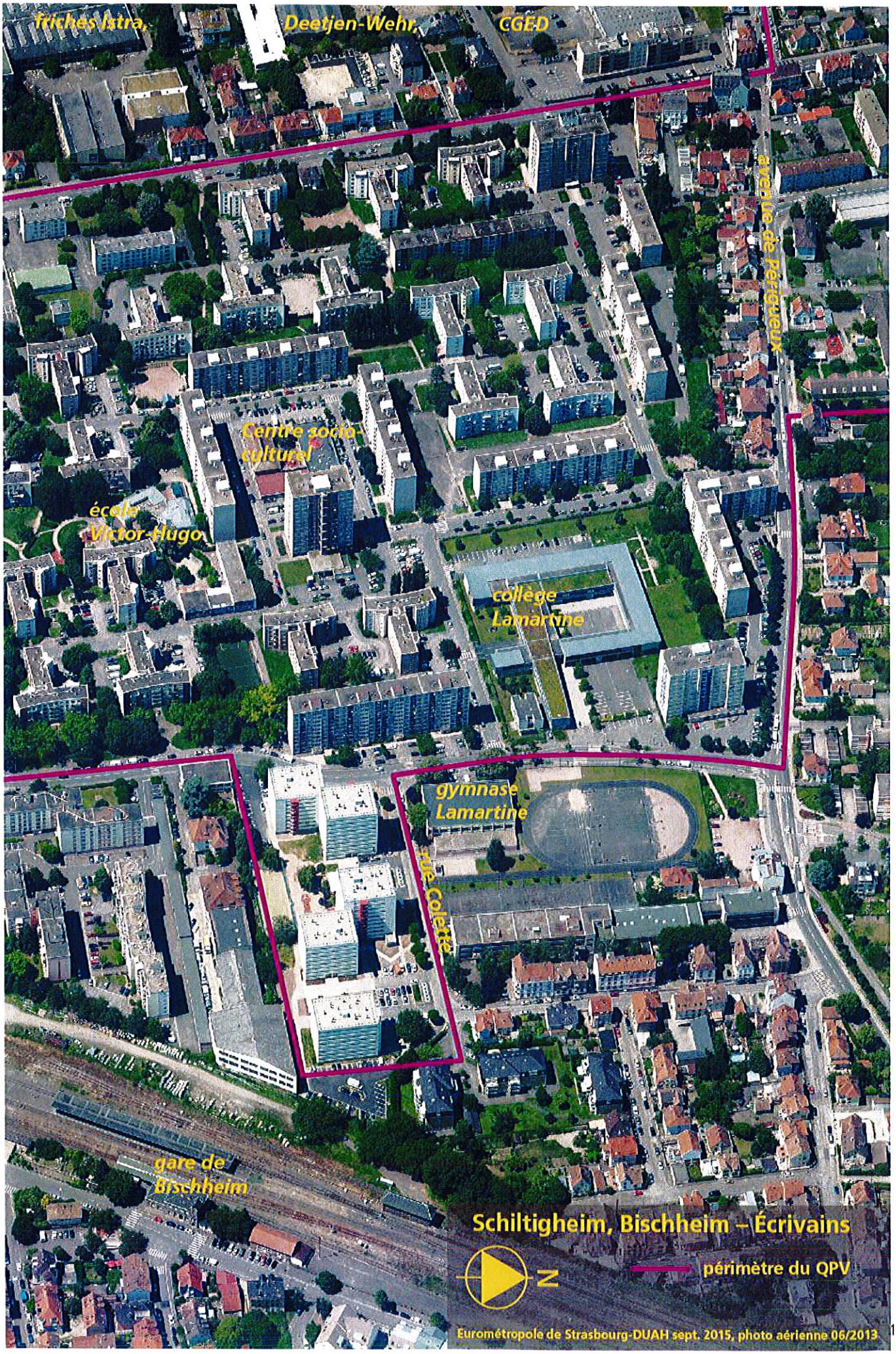

collège
Sophie-Germain
parc de
la Bergerie
rue de Hochfelden


EPSAN
CNRS
rue Langevin
rue Becquerel
école
Paul-Langevin
station
BHNS
place Arago
r. Lavoisier
rue du Rieth
station
BHNS
rue Kepler
groupe scolaire
Wurtz
centre
socio-
culturel
station
BHNS
SCHILTIGHEIM
ancien centre
de tri postal
N
voie ferrée marchandises
Strasbourg – Cronenbourg
périmètre du QPV
Eurométropole de Strasbourg-DUAH sept. 2015, photo aérienne 06/2013

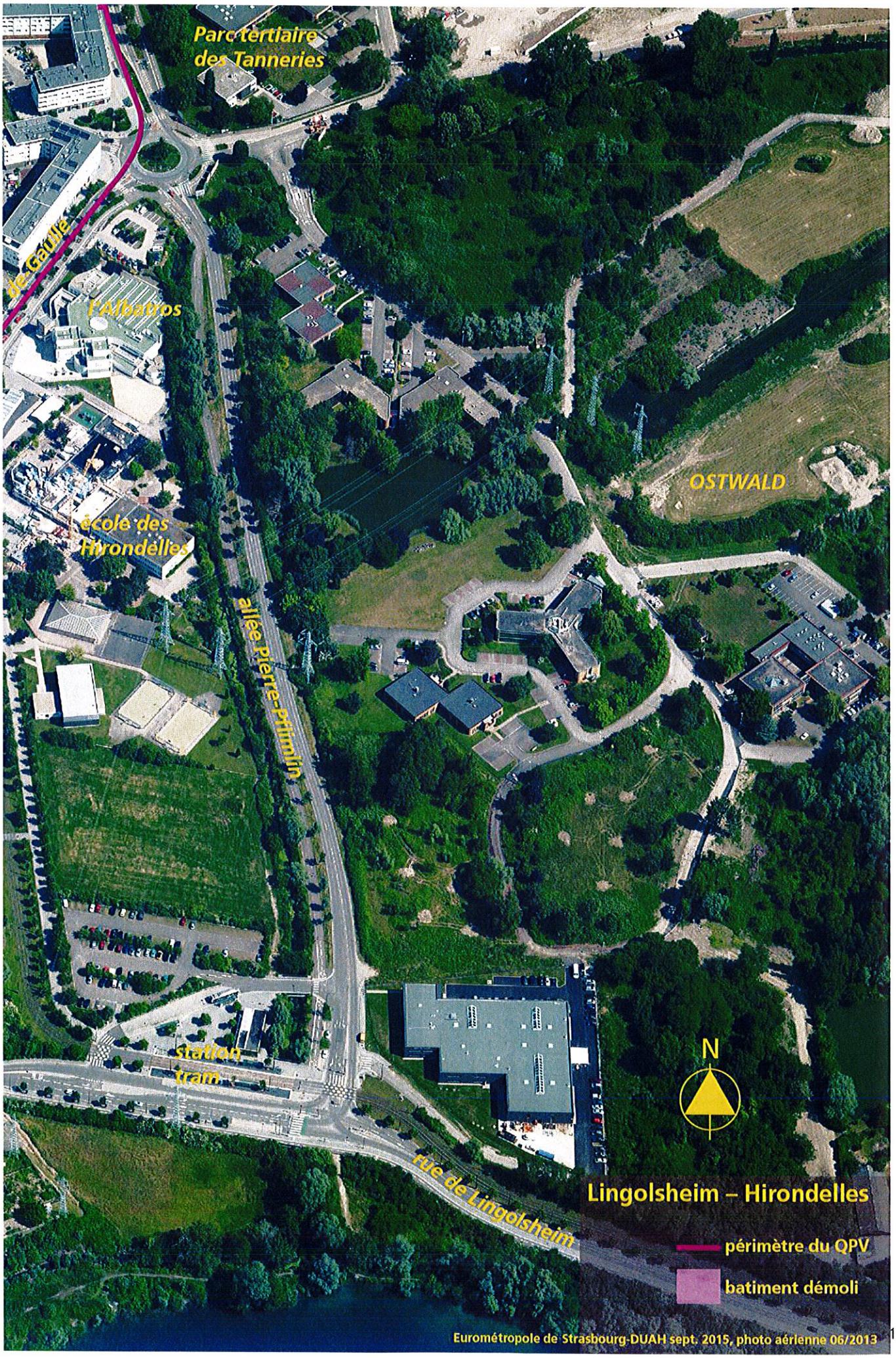

CENTRE-VILLE
route de Schirmeck
contournement Sud
MONTAGNE VERTE
rue de la Montagne-Verte
l'Ill
rue de l'Oberelsau
station tram
rue Watteau
voie ferrée marchandises
dépôt bus-tram
rue Martin-Schongauer
rue Mathias-Grunewald
rue Van-Eyck
avenue J-B-Pigalle
station tram
parc naturel urbain
Centre de neuropsychiatrie infantile

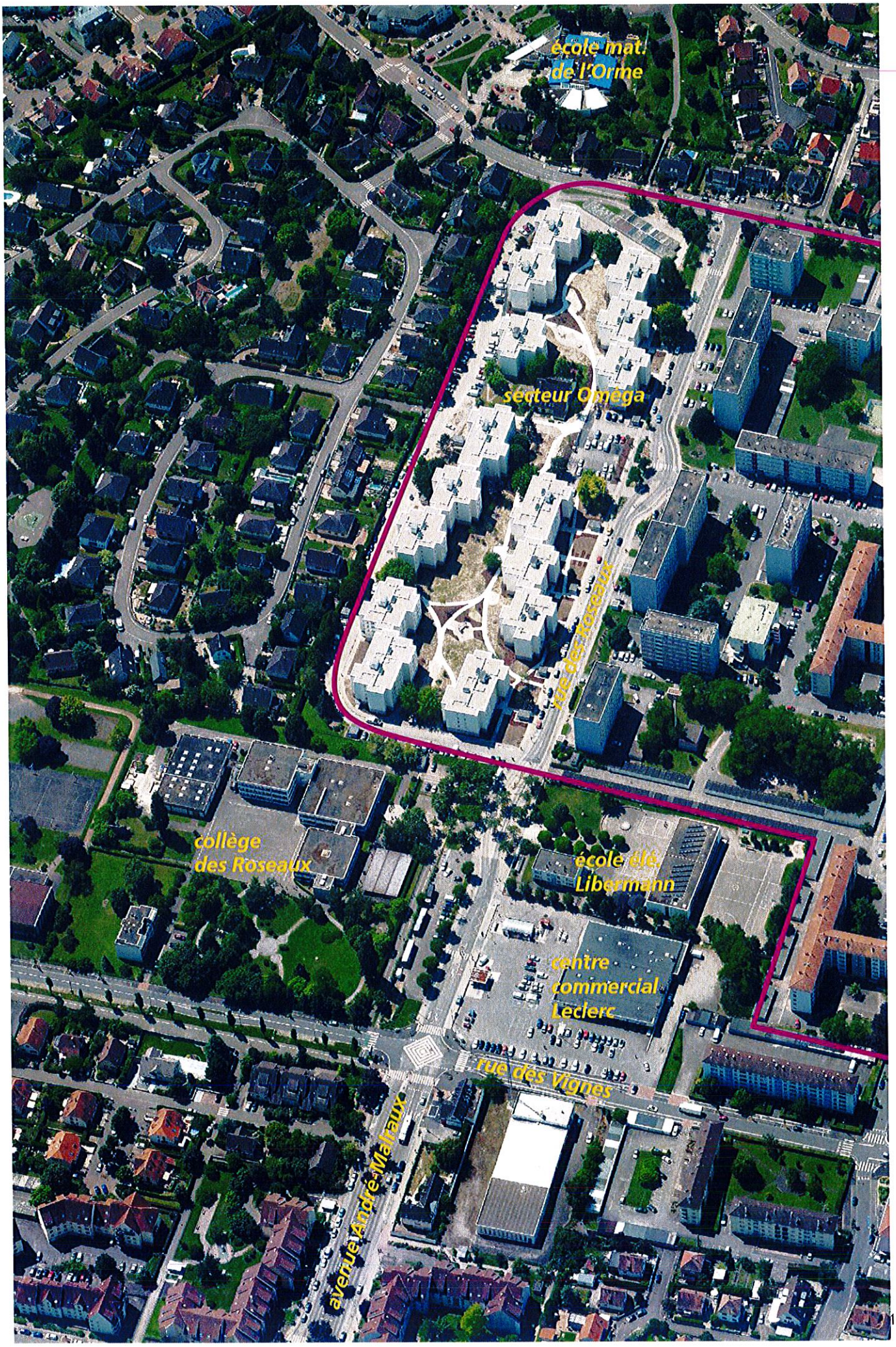

canal du Rhône au Rhin
PLAINE DES BOUCHERS
A 35
parking-relais tram
Maison d'arrêt
rue de l'Untere Elsau
place Nicolas-Poussin
rue Michel-Ange
rue Raphaël
rue Velasquez
l'Ill
OSTWALD
N
Strasbourg – Elsau
périmètre du QPV
Eurométropole de Strasbourg-DUAH sept. 2015 © photo aérienne J. Isenmann-ADEUS 2013

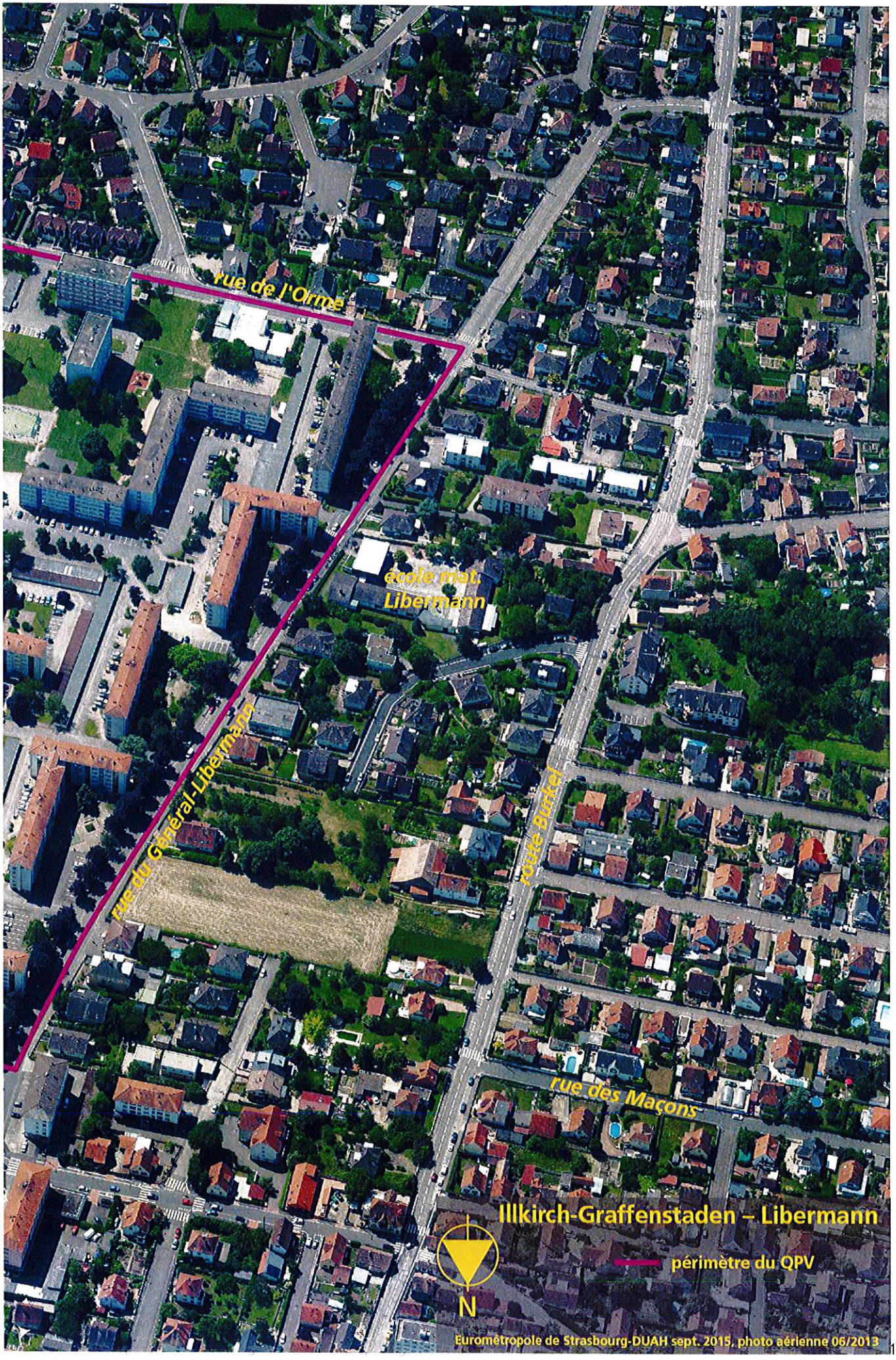

route du Général-de-Gaulle
rue d'Erstein
zone commerciale
rue de Lauterbourg
voie ferrée Strasbourg-Lauterbourg


friches Istra
Deetjen-Wehr
CGED
avenue de Périgueux
Centre socio-culturel
école Victor-Hugo
collège Lamartine
gymnase Lamartine
rue Colette
gare de Bischheim
Schiltigheim, Bischheim – Écrivains
périmètre du QPV
N
Eurométropole de Strasbourg-DUAH sept. 2015, photo aérienne 06/2013


rue des Près
rue du Général
station tram
école des Mésanges
rue Tiergaertel
rue d'Ostwald


Parc tertiaire des Tanneries
de Gaulle
l'Albatros
école des Hirondelles
OSTWALD
allée Pierre-Pflimlin
station tram
rue de Lingolsheim
N
Lingolsheim – Hirondelles
périmètre du QPV
batiment démoli
Eurométropole de Strasbourg-DUAH sept. 2015, photo aérienne 06/2013


école mat.
de l'Orme
secteur Oméga
rue des Roseaux
collège
des Roseaux
école élé.
Libermann
centre
commercial
Leclerc
rue des Vignes
avenue André-Malraux


rue de l'Orme
école mat. Libermann
rue du Général-Libermann
route Burkel
rue des Maçons
Illkirch-Graffenstaden – Libermann
périmètre du QPV
N
Eurométropole de Strasbourg-DUAH sept. 2015, photo aérienne 06/2013

ANNEXE 5 - BILAN DU PREMIER PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE DE L'EUROMETROPOLE 2005/2015 (SYNTHESE)

Dans le cadre du premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), l'Eurométropole de Strasbourg et les communes de Strasbourg et Lingolsheim mènent 5 Projets de rénovation urbaine (PRU) sur le territoire. Ces projets, engagés de manière échelonnée dans le temps, sont aujourd'hui en phase d'achèvement.

L'annexe 5 présente :

- un bilan synthétique des réalisations
- une cartographie des évolutions urbaines sur chaque territoire
- un tableau de l'avancement opérationnel et financier au 1er juin 2015

Chiffres clés du premier programme de rénovation urbaine de l'Eurométropole

- 5 conventions de rénovation urbaine signées avec l'ANRU :
  - Neuhof en 2005, Meinau en 2006, Lingolsheim en 2007, Hautepierre en 2009
  - Cronenbourg, une convention signée en 2011 avec l'ANRU au titre des opérations isolées
- 846,7 M€ TTC d'investissements publics (dont 70 % pour l'habitat) programmés sur l'ensemble des 5 quartiers relayés par 650 M€ TTC d'investissements privés ;
- à Strasbourg, 52 000 habitants concernés, soit près de 20 % de la population ; sur le territoire de l'Eurométropole, 53 400 habitants, soit près de 11% de la population ;

Programme opérationnel :

- 2 165 logements sociaux démolis ;
- 1 158 logements sociaux reconstruits sur site et 1 210 reconstruits en dehors des quartiers ;
- 2 800 nouveaux logements en accession et locatifs libres construits ;
- 4 259 logements sociaux réhabilités et 5 785 résidentialisés ;
- 63 équipements publics réhabilités ou créés
- 35.74 kml de voiries créées ou réaménagées
- 18.54 ha de parcs, squares ou places créés ou réaménagés

Répartition des participations par cofinanceurs :

- Bailleurs :	397,65M€	(47%)
- Communes et Eurométropole :	157,3M€	(18.6%)
- ANRU :	125,47M€	(14.81%)
- Conseil départemental Bas-Rhin :	31,06 M€	(3.7%)
- Conseil régional Alsace :	18,9M€	(2.2%)
- Union Européenne :	3,86M€	(0.5%)
- Caisse des dépôts :	1,67M€	(0.2%)
- Autres :	61,4M€	(7.3%)
- Incidence FCTVA :	49,45M€	(6.5%)

Préambule

L'Eurométropole de Strasbourg et les communes sont engagées depuis le début des années 1990 dans une politique en faveur des quartiers qui présentaient les plus forts signes de fragilisation sociale et de dysfonctionnements urbains.

Depuis 2000, parmi dix secteurs classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS), cinq territoires dont la transformation urbaine a été jugée prioritaire ont fait l'objet de Projets de Rénovation Urbaine (PRU) mis en œuvre dans le cadre de conventions partenariales avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) inscrites au premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) :

- à Strasbourg :
  - le Neuhof (convention ANRU n° 091 - signée en 2005),
  - la Meinau-Canardière (convention ANRU n°241 - signée en 2006),
  - Hautepierre (convention ANRU n°199 - signée en 2009),
  - et Cronenbourg (convention locale « opération isolée ANRU» - signée en 2011) ;
- à Lingolsheim :
  - les Hirondelles (convention ANRU n°139 - signée en 2007).

A partir de 2011, le quartier du Port-du-Rhin a également pu bénéficier de crédits ANRU au titre des opérations isolées. Le développement et la transformation de ce territoire est inscrit dans le projet d'agglomération des Deux Rives.

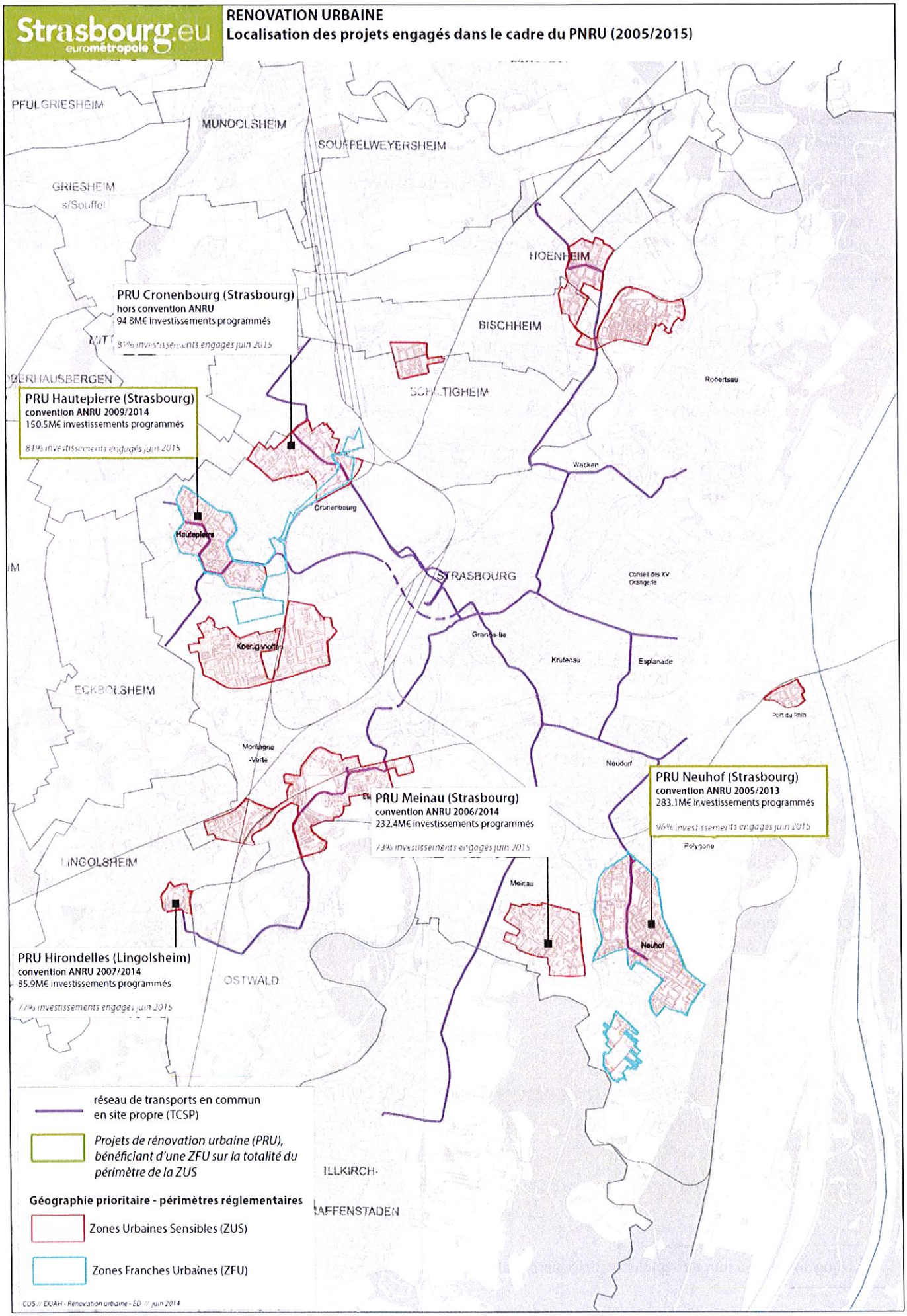
Une politique ambitieuse a permis de faire converger des investissements sur ces quartiers dans une temporalité relativement courte. Cette politique vise à faire de ces quartiers populaires des quartiers attractifs et à les inscrire durablement dans la dynamique de développement de l'agglomération, en intervenant sur le cadre et la qualité de vie de 53 000 habitants du territoire de l'Eurométropole.

Pour l'ensemble de ces cinq territoires, le montant prévisionnel d'investissements publics après signature des avenants de clôture est de 846,7 M€ pour la réalisation de près de 520 opérations physiques, relayés par 650 M€ d'investissements privés[7]. Par ailleurs, dans la cohérence d'ensemble, d'autres opérations sont mises en œuvre par la collectivité et différents maîtres d'ouvrage, sans que ces opérations ne bénéficient de subventions de l'ANRU, dont notamment l'extension du réseau de transports en commun en site propre (TCSP).

En 2015, les cinq projets sont dans leurs dernières phases de mise en œuvre opérationnelle : l'ensemble des opérations est engagé (achevées, en travaux ou à l'étude) et les dernières livraisons vont globalement s'échelonner jusqu'en 2017/2018. En juin 2015, plus de 83% des investissements programmés sont engagés et 84% réalisés.

La politique de rénovation urbaine touche tous les domaines qui font le quotidien des habitants. Les actions menées témoignent d'une volonté partagée entre l'État, les collectivités, les institutions et les bailleurs sociaux de conduire à terme ces projets en lien avec des habitants impliqués et accompagnés dans la transformation de leur cadre de vie.

[7] Données mises à jour en septembre 2015, après validation des deux derniers avenants de sortie


Strasbourg.eu
eurométropole
RENOVATION URBAINE
Localisation des projets engagés dans le cadre du PNRU (2005/2015)
PFULGRIESHEIM
MUNDOLSHEIM
SOUFFELWEYERSHEIM
GRIESHEIM
s/Souffel
HOENHEIM
BISCHHEIM
SCHILTIGHEIM
Robertsau
Wacken
Cronenbourg
Hautepierre
STRASBOURG
Conseil des XV
Orangerie
Grande-Ile
Krutenau
Esplanade
Koenigshoffen
ECKBOLSHEIM
Port du Rhin
Neudorf
Meinau
Polygone
Neuhof
LINGOLSHEIM
OSTWALD
ILLKIRCH-
PRU Cronenbourg (Strasbourg)
hors convention ANRU
94,8M€ investissements programmés
81% investissements engagés juin 2015
PRU Hautepierre (Strasbourg)
convention ANRU 2009/2014
150,5M€ investissements programmés
81% investissements engagés juin 2015
PRU Meinau (Strasbourg)
convention ANRU 2006/2014
232,4M€ investissements programmés
73% investissements engagés juin 2015
PRU Neuhof (Strasbourg)
convention ANRU 2005/2013
283,1M€ investissements programmés
96% investissements engagés juin 2015
PRU Hirondelles (Lingolsheim)
convention ANRU 2007/2014
85,9M€ investissements programmés
77% investissements engagés juin 2015
réseau de transports en commun en site propre (TCSP)
Projets de rénovation urbaine (PRU), bénéficiant d'une ZFU sur la totalité du périmètre de la ZUS
Géographie prioritaire - périmètres réglementaires
Zones Urbaines Sensibles (ZUS)
Zones Franches Urbaines (ZFU)
CUS // DUAH - Rénovation urbaine - ED // juin 2014

1. Des projets partenariaux et concertés, pilotés par des équipes dédiées

1.1. Des projets urbains d'ensemble

Les cinq projets de rénovation urbaine s'appuient sur un projet urbain, traduit à travers un plan guide. Ces projets constituent le socle des débats entre les collectivités, les habitants, l'ANRU et les partenaires pour l'élaboration des conventions.
Ceux-ci fixent ainsi les principes d'actions à trois échelles :

- à l'échelle de l'agglomération, en s'assurant de la bonne insertion des quartiers dans leur environnement ;
- à l'échelle du quartier, en définissant une nouvelle trame urbaine permettant d'assurer un meilleur fonctionnement du quartier et en fixant les principes de partage entre l'espace public et l'espace privatif ;
- à l'échelle des opérations, en élaborant des recommandations à destination des promoteurs immobiliers ou aménageurs et constructeurs publics.

Selon la composition urbaine d'origine de chaque territoire, ils sont déclinés autour des trois axes d'intervention suivants :

- le désenclavement, réalisé par l'arrivée ou l'extension de lignes de TCSP, et la création ou la réorganisation des axes de circulation principaux ;
- l'introduction d'une nouvelle mixité urbaine autour de la diversification et de la requalification de l'habitat, et de la diversification des fonctions ;
- la recomposition de la trame urbaine et la régularisation des domaines publics et privés, permettant d'engager une démarche structurée de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) et garants à terme d'une plus grande mutabilité des territoires.

1.2. Le pilotage et la mise en œuvre des projets

Les projets de rénovation urbaine inscrits dans le PNRU sont portés par l'Eurométropole et les communes de Strasbourg et de Lingolsheim.

Ils sont, par la multiplicité des acteurs concernés et des domaines d'intervention, des projets complexes nécessitant la mise en place d'une gouvernance spécifique.

Pour mener à bien les projets, trois directions de projet ont été créées : pour les quartiers sud «Neuhof-Meinau», pour les quartiers ouest «Hautepierre-Cronenbourg» et pour le quartier des Hirondelles à Lingolsheim. Ces directions de projet sont de véritables pivots pour les différents services de la Communauté urbaine de Strasbourg et les partenaires du projet. Elles jouent un rôle de pilote et de coordination des différentes maîtrises d'ouvrage. Installées au cœur des quartiers en transformation, les équipes assurent un suivi au quotidien des chantiers et une présence auprès des habitants. Elles assurent également le pilotage des PRU au niveau financier, administratif et technique, de la phase de conception à la phase de réalisation, en coordination avec les services internes et les organismes externes.

1.3. Des habitants concertés et accompagnés

Différents « formats » de concertation et d'information ont ainsi été élaborés pour toucher le plus grand nombre et se déclinent en événements ponctuels tels que des visites de chantiers, des temps d'échanges en pied d'immeubles, devant les écoles, sur les marchés hebdomadaires, des réunions publiques par secteur d'intervention, des forums, des journaux d'information... Ces temps d'information et ces actions de concertation répondent à des besoins spécifiques et jalonnent la mise en œuvre du projet en le faisant vivre et évoluer.

2. Des territoires transformés

2.1. A travers l'extension des TCSP

Pour quatre des cinq territoires en rénovation urbaine, la collectivité a investit près de 230 M€ TTC complémentaires, hors conventions ANRU, dans la cadre d'une politique de désenclavement par les transports en commun volontariste qui a conduit à l'aménagement et le mise en service :

- au Neuhof, en 2007, de l'extension de la ligne C tramway (+ 8 stations et 4.2km) ;
- à Lingolsheim, en 2008, de l'extension de la ligne B tramway (+ 7 stations, 4.9km) ;
- à Hautepierre, en 2013, des extensions des lignes A et D tramway (+ 5 stations, 2km) ;
- à Cronenbourg, en 2013, de la création de la ligne G BHNS (12 stations, 5 km).

2.2. A travers la diversification et l'amélioration de l'habitat

2.2.1. A l'échelle de l'agglomération, vers l'augmentation de l'offre de logements et la répartition/diffusion des logements sociaux

Le 4ème Programme Local de l'Habitat (PLH) 2009/2015 a fixé un objectif de production de + 18 000 logements neufs sur la durée du PLH, dont 50% de logements locatifs sociaux et accession sociale sécurisée, décliné par des objectifs territorialisés, en réorientant la production de logements sociaux vers le PLUS/PLAI. Lors de l'approbation du PLH, le nombre total de logements de l'agglomération était de 228 405, dont 20% de logements aidés.

Depuis l'engagement du PLH, de 2009 à 2013[8], 15 153 logements neufs ont été autorisés sur le territoire de l'Eurométropole, dont 5 468 logements aidés (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) sur la totalité de l'agglomération et 3 431 à Strasbourg[9].
Sur la même période, 5 309 logements locatifs sociaux « ménages », dont en moyenne 27% en PLA-I, 57% en PLUS et 16% en PLS et 2 132 logements locatifs sociaux « structures » (résidences étudiantes, séniors, etc.), ont été financés[10],

A noter également que 81 PSLA ont été agréés en 2013, ce qui poursuit la tendance amorcée sur 2011-2012 (respectivement 72 et 41 PSLA) et concourt à l'objectif de développement d'une offre en accession sociale sécurisée sur le territoire. Comme en 2012, la production de logements s'est réalisée de façon importante sur la commune de Strasbourg (48%).

En complément de la création d'une offre nouvelle de logements sociaux, la reconstitution de l'offre hors site générée par les projets de rénovation urbaine conduit à la production complémentaire de 1 210 logements locatifs sociaux (14% PLA-I, 13% PLUS-CD et 73% PLUS), et contribue à la diffusion d'une offre de logements locatifs sociaux neuve engagée par le PLH sur l'ensemble du territoire (60% sur le territoire de Strasbourg, 12% sur le territoire de Lingolsheim, 28% sur d'autres communes).

2.2.2. Au sein des territoires en rénovation urbaine, vers la diversification et l'amélioration de l'offre de logements

Les projets de rénovation urbaine ont permis de développer une offre de logements renouvelée et diversifiée, en engageant la démolition de 2 165 logements locatifs sociaux et la reconstruction sur site de 3 950 logements, dont 70 % de logements privés (accession et locatif libre) et 30 % de logements locatifs sociaux

Le programme de démolition a engagé le relogement de près de 1 650 ménages, dont 72% dans le patrimoine du bailleur CUS Habitat. A l'été 2015, 91% des relogements étaient réalisés. En moyenne à l'échelle des cinq PRU pour les relogements déjà réalisés, en cohérence avec les demandes et les

[8] Les données actualisées à 2014 sont en cours de mise à jour par le service de l'Habitat.
[9] Source : base de données des PC délivrés – service de l'Habitat
[10] Source : base de données des agréments LLS accordés – service de l'Habitat

capacités des ménages : 32% ont été relogés dans du logement social neuf et 71% des relogements ont été réalisés sur la même ZUS, 8% dans une autre ZUS et 20% dans un autre quartier hors ZUS.

Afin de garantir la production d'une offre de logements privés attractive et qualitative permettant d'engager des parcours résidentiels, ainsi que la transformation de l'image des quartiers et une diversification progressive des profils des habitants, la collectivité a mis en place un accompagnement renforcé de ces opérations, à travers l'engagement systématique de consultations de promoteurs et des négociations de contreparties en cas de cessions foncières de son patrimoine. Ce dispositif a permis d'aboutir à des prix moyens de cession accessibles au regard des prix du marché immobilier local : 2 000 € à 2 800 €/m² SHAB en accession en TVA réduite, et de 1 900 à 2 400€/m² SHAB en accession sociale sécurisée.

Lors du ralentissement des ventes en 2011, suite à la crise économique, la collectivité a également accompagné la commercialisation des opérations en promotion privée en organisant avec la CAF des réunions publiques d'information sur les dispositifs d'accession à la propriété, ciblée notamment vers les habitants des quartiers.

En parallèle de la production d'une offre de logements neufs et qualitatifs, les bailleurs sociaux ont engagé la réhabilitation de près de 4 259 logements sociaux et la résidentialisation des pieds d'immeubles de plus de 5 476 logements de leurs patrimoines.

A l'issue de ce premier programme de rénovation urbaine, une part significative du parc social des cinq territoires concernés aura bénéficié d'une intervention lourde et structurante, néanmoins une intervention reste nécessaire sur le reste du parc « non traité ». A titre d'illustrations, au Neuhof, près de 1 500 logements sociaux non traités dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine nécessitent une intervention ambitieuse à court terme, et à Lingolsheim 148 logements étayés sont encore occupés.

2.3. A travers le renforcement de l'attractivité résidentielle des territoires

Construites à l'écart des flux des axes historiques de la ville, les polarités imaginées pour les grands ensembles souffrent globalement d'un manque de visibilité. Leur dégradation progressive liée à la paupérisation des populations participe au manque d'attractivité de ces secteurs. Rendre les territoires en rénovation urbaine attractifs à l'échelle de l'agglomération passe par la présence de lieux vivants et des commerces diversifiés, structuré par des espaces publics de qualité.

Dans cette perspective, les projets de rénovation urbaine ont visé à restructurer des polarités au sein de chaque territoire, comme par exemple :

- la création du carrefour Reuss au Neuhof qui articule autour d'un ensemble d'espaces piétons et de jardins publics et du terminus tramway du quartier des équipements importants de la vie de quartier : la Mairie de quartier, un supermarché et sa galerie commerciale, le centre culturel Django Reinhart, et la médiathèque de quartier ;
- la restructuration et l'ouverture du pôle d'équipements au cœur du quartier de la Meinau, qui s'est menée à travers la restructuration de l'ensemble des équipements publics en place (CMS, multi accueil petite enfance, groupe scolaire, LAPE) et l'aménagement d'une circulation piétonne traversante et de parvis ;
- la reconversion du centre commercial Catherine en pôle de services à Hautepierre, qui s'appuie sur l'extension du tramway (ligne A), visant à regrouper différentes structures (multi-accueil petite enfance, LAPE, CMS, médiathèque, CSC) dans un nouveau lieu de vie du quartier ;
- la recomposition du cœur de quartier Haldenbourg-Bequerel, qui est menée à travers la recomposition commerciale de la place de Haldenbourg, la desserte par le BHNS et l'implantation d'un équipement de santé d'agglomération (EPSAN) ;
- la restructuration des équipements scolaires et sociaux culturels aux Hirondelles à Lingolsheim, qui a été réalisée en lien avec la restructuration des espaces publics et l'arrivée du terminus du tramway.

Fortement présente dès l'origine sous différentes formes au sein des quartiers, la nature a également été un levier essentiel de valorisation de ces territoires et de la construction de ces

projets dans leur dimension sociale. Les PRU ont été l'occasion de créer ou de réaménager une vingtaine de parcs et de squares, soit plus de 185 hectares, et d'ouvrir les quartiers sur des espaces de nature à travers l'aménagement de promenades.

2.4. A travers la diversification des fonctions des territoires

En complément des interventions visant à renouveler les qualités résidentielles de ces secteurs, le programme de rénovation des quartiers a également cherché à engager une diversification des fonctions de quartiers souvent monolithes, d'une part pour rapprocher l'emploi des populations en difficultés économiques et leur conférer de nouveaux usages quotidiens, et d'autre part pour intégrer ces quartiers dans la dynamique économique de l'agglomération.

Les projets ont ainsi permis l'implantation ou le soutien à près de 102 entreprises, qui ont généré l'implantation de près de 1 250 emplois, principalement sur les territoires présentant à l'origine d'importantes disponibilités foncières et inscrits en Zones Franches Urbaines (ZFU) : Neuhof, Hautepierre et secteur Hochfelden à Cronenbourg.

L'implantation des entreprises dans ces territoires a été fortement accompagnée par la collectivité, à travers notamment :

- l'aménagement de zones d'activités (Jules Védrines et Klebsau au Neuhof, Alfred de Vigny à Hautepierre), ou celui d'opérations mixtes (Entrée Nord au Neuhof, secteur Hochfelden à Cronenbourg) ;
- les opérations immobilières portées par LOCUSEM ; SEM de L'Eurométropole réactivée en 2011 et qui a pour objet de créer une offre d'immobilier d'entreprises dans les quartiers les moins favorisés, marqués par un déficit d'offre des opérateurs immobiliers classiques ;
- la mobilisation des Fonds FEDER, qui dans le cadre du Programme compétitivité régionale 2007/2013 a mis en œuvre un plan d'action de 6,2M€ pour le développement économique des 10 ZUS.

Par ailleurs, les projets ont également permis, à travers la mise en œuvre des clauses d'insertion dans les marchés de travaux des entreprises, la réalisation de 604 781h en juin 2014, soit plus de 110% de l'objectif initial à environ 85% de la réalisation totale des travaux. Ces heures ont bénéficié à 1 500 bénéficiaires à travers 2 316 contrats.

Après 10 ans de rénovation urbaine, la transformation des territoires est réellement engagée, mais elle doit encore être confortée à travers notamment la poursuite de l'intervention publique, sur les secteurs non traités tant pour éviter une nouvelle ségrégation spatiale intra-territoire, que pour garantir la pérennité des investissements engagés et le maintien à moyen et plus long terme de l'attractivité de l'offre immobilière implantée (logements et activités).

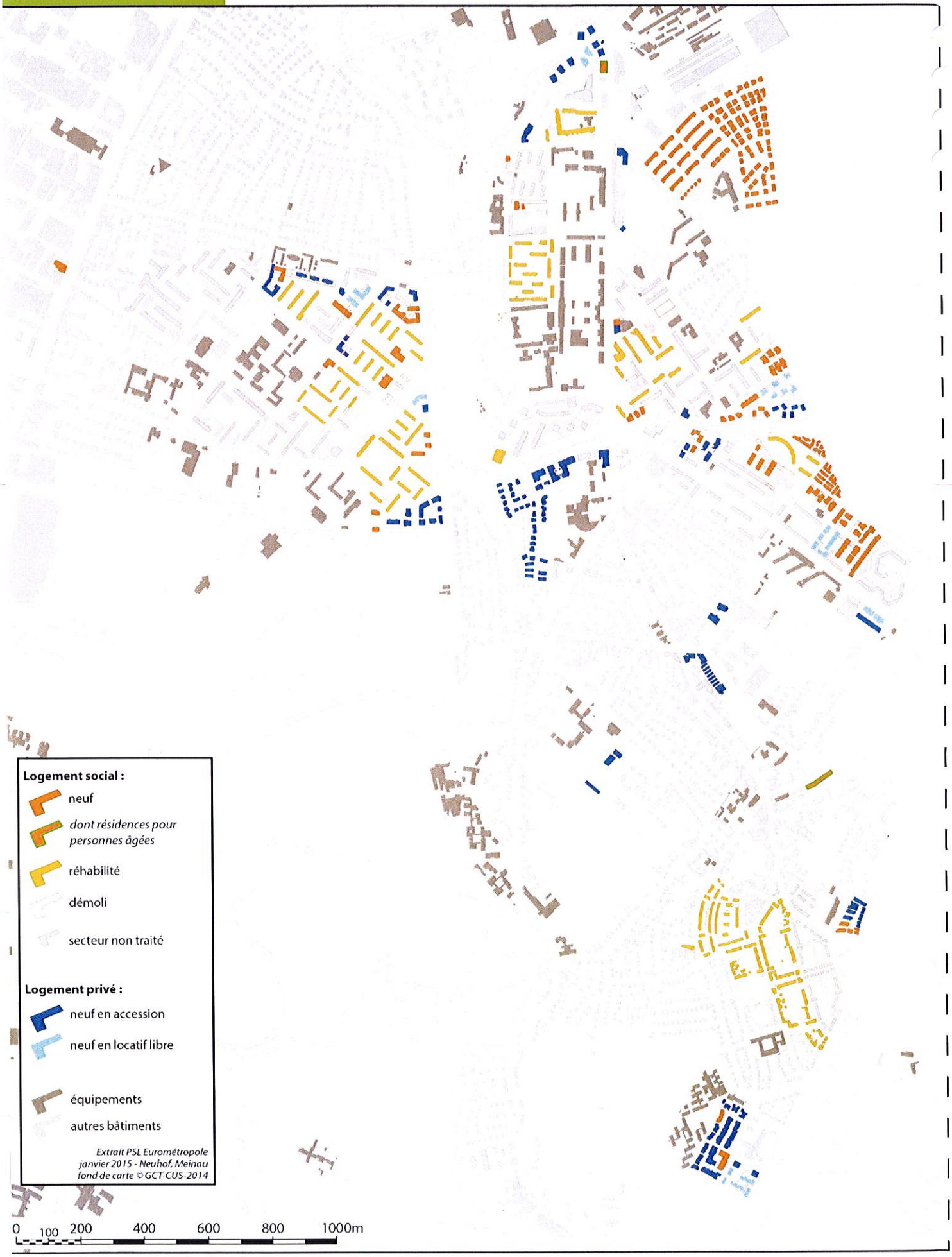
Projets de rénovation urbaine Neuhof et Meinau (ANRU 1)
PROJET URBAIN



Strasbourg.eu
eurométropole

Projets de rénovation urbaine Neuhof et Meinau (ANRU 1)

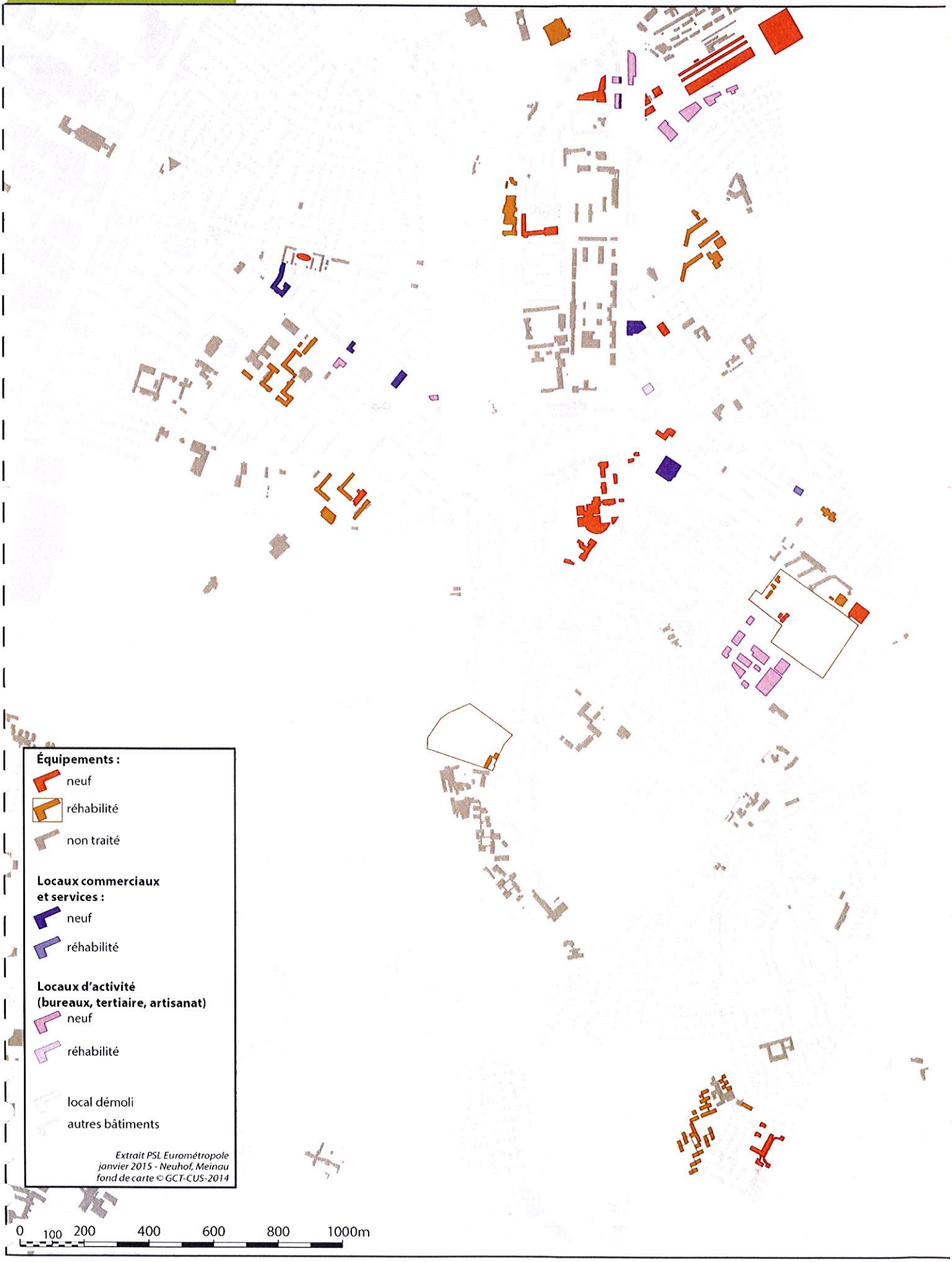
DIVERSIFICATION ET AMÉLIORATION DE L'HABITAT 2004 - 2019



Strasbourg.eu
eurométropole

Projets de rénovation urbaine Neuhof et Meinau (ANRU 1)

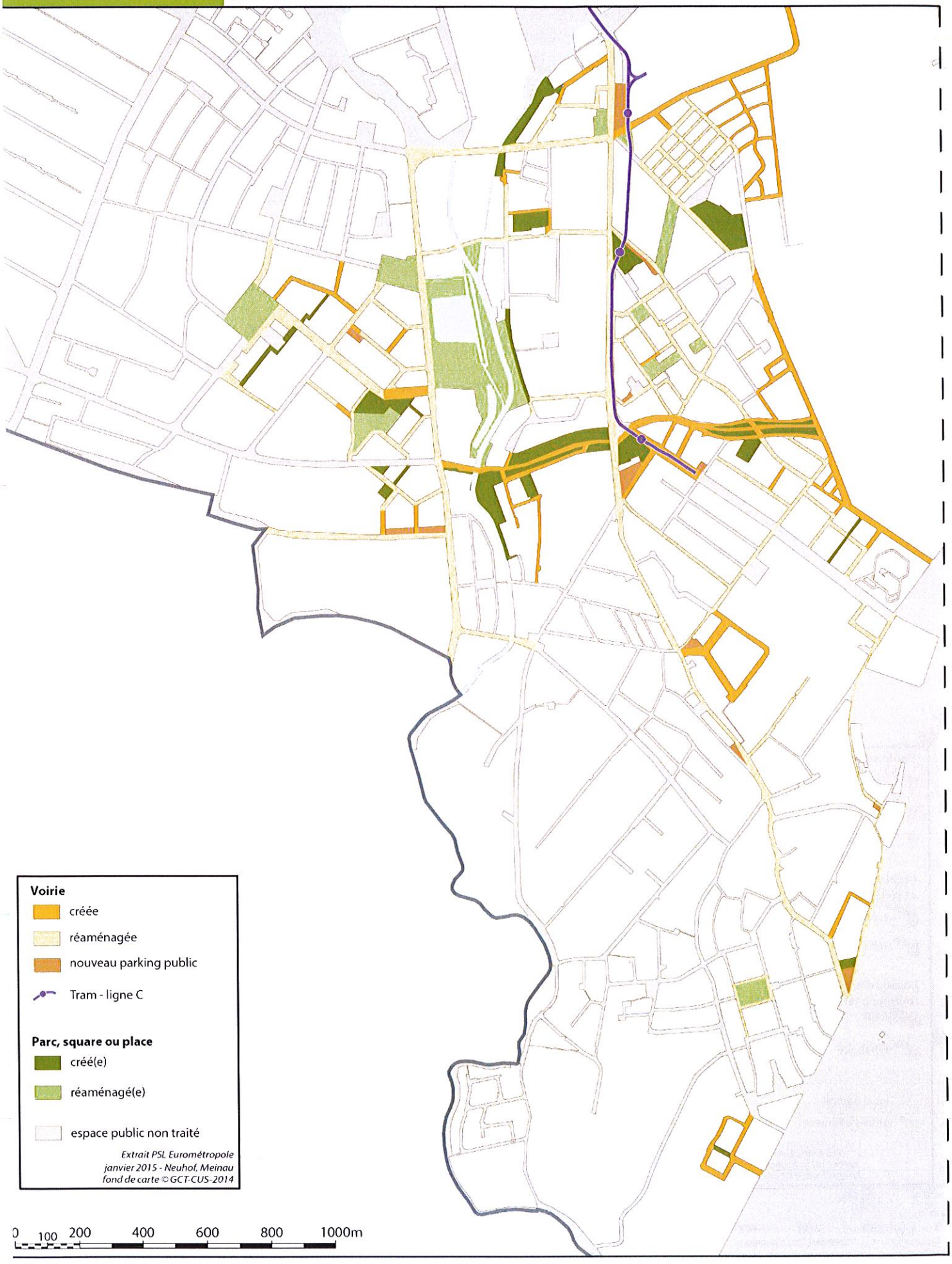
DIVERSIFICATION DES COMMERCES, ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS 2004 - 2019



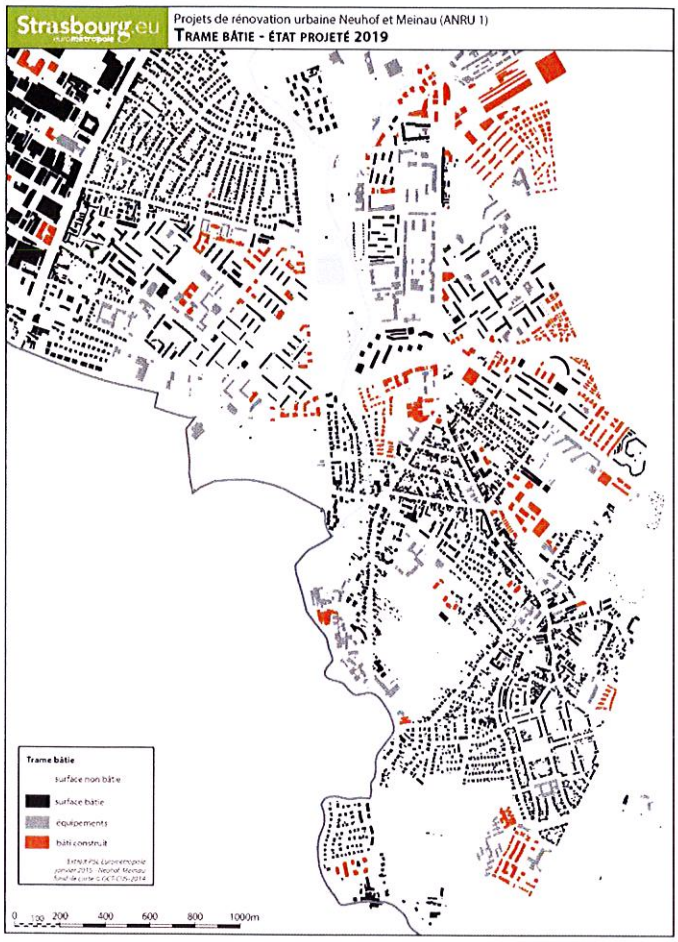
Strasbourg.eu
eurométropole

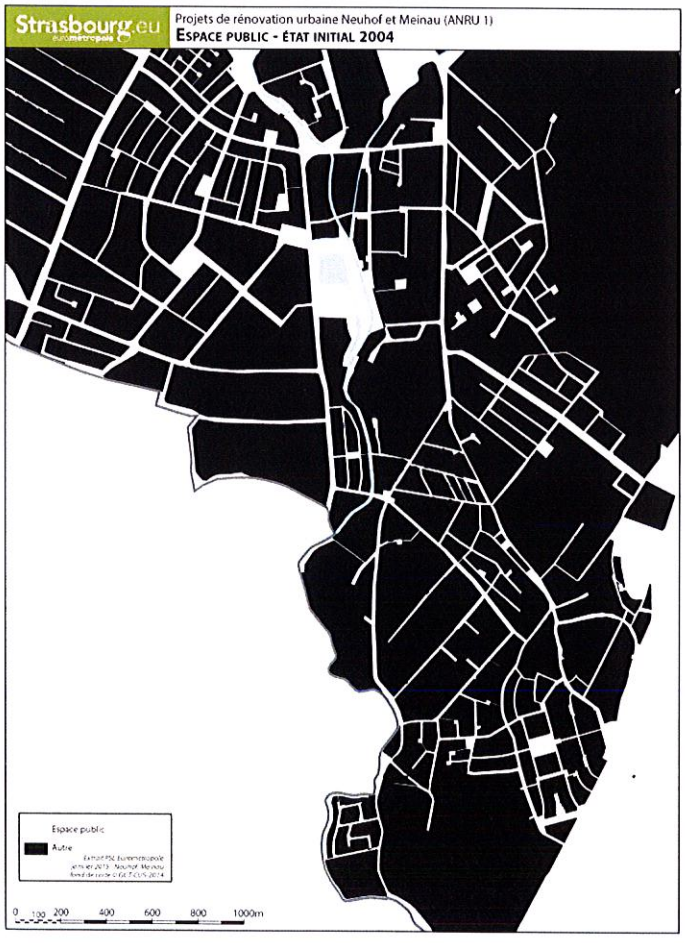
Projets de rénovation urbaine Neuhof et Meinau (ANRU 1)

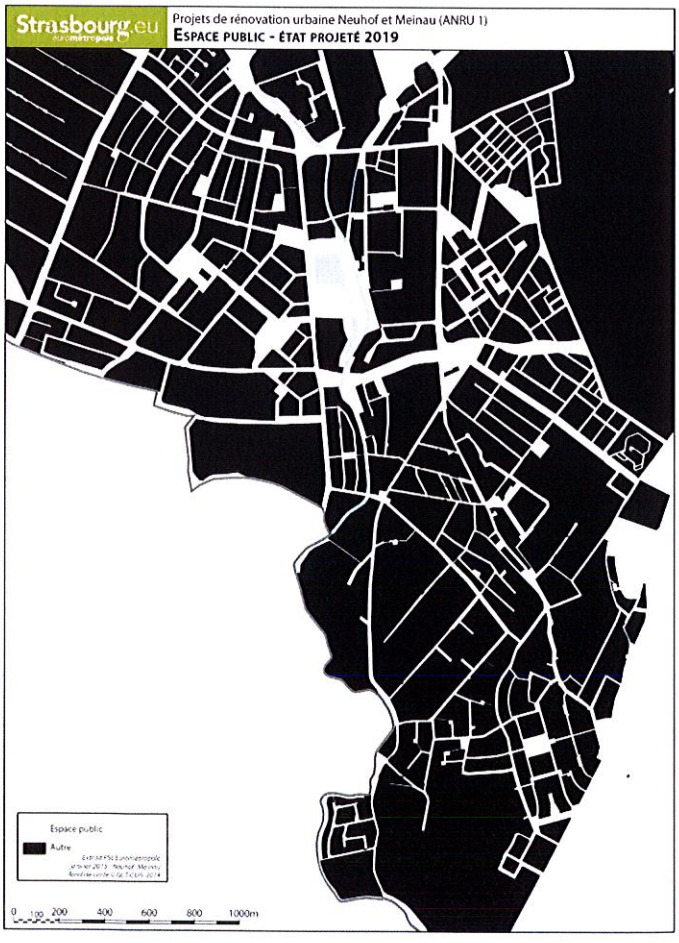
ÉVOLUTION DE L'ESPACE PUBLIC 2004 - 2019




Strasbourg.eu
eurométropole
Projets de rénovation urbaine Neuhof et Meinau (ANRU 1)
TRAME BÂTIE - ÉTAT INITIAL 2004
Trame bâtie
surface non bâtie
surface bâtie
équipements
0 100 200 400 600 800 1000m

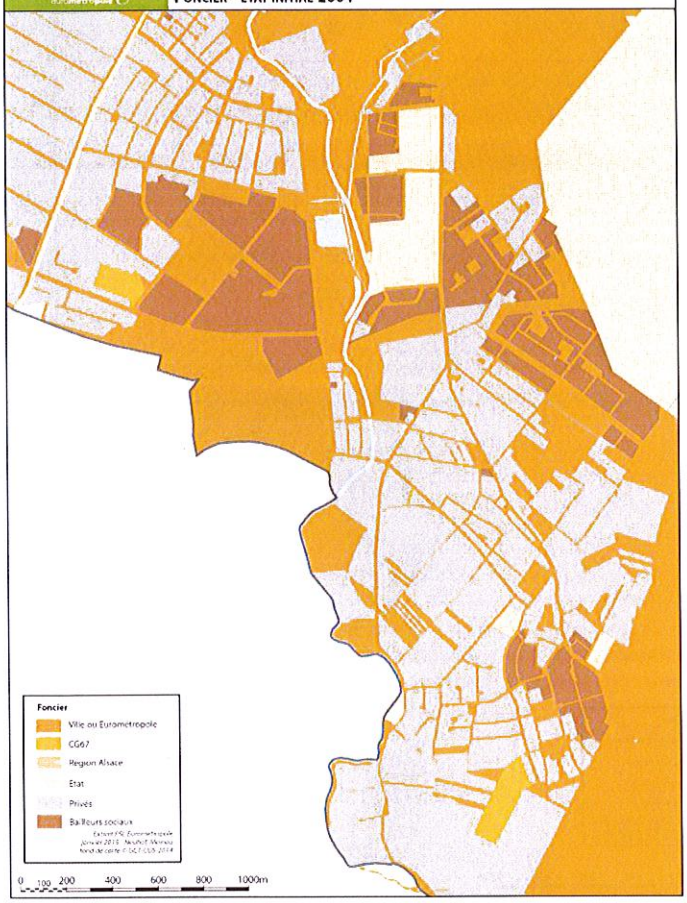

Strasbourg.eu
eurométropole
Projets de rénovation urbaine Neuhof et Meinau (ANRU 1)
TRAME BÂTIE - ÉTAT PROJETÉ 2019
Trame bâtie
surface non bâtie
surface bâtie
équipements
bâti construit
0 100 200 400 600 800 1000m


Strasbourg.eu
eurométropole
Projets de rénovation urbaine Neuhof et Meinau (ANRU 1)
ESPACE PUBLIC - ÉTAT INITIAL 2004
Espace public
Autre
0 100 200 400 600 800 1000m


Strasbourg.eu
eurométropole
Projets de rénovation urbaine Neuhof et Meinau (ANRU 1)
ESPACE PUBLIC - ÉTAT PROJETÉ 2019
Espace public
Autre
0 100 200 400 600 800 1000m

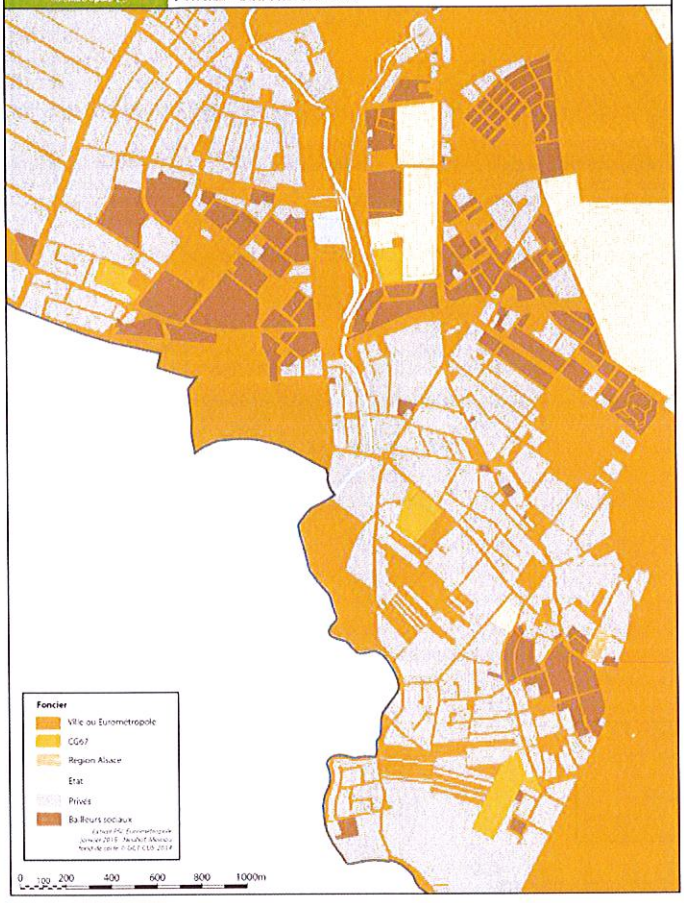
Projets de rénovation urbaine Neuhof et Meinau (ANRU 1)

FONCIER - ÉTAT INITIAL 2004



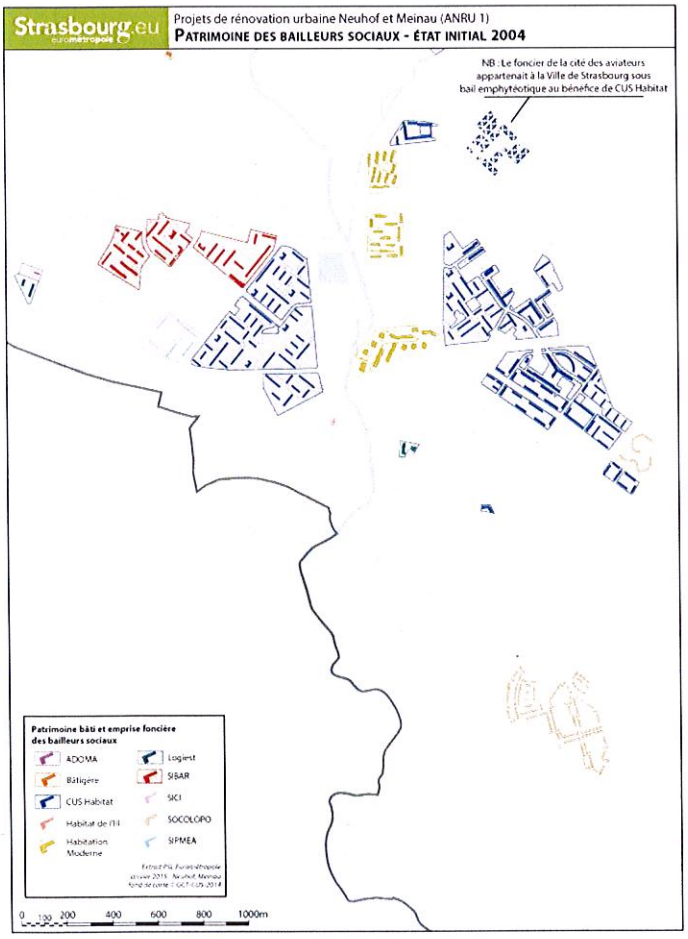
Projets de rénovation urbaine Neuhof et Meinau (ANRU 1)

FONCIER - ÉTAT PROJETÉ 2019



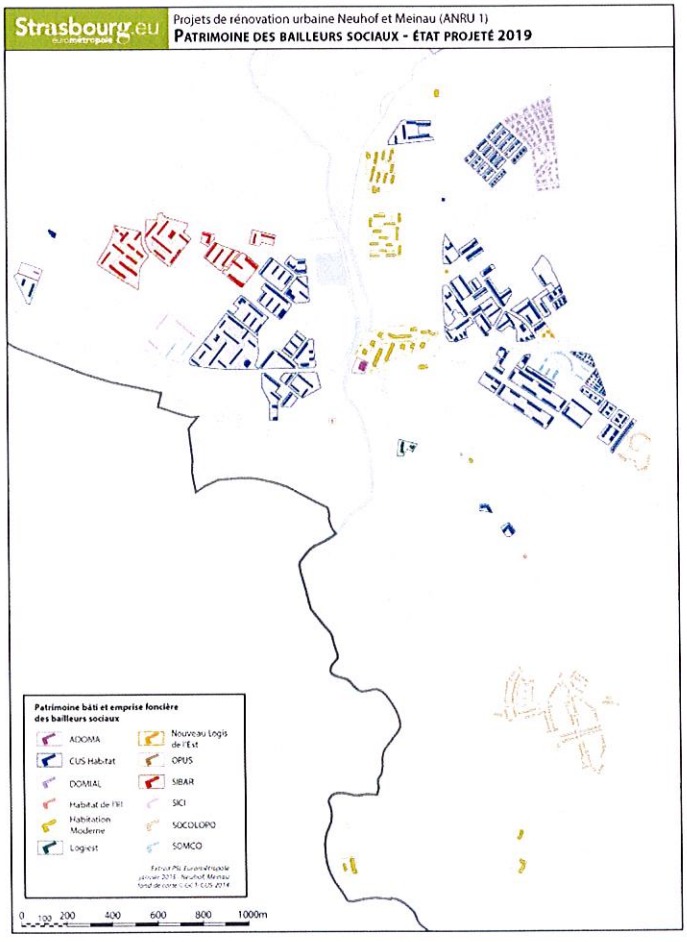
Projets de rénovation urbaine Neuhof et Meinau (ANRU 1)

PATRIMOINE DES BAILLEURS SOCIAUX - ÉTAT INITIAL 2004

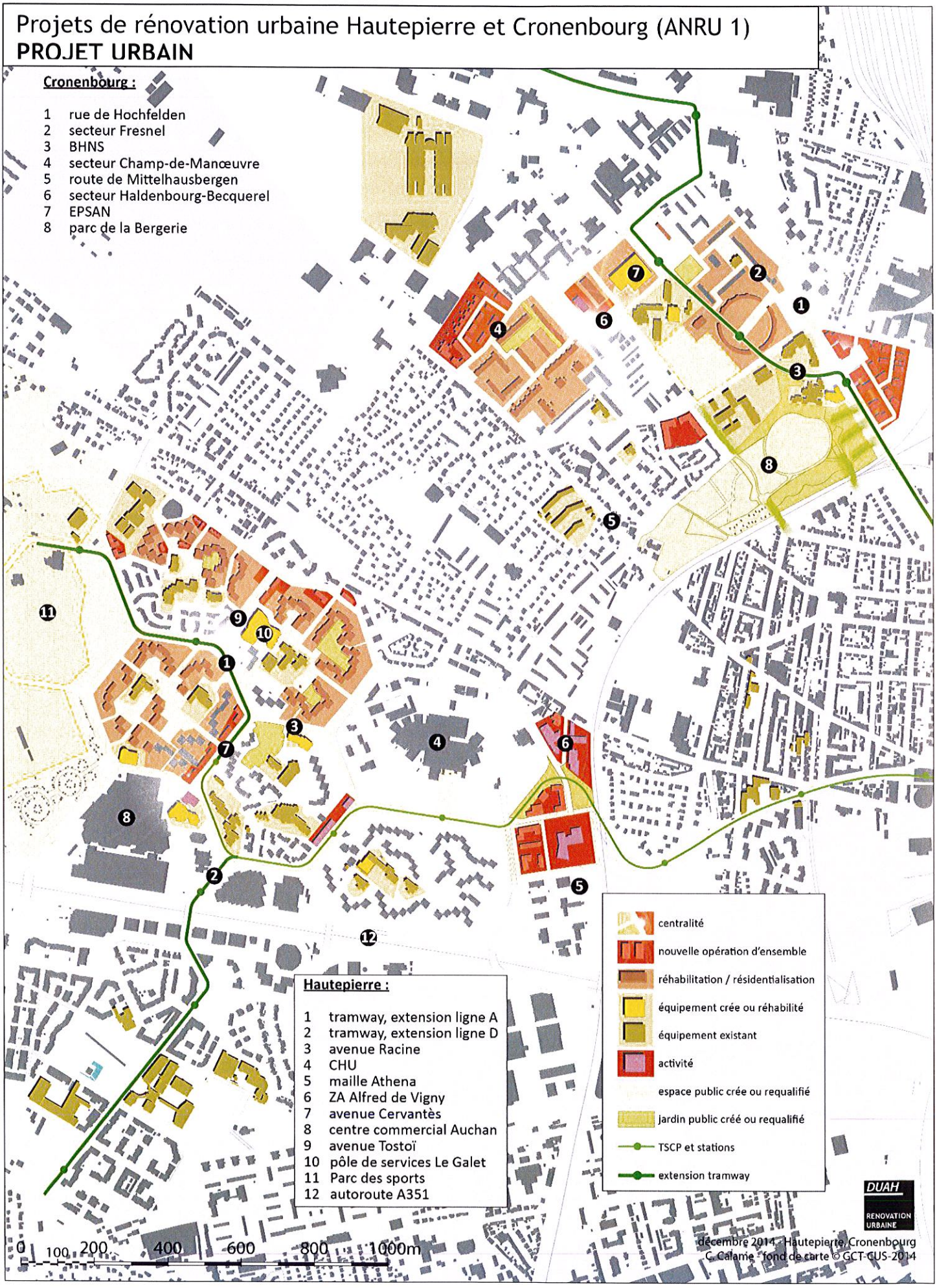


Projets de rénovation urbaine Neuhof et Meinau (ANRU 1)

PATRIMOINE DES BAILLEURS SOCIAUX - ÉTAT PROJETÉ 2019



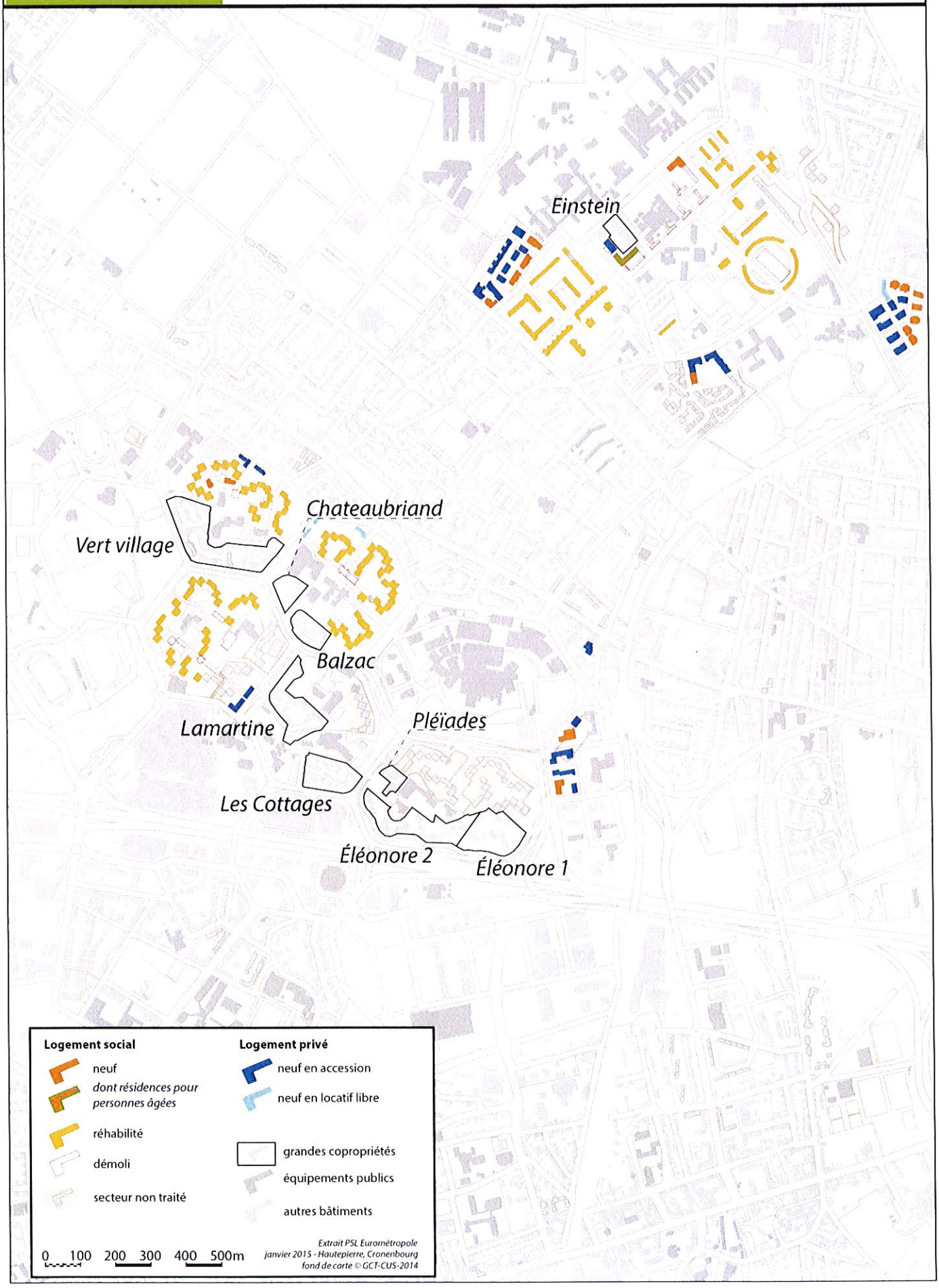
Projets de rénovation urbaine Hautepierre et Cronenbourg (ANRU 1)
PROJET URBAIN



Strasbourg.eu
eurométropole

Projets de rénovation urbaine Hautepierre et Cronenbourg (ANRU 1)

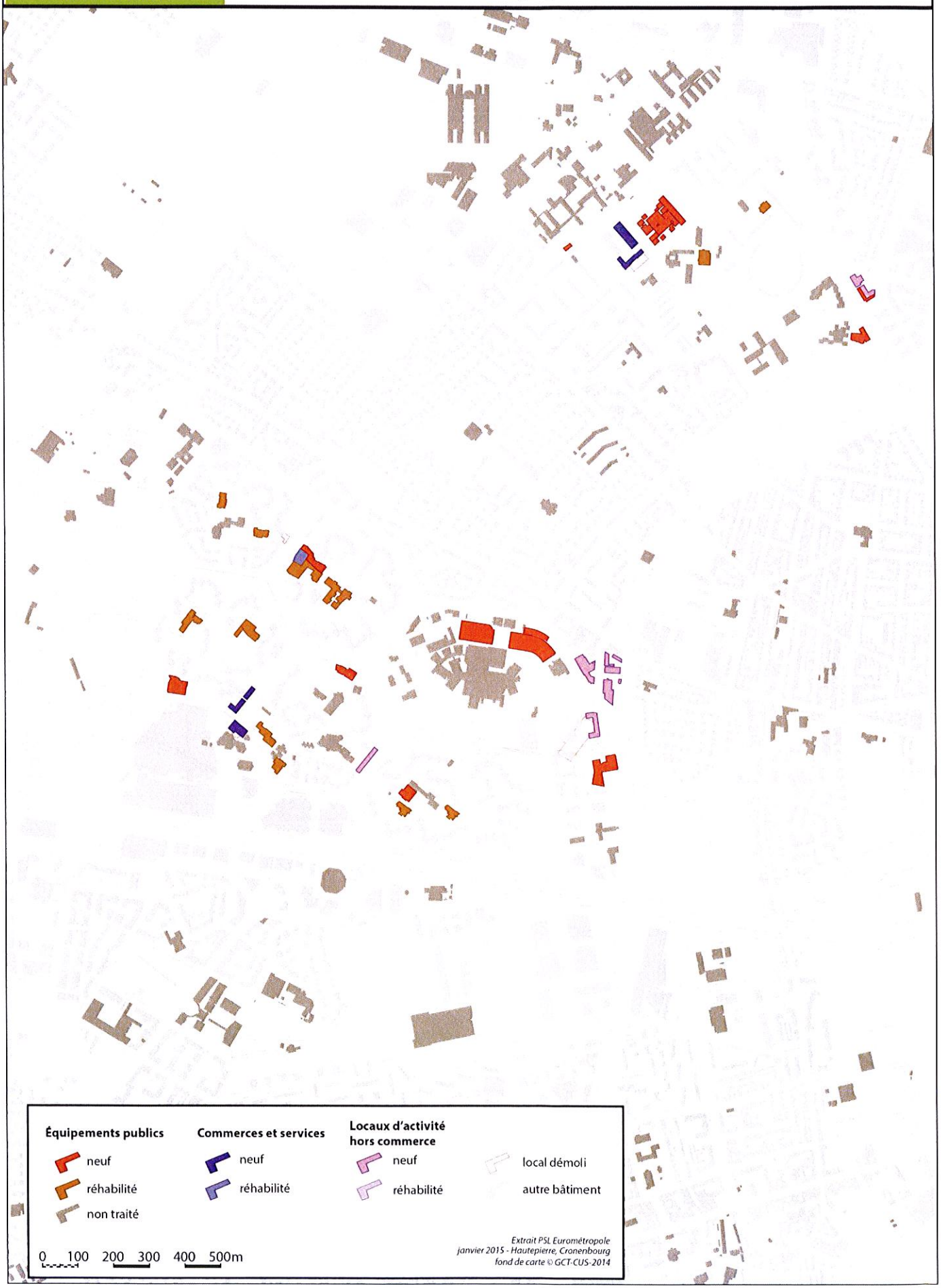
DIVERSIFICATION ET AMÉLIORATION DE L'HABITAT 2004 - 2019



Strasbourg.eu
eurométropole

Projets de rénovation urbaine Hautepierre et Cronenbourg (ANRU 1)

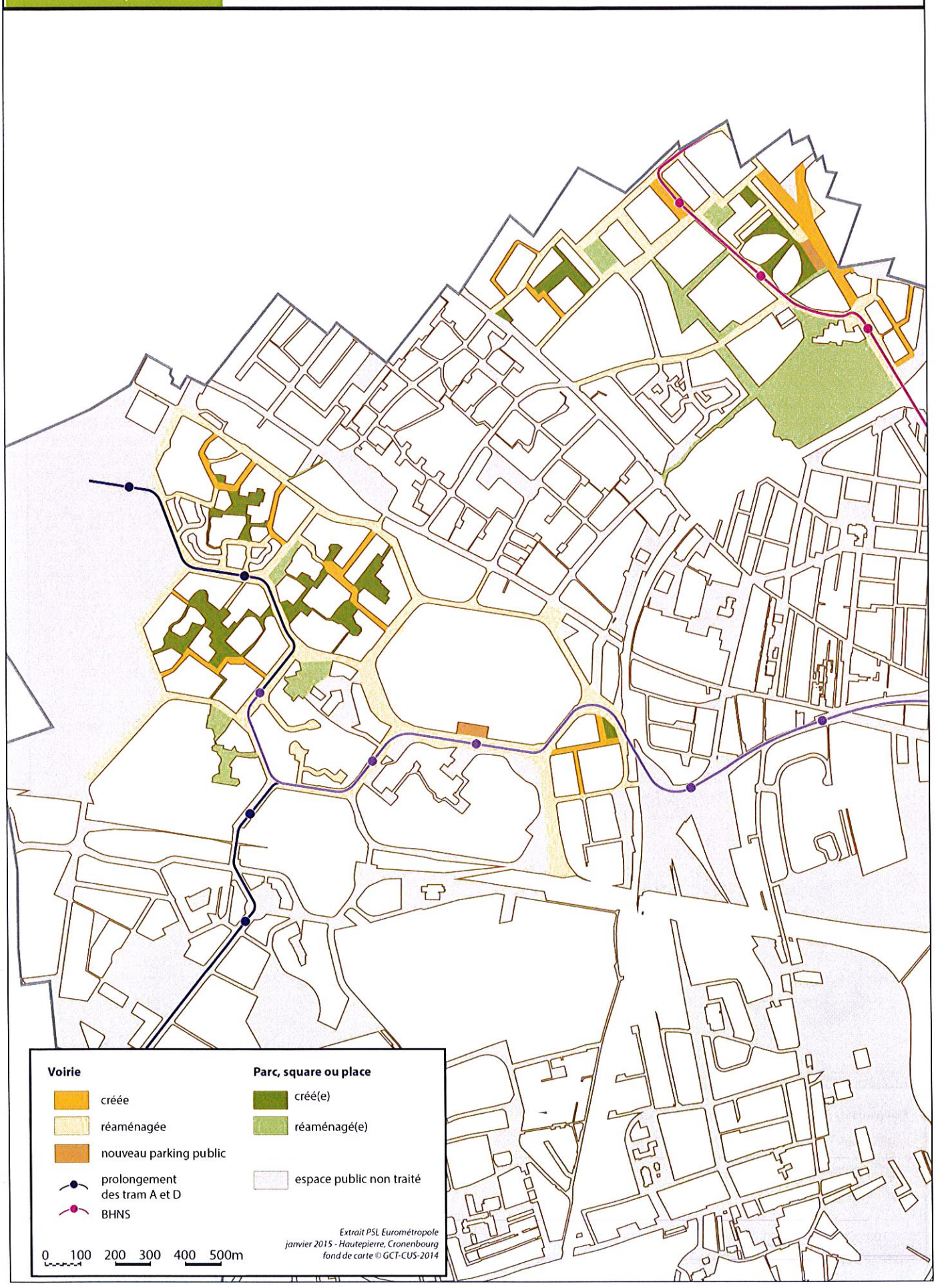
DIVERSIFICATION DES COMMERCES, ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS 2004 - 2019



Strasbourg.eu
eurométropole

Projets de rénovation urbaine Hautepierre et Cronenbourg (ANRU 1)

ÉVOLUTION DE L'ESPACE PUBLIC 2004 - 2019



Strasbourg.eu

Projets de rénovation urbaine Hautepierre et Cronenbourg (ANRU 1)

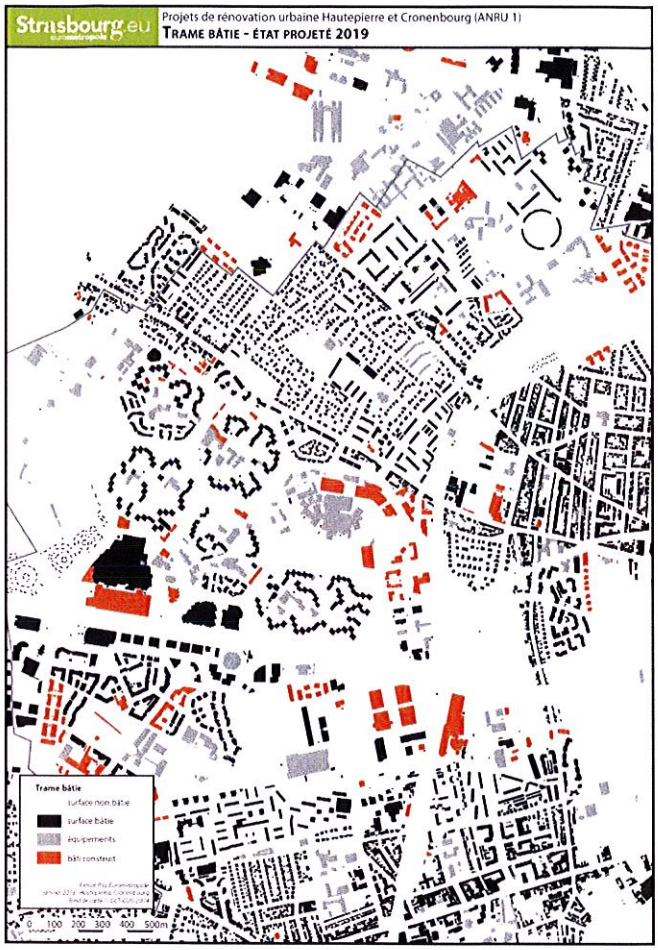
TRAME BÂTIE - ÉTAT INITIAL 2004



Strasbourg.eu

Projets de rénovation urbaine Hautepierre et Cronenbourg (ANRU 1)

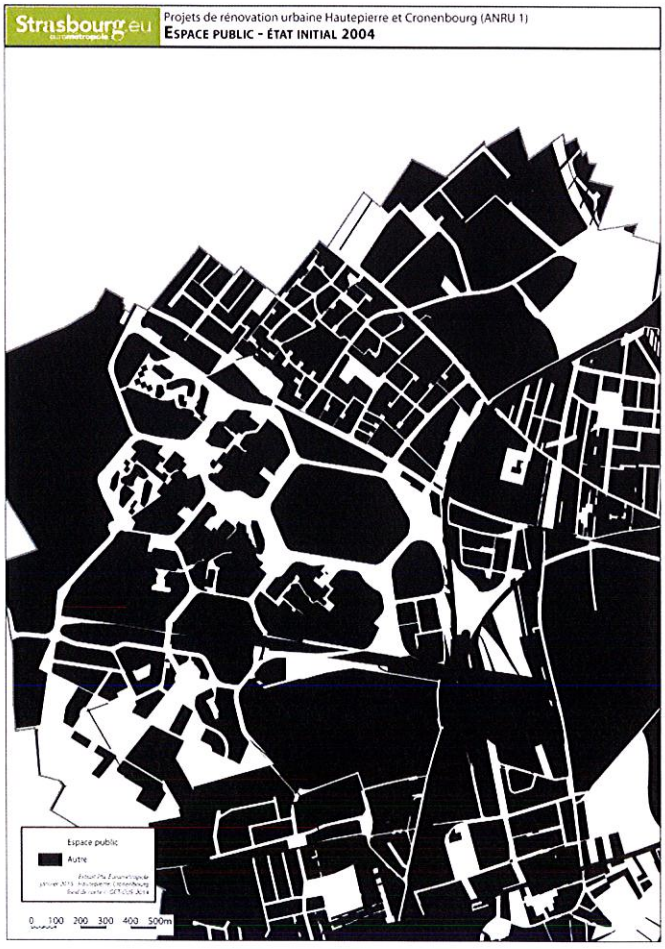
TRAME BÂTIE - ÉTAT PROJETÉ 2019



Strasbourg.eu

Projets de rénovation urbaine Hautepierre et Cronenbourg (ANRU 1)

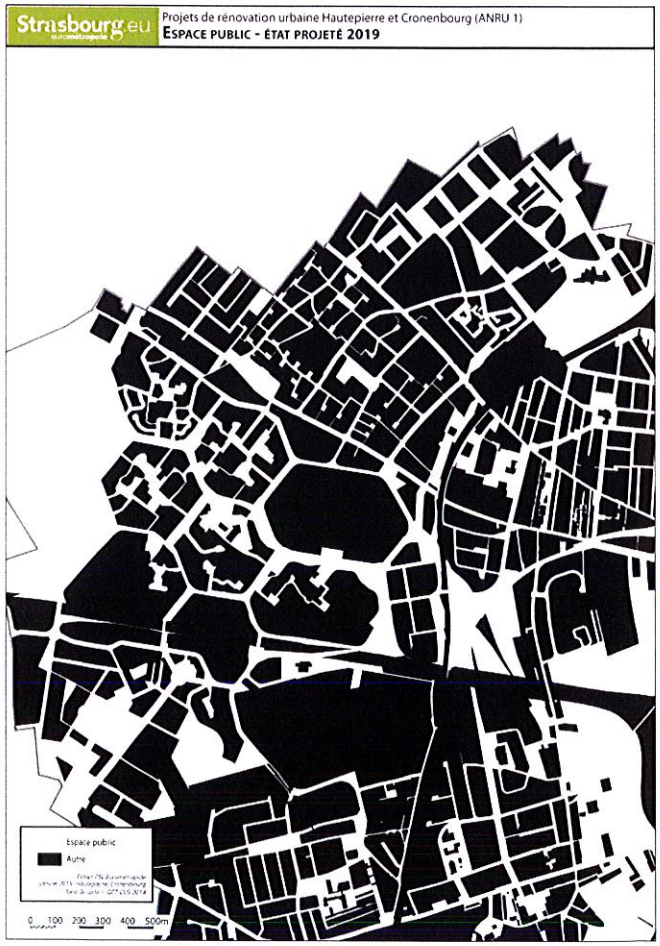
ESPACE PUBLIC - ÉTAT INITIAL 2004



Strasbourg.eu

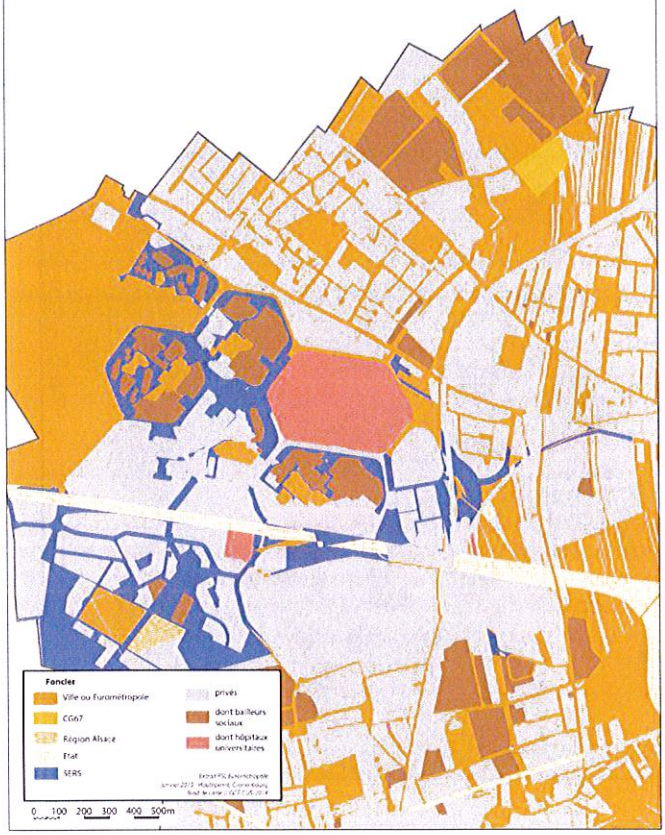
Projets de rénovation urbaine Hautepierre et Cronenbourg (ANRU 1)

ESPACE PUBLIC - ÉTAT PROJETÉ 2019



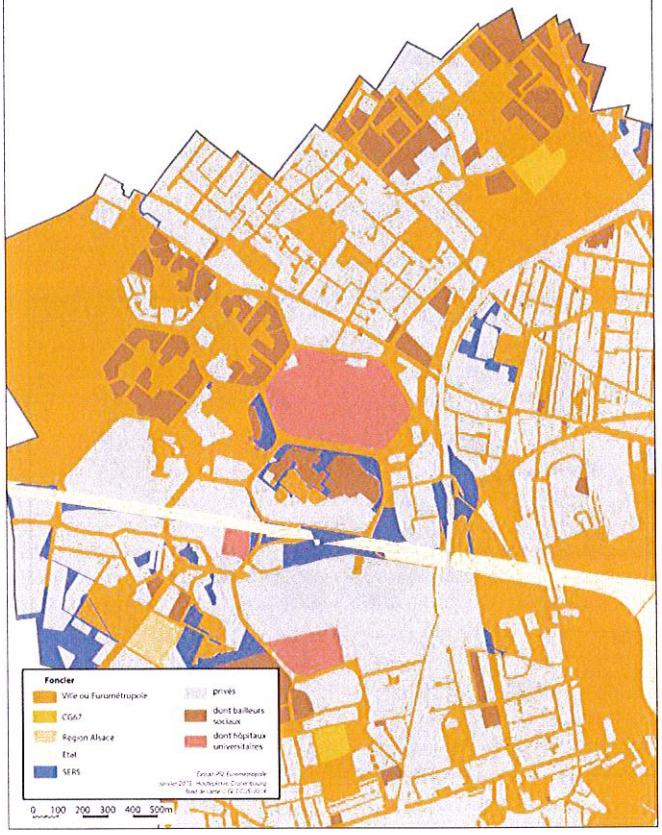
Projets de rénovation urbaine Hautepierre et Cronenbourg (ANRU 1)

FONCIER - ÉTAT INITIAL 2004



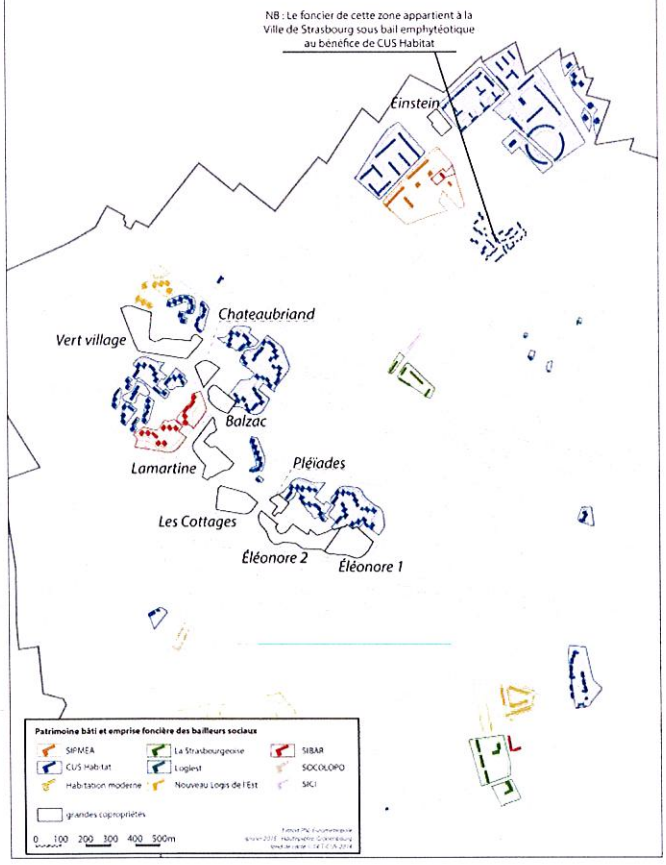
Projets de rénovation urbaine Hautepierre et Cronenbourg (ANRU 1)

FONCIER - ÉTAT PROJETÉ 2019



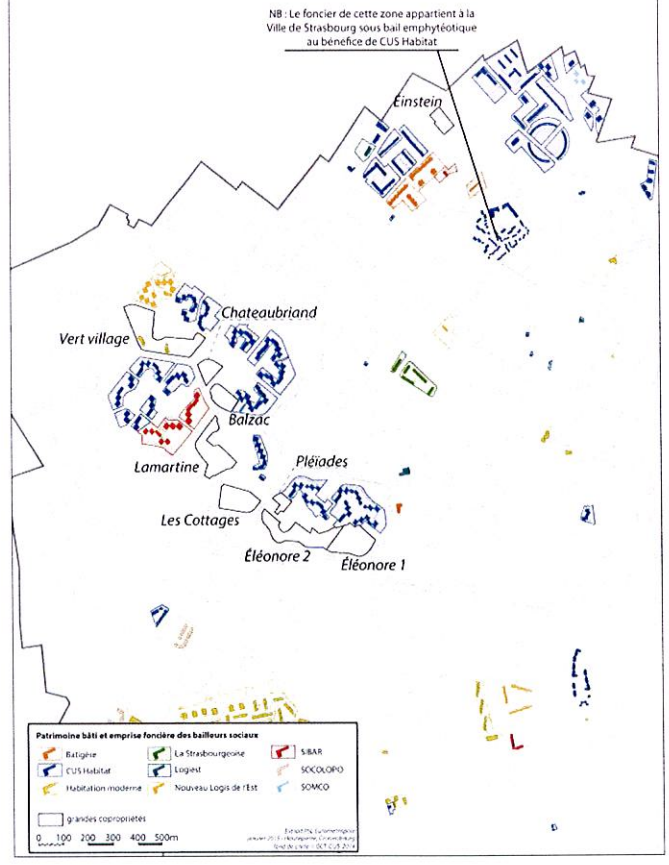
Projets de rénovation urbaine Hautepierre et Cronenbourg (ANRU 1)

PATRIMOINE DES BAILLEURS SOCIAUX - ÉTAT INITIAL 2004

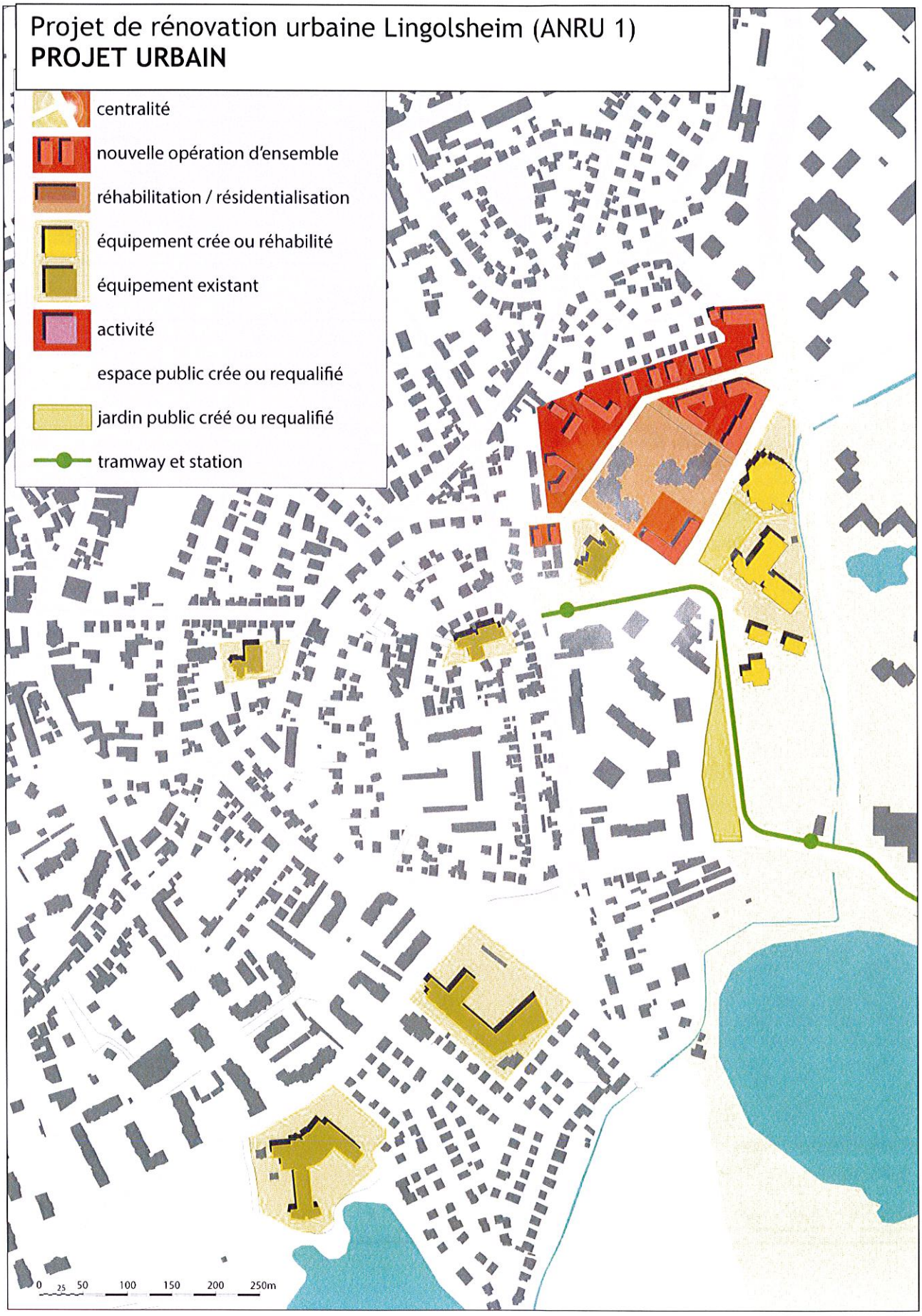


Projets de rénovation urbaine Hautepierre et Cronenbourg (ANRU 1)

PATRIMOINE DES BAILLEURS SOCIAUX - ÉTAT PROJETÉ 2019



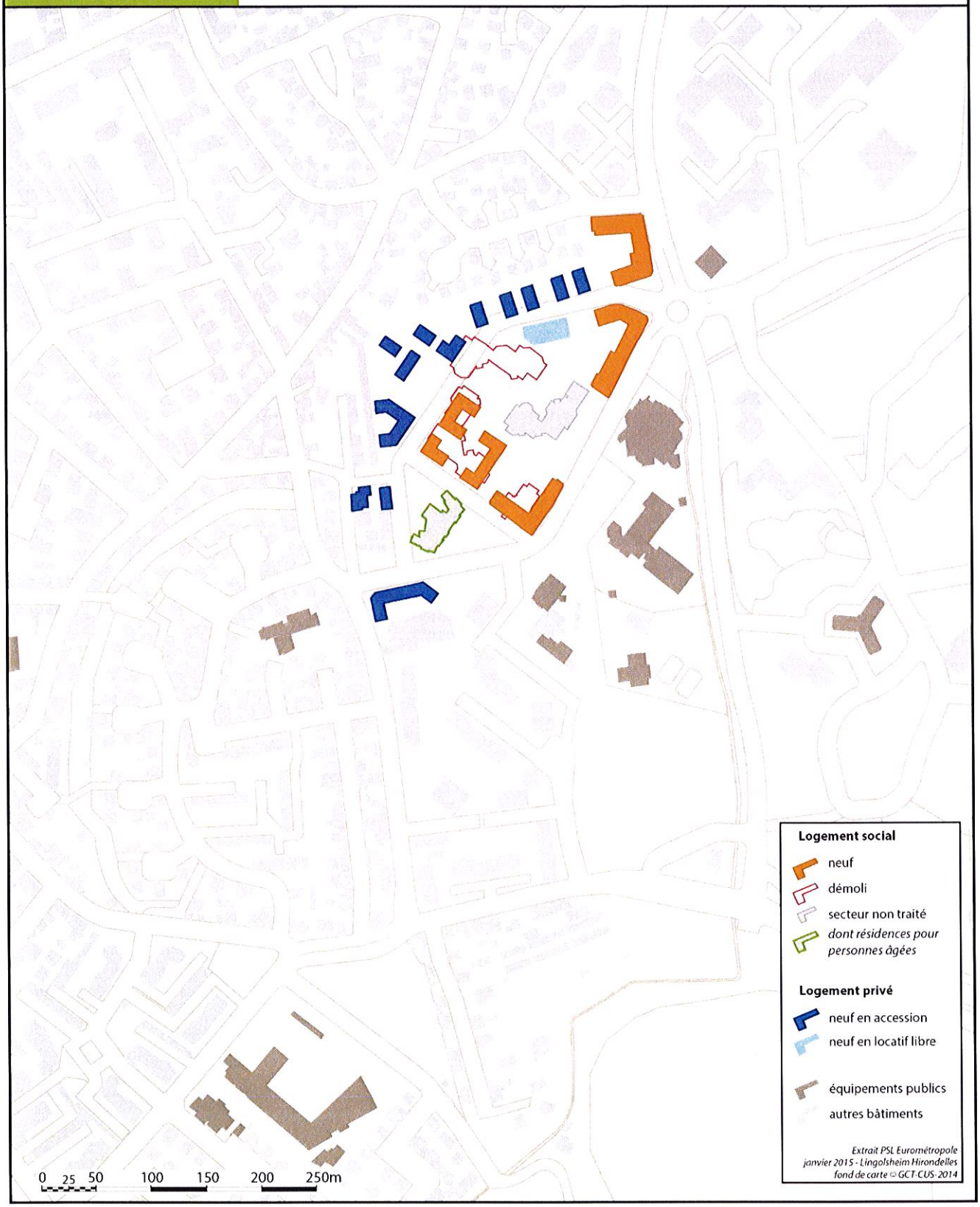
Projet de rénovation urbaine Lingolsheim (ANRU 1)
PROJET URBAIN



Strasbourg.eu
eurométropole

Projet de rénovation urbaine Lingolsheim - Hirondelles (ANRU 1)

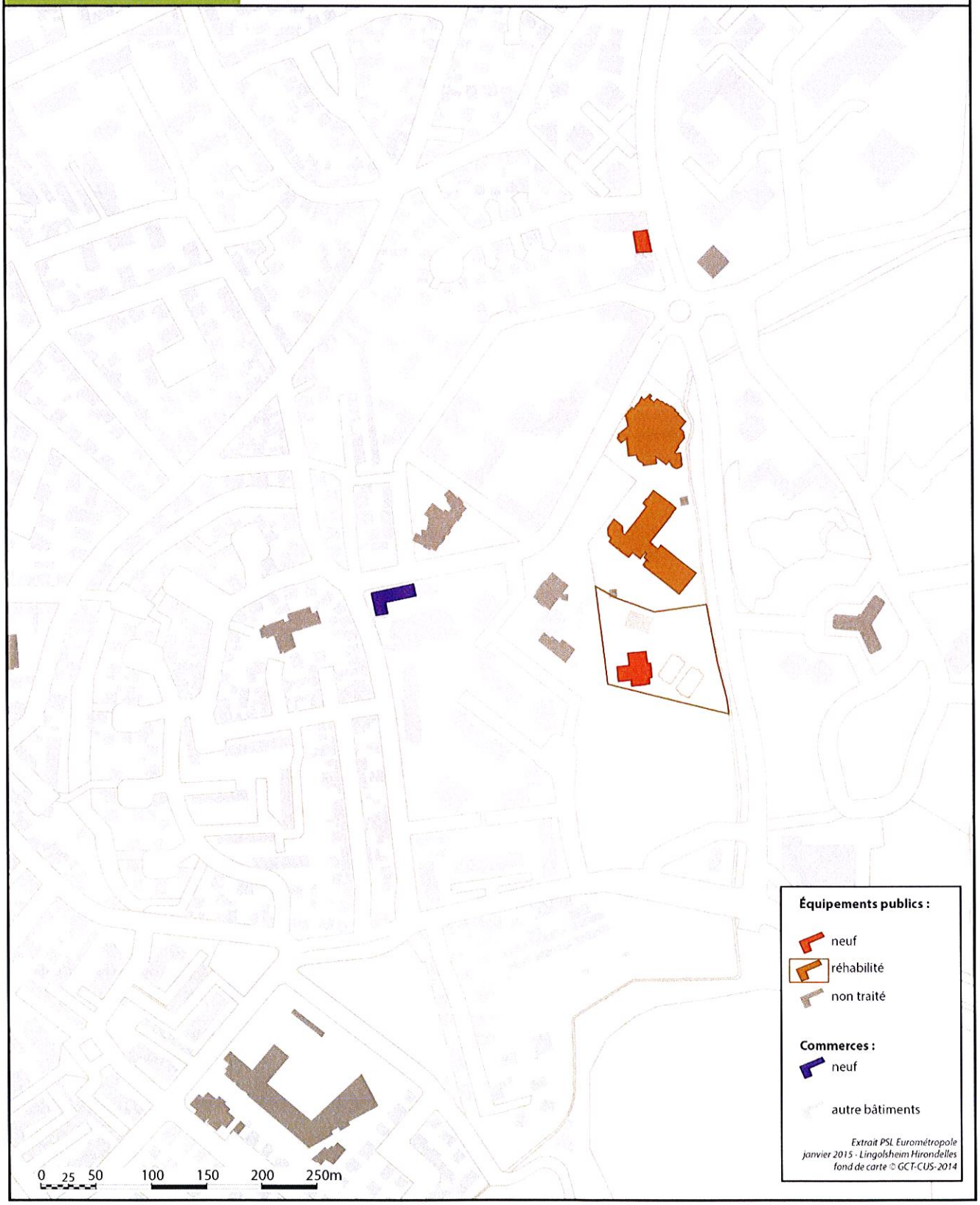
DIVERSIFICATION ET AMÉLIORATION DE L'HABITAT 2004 - 2019



Strasbourg.eu
eurométropole

Projet de rénovation urbaine Lingolsheim - Hirondelles (ANRU 1)

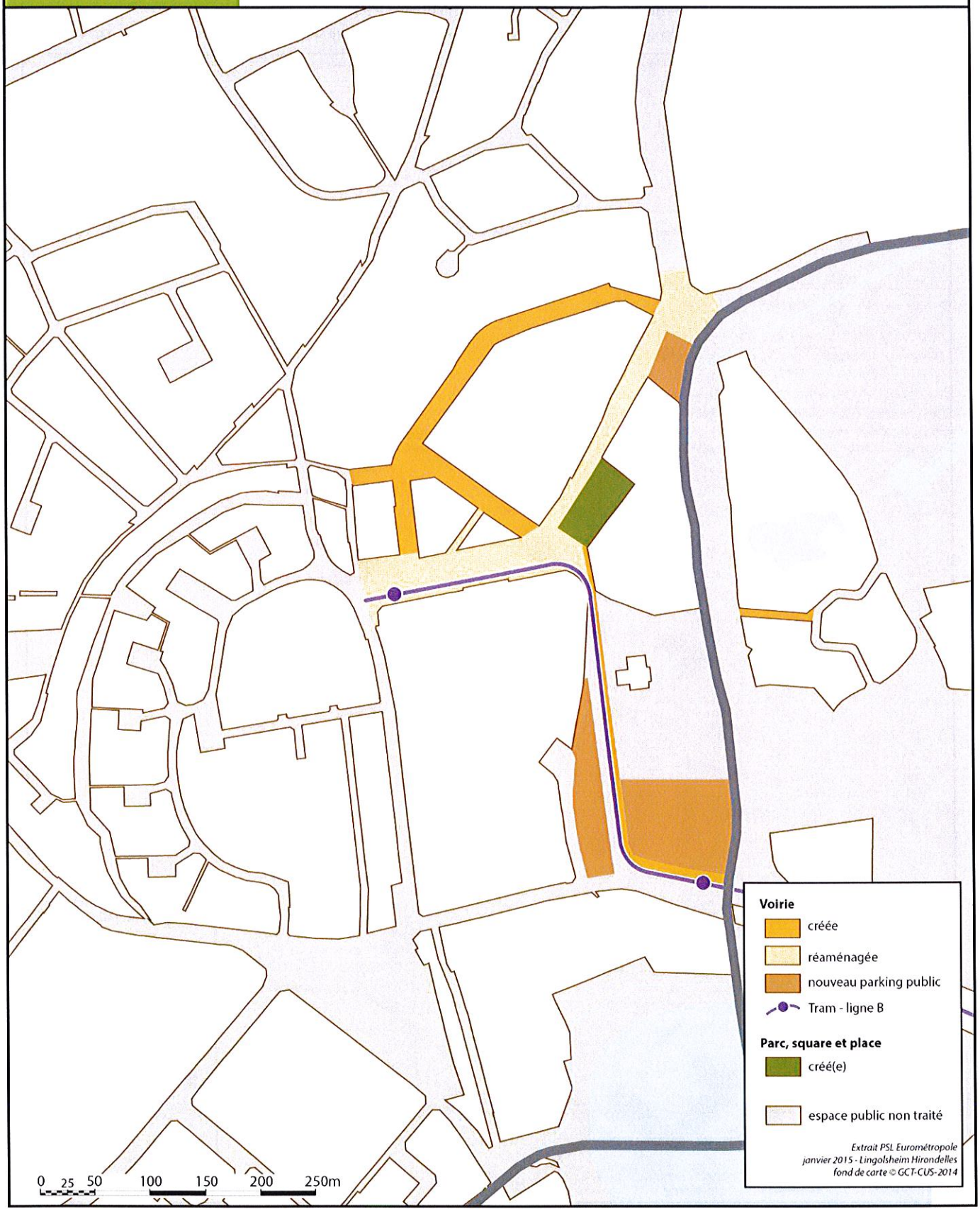
DIVERSIFICATION DES COMMERCES, ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS 2004 - 2019



Strasbourg.eu
eurométropole

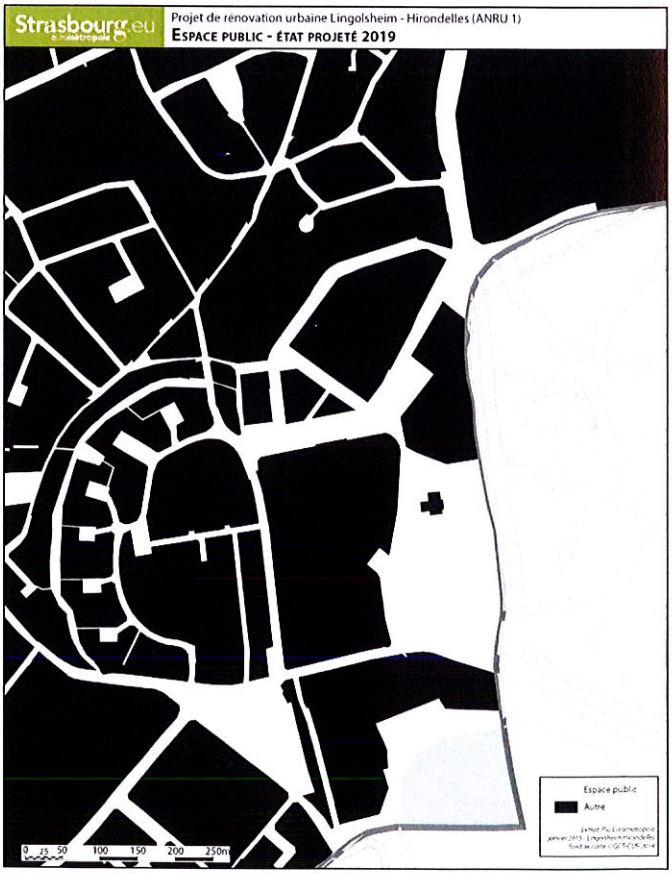
Projet de rénovation urbaine Lingolsheim - Hirondelles (ANRU 1)

ÉVOLUTION DE L'ESPACE PUBLIC 2004 - 2019



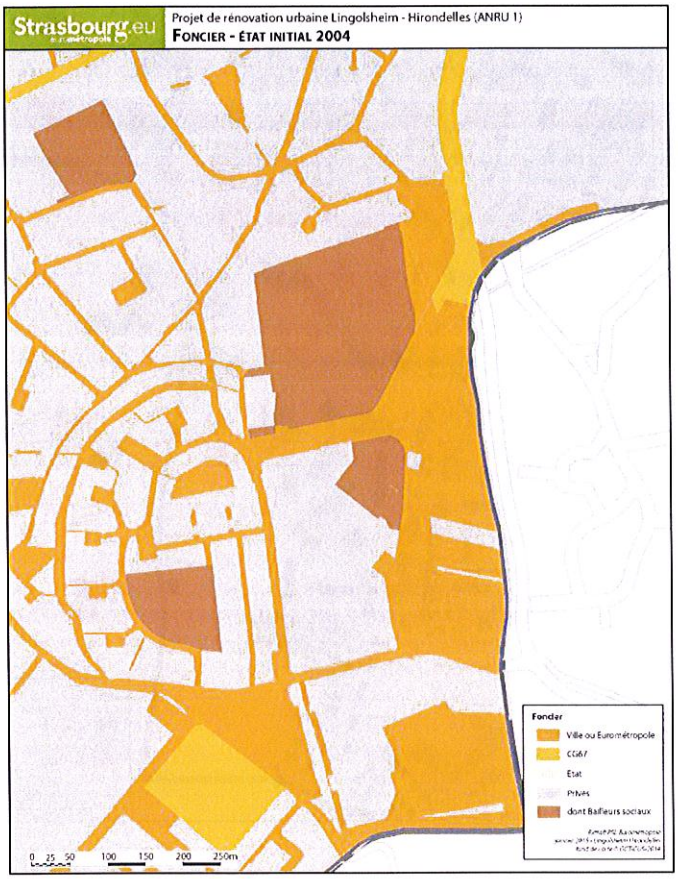

Strasbourg.eu
Projet de rénovation urbaine Lingolsheim - Hirondelles (ANRU 1)
TRAME BÂTIE - ÉTAT PROJETÉ 2019
Trame bâtie
Surface non bâtie
Surface bâtie
Équipements
Bâti construit
0 25 50 100 150 200 250m


Strasbourg.eu
Projet de rénovation urbaine Lingolsheim - Hirondelles (ANRU 1)
ESPACE PUBLIC - ÉTAT INITIAL 2004
Espace public
Autre
0 25 50 100 150 200 250m


Strasbourg.eu
Projet de rénovation urbaine Lingolsheim - Hirondelles (ANRU 1)
ESPACE PUBLIC - ÉTAT PROJETÉ 2019
Espace public
Autre
0 25 50 100 150 200 250m

Projet de rénovation urbaine Lingolsheim - Hirondelles (ANRU 1)

FONCIER - ÉTAT INITIAL 2004



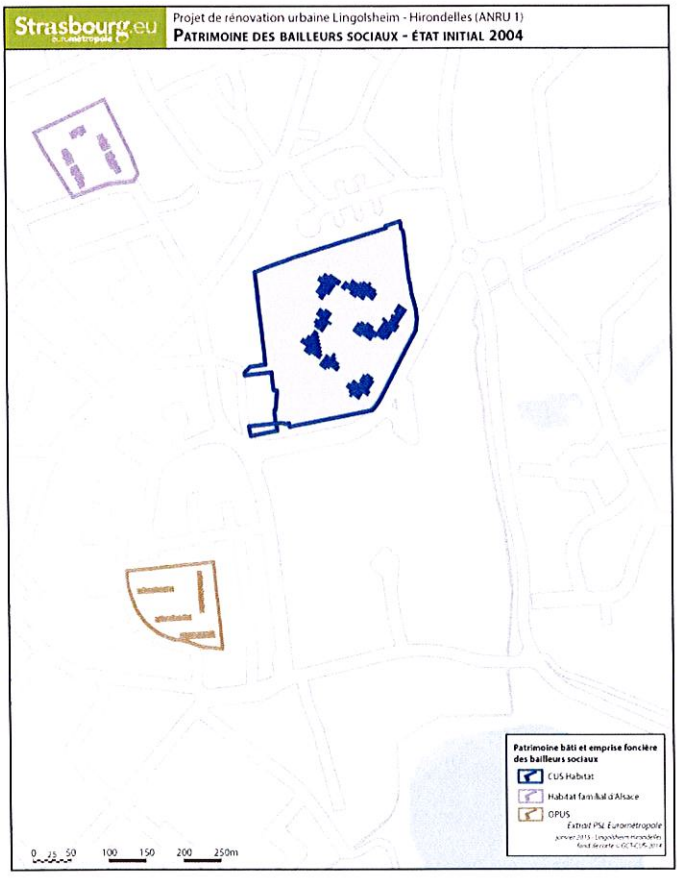
Projet de rénovation urbaine Lingolsheim - Hirondelles (ANRU 1)

FONCIER - ÉTAT PROJETÉ 2019



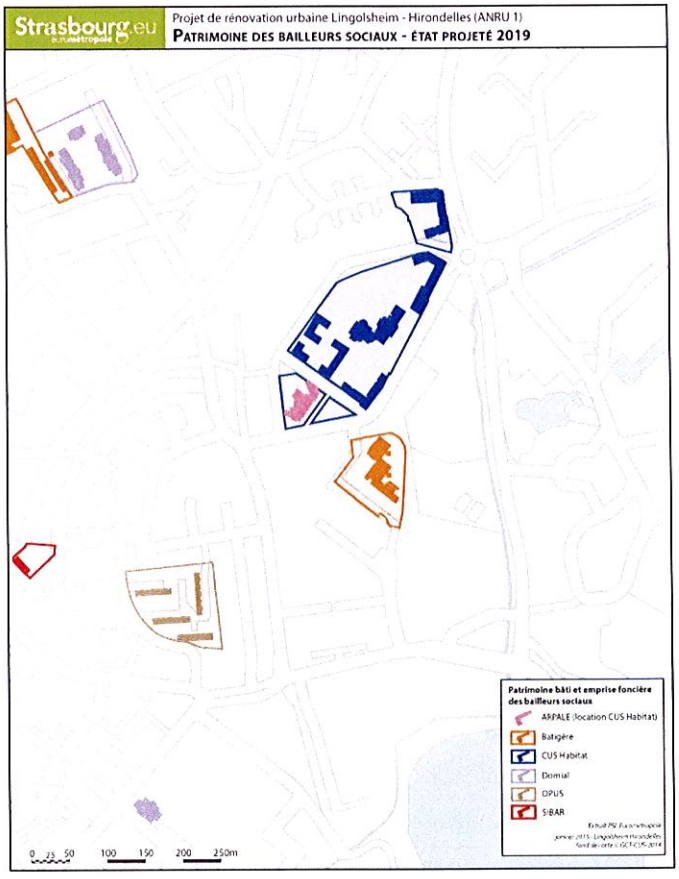
Projet de rénovation urbaine Lingolsheim - Hirondelles (ANRU 1)

PATRIMOINE DES BAILLEURS SOCIAUX - ÉTAT INITIAL 2004



Projet de rénovation urbaine Lingolsheim - Hirondelles (ANRU 1)

PATRIMOINE DES BAILLEURS SOCIAUX - ÉTAT PROJETÉ 2019



LA RENOVATION URBAINE
dans l'EUROMETROPOLE (synthèse globale)

Les projets de rénovation urbaine CUS

PRU Neuhof - Strasbourg (conv° ANRU)
PRU Meinau - Strasbourg (conv° ANRU)
PRU Hirondelles - Lingolsheim (conv° ANRU)
PRU Cronenbourg - Strasbourg (conv° locale)
PRU Hautepierre - Strasbourg (conv° ANRU)

Données générales

	nb habitants		surface (ha)	
EUROMETROPOLE	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5 ZUS concernées par un PRU	42 075	9,0%	352	1,1%
5 PRU dont périmètre au-delà ZUS	53 400	11,4%	382	1,2%
Strasbourg	272 115	100%	7 803	100%
4 ZUS concernées par un PRU	40 340	14,8%	340	4,4%
4 PRU dont périmètre au-delà ZUS	52 000	19,1%	374	4,8%

*source INSEE - RP 2008 "population municipale" - **source SIG CIV / INSEE - RP 2006

Objectif général

- engager la transformation durable des quartiers à dominante d'habitat social et les intégrer à la dynamique de développement de l'agglomération
- pilotage par l'Eurométropole et les communes de Strasbourg et Lingolsheim de projets urbains sur **5 des 10 ZUS** du territoire de l'Eurométropole

Données génériques prévisionnelles du programme de rénovation urbaine
(cumul des conventions ANRU et locale en cours)

		Eurométropole		Strasbourg	
Nombre total d'opérations programmées :		*515*		*469*	
Coût prévisionnel total investissements publics (M€ TTC) :		*846,70*	*100,0%*	*760,80*	*100,0%*
dont (en M€)	Bailleurs :	397,65	*47,0%*	340,35	*44,7%*
	ANRU :	125,47	*14,8%*	113,67	*14,9%*
	Ville et Eurométropole :	157,36	*18,6%*	148,56	*19,5%*
	_ dont part MO Ville de Strasbourg	*62,36*	*39,6%*	*62,36*	*42,0%*
	_ dont part MO Eurométropole de Strasbourg	*57,05*	*36,3%*	*57,05*	*38,4%*
	_ dont part MO Ville de Lingolsheim	*3,7*	*2,4%*		
	_ dont part aide à la pierre et autres subventions	*34,25*	*21,8%*	*29,15*	*19,6%*
	Conseil Départemental 67 :	31,06	*3,7%*	28,96	*3,8%*
	Conseil Régional Alsace :	18,87	*2,2%*	16,37	*2,2%*
	Union Européenne :	3,86	*0,5%*	3,86	*0,5%*
	Caisse des Dépôts :	1,67	*0,2%*	1,6	*0,2%*
	Autres :	61,42	*7,3%*	59,42	*7,8%*
	incidence FCTVA :	*49,39*	*5,8%*	*48,01*	*6,3%*

Avancement financier global du programme de rénovation urbaine au 30/06/2016
(cumul des conventions ANRU et locale en cours)

	Eurométropole		Strasbourg	
Dépenses engagées (montants des marchés et/ou délibérations passés)	727,04	*85,9%*	660,64	*86,8%*
Dépenses facturées	690,24	*81,5%*	636,64	*83,7%*
Subventions attribuées (décisions attributives de subventions)	222,29	*102,6%*	200,89	*92,7%*
Subventions versées	193,66	*89,4%*	178,06	*82,2%*

EUROMETROPOLE - avancement du programme d'opérations au 30/06/2016
(cumul des conventions ANRU et locale en cours)

	prévues conventions	engagées		dont achevées	
Nb total d'opérations	*517*	*492*	*95%*	*462*	*89%*
Programme détaillé					
- démolition logements sociaux	2 165	1 996	*92%*	1 925	*89%*
- construction logements sociaux	2 368	2 187	*92%*	2 063	*87%*
_ dont locatifs sociaux sur site	1 158	1 138	*98%*	1 138	*98%*
_ dont locatifs sociaux hors site	1 210	1 049	*87%*	925	*76%*
- construction logements en accession	2 669	2 369	*89%*	2 046	*77%*
- construction logements locatifs libres (AFL)	231	171	*74%*	64	*28%*
- réhabilitation logements sociaux	4 257	4 081	*96%*	3 920	*92%*
- résidentialisation logements sociaux	5 785	5 609	*97%*	5 448	*94%*
- voiries et cheminements réam/créés (nb)	109	106	*97%*	98	*90%*
- parcs, squares, places réam/créés (nb)	47	46	*98%*	42	*89%*
- équipements rénovés ou créés (nb)	60	59	*98%*	56	*93%*
- locaux d'activités réam/créés (m² surf comm)	110 367	110 067	*100%*	85 807	*78%*

Strasbourg - avancement du programme d'opérations au 31/12/2015
(cumul des conventions ANRU et locale en cours)

	prévues conventions	engagées		dont achevées	
Nb total d'opérations	*471*	*454*	*96%*	*424*	*90%*
Programme détaillé					
- démolition logements sociaux	1 746	1 738	*100%*	1 667	*95%*
- construction logements sociaux	1 949	1 929	*99%*	1 805	*93%*
_ dont locatifs sociaux sur site	1 007	987	*98%*	987	*98%*
_ dont locatifs sociaux hors site	942	942	*100%*	818	*87%*
- construction logements en accession	2 665	2 365	*89%*	2 042	*77%*
- construction logements locatifs libres (AFL)	201	171	*85%*	64	*32%*
- réhabilitation logements sociaux	4 257	4 081	*96%*	3 920	*92%*
- résidentialisation logements sociaux	5 476	5 300	*97%*	5 139	*94%*
- voiries et cheminements réam/créés (nb)	100	99	*99%*	91	*91%*
- parcs, squares, places réam/créés (nb)	45	44	*98%*	40	*89%*
- équipements rénovés ou créés (nb)	55	54	*98%*	51	*93%*
- locaux d'activités réam/créés (m² surf comm)	109 567	109 267	*100%*	85 007	*78%*

Strasbourg.eu
eurométropole

Projet de rénovation urbaine
NEUHOF (Strasbourg)

Délais de la convention ANRU (n°091)	
Dates initiales convention :	2004/2009
Date & n° dernier avenant :	12/08/13 - n°11
Date fin de convention :	31/12/2016

Données générales

périmètre	*nb habitants*		*surface (ha)*	
Quartier Neuhof *	19 693	*100,0%*	2 224	*100,0%*
ZUS (ZFU) **	11 509	*58,4%*	154	*6,9%*
PRU	20 500	*104,1%*	200	*9,0%*

*source INSEE - RP 1999 - **source SIG CIV / INSEE - RP 2006

Objectifs du projet urbain

1/ **Insérer le quartier dans la dynamique de développement de l'agglomération** à partir d'une nouvelle desserte en tramway et de nouvelles liaisons avec les quartiers voisins

2/ **Créer de nouvelles centralités à l'entrée Nord et au carrefour Reuss** autour du développement des équipements et des activités économiques et commerciales

3/ **Diversifier et améliorer l'habitat** par le renouvellement du patrimoine de logements sociaux le plus dégradé et le développement d'une offre nouvelle de plus de 1 000 logements privés

4/ **Développer les équipements publics de proximité** pour renforcer les services aux habitants et permettre de développer les initiatives associatives

Axes d'intervention

1/ habitat (diversification de l'offre et amélioration)
2/ désenclavement (création d'une nouvelle desserte TP structurante et ouverture de la trame viaire)
3/ espaces publics (renforcement et restructuration de la trame)
4/ équipements et services de proximité (soutien et développement de l'offre)
5/ développement économique (création d'une nouvelle dynamique)

Données génériques prévisionnelles (convention ANRU)		*convention initiale (2004)*		*avenant de sortie (2013)*	
Nombre total d'opérations programmées :		*85*		*163*	
Coût prévisionnel total investissements publics (M€ TTC) :		*238,78*	*100%*	*283,1*	*100%*
dont (en M€)	Bailleurs :	103,65	*43%*	127,02	*45%*
	ANRU :	42,05	*18%*	42,45	*15%*
	Ville et Eurométropole :	46,29	*19%*	55,11	*19%*
	_ dont part MO Ville de Strasbourg	*14,65*	*32%*	*23,21*	*42%*
	_ dont part MO Eurométropole de Strasbourg	*25,41*	*55%*	*20,31*	*37%*
	_ dont part aide à la pierre et autres subventions	*6,23*	*13%*	*11,59*	*21%*
	Conseil Départemental 67 :	10,33	*4%*	10,32	*4%*
	Conseil Régional Alsace :	6,5	*3%*	7,24	*3%*
	Union Européenne :	2,98	*1%*	2,53	*1%*
	Caisse des Dépôts :	0,5	*0%*	0,67	*0%*
	Autres :	12,44	*5%*	18,91	*7%*
	incidence TVA :	14,04	*6%*	18,85	*7%*

Avancement financier global du PRU (M€ TTC)	*màj juin 2016*		*dont Ville & Eurométropole*	
Dépenses engagées (montants des marchés et/ou délibérations passés)	**272,2**	*96%*	**92,1**	**97%**
Dépenses facturées	**260,1**	*92%*	**86,9**	*92%*
Subventions attribuées (décisions attributives de subventions)	**82,5**	**94%**	**34,8**	**98%**
Subventions versées	**74,3**	*85%*	**31,4**	*88%*

Avancement du programme d'opération	*prévues convention ANRU*	*engagées*		*dont achevées*	
Nb total d'opérations	163	163	*100%*	152	*93%*
Programme détaillé					
- démolition logements sociaux	838	838	100%	838	100%
- construction logements sociaux	965	947	98%	897	93%
_ dont locatifs sociaux sur site	553	535	97%	535	97%
_ dont locatifs sociaux hors site	412	412	100%	362	88%
- construction logements en accession	1 296	1 161	90%	1056	81%
- construction logements locatifs libres (AFL)	114	114	100%	64	56%
- réhabilitation logements sociaux	583	583	100%	470	81%
- résidentialisation logements sociaux	1 132	1 132	100%	1019	90%
- voiries et cheminements réam/créés (nb)	37	37	100%	34	92%
- parcs, squares, places réam/créés (nb)	12	12	100%	12	100%
- équipements rénovés ou créés (nb)	15	15	100%	14	93%
- locaux d'activités réam/créés (surf m²)	63 600	63 600	100%	60 000	94%

Commentaire(s)

- Prix de l'Aménagement Urbain 2009 (catégorie des villes de plus de 50 000 habitants) du concours national 'Le Moniteur'
- le renouvellement urbain du Marschallhof 2010-2020 est engagé dans la continuité du projet urbain, mais hors la convention ANRU
- le Neuhof a été classé Zone de Sécurité Prioritaire (ZSP) en août 2012
- l'avenant de sortie (N°11) a été signé le 12 août 2013

Strasbourg.eu
eurométropole

Projet de rénovation urbaine
MEINAU (Strasbourg)

Délais de la convention ANRU (n°241)	
Dates initiales convention :	2006/2011
Date & n° dernier avenant :	22/12/15 - n°6
Date fin de convention :	30/06/2020

Données générales

périmètre	*nb habitants*		*surface (ha)*	
Quartier Meinau *	16 617	*100,0%*	491	*100,0%*
ZUS (ZRU)**	7 918	*47,6%*	63	*12,8%*
PRU	9 000	*54,2%*	37	*7,5%*

*source INSEE - RP 1999 - **source SIG CIV / INSEE - RP 2006

Objectifs du projet urbain

1/ **Désenclaver le quartier** et permettre son ouverture sur les espaces verts naturels du parc Schulmeister et du Rhin Tortu à l'est

2/ **Recomposer un front urbain bâti**, notamment sur la frange est du quartier, **avec une offre d'habitat diversifiée**

3/ **Requalifier et structurer la trame des espaces publics** autour de lieux de centralité renforcés

4/ **Renforcer l'offre de services et de commerces de proximité** autour d'activités existantes (place de l'Ile-de-France) ou nouvellement créées (avenue de Normandie)

Axes d'intervention

1/ habitat (diversification de l'offre et amélioration)

2/ espaces publics (renforcement et restructuration de la trame)

3/ équipements et services/commerces de proximité (soutien et développement de l'offre)

Données génériques prévisionnelles (convention ANRU)		conv° initiale (2006)		avenant n°6 (2015)	
Nombre total d'opérations programmées :		*114*		*148*	
Coût prévisionnel total investissements publics (M€ TTC) :		*187,2*	*100%*	*232,43*	*100%*
dont (en M€)	Bailleurs :	82,8	*44,2%*	107,28	*46,2%*
	ANRU :	35,5	*19,0%*	38,41	*16,5%*
	Ville et Eurométropole :	24,65	*13,2%*	26,59	*11,4%*
	_ dont part MO Ville de Strasbourg	*9,97*	*40%*	*11,45*	*43%*
	_ dont part MO Eurométropole de Strasbourg	*6,11*	*25%*	*7,82*	*29%*
	_ dont part aide à la pierre et autres subventions	*8,57*	*35%*	*7,32*	*28%*
	Conseil Départemental 67 :	7,7	*4,1%*	7,72	*3,3%*
	Conseil Régional Alsace :	4,2	*2,2%*	4,3	*1,9%*
	Union Européenne :	0,7	*0,4%*	0,87	*0,4%*
	Caisse des Dépôts :	0,3	*0,2%*	0,36	*0,2%*
	Autres :	16,3	*8,7%*	34,21	*14,7%*
	incidence TVA :	15,05	*8,0%*	12,69	*5,5%*

Avancement financier global du PRU (M€ TTC)	*màj juin 2016*		*dont Ville & Eurométropole*	
Dépenses engagées (montants des marchés et/ou délibérations passés)	177,4	76%	33,1	86%
Dépenses facturées	170,5	73%	33,1	86%
Subventions attribuées (décisions attributives de subventions)	56,9	89%	12,1	93%
Subventions versées	49,2	77%	11,2	86%

Avancement du programme d'opération	*prévues convention ANRU*	*engagées*		*dont achevées*	
Nb total d'opérations	148	139	*94%*	130	*88%*
Programme détaillé					
- démolition logements sociaux	626	618	*99%*	547	*87%*
- construction logements sociaux	626	624	*100%*	608	*97%*
_ dont locatifs sociaux sur site	322	320	*99%*	320	*99%*
_ dont locatifs sociaux hors site	304	304	*100%*	288	*95%*
- construction logements en accession	594	454	*76%*	408	*69%*
- construction logements locatifs libres (AFL)	57	57	*100%*	0	*0%*
- réhabilitation logements sociaux	948	772	*81%*	724	*76%*
- résidentialisation logements sociaux	1 139	963	*85%*	915	*80%*
- voiries et cheminements réam/créés (nb)	21	21	*100%*	18	*86%*
- parcs, squares, places réam/créés (nb)	6	6	*100%*	5	*83%*
- équipements rénovés ou créés (nb)	19	19	*100%*	18	*95%*
- locaux d'activités réam/créés (surf m²)	3 421	3 121	*91%*	2 601	*76%*

Commentaire(s)

- la Meinau a été classée Zone de Sécurité Prioritaire (ZSP) en novembre 2012 (extension du périmètre de la ZSP Neuhof)

- l'avenant de sortie (N°6) a été signé le 22 décembre 2015

Strasbourg.eu
eurométropole

Projet de rénovation urbaine
HAUTEPIERRE (Strasbourg)

Délais de la convention ANRU (n°199)	
Dates intiales convention :	2009/2013
Date & n° dernier avenant :	22/12/15 - n°4
Date fin de convention :	30/06/2019

Données générales				
périmètre	*nb habitants*		*surface (ha)*	
Quartier Hautepierre *	15 167	*100,0%*	290	*100,0%*
ZUS (ZFU) **	13 476	*88,9%*	65	*22,4%*
PRU	15 000	*98,9%*	70	*24,2%*

*source INSEE - RP 1999 - **source SIG CIV / INSEE - RP 2006

Objectifs du projet urbain

1/ Créer une **distinction entre espaces publics et espaces de proximité** des logements collectifs
2/ Mettre en valeur les qualités paysagères de Hautepierre en **développant un quartier "jardin"**
3/ Améliorer la **lisibilité de la desserte** automobile et piétonne du quartier et des mailles
4/ Développer la **qualité et la diversification de l'habitat**
5/ Renforcer la **centralité du quartier** et son **développement économique** en ouvrant Hautepierre sur Cronenbourg et les Poteries, et en l'intégrant à la dynamique de développement ouest de l'agglomération

Axes d'intervention

1/ espaces publics (renforcement et restructuration de la trame)
2/ désenclavement (prolongation d'une desserte TP structurante et ouverture de la trame viaire)
3/ habitat (diversification de l'offre et amélioration)
4/ développement économique (création d'une nouvelle dynamique)
5/ équipements et services de proximité (soutien et développement de l'offre)

Données génériques prévisionnelles (convention ANRU)		*conv° initiale(2009)*		*avenant n°4 (2015)*	
Nombre total d'opérations programmées :		*95*		*111*	
Coût prévisionnel total investissements publics (M€ TTC) :		*155,3*	*100,0%*	*150,47*	*100,0%*
dont (en M€)	Bailleurs :	51,3	*33,0%*	58,59	*38,9%*
	ANRU :	31	*20,0%*	28,92	*19,2%*
	Ville et Eurométropole :	39,3	*25,3%*	38,74	*25,7%*
	_ dont part MO Ville de Strasbourg	*17,22*	*44%*	*19,11*	*49%*
	_ dont part MO Eurométropole de Strasbourg	*15,67*	*40%*	*14,13*	*37%*
	_ dont part aide à la pierre et autres subventions	*6,44*	*16%*	*5,45*	*14%*
	Conseil Départemental 67 :	9,4	*6,1%*	8,36	*5,6%*
	Conseil Régional Alsace :	2,8	*1,8%*	2,2	*1,5%*
	Union Européenne :	1	*0,6%*	0,44	*0,3%*
	Caisse des Dépôts :	0,5	*0,3%*	0,55	*0,4%*
	Autres :	0,2	*0,1%*	3,81	*2,5%*
	incidence TVA :	19,9	*12,8%*	8,8	*5,9%*

Avancement global du PRU	*màj juin 2016*		*dont Ville & Eurométropole*	
Dépenses engagées (montants des marchés et/ou délibérations passés)	134,0	89%	51,3	91%
Dépenses facturées	129,6	86%	50,2	89%
Subventions attribuées (décisions attributives de subventions)	44,7	96%	14,5	101%
Subventions versées	37,8	82%	12,7	89%

Avancement du programme d'opération	*prévues convention ANRU*	*engagées*	*%*	*dont achevées*	*%*
Nb total d'opérations	112	112	*100%*	104	*93%*
Programme détaillé					
- démolition logements sociaux	154	154	100%	154	100%
- construction logements sociaux	169	169	100%	111	66%
_ dont locatifs sociaux sur site	24	24	100%	24	100%
_ dont locatifs sociaux hors site	145	145	100%	87	60%
- construction logements en accession	355	330	93%	158	45%
- foyer jeunes travailleurs	99	99	100%	0	0%
- construction logements locatifs libres (AFL)	30	0	0%	0	0%
- réhabilitation logements sociaux	2 008	2 008	100%	2 008	100%
- résidentialisation logements sociaux	2 352	2 352	100%	2 352	100%
- voiries et cheminements réam/créés (nb)	25	25	100%	25	100%
- parcs, squares, places réam/créés (nb)	17	17	100%	17	100%
- équipements rénovés ou créés (nb)	17	17	100%	17	100%
- locaux d'activités réam/créés (surf m²)	20 406	20 406	100%	14 406	71%

Commentaire(s)

- la convention ANRU Hautepierre est celle qui a été signée le plus récemment (2009)
- le quartier de Hautepierre est un des sites retenus pour expérimenter la collecte enterrée des déchets
- la réorganisation du système viaire (desserte et circulation) des mailles entrainent un nombre important de changements d'adresses (sans déménagement), un dispositif d'accompagnement spécifique des habitants concernés a été mis en place
- le 1er avenant d'étape (avenant n°3 à la convention) a été validé par le Comité d'Engagement de l'ANRU le 15 avril 2013 ; l'avenant est passé en délibérations des conseils Ville et CUS les 24 et 28 juin 2013 ; il a été signé le 12 août 2013.
- l'avenant de sortie (N°4) a été signé le 22 décembre 2015

Strasbourg.eu
eurométropole

Projet de rénovation urbaine
CRONENBOURG (Strasbourg)

Délais de la convention locale	
convention locale (opérations isolées ANRU)	
Convention Op.I ANRU	02/09/2011
Date & n° dernier avenant :	-
Date fin de convention :	-

Données générales				
périmètre	*nb habitants*		*surface (ha)*	
Quartier Cronenbourg *	21 485	*100,0%*	424	*100,0%*
ZUS **	7 437	*34,6%*	58	*13,7%*
PRU	7 500	*34,9%*	67	*15,8%*

*source INSEE - RP 1999 - **source SIG CIV / INSEE - RP 2006

Objectifs du projet urbain

1/ Améliorer l'accroche du quartier dans la ville avec la **création d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service et en requalifiant les entrées du quartier**

2/ **Diversifier et améliorer l'offre d'habitat** en réhabilitant largement le patrimoine existant et en développant une offre nouvelle sur les franges et en entrées du quartier

3/ **Maintenir et renforcer la qualité des équipements, des services et des commerces de proximité** autour des lieux de centralité

4/ **Requalifier les espaces extérieurs**, publics comme privés, autour de la centralité renouvelée du secteur Einstein

Axes d'intervention

1/ désenclavement (création d'une nouvelle desserte TP structurante et ouverture de la trame viaire)

2/ habitat (diversification de l'offre et amélioration)

3/ espaces publics (renforcement et restructuration de la trame)

4/ équipements et services/commerces de proximité (soutien et développement de l'offre)

Données génériques prévisionnelles (convention locale)		*convention locale 2011*		*convention globale 2012*	
Nombre total d'opérations programmées :		*47*		*47*	
Coût prévisionnel total investissements publics (M€ TTC) :		*95,73*	*100,0%*	*94,80*	*100,0%*
dont (en M€)	Bailleurs :	47,64	*49,8%*	47,46	*50,1%*
	ANRU :	4,17	*4,4%*	3,89	*4,1%*
	Ville et Eurométropole :	27,33	*28,5%*	28,12	*29,7%*
	_ dont part MO Ville de Strasbourg	*8,51*	*31%*	*8,59*	*31%*
	_ dont part MO Eurométropole de Strasbourg	*14,37*	*53%*	*14,74*	*52%*
	_ dont part aide à la pierre et autres subventions	*4,45*	*16%*	*4,79*	*17%*
	Conseil Départemental 67 :	3,43	*3,6%*	2,56	*2,7%*
	Conseil Régional Alsace :	2,61	*2,7%*	2,61	*2,8%*
	Union Européenne :	0,02	*0,0%*	0,02	*0,0%*
	Caisse des Dépôts :	0,02	*0,0%*	0,02	*0,0%*
	Autres :	2,9	*3,0%*	2,49	*2,6%*
	incidence TVA :	7,6	*7,9%*	7,6	*8,0%*

Avancement financier global du PRU	*máj juin 2016*		*dont Ville & Eurométropole*	
Dépenses engagées (montants des marchés et/ou délibérations passés)	77,0	81%	15,7	49%
Dépenses facturées	76,5	81%	15,7	49%
Subventions attribuées (décisions attributives de subventions)	16,8	89%	1,7	49%
Subventions versées	16,7	89%	1,7	49%

Détail du programme d'opérations	*prévues convention locale*	*engagées*		*dont achevées*	
Nb total d'opérations	48	40	*83%*	38	*79%*
Programme détaillé					
- démolition logements sociaux	128	128	100%	128	100%
- construction logements sociaux	189	189	100%	189	100%
_ dont locatifs sociaux sur site	108	108	100%	108	100%
_ dont locatifs sociaux hors site	81	81	100%	81	100%
- construction logements en accession	420	420	100%	420	100%
- construction logements locatifs libres (AFL)	0				
- réhabilitation logements sociaux	718	718	100%	718	100%
- résidentialisation logements sociaux	853	853	100%	853	100%
- voiries et cheminements réam/créés (nb)	17	16	94%	14	82%
- parcs, squares, places réam/créés (nb)	10	9	90%	6	60%
- équipements rénovés ou créés (nb)	4	3	75%	2	50%
- locaux d'activités réam/créés (m² surf comm)	22 140	22 140	*100%*	8 000	36%

Commentaire(s)

- Le PRU Cronenbourg est mis en œuvre sans bénéficier d'une convention ANRU globale ; l'ensemble des MO est néanmoins largement mobilisé autour du projet urbain et de son programme d'opérations, et a engagé la mise en œuvre dès 2008 ; une convention "opérations isolées" a été signée avec l'ANRU le 02/09/2011 ; une convention locale globale de financements a été signée avec des partenaires locaux et l'ANRU le 19/07/2012 (période 2012/2013)
- Un équipement médical d'agglomération va s'implanter dans le périmètre du PRU (EPSAN) sur le secteur Einstein, à l'issu de la démolition des "Avions"
- en 2014, CUS Habitat a confirmé l'engagement de la réhabilitation/résidentialisation du reste de son patrimoine de la Cité Nucléaire : soit 1 031 LLS sur les secteurs Lavoisier, Fresnel, Paracelse ; ces opérations seront réalisées hors convention

Strasbourg.eu eurométropole

Projet de rénovation urbaine
LES HIRONDELLES (Lingolsheim)

rénovation urbaine

Délais de la convention ANRU (n°139)	
Dates initiales convention :	2007/2011
Date & n° dernier avenant :	n°4 - 27/03/15
Date fin de convention :	31/12/2019

Données générales				
périmètre	*nb habitants*		*surface (ha)*	
Commune de Lingolsheim	17 630		360	
ZUS **	1 735	9,8%	12	3%
PRU	1 400	7,9%	8	2%

*source INSEE - RP 1999 - **source SIG CN / INSEE - RP 2006

Objectifs du projet urbain

Supprimer à terme tous les immeubles de la génération 1970 et faire disparaître la ZUS. Diversifier les bailleurs et introduire la mixité sociale. Banaliser le quartier en changeant son image et en requalifiant le site. Remobiliser les habitants dans un parcours professionnel. Clarifier le statut des espaces publics et privés. Procéder à un redécoupage parcellaire et une redistribution foncière. Procéder à une résidentialisation de chaque programme immobilier. Réduire le nombre de logements par cage d'escalier.

Axes d'intervention

1/ habitat (diversification de l'offre et amélioration
2/ espaces publics (création d'une trame d'espace public)
4/ équipements et services de proximité (soutien et développement de l'offre)

Données génériques prévisionnelles (convention ANRU)		conv° initiale (2007)		avenant n°4 (2015)	
Nombre total d'opérations programmées :		*53*		*46*	
Coût prévisionnel total investissements publics (M€ TTC) :		*59,9*	*100%*	*85,9*	*100%*
dont (en M€)	Bailleurs :	30,8	*51%*	57,3	*67%*
	ANRU :	9,6	*16%*	11,8	*14%*
	Ville et Eurométropole :	9,8	*16%*	8,8	*10%*
	_ dont Ville de Lingolsheim	*3,7*	*38%*	*3,7*	*42%*
	_ dont part aide à la pierre Eurométropole de Strasbourg	*6,1*	*62%*	*5,1*	*58%*
	Conseil Départemental 67 :	2,7	*5%*	2,1	*2%*
	Conseil Régional Alsace :	1,9	*3%*	2,5	*3%*
	Union Européenne :	0	*0%*	0	*0%*
	Caisse des Dépôts :	0,07	*0%*	0,02	*0%*
	Autres :	3,5	*6%*	2	*2%*
	incidence TVA :	1,5	*2,6%*	1,4	*1,6%*

Avancement financier global du PRU	màj juin 2016		dont Ville & Eurométropole
Dépenses engagées (montants des marchés et/ou délibérations passés)	66,4	77%	
Dépenses facturées	53,6	62%	
Subventions attribuées (décisions attributives de subventions)	21,4	99%	
Subventions versées	15,6	72%	

Détail du programme d'opérations	prévues convention ANRU	engagées	%	achevées	%
Nb total d'opérations	46	38	*82,6%*	38	*83%*
Programme détaillé					
- démolition logements sociaux	419	258	*61,6%*	258	*62%*
- construction logements sociaux	419	258	*61,6%*	258	*62%*
_ dont locatifs sociaux sur site	151	151	*100,0%*	151	*100%*
_ dont locatifs sociaux hors site	268	107	*39,9%*	107	*40%*
- construction logements en accession	4	4	*100,0%*	4	*100%*
- construction logements locatifs libres (AFL)	30	0	0%	0	0%
- réhabilitation logements sociaux	0				
- résidentialisation logements sociaux	309	309	*100,0%*	309	*100%*
- voiries et cheminements réam/créés (nb)	9	7	*77,8%*	7	*78%*
- parcs, squares, places réam/créés (nb)	2	2	*100,0%*	2	*100%*
- équipements rénovés ou créés (nb)	5	5	*100,0%*	5	*100%*
- locaux d'activités réam/créés (surf m²)	800	800	*100,0%*	800	*100%*

Commentaire(s)

- Depuis le 1er avril, la direction de projet a intégré l'EmS-DUT. Un poste de chargé de GUP (1 ETP) et un second de conseiller sécurité (0,25 ETP) auprès du Maire ont été créés en commune pour relayer la disparition du poste de chef de projet.

- La poursuite du projet urbain (PRIR) à l'issue de la convention actuelle induit la démolition complémentaire des immeubles restant (148 logements au 12, 14 rue du Général de Gaulle). Le relogement y est engagé depuis début 2016. reste 120 familles / 148 au 1er juillet 2016. La démolition est prévue à partir du T1 2018.
- Le relogement des habitants des 4, 6, 8 Monnet est rendu à 121/161 (76%). La démolition de l'immeuble débutera T1 2017 et durera 12 mois.

- l'AFL a arrêté sa position (comité d'engagement de décembre 2013) sur une acquisition du lot 91113 après la démolition du groupe 4, 6, 8 Monnet. L'AFL réduit son engagement de 50 % et libère les autres lots de ses droits à contrepartie. Une partie de ce lot pourra faire 'lobjet d'un autre projet immobilier (environ 10 logements).

- Une première consultation de promoteurs a eu lieu en 2015. Une demande de PC a été déposée par Bouygues Immobilier pour 36 logements en maisons de ville sur les lots C, G, H, I. Les autres lots feront l'objet d'un nouvel appel après démoltion du 4, 6, 8 Monnet.

- Le lot J ne pourra pas être réalisé par DOMIAL en PLI, le Maire s'y oppose. Une autre destination doit être trouvée à ce lot.

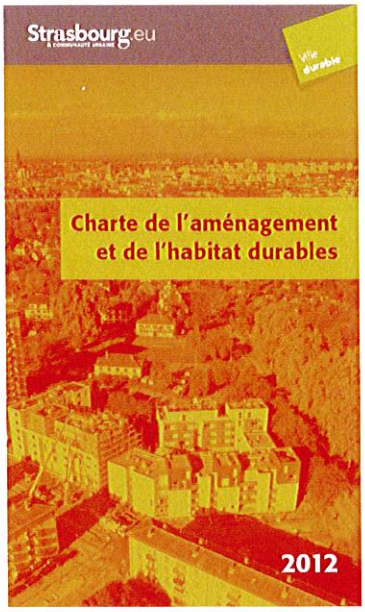
- Les investissement publics dans ce PRU sont beaucoup plus importants que ceux affichés dans la convention. L'EmS a en effet réalisé la prolongation de la ligne du tram B jusqu'au coeur du QPV en 2008. L'estimation de cet investissement pour la partie Lingolsheim est d'environ 20 M€. La Ville a pour sa part rénové entièrement le groupe scolaire rebaptisé "Elias Canetti" pour 9 M€.

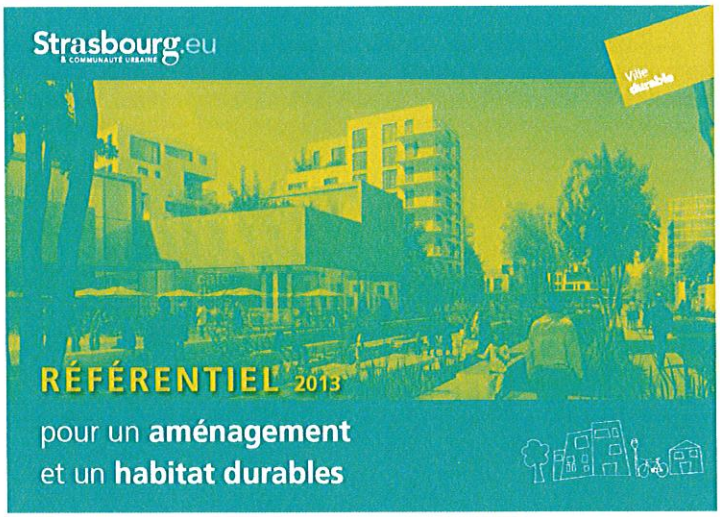
ANNEXE 6 - LA CHARTE DE L'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLES DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La *Charte de l'aménagement et de l'habitat durables* porte les engagements politiques de l'Eurométropole pour améliorer la qualité des opérations d'aménagement publiques et privées réalisées sur son territoire. Elle fédère autour de l'Eurométropole les promoteurs, bailleurs et aménageurs ainsi que les communes de l'agglomération pour étendre les pratiques de l'urbanisme durable, déjà initiées sur plusieurs opérations publiques, à tous les projets y compris ceux en maitrise d'ouvrage privée.

Les engagements visent à renforcer le travail partenarial actuel en matière de projets d'urbanisme et d'habitat. La Charte a été signée le jeudi 10 mai 2012 par le Président de la CUS (devenue Eurométropole de Strasbourg au 1er janvier 2015) et par les principaux représentants de la profession à savoir les présidents du SNAL, de la FPI et de l'AREAL.

Elle est déclinée dans un référentiel opérationnel.





1. La *Charte de l'Aménagement et de l'Habitat Durables* - synthèse[11]

La Charte recense les engagements techniques et partenariaux pris par l'ensemble des parties prenantes. Les engagements techniques s'attachent au contenu des projets et sont déclinés en onze thématiques regroupées autour de cinq axes.

5 axes :

- la qualité du cadre de vie
- la mixité fonctionnelle et sociale
- l'accessibilité et la mobilité durable
- la diminution de l'impact environnemental
- la maitrise des prix de sortie

11 principes :

1. L'insertion urbaine et la diversité architecturale

Favoriser une production de logements intégrée au contexte urbain local, variée au niveau architectural, économe en consommation d'espace et en cohérence avec les objectifs du PLH.

---

[11] La *Charte de l'aménagement et de l'habitat durable* est téléchargeable sur le site de l'Eurométropole : http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/charte-amenagement-habitat-durables

2. **Le confort d'usage des logements**
   Proposer un habitat confortable et évolutif qui s'appuie tant sur la qualité de l'agencement que sur une conception bioclimatique optimisée et des dispositifs techniques adaptés.

3. **La qualité sanitaire des logements**
   Proposer un habitat sain basé sur la qualité des matériaux mis en œuvre et sur un système de ventilation adapté.

4. **La mixité sociale**
   Promouvoir une plus grande diversité sociale et générationnelle, fluidifier les parcours résidentiels par la variété des typologies d'habitat, de services et des statuts d'occupation, en cohérence avec les objectifs définis par le PLH.

5. **La mixité fonctionnelle**
   Développer, de façon adaptée au contexte et au potentiel local, une mixité des fonctions urbaines au sein des opérations d'aménagement et des projets immobiliers.

6. **La mobilité durable**
   Favoriser l'intégration des modes actifs dans les aménagements et ajuster la place accordée à la voiture en cohérence avec le potentiel de desserte en transport en commun, existant ou programmé, ainsi qu'avec le PLU et le PDU.

7. **L'énergie et le climat**
   Garantir une sobriété énergétique des logements aussi poussée que possible et recourir prioritairement aux énergies renouvelables locales en cohérence avec les objectifs du Plan Climat Territorial.

8. **La gestion des ressources**
   Limiter l'empreinte environnementale des opérations en évaluant l'impact écologique des matériaux de construction, en préservant la ressource en eau et en optimisant la gestion des déchets.

9. **La biodiversité**
   Renforcer la prise en compte et la valorisation de la biodiversité dans les opérations d'aménagement en dépassant la seule dimension esthétique et paysagère.

10. **Le coût du logement**
    Viser une accessibilité financière des logements en acquisition ou en location pour les ménages.

11. **Les charges**
    Concevoir des opérations économes en charges et en dépenses d'entretien pour les occupants, tout en préservant les objectifs de qualité.

Ces 11 principes recoupent les 6 objectifs fixés par le NPNRU :

objectifs NPNRU	axes Charte de l'Eurométropole										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Diversité de l'habitat	X	X	X	X							
Densités adaptées	X										
Mixités		X		X	X						
Ouverture et mobilité				X	X	X					
Efficacité énergétique	X					X	X	X			X
Qualité et mutations	X	X							X	X	X

2. Le *Référentiel pour un aménagement et un habitat durables* - synthèse [12]

La Charte est complétée par le *Référentiel pour un aménagement et un habitat durables*, document qui fixe précisément les engagements et les préconisations en matière de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale pour les projets urbains initiés par l'Eurométropole.

Ce Référentiel constitue la déclinaison opérationnelle de la Charte co-construite avec les promoteurs, bailleurs et aménageurs ainsi qu'avec les communes de l'agglomération. Il a pour premier objectif de contribuer à améliorer la qualité des opérations menées sur le territoire et initiées par l'Eurométropole.

Le Référentiel est un document opérationnel qui synthétise dans un seul document, les orientations et les objectifs principaux portés par les politiques publiques communautaires. Il préfigure concrètement le contenu des cahiers des charges pour les opérations d'aménagement et d'habitat engagées par l'Eurométropole (ZAC, consultations des promoteurs, ...).

Le Référentiel propose une méthodologie d'élaboration de projets et définit également les principales thématiques à traiter pour les projets d'aménagement et d'habitat. Il fixe surtout des engagements qualitatifs et quantitatifs précis.

Par sa structuration et son contenu, il apporte une approche multithématique basée également sur l'avancement opérationnel des projets. Il propose enfin une stratégie continue d'évaluation et d'amélioration.

Le Référentiel s'inscrit enfin pleinement en cohérence avec le label national EcoQuartier mis en place par l'Etat depuis décembre 2012 afin d'accompagner et de promouvoir les projets d'aménagement et d'urbanisme durables au niveau national. Le Référentiel se veut complémentaire du label en fixant des objectifs précis adaptés aux enjeux et aux objectifs locaux.

[12] Le *Référentiel pour un aménagement et un habitat durables* est téléchargeable sur le site de l'Eurométropole : http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/referentiel-pour-un-amenagement-et-un-habitat-durables

ANNEXE 7 - LA POLITIQUE HABITAT DE L'EUROMETROPOLE (SYNTHESE)

Depuis 2008, l'Eurométropole de Strasbourg est engagée dans une politique de l'Habitat ambitieuse et volontariste à travers son 4ème Programme Local de l'Habitat (PLH) 2009/2015, et qui sera poursuivie et développée dans le POA Habitat du PLU métropolitain qui sera approuvé en 2017.

1. Les constats qui structurent les orientations de la politique de l'Habitat

- **Une progression démographique liée d'abord au solde naturel**

  L'Eurométropole de Strasbourg compte 473 375 habitants en 2012 (+0,7% 2006-2011), soit 43% de la population du département et 25% de la région Alsace. La population de Strasbourg représente 58% de la population de l'Eurométropole. C'est principalement grâce au solde naturel que la population a augmenté, le solde migratoire étant déficitaire.

- **Une répartition des logements sur le territoire départemental au profit des territoires périphériques**

  Le nombre de logements de l'Eurométropole est de 233 833 en 2011 (INSEE 2011) dont 60% sur Strasbourg (141 650 logements). Les logements de l'Eurométropole représentent 45,3% des logements du Bas-Rhin. Le parc de logement à progressé de 4,3% entre 2006 et 2011 (+ 9 443 logements).

  Durant les années 1980, pour un logement construit sur le territoire de l'Eurométropole, un logement était construit sur le territoire hors métropole. Durant les années 2000, pour un logement mis en chantier dans l'Eurométropole, trois étaient mis en chantier dans le reste du département. Ce déséquilibre s'est encore accentué entre 2000 et 2009. Ce n'est que depuis le début des années 2010, date de la mise en œuvre du Plan Local de l'Habitat que l'Eurométropole a commencé à redresser le niveau de construction avec une moyenne de 3200 logements construits par an. En 2013, près de 4000 logements ont été autorisés.

  Ces évolutions de la localisation des logements neufs ont eu un impact sur la croissance démographique de l'Eurométropole. La CUS qui absorbait plus de la moitié des gains démographiques du Bas-Rhin durant les années 1980, n'en capte plus qu'un peu de 1 sur 10.

  Durant les 12 dernières années, les communes du Bas-Rhin peuplées de mois de 3 000 habitants, qui représentaient 35% de la population, ont capté depuis 65% de la population.

  Ces phénomènes démographiques impactent les dynamiques de création d'emplois. C'est pourquoi il est du ressort de la collectivité métropolitaine d'anticiper ces mouvements et d'orienter sa politique pour redonner une attractivité résidentielle et économique à notre territoire devenu Eurométropole de Strasbourg depuis le 1er janvier 2015.

- **La spécificité de la répartition entre propriétaires et locataires sur le territoire de l'Eurométropole**

  En 2011 (INSEE), l'Eurométropole compte 34 811 propriétaires, soit près de 40% des ménages et 60% de locataires. A Strasbourg, la part de propriétaire est plus faible (près de 30%). Ces proportions sont loin de la moyenne de 56,8% (INSEE 2011) du département.

- **La population de l'Eurométropole éligible au logement social**

  Au 1er janvier 2013, l'Eurométropole comptait 51 093 logements locatifs sociaux, soit 24,7% du parc de logements, localisé à 70% sur Strasbourg (le taux de logement social de Strasbourg est de 28%). L'Eurométropole a construit ces dernières années 3 000 logements par an dont 1 500 logements locatifs aidés.

  Au regard des revenus, 63% des ménages de l'Eurométropole sont éligibles au logement social que construisent les bailleurs sociaux, 33% sont éligibles au logement très social.

- **Les demandeurs recensés de logement social**

Malgré ce fort investissement de la collectivité, il y a 19 700 demandeurs de logement locatif aidé (52% de la demande régionale) sur le territoire de l'Eurométropole dont plus de 16 000 sont des demandeurs domiciliés sur le territoire de la métropole.

2. Bilan du PLH sur la période 2009 à 2014

- **Bilan chiffré**

Le bilan chiffré de la production de logements sur la période 2009 à 2014 est le suivant :

- **plus de 21 000 logements ont reçu une autorisation de permis de construire** (soit une moyenne de 3 750 logements - supérieur à l'objectif de 3 000 par an inscrit dans le PLH) ;
- plus de **6 800 logements aidés ont été autorisés,** comprenant une part en locatif social et en accession sociale à la propriété ;
- le nombre de logements agréés a largement augmenté ; en **2014 : 1 260 logements locatifs sociaux ont été ainsi agréés.**

L'Eurométropole a retrouvé son rôle moteur en matière de production de logements (près de la moitié des logements commencés aujourd'hui sur le département, contre un quart à un tiers précédemment). Le marché immobilier de l'Eurométropole constitue le marché le plus dynamique du Grand est, et soutient fortement l'emploi dans le BTP.

La délégation des aides à la pierre depuis 2006 a également facilité à la mise en œuvre de la politique Habitat sur le territoire de l'Eurométropole. **Le budget Habitat de la collectivité a ainsi été plus que multiplié par deux entre 2007 et 2014 passant d'environ 11 millions d'euros à 25 millions d'euros en 2014.**

- **Les évolutions du parc de logement**

- **L'offre à destination des ménages à faibles ressources a été renforcée** : une proportion de PLAI toujours plus importante d'année en année pour aboutir à 30% de PLAI en 2013 (contre 7 à 8% dans les années 2008 -2009).

- **L'offre en matière d'hébergement** s'est également améliorée grâce à la rénovation et la création de nouveaux centres tel que la Rue de l'Abbé Lemire, la Rue des Forgerons (en partenariat avec le Home protestant), ou encore la toute récente réalisation dans le quartier Gare : la Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) avec Résidences Sociales de France.

- **Des projets destinés aux populations spécifiques** (étudiants, jeunes actifs, familles, seniors, personnes souffrant d'un problème de santé / handicap) ont pu être proposés, notamment dans le **cadre des appels à projets menés conjointement par l'Eurométropole et le Conseil Général** pour lesquels plusieurs bailleurs ont répondu présents.

- **Une offre de logement spécifique pour les étudiants a été développée.**

- **Les projets de rénovation urbaine (PRU) ont bien progressé :** en juin 2015, 83 % des dépenses programmées ont été engagées dans le cadre des projets ANRU sur les 5 sites conventionnés. Ils ont permis :
  - de développer une offre de logements renouvelée et diversifiée, en engageant la démolition de 2 165 logements locatifs sociaux et la reconstruction sur site de 3 950 logements, dont 70 % de logements privés (accession et locatif libre) et 30 % de logements locatifs sociaux ;
  - et d'engager la réhabilitation de 4 259 logements sociaux et la résidentialisation des pieds d'immeubles de plus de 5 476 logements.

- **Des actions en faveur de l'amélioration du parc privé existant** ont été lancées en 2012 et se poursuivent toujours en 2015 :

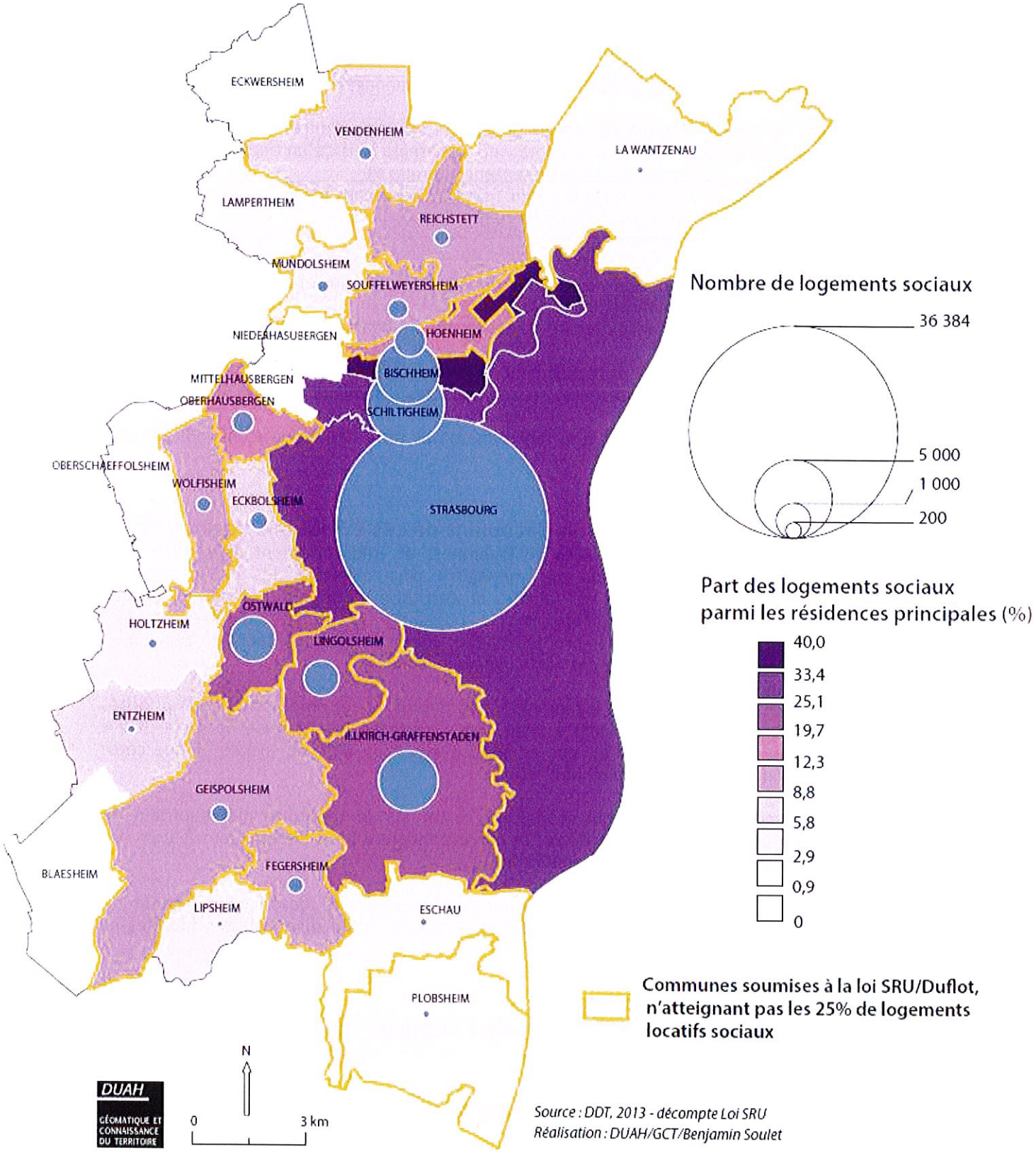
- **PIG Habiter Mieux** : visant notamment la réhabilitation énergétique, le conventionnement privé, l'adaptation au handicap, la lutte contre l'habitat indigne et la lutte contre la vacance) ; en 2014, 430 logements ont bénéficiés d'aides aux travaux ;
- **L'OPAH** pour 6 copropriétés dégradées soit près de 870 logements concernés.

- **Des démarches innovantes ont été développées :**
  - l'autopromotion ;
  - l'inscription des projets urbains dans la dynamique *Ecocités* ;
  - le développement des éco-quartiers tels la ZAC Danube, les Rives du Bohrie
  - la mise en place d'une charte de l'aménagement et de l'habitat durables (regroupant aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux, ...) ;
  - et des appels à projets spécifiques sur les publics jeunes, seniors, ou en situation d'handicap.

- **Les points d'amélioration identifiés et à développer dans le cadre du PLH intégré au PLU métropolitain :**
  - une **offre plus attractive pour les familles** qui sont obligées de quitter Strasbourg, voire l'Eurométropole de Strasbourg, pour se loger ;
  - une **offre accessible financièrement pour les ménages modestes** (ex : offre locative sociale pour jeunes ménages, accession sociale sécurisée) ;
  - une **offre adaptée à des courts séjours pour les jeunes actifs** en période d'essai ou CDD, etc.
  - une **offre adaptée à des seniors ou personnes présentant des difficultés de santé ou handicap**, permettant leur maintien à domicile
  - des **solutions d'hébergement**, en raison d'un public qui continue sans cesse - avec la crise - à augmenter et à se diversifier (travailleurs pauvres, femmes seules, personnes âgées, jeunes en rupture familiale, ménages en immigration, ...),
  - une **stratégie énergétique** à construire sur le territoire de la CUS - la problématique étant, comme sur l'ensemble du territoire national, de plus en plus prégnante (sur le parc social comme sur le parc privé),
  - un meilleur **accès aux informations et aux dispositifs existants** pour les particuliers notamment en matière d'attribution des logements, de rénovation énergétique, d'accession sociale à la propriété, etc.

Nombre et part de logements sociaux dans les communes de l'Eurométropole au 1er janvier 2013

Base SRU (total des logements locatifs sociaux publics et privés)



DUAH GÉOMATIQUE ET CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

Source : DDT, 2013 - décompte Loi SRU
Réalisation : DUAH/GCT/Benjamin Soulet

3. Les enjeux de l'Eurométropole en matière d'Habitat en 2015

- **Répondre aux évolutions des modes de vie et aux nouveaux besoins des familles**

Les familles évoluent et impactent directement le type de logements à prévoir pour les accueillir. On constate aujourd'hui :

- une évolution de la structure des ménages : 2/3 des ménages sont formés d'une à deux personnes ;
- le nombre de ménages a augmenté de 59% depuis 1975 (54% en France) ;
- la famille traditionnelle « parents - enfants » ne représente plus qu'un tiers des ménages ;
- les familles dites « nombreuses » ne représentent plus que 6% ;
- la taille des ménages diminue régulièrement : de 2,13 personnes par ménage en 2010, cette taille sera de 1,88 personne par ménage en 2030
- près d'un ménage marié sur trois divorce.

Au-delà de la famille, les modes de vie et créent de nouveaux besoins en matière l'habitat :

- un habitant sur sept vit seul à son domicile ;
- une famille sur cinq est monoparentale et recherche un logement accessible et proche des lieux de vie ;
- les ménages âgés augmentent et recherchent un habitat adapté et proches des lieux de vie ;
- les jeunes actifs, apprentis, stagiaires recherchent des logements meublés sur des durées courte ;
- les accédants à la propriété sont à la recherche d'une offre attractive (commodité, cadre de vie...).

- **Anticiper les parcours résidentiels découlant de ces évolutions de société**
  - **en développant une offre suffisante de logements et volontairement diversifiée pour répondre aux nouveaux besoins des ménages** ; pour mémoire, les phénomènes de décohabitation et de séparation des familles du territoire métropolitain induisent chaque année 1800 logements supplémentaires ; la possibilité d'accueillir d'autres familles nouvelles, notamment en mutation professionnelle, nécessite par conséquent de développer un parc de logements au-delà de ces 1800 logements annuels ;

  - **en privilégiant la production de logements « abordables »** : cet enjeu est une des priorités de l'Eurométropole pour les années à venir, que ce soit en locatif privé ou social (loyer accessible au plus grand nombre), que ce soit en accession libre ou sociale et que cette préoccupation concerne aussi la réhabilitation ;

  - **en permettant aux ménages qui souhaitent rester sur le territoire métropolitain de trouver une offre en logement attractif et correspondant à leurs besoins** (conception des logements, cadre de vie de qualité, innovation) ;

  - **en veillant à ce que l'offre de logements sur le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg et les aménagements, permettent l'accueil d'une diversité des familles et favorise le « vivre ensemble ».**

4. Les orientations de la politique de l'Habitat inscrites au PADD du PLU Métropolitain

- **Orientation n°1 : répondre aux besoins en logements par une production soutenue et équitablement répartie**

L'ambition démographique étant d'accueillir 50 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, l'Eurométropole de Strasbourg doit produire annuellement environ 3 000 logements. Cette offre se répartit territorialement selon :

- le rôle de la commune dans le projet de territoire de la métropole ;

- la bonne accessibilité aux transports en commun ou aux réseaux de déplacements actifs ;
- la bonne accessibilité aux équipements et services de proximité et d'agglomération ;
- la bonne accessibilité aux espaces de nature en ville.

- **Orientation n°2 : diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie**

L'offre de logements programmée est ajustée pour couvrir l'ensemble des besoins de la population et proposer une gamme diversifiée, tant en termes de tailles de logement qu'en termes de types de logement, individuel ou collectif, et en particulier :
- une offre locative à loyer encadré à destination notamment des jeunes ménages en début de parcours résidentiel ;
- une offre suffisante de logements en accession sécurisée, pour permettre aux familles et aux jeunes actifs de pouvoir se loger sur le territoire métropolitain.

Territorialement, cette offre peut varier selon :
- le type de logements à privilégier (individuel, intermédiaire, collectif), sachant que les communes périurbaines ont un rôle à jouer pour accueillir les familles et les jeunes actifs, en développant de l'habitat individuel dense ou intermédiaire ;
- le développement de l'offre sociale, celle-ci devant être maintenue dans les communes déjà bien pourvues et renforcées dans celles insuffisamment dotées au regard de la loi ou des besoins.

Pour les populations les plus fragiles (économiquement et/ou socialement), une offre adaptée de logement (éventuellement expérimentale) est localisée de manière pertinente, particulièrement dans les secteurs disposant d'une offre de services, notamment de proximité. Cette offre concerne plus particulièrement :
- les personnes en situation très précaire relevant de l'hébergement d'urgence ;
- les personnes aux ressources modestes ;
- les personnes âgées ;
- les personnes handicapées ;
- les étudiants et les apprentis ;
- les gens du voyage (en lien avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage).

- **Orientation n°3 : assurer la qualité et la durabilité du parc**

Les offres nouvelles et existantes doivent s'inscrire dans une logique de développement durable et qualitatif.

Pour l'offre nouvelle, la qualité, l'innovation architecturale et la durabilité des bâtiments et des logements sont favorisées. La conception qualitative et durable des logements doit promouvoir en particulier :
- la performance environnementale et notamment énergétique[13] ;
- l'insertion architecturale des constructions dans leur environnement ;
- l'innovation, la modularité, voire la mutualisation des espaces, pour tenir compte de l'évolution des modes de vie ;
- la préservation de la santé des occupants.

Pour le parc existant, une veille permanente des quartiers présentant des signes de fragilisation sociale et urbaine est assurée afin d'engager une intervention préventive ou curative lorsqu'elle s'avère nécessaire.
Dans le cadre du premier Programme national de rénovation urbaine (PNRU), cinq territoires font l'objet de projets de rénovation urbaine. Il s'agit des quartiers de Neuhof, de la Meinau, de Hautepierre et de Cronenbourg à Strasbourg et de celui des Hirondelles à Lingolsheim. Les interventions portent particulièrement sur la diversification des modes d'habiter, le désenclavement à partir des transports en commun, la requalification des espaces publics et des espaces verts, ainsi que sur la restructuration des pôles et centres de quartiers. L'engagement et la mise en œuvre de ces programmes sont l'occasion de diversifier l'offre en logements, tout

[13] dans un souci à la fois écologique (préservation des ressources, limitation des pollutions) et économique (maîtrise des charges liées au logement)

en respectant des objectifs de répartition et d'accroissement du parc. La réhabilitation de l'existant donne l'occasion d'améliorer les performances énergétiques des constructions.
Les autres grands quartiers d'habitat social existants (qu'il soit institutionnel ou privé) nécessitent également une vigilance renforcée quant à leur évolution.
Le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) permettra d'engager la poursuite de l'intervention sur les territoires d'intervention du PNRU et sur de nouveaux.

Pour les parcs anciens de l'agglomération, qu'ils soient publics ou privés, une attention particulière est portée. Le projet vise à la lutte contre la vacance indue, celle contre l'habitat indigne et non décent mais également l'amélioration des copropriétés dégradées et celle de la performance énergétique des logements.
Cela nécessite notamment d'engager progressivement la réhabilitation énergétique du parc locatif public ancien, de manière à contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à obtenir des charges locatives raisonnables pour les occupants.

5. La territorialisation des objectifs de production de logements

Le 4ème PLH de l'Eurométropole de Strasbourg est le premier PLH de l'agglomération à avoir décliné territorialement les objectifs de l'offre nouvelle de logements à créer en fixant un pourcentage de LLS à produire par opération immobilière variable selon les communes (40% Strasbourg, 35% communes 1ère couronne et 30% communes 2ème couronne) et adapté au cas par cas en fonction de la localisation des opérations (proximité des ZUS ou non, proximité TCSP, etc.).

La territorialisation est un moyen de concrétiser la solidarité intercommunale en faisant jouer à chaque commune son rôle dans le développement et la diversification de l'offre de logements. Ainsi, l'objectif global de production de logements et de logements aidés a été décliné au niveau communal et par quartier de Strasbourg au regard des objectifs des lois SRU et Duflot de chaque commune.

Ce principe est prorogé dans le cadre du PLU métropolitain en cours de validation.

ANNEXE 8 - LE CONTRAT DE VILLE DE L'EUROMETROPOLE (SYNTHESE)

La loi de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine du 21 février 2014, dite loi LAMY, a engagé une réforme de la Politique de la ville à travers la mise en place d'un nouveau Contrat de Ville qui sera piloté par les EPCI sur une durée de 6 ans, et a engagé le lancement du Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Le Contrat de Ville 2015-2020 de l'Eurométropole a été signé le 10 juillet 2015 par les 43 partenaires signataires. Ce contrat unique fixe le cadre général de l'intervention de la collectivité et de ses partenaires pour développer un projet de territoire en faveur de l'égalité sociale et urbaine. Il est mis en œuvre sur un périmètre renouvelé de géographie prioritaire qui compte 18 quartiers prioritaires de la Politique de la ville (QPV) répartis sur 5 communes.

Il repose sur trois piliers : la cohésion sociale, le développement économique et emploi, le cadre de vie et renouvellement urbain. A partir des enjeux identifiés dans les QPV, 3 finalités (la personne, le territoire et les acteurs) et 10 orientations prioritaires ont été définies.

Les 3 finalités et 10 orientations prioritaires du Contrat de ville

- **La personne**
  Favoriser pour chacune et chacun, et en priorité les jeunes, une trajectoire/un parcours qui lui permette de trouver sa place, dans la formation, dans la vie sociale et culturelle, dans l'emploi, en s'appuyant sur ses potentiels ; pour cela les orientations prioritaires sont :
  1. mobiliser et fédérer les acteurs et actrices dans les champs de la jeunesse, de l'éducation, de l'éducation populaire, de l'accompagnement des parents et de la culture ;
  2. renforcer l'efficacité de la chaîne de l'insertion à l'emploi ;
  3. garantir l'accès aux droits (dans une logique « droits-devoirs »), prévenir les discriminations et promouvoir l'égalité femme - homme ;
  4. favoriser l'accès à la santé pour toutes et tous ;

- **Le territoire**
  Faire de chaque territoire un cadre de vie et d'activité plaisant et attractif pour les habitants et les habitantes et les acteurs socio-économiques ; pour cela les orientations prioritaires sont :
  5. renforcer l'attractivité des quartiers : accessibilité et mobilité, accueil et accompagnement des entreprises, adaptation de l'offre de logements, tranquillité urbaine ;
  6. développer des services au public de qualité (écoles, commerces, équipements et espaces publics...) ; identifier pour chaque quartier un ou plusieurs « projet(s) d'excellence » ;
  7. améliorer l'efficacité de la gestion urbaine de proximité ;

- **Les acteurs**
  Restaurer le lien de confiance entre institutions, acteurs et habitants et habitantes ; pour cela les orientations prioritaires sont :
  8. adapter les efforts en fonction des difficultés et fragilités des territoires ; définir des objectifs de résultat fiables ;
  9. rendre crédible l'égalité urbaine par une attention renforcée à la qualité de la vie quotidienne ;
  10. concevoir et mettre en œuvre les actions avec tous les citoyens et toutes les citoyennes, reconnaître et accompagner les capacités d'initiatives de ceux-ci ; évaluer et piloter avec les usagers ; partager avec les associations, chevilles ouvrières de la politique de la ville, consolider leurs dynamiques et leurs projets.

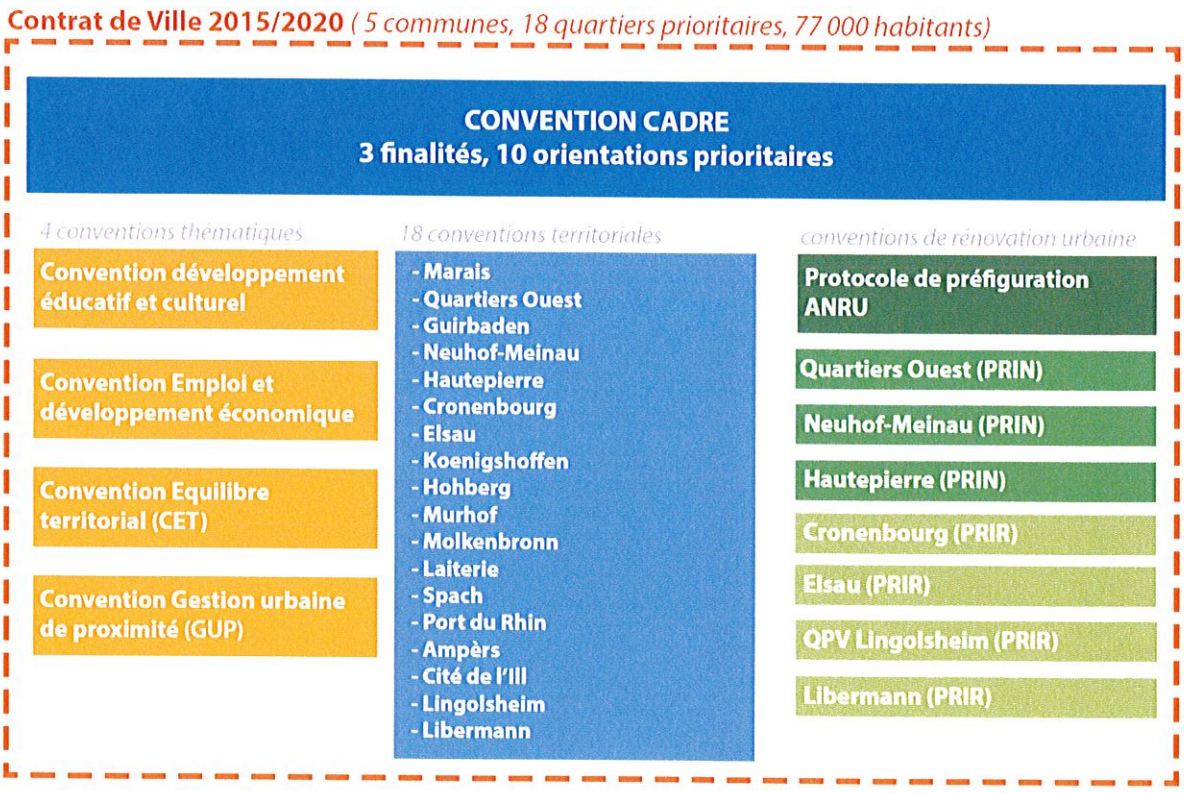
Un Contrat décliné en conventions d'application

Il se décline en plusieurs conventions articulées autour de la **Convention cadre** (cf. schéma) qui sont actuellement en cours d'élaboration.

- **4 conventions thématiques** transversales et intercommunales
  - Convention développement éducatif et culturel — en cours - finalisation fin 2015
  - Convention Emploi et développement économique — en cours - finalisation fin 2015
  - Convention Equilibre territorial — en cours - finalisation fin 2016
  - Convention Gestion urbaine de proximité — à engager - finalisation 2016
  - *dont conventions utilisation abattement TFPB* — *en cours - finalisation fin 2015*

- **18 conventions territoriales**, une pour chaque QPV — en cours - finalisation fin 2015

- **des conventions relatives au NPNRU :**
  - 1 protocole de préfiguration ANRU intersites — en cours - finalisation fin 2015
  - 7 conventions pluriannuelles ANRU, dont 3 nationales — à engager fin phase protocole



ANNEXE 9 - LES CONSEILS CITOYENS : PRINCIPES ET MISE EN ŒUVRE

Dans le cadre du Contrat de ville de l'Eurométropole, les communes signataires organisent librement le dialogue et les instances de concertation avec les citoyens (article 3.3. du Contrat de ville). Elles ont défini la mise en œuvre des Conseils citoyens en s'appuyant sur les instances et les dynamiques préexistantes.

Les Conseils citoyens de Strasbourg

Principes de mise en œuvre
Les Conseils citoyens s'inscrivent dans la dynamique des dix nouveaux Conseils de quartier mis en place début 2015. Pour chaque territoire intégrant un ou plusieurs QPV, le Conseil citoyen est un groupe de thématique permanent rattaché au Conseil de quartier du territoire. Le conseil de quartier inscrit la dimension « politique de la Ville » dans son Programme de travail partagé (PTP) avec la Ville. Cela a généré un groupe de travail permanent qui traite plus particulièrement des thématiques du QPV. Le choix a été fait de regrouper quelques QPV dans un Conseil citoyen unique (10 conseils citoyens pour 13 QPV).

Le Conseil citoyen n'a pas de structure juridique propre, ni de portage par une association existante. Les dynamiques initiées par le Conseil citoyen sont portées par les associations et les structures partenaires dans le cadre de la programmation du Contrat de ville.

Chaque Conseil citoyen est composé d'un « noyau dur » qui s'ouvre, selon les besoins et les thèmes à traiter. Il est composé :
- des membres du Conseil de quartier habitant un QPV ;
- des candidats volontaires qui n'ont pas été tirés au sort pour le Conseil de quartier ;
- d'habitants tirés au sort sur la liste électorale pour les Conseils de quartier et qui n'avaient pas encore été sollicités ;
- des membres permanents du Conseil de quartier, intéressés, n'habitant pas un QPV ;
- de nouveaux volontaires habitant un QPV ;
- et d'associations agissant ou intervenant fortement sur un territoire QPV.

Les Conseils citoyens ont déterminé leurs modalités de fonctionnement et la périodicité de leurs réunions. Ils sont par ailleurs coordonnés et animés par un tiers, mobilisé dans le cadre d'un marché de prestation établi par la Ville de Strasbourg.

Calendrier du processus d'installation
- 1ère quinzaine octobre 2015 : réunions plénières des Conseils de quartier - 1ère information générale et invitation à réunion de présentation
- 4 novembre 2015 : réunion d'information à destination des 8 Conseils de quartier concernés par la mise en place d'un Conseil citoyen ; présentation du Contrat de ville, du principe du Conseil citoyen et proposition d'articulation Conseil de quartier - Conseil citoyen
- Fin novembre 2015 : réunions des groupes thématiques des Conseils de quartier préfigurant les Conseils citoyens pour analyser opportunité de transformer le groupe thématique en Conseil citoyen
- Décembre 2015 : réunions plénières des Conseils de quartier ; validation des propositions des groupes thématiques ; composition de la liste des membres du Conseil citoyen
- Février 2016 : transmission des listes au Préfet ; arrêté préfectoral de nomination du Conseil citoyen pris en mars 2016
- 1er semestre 2016 : 1ères réunions des 10 conseils citoyens (4 à 5 réunions tenues à ce jour)

Le Conseil citoyen du QPV intercommunal de Bischheim et Schiltigheim

Principes de mise en œuvre
Le QPV « Quartiers Ouest » est doté d'un Conseil citoyen intercommunal. Dans une première phase de préfiguration, le Conseil citoyen s'est appuyé sur les espaces de concertation existants qui intégraient les dynamiques territoriales déjà en œuvre.

Cette première mouture a permis de constituer les premières instances qui ont eu pour charge de définir les règles de fonctionnement et les modalités d'organisation. La désignation, comme prévue par les textes, s'est déroulée à la fin de l'année 2015, à l'issue de cette phase de préfiguration.

Le Centre social et familial Victor Hugo assure l'animation du conseil citoyen regroupant l'ensemble des habitants et acteurs du secteur Associations qui ont été sollicités.

Calendrier du processus d'installation
- 18/09/2015 : date limite des candidatures pour les habitants volontaires des Conseils citoyens
- 1/10/2015 : tirage au sort commun à tous les QPV de Schiltigheim et de Bischheim
- 8/10/2015 : réunion d'information avec les habitants tirés au sort des trois QPV
- Semaine du 12 octobre : communication officielle par les Maires de la liste des membres du Conseil citoyen au Préfet
- 4 décembre 2015 : arrêté préfectoral de nomination du Conseil citoyen
- 1er semestre 2016 : plusieurs réunions tenues, notamment pour la co-construction de la convention d'application territoriale du Contrat de ville relative aux Quartiers Ouest.

Le Conseil citoyen de Lingolsheim

Principes de mise en œuvre
La politique de la ville en général et le projet de rénovation urbaine mené dans le cadre du PNRU en particulier ont permis de tisser des liens étroits avec les habitants au cours des dix dernières années. La ville de Lingolsheim a souhaité poursuivre et consolider les bonnes pratiques déjà développées.

Les objectifs du Conseil citoyen sont la participation à la réflexion et une appropriation de la démarche par les habitants et leurs représentants, à partir d'une présentation des enjeux de la politique de la ville et du renouvellement urbain dans les QPV.

Le Conseil citoyen a été constitué à partir de :
- un tirage au sort de 8 habitants (4 hommes et 4 femmes) s'étant portés volontaires pour siéger dans cette instance consultative ;
- la nomination de 8 représentants des associations des parents d'élèves, du centre socioculturel de l'Albatros et de 2 associations sportives.

Après l'arrêté préfectoral de nomination des membres du Conseil citoyen, la Ville a réuni en séance constitutive le Conseil-citoyen pour :
- présenter des options de mode de fonctionnement que le Conseil doit arrêter lui-même (règlement intérieur, rythme de travail, moyens de fonctionnement, etc.) ;
- présenter l'histoire de la politique de la ville (contrats successifs et actions réalisées dans le cadre des CDV, CUCS et PRU sur le secteur sensible de la ville) ;
- établir un diagnostic sur l'état actuel du QPV, des projets en cours et à venir ;
- consulter le Conseil au sujet de ces perspectives.

Calendrier du processus d'installation
- jusqu'au 26 octobre 2015 : inscription des volontaires habitants et désignation des associatifs par les structures elles-mêmes
- dernière semaine novembre 2015 : tirage au sort du collège habitants sur la liste des volontaires et envoi de ladite liste au Préfet
- 11 décembre 2015 : arrêté préfectoral de nomination du Conseil citoyen
- 6 janvier 2016 : première réunion constitutive du Conseil citoyen
- 1er semestre 2016 : le Conseil citoyen a tenu plusieurs réunions, a participé à l'élaboration de la convention d'application territoriale du Contrat de ville et a accueilli une délégation du Conseil citoyen des Quartiers Ouest pour échanger sur la démarche de renouvellement urbain.

Le Conseil citoyen d'Illkirch-Graffenstaden

Principes de mise en œuvre
Le Conseil citoyen mis en place sur le QPV Libermann s'articule avec les différentes instances de concertation déjà existantes et a pour objectif de mieux associer les habitants et acteurs au projet de quartier afin de partager et mieux prendre en compte les expertises d'usage des habitants et les relayer dans une optique de co-construction. Il a aussi pour objectif de développer et renforcer les réseaux et la transversalité.

Le Conseil citoyen comprend :
- un collège d'habitants composé de 8 personnes, des habitants du quartier ou des usagers de structures du quartier
- et d'autre part un collège d'associations et des acteurs du quartier.

Ces personnes seront toutes volontaires.

Un dialogue régulier est organisé avec le Maire ou/et son représentant. Le groupe est animé par la directrice de la direction des solidarités.

Calendrier du processus d'installation
- 20/05/2015 : mise en place du Conseil citoyen
- Décembre 2015 : arrêté préfectoral
- 1er trimestre 2016 : participation au 1er comité de pilotage du QPV Libermann

ANNEXE 10 - LISTE DES ANALYSES ET ETUDES EXISTANTES ET EN COURS

Les études prévues dans le cadre du présent protocole s'appuieront sur les analyses, diagnostics et études existantes ou en cours. La liste ci-après en présente les principales et les plus actuelles, sans exhaustivité.

Analyses et études transversales (thématiques et/ou intersites)

- **Atlas thématique et recueil d'indicateurs sur les 13 QPV de la ville de Strasbourg (2014)**
  - MO : Eurométropole et Ville de Strasbourg (DUAH & Contrat de ville)
  - régie : service Géomatique et connaissance du territoire
  - périmètre : ville de Strasbourg
  - date : janvier 2014
  - contenu : atlas des indicateurs socio-démographiques et économiques des 13 QPV au regard de la dynamique d'agglomération en vue d'alimenter les réflexions portées dans le cadre du Contrat de ville

  Note : cet atlas est en cours de mise à jour et d'élargissement à l'ensemble des 18 QPV de l'Eurométropole - échéance fin 2015

- **Diagnostic de la présence de la collectivité dans les territoires (en cours)**
  - MO : Eurométropole et Ville de Strasbourg (Direction générale des services)
  - régie : service Géomatique et connaissance du territoire
  - périmètre : ville de Strasbourg et Eurométropole
  - date : en cours
  - contenu : état des lieux et diagnostic de la présence des collectivités (agents, équipements, services)

- **Etude sur l'implantation d'activités économiques sur les territoires en rénovation urbaine et en Zone franche urbaine à Strasbourg Neuhof et Hautepierre (2015) - évaluation d'impact de la mixité fonctionnelle par l'activité économique**
  - MO : Eurométropole de Strasbourg (DUAH)
  - BE : Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville (ORIV)
  - périmètre : ZFU Neuhof et ZFU Hautepierre (dont Cronenbourg et Forges)
  - date : avril 2014 à avril 2015
  - contenu : enquête auprès de 90 chefs d'entreprise installés en ZFU / analyse de l'enquête et rapport

- **Etude des parcours, pratiques et usages des habitants du nouveau parc privé au Neuhof (2013) - évaluation d'impact de la mixité d'habitat sur la mixité sociale**
  - MO : Eurométropole de Strasbourg (DUAH)
  - BE : Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville (ORIV)
  - périmètre : QPV Neuhof
  - date : juin 2012 à juin 2013
  - contenu : enquête auprès de 175 ménages occupants le nouveau parc privé / analyse de l'enquête et rapport

- **Evaluation des potentiels économiques des Zones Urbaines Sensibles (2010)**
  - MO : Communauté urbaine de Strasbourg (DDEA & Contrat de ville)
  - BE : D2H
  - périmètre : 10 ZUS
  - date : février 2010
  - contenu : état des lieux de l'appareil commercial local / pistes de développement / préconisation d'actions

- **Observatoire du POPAC**
  - MO : Eurométropole de Strasbourg
  - BE : Alter Alsace Energies (point info énergie)
  - périmètre : Eurométropole
  - date : décembre 2014 à 2017

- contenu : collecte des fiches de repérage des copropriétés / gestion d'une base de données / *reporting* auprès du Comité de suivi du POPAC

QPV Neuhof-Meinau (Strasbourg)

- **Mission de maitrise d'œuvre urbaine (urbaniste conseil) du PRU Neuhof (depuis 2002)**
  - MO : Eurométropole de Strasbourg (DUAH)
  - AMO : Ateliers Lion
  - périmètre : Neuhof
  - date : 2002 à 2015 (en cours)
  - contenu : plan guide / prescriptions urbaines, architecturales et paysagères / études de préfaisabilité par sous-secteurs dont réalisées en 2014/2015 : secteur Lyautey, secteur Klebsau, secteur Hautefort

- **Mission de maitrise d'œuvre urbaine (urbaniste conseil) du PRU Meinau (depuis 2006)**
  - MO : Eurométropole de Strasbourg (DUAH)
  - AMO : Verdier - Tappia (précédemment Athanor-Axe Saône)
  - périmètre : Meinau
  - date : 2006 à 2015 (en cours)
  - contenu : plan guide / prescriptions urbaines, architecturales et paysagères / études de préfaisabilité par sous-secteurs dont réalisées en 2014/2015 : secteur Weeber

- **Etude de programmation commerciale - PRU Meinau (en cours)**
  - MO : Eurométropole de Strasbourg (DUAH)
  - AMO : AID Observatoire
  - périmètre : Meinau
  - date : en cours - livraison prévisionnelle fin 2015 - début 2016
  - contenu : état des lieux du tissu commercial et des services de proximités / diagnostic et orientations de programmation

- **Plan de déplacements du quartier du Neuhof (2013)**
  - MO : Communauté urbaine de Strasbourg (DMT & DUAH)
  - BE : PTV France
  - périmètre : Neuhof
  - date : 2013
  - contenu : état des lieux des flux / diagnostic et préconisations

QPV Hautepierre (Strasbourg)

- **Mission de maitrise d'œuvre urbaine (urbaniste conseil) du PRU Hautepierre (2009 à 2015)**
  - MO : Eurométropole de Strasbourg (DUAH)
  - AMO : Section Urbaine
  - périmètre : Hautepierre
  - date : 2009 à 2015
  - contenu : plan guide / prescriptions urbaines, architecturales et paysagères / études de préfaisabilité par sous-secteurs dont réalisées en 2014/2015 : maille Brigitte, maille Eléonore

- **Etude de cadrage des mobilités secteur Hautepierre-Forges en lien avec le projet de renouvellement urbain (en cours)**
  - MO : Eurométropole de Strasbourg (DMT & DUAH)
  - AMO : Transitec

- périmètre : Hautepierre & Forges
- date : livraison prévisionnelle 1er semestre 2016 sous réserve de confirmation
- contenu : recueil de données / analyse-diagnostic et identification des enjeux / orientations

- **Diagnostic du réseau de chauffage de Hautepierre**
  - MO : Communauté urbaine de Strasbourg (DESPU)
  - BE : Naldeo / Finance Consult / Cabinet Cabanes
  - date : décembre 2014
  - contenu : état des lieux et audit technique

  Note : une procédure de renouvellement de la délégation de service public du réseau de chaleur de Hautepierre est en cours pour reprise de l'exploitation par un nouveau délégataire à l'été 2016.

QPV Cronenbourg (Strasbourg)

- **Analyses urbaines - Cité Nucléaire (depuis 2008)**
  - MO : Eurométropole de Strasbourg (DUAH)
  - Régie : service Projets urbains
  - date : 2008 à 2015
  - contenu : plan guide / prescriptions urbaines, architecturales et paysagères / études de préfaisabilité par sous-secteurs dont réalisées en 2014 : secteur Képler

QPV Elsau (Strasbourg)

- **Diagnostic - quartier de l'Elsau (2014)**
  - MO : Communauté urbaine de Strasbourg (DUAH)
  - Régie : mission coordination transversale Rénovation Urbaine
  - date : juin 2014
  - contenu : état des lieux du fonctionnement urbain / diagnostic et orientations

- **Schéma directeur des réseaux de chaleur de l'Elsau et de l'Esplanade (attribution en cours)**
  - MO : Communauté urbaine de Strasbourg (DESPU)
  - BE : attribution en cours
  - date : attribution en décembre 2015 - durée 1 an
  - contenu : état des lieux des deux réseaux / analyse des potentiels de développement (sur les besoins existants et projetés) / hypothèses de transition énergétique des réseaux vers les énergies renouvelables

  Note : cette étude sera complétée par une mission d'AMO « renouvellement de DSP » pour ces deux réseaux de chaleur - engagement prévisionnel en février 2016

QPV Quartiers Ouest (Schiltigheim et Bischheim)

- **Analyses urbaines - Cité des Ecrivains (2009)**
  - MO : Communauté urbaine de Strasbourg (DUAH)
  - Régie : service Projets urbains
  - date : 2008/2009
  - contenu : analyse de la situation et du fonctionnement urbain du site / identification des potentiels de développement / scénario de restructuration des espaces extérieurs

- **Diagnostic et étude de préfaisabilité sur l'implantation d'un réseau de chaleur - secteur Cité des Ecrivains élargi (2014)**
  - MO : groupement de commande OPUS 67 et Eurométropole de Strasbourg (DESPU)

- BE : Energival (filiale réseau GdF)
- périmètre : quartiers Ouest Schiltigheim & Bischheim
- date : 2014
- contenu : phase 1 - état des lieux du réseau et de la chaufferie OPUS 67 / phase 2 - potentiel de développement d'une chaufferie et d'un réseau public

QPV Libermann (Illkirch-Graffenstaden)

- **Analyses urbaines - Cité Libermann (en cours)**
  - MO : Habitat de l'Ill
  - AMO : Acte 2 Paysage et Patrick Schweitzer & associés
  - date : 2015 en cours
  - contenu : étude patrimoniale / orientations urbaines

- **Diagnostic de l'occupation sociale en vue de l'accompagnement des relogements - Cité Libermann (programmé- en cours de confirmation)**
  - MO : Habitat de l'Ill
  - BE : en attente de confirmation
  - date : en attente de confirmation
  - contenu : enquête sociale et diagnostic préalable de l'occupation sociale

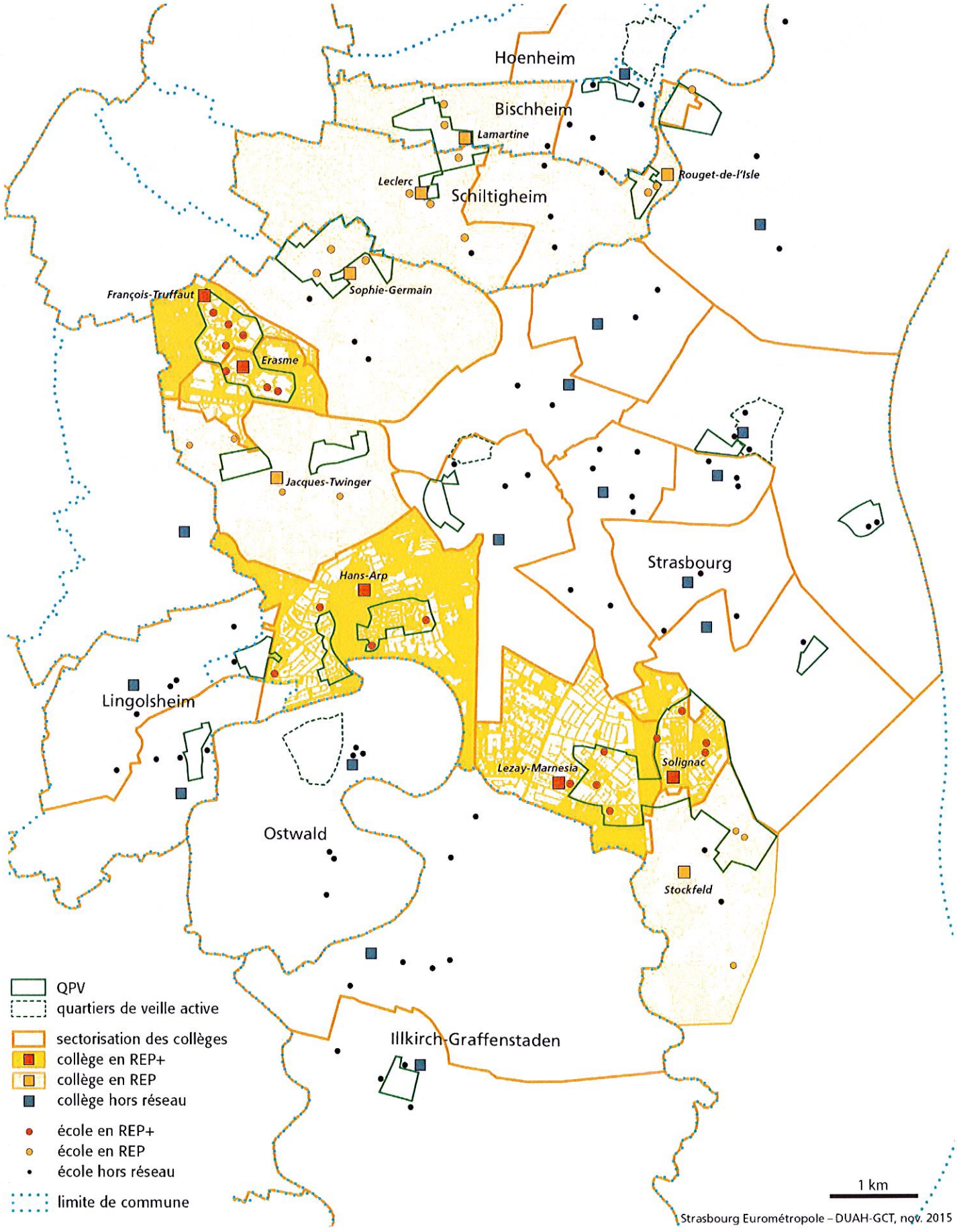
QPV Lingolsheim (Lingolsheim)

- **Analyses urbaines - Cité des Hirondelles (2006 à 2015)**
  - MO : Eurométropole de Strasbourg (DUAH) et Ville de Lingolsheim
  - Régie : service Projets urbains
  - date : 2006 à 2015
  - contenu : plan guide / prescriptions urbaines, architecturales et paysagères

- **Analyse commerciale - locaux commerciaux Cité des Hirondelles**
  - MO : Ville de Lingolsheim
  - Régie : Direction générale - renouvellement urbain
  - date : 2012
  - contenu : analyse sur le potentiel commercial à l'échelle de la ville et le positionnement de nouvelle surface dans le contexte des évolutions de la ZUS et de l'éco-quartier des Tanneries voisin

ANNEXE 11 - IDENTIFICATION DES ETABLISSEMENTS CLASSES EN RESEAU D'EDUCATION PRIORITAIRE (REP ET REP+)

Le réseau d'éducation prioritaire sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg



RESEAU D'EDUCATION PRIORITAIRE DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG - 2015

Liste des établissements scolaires inscrits dans le programme RER et REP + à la rentrée scolaire 2015 (arrêté ministériel du 30/01/2015)

Académie	département	commune	quartiers	QPV (rattachement tout ou partie de la carte scolaire)	secteur NPNRU PRIN/PRIR/non	Patronyme de l'établissement	Type d'établissement	classement	adresse
Strasbourg	Bas-Rhin	BISCHHEIM	Ecrivains	QPV Quartiers Ouest	PRIN	LAMARTINE	COLLEGE TETE DE RESEAU	REP	9 rue Lamartine
Strasbourg	Bas-Rhin	BISCHHEIM	Ecrivains	QPV Quartiers Ouest	PRIN	LES PRUNELLIERS	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	82 avenue de Périgueux
Strasbourg	Bas-Rhin	BISCHHEIM	Ecrivains	QPV Quartiers Ouest	PRIN	LES PRUNELLIERS	ECOLE MATERNELLE	REP	82 avenue de Périgueux
Strasbourg	Bas-Rhin	BISCHHEIM	Ecrivains	QPV Quartiers Ouest	PRIN	LAUCHACKER	ECOLE MATERNELLE	REP	rue de Reichstett
Strasbourg	Bas-Rhin	SCHILTIGHEIM	Généraux	QPV Quartiers Ouest	PRIN	LECLERC	COLLEGE TETE DE RESEAU	REP	9 avenue du 23 Novembre
Strasbourg	Bas-Rhin	SCHILTIGHEIM		QPV Quartiers Ouest	PRIN	JEAN MERMOZ	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	71 route du Général de Gaulle
Strasbourg	Bas-Rhin	SCHILTIGHEIM	Généraux	QPV Quartiers Ouest	PRIN	LECLERC	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	15 avenue du 23 Novembre
Strasbourg	Bas-Rhin	SCHILTIGHEIM	Généraux	QPV Quartiers Ouest	PRIN	KLEBER	ECOLE MATERNELLE	REP	rue de Kléber
Strasbourg	Bas-Rhin	SCHILTIGHEIM	Ecrivains	QPV Quartiers Ouest	PRIN	VICTOR HUGO	ECOLE MATERNELLE	REP	rue Sébastien Brandt
Strasbourg	Bas-Rhin	SCHILTIGHEIM	Marais	QPV Marais / QPV Cité de l'Ill	non	ROUGET DE L'ISLE	COLLEGE TETE DE RESEAU	REP	1 rue du Béarn
Strasbourg	Bas-Rhin	SCHILTIGHEIM	Marais	QPV Marais	non	NORMANDIE PAUL BERT	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	8 rue du Poitou
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Robertsau	QPV Cité de l'Ill	non	JEAN-BAPTISTE SCHWILGUE	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	14 rue de la Liepvrette
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Robertsau	QPV Cité de l'Ill	non	JEAN-BAPTISTE SCHWILGUE	ECOLE MATERNELLE	REP	20 rue de la Liepvrette
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Koenigshoffen	QPV Hohberg / QPV Koenigshoffen Est	non	JACQUES TWINGER	COLLEGE TETE DE RESEAU	REP	10 rue Ovide
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Koenigshoffen	QPV Hohberg	non	GUSTAVE STOSKOPF	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	22 rue Colette
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Koenigshoffen	QPV Koenigshoffen Est	non	DES ROMAINS	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	61 route des Romains
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Koenigshoffen	QPV Hohberg	non	HOHBERG	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	10 rue du Hohberg
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Koenigshoffen	QPV Hohberg	non	HOHBERG	ECOLE MATERNELLE	REP	8 rue du Hohberg
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Poteries	QPV Hohberg	non	MARCELLE CAHN	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	33 rue Cerf Berr
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Koenigshoffen	QPV Koenigshoffen Est	non	CAMILLE CLAUS	ECOLE MATERNELLE	REP	9 rue Gerlinde
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Cronenbourg	QPV Cronenbourg	PRIR	SOPHIE GERMAIN	COLLEGE TETE DE RESEAU	REP	50 rue du Rieth
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Cronenbourg	QPV Cronenbourg	PRIR	PAUL LANGEVIN	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	27 rue Lavoisier
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Cronenbourg	QPV Cronenbourg	PRIR	PAUL LANGEVIN	ECOLE MATERNELLE	REP	6 rue Langevin
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Cronenbourg	QPV Cronenbourg	PRIR	MARGUERITE PEREY	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	4 rue Langevin
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Cronenbourg	QPV Cronenbourg	PRIR	MARGUERITE PEREY	ECOLE MATERNELLE	REP	19 rue du Rieth
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Cronenbourg	QPV Cronenbourg	PRIR	CHARLES WURTZ	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	53 rue du Rieth
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Cronenbourg	QPV Cronenbourg	PRIR	CHARLES WURTZ	ECOLE MATERNELLE	REP	53 rue du Rieth
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Neuhof	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	STOCKFELD	COLLEGE TETE DE RESEAU	REP	71 rue des Jésuites
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Neuhof	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	RODOLPHE REUSS 1	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	58 allée Reuss
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Neuhof	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	RODOLPHE REUSS 2	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	60 allée Reuss
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Neuhof	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	RODOLPHE REUSS	ECOLE MATERNELLE	REP	62 allée Reuss
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Neuhof	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	STOCKFELD	ECOLE ELEMENTAIRE	REP	1 rue du Loriot
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Neuhof	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	STOCKFELD	ECOLE MATERNELLE	REP	1 rue du Loriot
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Neuhof	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	SOLIGNAC	COLLEGE TETE DE RESEAU	REP +	16 rue Louis Braille
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Neuhof	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	GUYNEMER 1	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	11 rue d'Argenton
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Neuhof	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	GUYNEMER 2	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	16 rue de Châteauroux
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Neuhof	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	ZIEGELWASSER	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	3 rue de Bergerac
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Neuhof	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	ZIEGELWASSER	ECOLE MATERNELLE	REP +	1 rue de Bergerac
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Neuhof	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	LES CANONNIERS	ECOLE MATERNELLE	REP +	5 rue de Gribeauval
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Neuhof	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	ARIANE ICARE	ECOLE MATERNELLE	REP +	7 rue Roland Garros
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Meinau	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	LEZAY MARNESIA	COLLEGE TETE DE RESEAU	REP +	16 rue du Poitou
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Meinau	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	MEINAU	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	62 route de la Meinau
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Meinau	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	MEINAU	ECOLE MATERNELLE	REP +	68 route de la Meinau
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Meinau	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	CANARDIERE	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	59 rue de la Canardière
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Meinau	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	CANARDIERE	ECOLE MATERNELLE	REP +	12 avenue de Normandie
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Meinau	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	JEAN FISCHART	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	8 rue de Provence
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Meinau	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	JEAN FISCHART	ECOLE MATERNELLE	REP +	8 rue de Provence
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Meinau	QPV Neuhof-Meinau	PRIN	LEZAY MARNESIA	ECOLE MATERNELLE	REP +	24 rue du Poitou
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Hautepierre	QPV Hautepierre	PRIN	FRANCOIS TRUFFAUT	COLLEGE TETE DE RESEAU	REP +	80 avenue Racine
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Hautepierre	QPV Hautepierre	PRIN	CATHERINE	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	24 place Flaubert
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Hautepierre	QPV Hautepierre	PRIN	CATHERINE	ECOLE MATERNELLE	REP +	25 place Flaubert
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Hautepierre	QPV Hautepierre	PRIN	KARINE	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	3 chemin Jean Cocteau
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Hautepierre	QPV Hautepierre	PRIN	KARINE 1	ECOLE MATERNELLE	REP +	1 chemin Jean Cocteau
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Hautepierre	QPV Hautepierre	PRIN	KARINE 2	ECOLE MATERNELLE	REP +	10 place Jean Giono
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Hautepierre	QPV Hautepierre	PRIN	JACQUELINE	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	41 place Andre Chenier
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Hautepierre	QPV Hautepierre	PRIN	JACQUELINE	ECOLE MATERNELLE	REP +	1 place des Palabres
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Hautepierre	QPV Hautepierre	PRIN	ERASME	COLLEGE TETE DE RESEAU	REP +	40 boulevard Victor Hugo
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Hautepierre	QPV Hautepierre	PRIN	BRIGITTE	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	25 rue Gioberti
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Hautepierre	QPV Hautepierre	PRIN	BRIGITTE	ECOLE MATERNELLE	REP +	17 rue Gioberti
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Hautepierre	QPV Hautepierre	PRIN	ELEONORE	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	5-7 place Montaigne
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Hautepierre	QPV Hautepierre	PRIN	ELEONORE A	ECOLE MATERNELLE	REP +	29 place Erasme
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Hautepierre	QPV Hautepierre	PRIN	ELEONORE B	ECOLE MATERNELLE	REP +	4 place Montaigne
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Elsau	QPV Elsau / QPV Murhof	PRIR	HANS ARP	COLLEGE TETE DE RESEAU	REP +	16 Rue Van Eyck
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Elsau	QPV Murhof	non	GLIESBERG	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	8 chemin du Gliesberg
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Elsau	QPV Murhof	non	GLIESBERG	ECOLE MATERNELLE	REP +	10 chemin du Gliesberg
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Elsau	QPV Elsau	PRIR	MARTIN SCHONGAUER	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	94 rue Martin Schongauer
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Elsau	QPV Elsau	PRIR	MARTIN SCHONGAUER	ECOLE MATERNELLE	REP +	92 rue Martin Schongauer
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Elsau	QPV Molkenbronn	non	GUTENBERG	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	30 rue de Balbronn
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Elsau	QPV Molkenbronn	non	GUTENBERG	ECOLE MATERNELLE	REP +	32 rue de Balbronn
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Elsau	QPV Elsau	PRIR	LEONARD DE VINCI	ECOLE ELEMENTAIRE	REP +	3 rue Leonard de Vinci
Strasbourg	Bas-Rhin	STRASBOURG	Elsau	QPV Elsau	PRIR	LEONARD DE VINCI	ECOLE MATERNELLE	REP +	3 rue Léonard de Vinci

ANNEXE 12 - LES OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE

Une autorisation de démarrage anticipé est donnée par décision du comité d'engagement du 3 mars 2016 pour :

1) Deux opérations de démolitions portées par CUS Habitat, menées en continuité des projets déjà engagés dans le PNRU :
   - à Cronenbourg les 3 Tours Képler (188 logements locatifs sociaux),
   - à Lingolsheim les 2 dernières tours 12/14 avenue du Général de Gaulle (148 logements locatifs sociaux) ;

   Ces deux opérations sont dans des périmètres de PRIR.

2) Une opération de réhabilitation portée par CUS-Habitat sur son patrimoine locatif de l'Allée Reuss au Neuhof.
   Cette opération est inscrite dans un périmètre de PRIN,

En outre, des opérations de reconstruction hors site de l'offre sociale démolie, soit 336 logements, sont ici fléchées et présentées ; elles feront l'objet d'une autorisation de démarrage anticipé de la part du Préfet de Région dans les mois suivants la signature du présent protocole.

Démolition n°12 et 14 rue du Général de Gaulle - LINGOLSHEIM

Maîtrise d'ouvrage	**CUS Habitat**
Périmètre	**QPV Lingolsheim**
Nb de logements	**148**
Calendrier prévisionnel	**suspension relocation** : juillet 2015 **relogement** : juillet 2015 / octobre 2018 **travaux** : 1er trim. 2019 à 1er trim. 2020
Coût prévisionnel	**3 900 000 € HT**
Nb d'occupants	**142 au 09/07/2015** (date suspension) **125 au 29/02/2016**

Une démolition prévue dès l'origine du projet urbain

Le projet de rénovation urbaine élaboré en 2007 prévoyait dès l'origine la disparition à terme de l'ensemble du parc de CUS Habitat, déclinée en deux programmes de rénovation urbaine. La nécessité de démolir et reconstruire la totalité de cette offre de logements a été confortée en 2011 suite à un constat de carence au niveau de la structure du bâti qui a conduit le bailleur à devoir étayer les immeubles.

La première convention de rénovation urbaine de Lingolsheim (n°139) a permis d'engager la démolition de 419 logements sociaux sur les 567 que comptait l'ex-ZUS des Hirondelles, contre 258 prévus lors de la signature. La poursuite opérationnelle du projet a été confortée par l'avenant de sortie signé en mars 2015 qui a permis d'intégrer la démolition des tours 4/6/8 rue Jean Monnet (anciennement 9/11/13 rue des Hirondelles - 161 logements) à cette première convention. En 2015, 258 logements sont démolis et le relogement des prochaines démolitions est engagé (79 ménages relogés au 29/02/2016)

A l'issue du premier PRU, d'un quartier exclusivement dédié au logement social, le renouvellement urbain aura permis de rétablir un nouvel équilibre comprenant à terme 151 logements sociaux pour environ 230 logements libres, dont 30 unités mises en œuvre par la Foncière Logement. Par ailleurs, tous les équipements publics neufs ou restructurés sont déjà livrés. Seule une résidence pour personne âgées (les 61 logements-studios de l'ARPALE) reste à réhabiliter et une rue (Pierre Pflimlin) et un cheminement (des Prés) à livrer.

Une opération pré-actée par la demande d'interruption des relocations du Comité d'engagement ANRU du 30/06/2014

Le Comité d'engagement « fiche d'impact » ANRU du 30 juin 2014 ayant validé l'avenant de sortie a précisé que « la démolition des 161 logements est conditionnée à un engagement du bailleur à interrompre les relocations sur l'intégralité du parc ».

Conformément à cette condition, CUS Habitat a suspendu la relocation des logements du 12/14 avenue du Général de Gaulle par décision du Bureau le 09 juillet 2015. A cette date les bâtiments comptaient 126 ménages et 16 associations pour 142 logements occupés sur 148 au total.

La réunion de lancement des relogements s'est tenue le 1er juillet 2015 (durée des relogements estimée à 39 mois). La démolition pourrait intervenir à partir du 1er trimestre 2019 et l'emprise libérée au plus tard au 1er trimestre 2020.
Au 29 février 2016, 125 logements étaient encore occupés (dont 16 par des associations).

Localisation de l'immeuble 12 / 14 rue du Général de Gaulle



Photos de l'immeuble 12 / 14 rue du Général de Gaulle





Démolition 8/9/12 rue Képler - STRASBOURG

Maîtrise d'ouvrage	**CUS Habitat**
Périmètre	**QPV Cronenbourg**
Nb de logements	**188**
Calendrier prévisionnel	**suspension relocation** : 05 février 2015 **relogement** : octobre 2015 / 2020 **travaux** : 2018 à 2022 (3 tranches)
Coût prévisionnel	**4 900 000€ HT**
Nb d'occupants	**173 au 05/02/2015** (date suspension) **152 au 29/02/2016**

Une démolition à engager dans la poursuite du projet urbain de Cronenbourg

L'un des principaux objectifs prioritaires identifié à l'issue du diagnostic partagé pour le QPV de Cronenbourg est la requalification du secteur Képler permettant de poursuivre le renouvellement urbain du territoire et d'éviter un effet de décrochement sur le secteur non traité dans le cadre du NPNRU.
Le Conseil d'administration de CUS Habitat, lors de l'actualisation du PSP en 2009 avait identifié les tours Képler comme pouvant être inscrit dans le cadre d'un plan de cessions en bloc.
Des contacts approfondis ont eu lieu en 2014 avec un opérateur de logement social dans l'optique de cette cession et d'une action de démolition reconstruction. Cette négociation n'a pas abouti.
La préparation du projet de démolition a conduit l'Office à organiser dès février 2015 la vacance des logements au rythme de leur libération naturelle pour aboutir dans un second temps en octobre 2015 à l'organisation plus fine des relogements. Le diagnostic social a été lancé auprès des familles du 8 rue Képler.
Parallèlement, des réflexions sont actuellement portées par CUS Habitat dans le cadre d'une étude urbaine visant à définir les orientations et programmation opérationnelle de ce futur renouvellement urbain (démarrage des études au 1er trimestre 2016) portant notamment sur le devenir des 3 tours Képler situées 8,9,12 rue Képler soient 188 logements.
Ces immeubles sont particulièrement dégradés et leur réputation fortement marquée. Elles sont implantées sur une emprise foncière peu aménagée présentant un fort potentiel de reconversion.

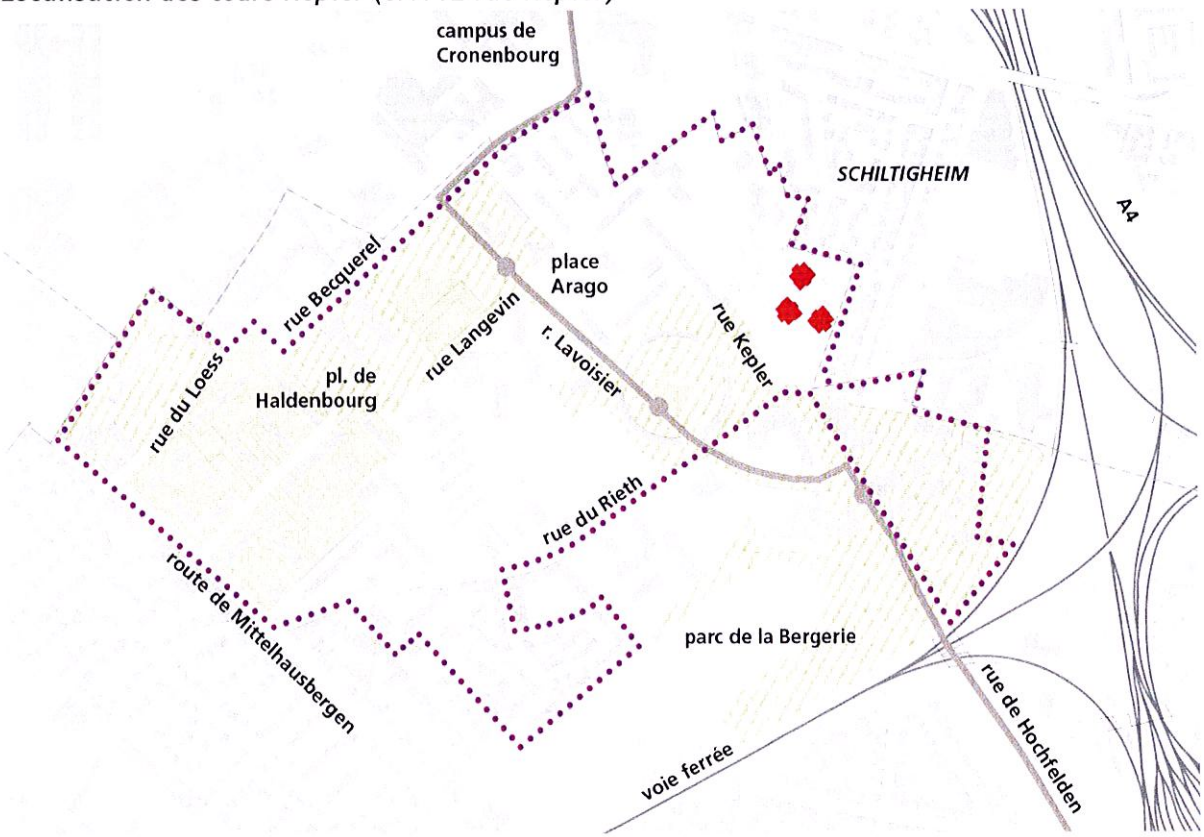
Sur la base de ce constat partagé par le bailleur et la collectivité et face à une forte attente des habitants, CUS Habitat souhaite engager la démolition de ces immeubles pour permettre de recomposer le secteur dans une forme urbaine plus mixte et mieux connectée à son environnement, dans la continuité des aménagements réalisés sur le secteur Hochfelden et en lien avec le projet de reconversion du Centre de tri.

L'étude de cadrage programmatique et urbaine permettra de définir précisément les orientations et la programmation du PRIR qui se concentrera sur le secteur Képler.

Une mise en location suspendue en février 2015

Dans la perspective de leur démolition, CUS Habitat a fait le choix de suspendre la remise en location (Bureau du 05 février 2015) pour anticiper et engager les relogements. A cette date les bâtiments comptaient 130 ménages, 43 associations pour 188 logements.
Au 29 février 2016, 152 logements sont occupés (dont 43 par des associations : baux glissant ou baux d'insertion)

Localisation des tours Képler (8/9/12 rue Képler)



Photos des tours Képler





Identification de la reconstitution de l'offre hors site des démolitions de CUS Habitat (12/14 rue du Général de Gaulle à Lingolsheim et 8/9/12 rue Képler à Strasbourg)

Les deux opérations de démolition de CUS Habitat faisant l'objet d'une autorisation de démarrage anticipé de travaux totalisent 336 logements locatifs sociaux.

La reconstitution de ces logements est pré-fléchée sur les opérations suivantes :

- 20 à 25 logements - terrain AVIS avenue de Colmar - Strasbourg (Meinau) ; démarrage travaux prévisionnel 2018
- 70 logements - terrain LANA - Strasbourg (Robertsau)) ; démarrage travaux prévisionnel 2018
- 46 logements - lot E ZAC Danube (Neudorf) ; démarrage travaux prévisionnel 2018
- 80 logements - Heyritz 2 - Strasbourg (Neudorf) ; démarrage travaux mi 2019
- 37 logements - Maison du bâtiment T3 - Strasbourg ; démarrage travaux mi 2019
- 60 à 80 logements - Rives du Bohrie ilot D - Ostwald ; démarrage travaux prévisionnel mi 2019

Ces opérations représentent un total de 336 logements locatifs sociaux ; leur programmation et leur plan de financement seront confortés ultérieurement, à l'issue des études de faisabilité en cours et confirmés dans les conventions pluriannuelles ANRU à signer à l'issue de la phase protocole

L'autorisation demandée pour leur démarrage anticipé est soumise à l'approbation du Préfet de Région.

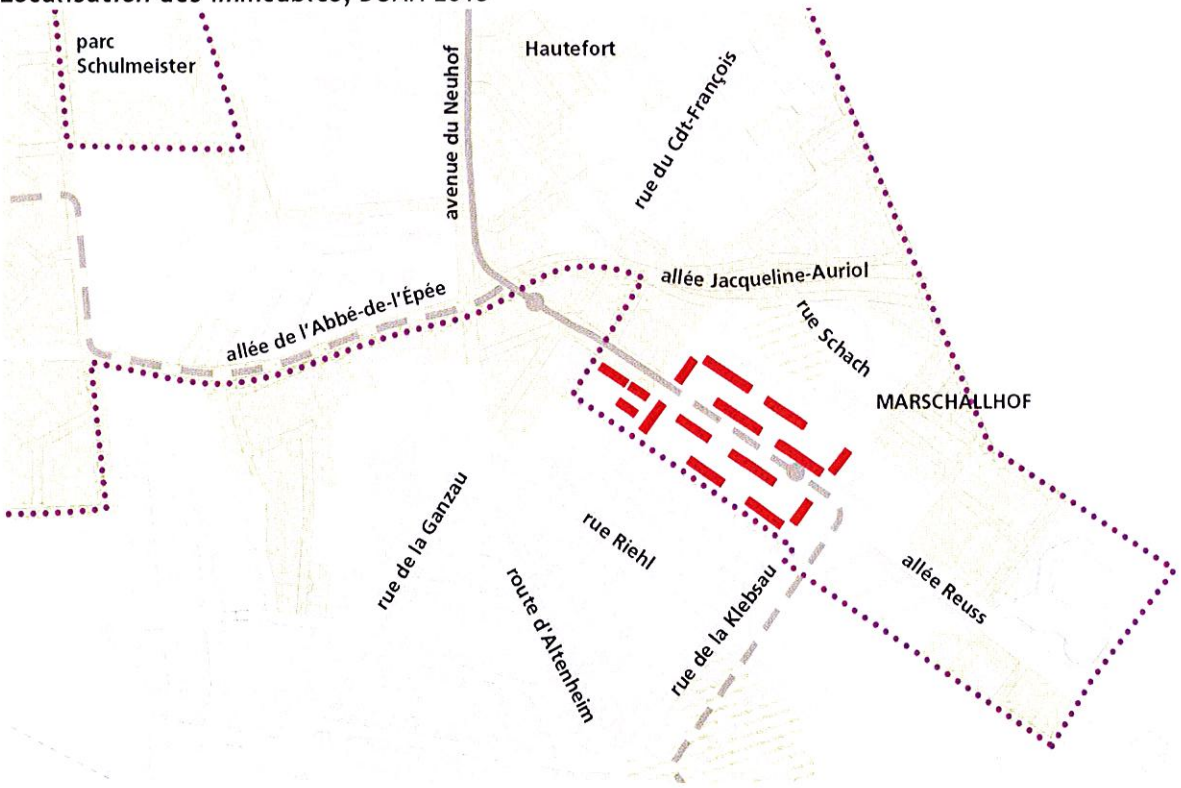
Réhabilitation et résidentialisation des îlots Reuss au Neuhof - STRASBOURG

Maîtrise d'ouvrage	**CUS Habitat**
Périmètre	**QPV Neuhof-Meinau**
Nb de logements	**338 logements**
Calendrier prévisionnel	**Etudes : 2016** **Travaux : 2017/2018/2019**
Coût prévisionnel	**12 900 000 € HT**
Programme prévisionnel de travaux	**Réhabilitation** : amélioration du confort des logements et optimisation de la performance énergétique **Résidentialisation** : traitement des entrées d'immeubles, des accès extérieurs et des espaces extérieurs

L'opération porte sur un ilot cohérent du patrimoine des années 1950 de CUS Habitat qui n'a pas bénéficié d'interventions dans le cadre du premier projet de rénovation urbaine et qui compte 338 logements locatifs sociaux répartis sur 3 ilots cohérents :

- 2/4 rue Ingold,
- 14/16/18 rue du Reitenfeld
- 17/19/21/23/25/27/29/31 rue du Carré Malberg
- 53/55/57/59 rue de la Klebsau
- 20/22/24/26/28/30/32/34/36/38/40/42 Allée Reuss
- 23/25/27/29/31/33/35/37 allée Reuss
- 2/4/6/8/10/12/14 rue du Marschallhof

***Localisation des immeubles**, DUAH 2015*



Une opération sur un patrimoine architectural et patrimonial à préserver, inscrite dans la continuité urbaine et opérationnelle de l'actuel projet de rénovation urbaine

Ce secteur est situé au contact direct de périmètres ayant bénéficié d'importantes opérations de rénovation urbaine dans le cadre du PNRU (carrefour Reuss, Ballersdorf, rue Schach, Cours de la Forêt), au contact direct du nouveau centre commercial d'une part et d'équipements publics restructurés (Centre social et culturel de la Klebsau, gymnases Reuss) plus au sud du quartier.

En anticipation de la conclusion de la prochaine convention de rénovation urbaine dans le cadre du NPNRU, CUS Habitat propose d'intervenir à court terme pendant la durée du protocole sur ce patrimoine pour poursuivre les dynamiques initiées et éviter le décrochement de ce secteur. La volonté de CUS Habitat est d'agir sur ce parc ancien dont les logements, réalisés dans les années 1950, présentent une qualité patrimoniale à valoriser, une cohérence urbaine et une unité architecturale écartant toute hypothèse de démolition ou de restructuration lourde.

Des qualités architecturales, urbaines et paysagères à préserver
Les trois ilots composés de part et d'autre de l'allée Reuss possèdent une qualité résidentielle très forte issue de la structure et l'identité de ce patrimoine :

- les logements bénéficient d'ouvertures nombreuses, qui ne laissent aucune façade aveugle et donnent une grande qualité et luminosité aux logements ;
- l'espacement régulier des bâtiments, alignés en léger retrait de l'espace public, laisse en cœur d'ilots des espaces extérieurs généreux et déjà finement résidentialisés ; délimités du domaine public par des clôtures sur mur bahut, ils se distinguent par une riche végétation et le cadre apaisé qu'ils offrent aux pieds des immeubles.
- enfin les immeubles, alternant entre une hauteur de R+2+combles et R+4+combles, sont tous coiffés d'une toiture à quatre pans en tuiles caractéristiques en « queue de castor », ponctuée de cheminées ; cette échelle de bâti et cette identité architecturale font de cet ensemble un lien naturel entre les logements collectifs des cités du Neuhof à l'Est et l'habitat pavillonnaire privé développé à l'Ouest vers le Neuhof « village ».

Un patrimoine ancien et attractif
Les 338 logements sont répartis sur 15 immeubles comptant entre 2 et 3 cages d'escaliers, avec 6 à 10 logements maximum par entrée. Cette structure du parc favorise les conditions d'un voisinage apaisé ainsi que celles d'une gestion facilitée pour le bailleur. Ces immeubles, situés entre 100 et 400 m de l'arrêt de tramway Rodolphe Reuss et du pôle de services qui s'y est développé, offrent une proximité immédiate aux services publics et commerciaux et aux transports en commun.

Les locataires expriment un fort attachement à ce patrimoine et aux conditions de vie qu'il offre, qui est confirmé par un taux de vacance très faible (3,25% au 29/02/2016/2015) et une importante ancienneté des locataires dans le parc (47% des locataires sont présents depuis plus de 10 ans).

La population occupant ce parc est caractérisée d'une part par une certaine mixité sociale et générationnelle (73% des locataires bénéficiant de l'aide au logement) et un vieillissement progressif (28% des titulaires de baux sont âgés de plus de 65 ans).

Profil synthétique du parc

	Typologies des logements	Nb de logts	Surface habitable moyenne (m²)	Loyer moyen (hors charges)
Secteur Reuss	1 pièce	10	39	224 €
	2 pièces	87	48	263 €
	3 pièces	170	65	323 €
	4 pièces	66	77	366 €
	5 pièces	5	96	429 €
Total		*338*	*63*	*315 €*

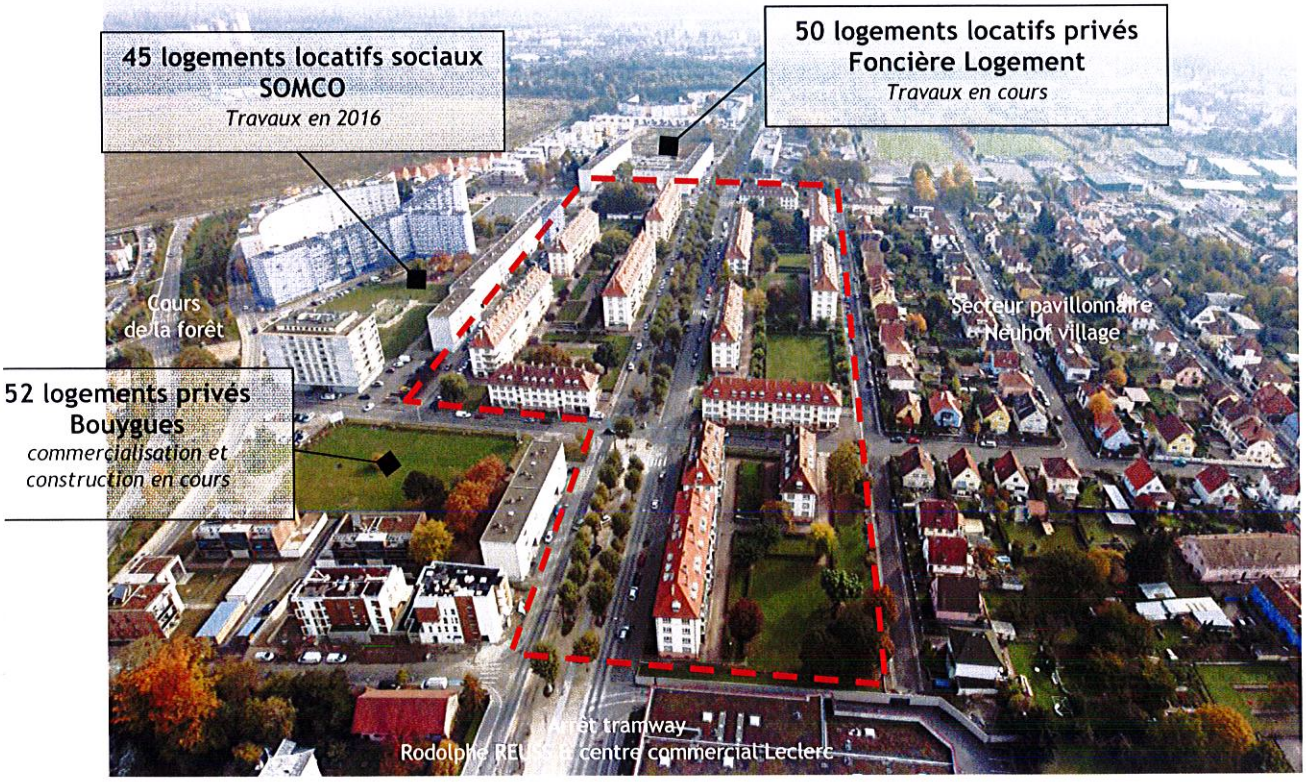
Vue aérienne des immeubles du secteur Reuss, 2011



Vue des immeubles du secteur Reuss, novembre 2015



Vue aérienne élargie du secteur Reuss, 2011 (vue orientée vers le sud)



Une opération structurante pour conforter l'attractivité de l'offre de logements en cours de renouvellement sur le secteur

D'une part, l'engagement de cette opération permettra d'apporter des réponses aux attentes des locataires du secteur Reuss sans porter atteinte à la réflexion urbaine globale qui sera menée dans le cadre des études d'ensemble.

Les données d'occupation confirment le rôle social de ce patrimoine, habité depuis plus de 10 ans par près de 50% des résidents. La stabilité sociale maintenue dans ces immeubles représente une richesse pour le quartier et conforte l'enjeu d'une réhabilitation rapide du bâti, pour favoriser la pérennité des liens sociaux et de voisinages qui s'y tissent. La part de locataires de plus de 65 ans annonce aussi un renouvellement important des locataires dans les prochaines années qui fait de l'attractivité du patrimoine un enjeu fort à court terme.

D'autre part, une amélioration de l'attractivité de ce patrimoine existant, présentant une qualité architecturale indéniable et situé à l'articulation de secteurs privés et sociaux au centre du quartier, constitue aussi un point d'appui indispensable aux efforts de diversification de l'habitat en cours, notamment pour celles situées à son contact direct :

- 52 logements Bouygues Immobilier rue Ingold, en cours de commercialisation et de construction,
- 50 logements Foncière Logement allée Reuss, mis en location à partir de mi-2016,
- 45 logements sociaux neufs de Somco rue Schach, en chantier en 2016 et livrés en 2017.

A court terme, l'autorisation de démarrage anticipée permettra une intervention en phase travaux dès 2017

Les travaux contribueront à revaloriser ce secteur et son environnement qui accueillera très prochainement de nouveaux arrivants dans le cadre des opérations de diversification de l'habitat en cours et à venir. La réhabilitation proposée du patrimoine du secteur Reuss contribuera ainsi à l'attractivité de ces résidences voisines **en confortant l'objectif de mixité sociale.**

Le programme prévisionnel d'intervention

Dans le cadre de la démarche de concertation organisée au 1er semestre 2015 au Neuhof visant à partager les enjeux du NPNRU, les habitants de ce secteur ont manifesté une forte attente pour l'amélioration de leur logement. Ce patrimoine, aux qualités architecturales et d'agréments reconnues, est très apprécié des locataires mais présente un état général nécessitant une réhabilitation à courte échéance, comme le prévoit le plan d'action patrimonial du bailleur : façades dégradées, huisseries et menuiseries vétustes, etc. Les études doivent démarrer dès 2016 pour une première phase de travaux courant 2017.

Concernant l'intervention sur ce patrimoine vieillissant, les éléments techniques et la nature précise des travaux pourront être communiqués à l'issue du diagnostic conduit après la désignation de l'équipe de maitrise d'œuvre courant 2016.

Le budget dédié s'élève par logement à un coût estimé de 38 000 € TTC (30 000 € pour la réhabilitation et 8 000 € pour la résidentialisation) et globalement, les travaux cibleront :

- l'amélioration de la performance énergétique (isolation thermique, amélioration des performances énergétiques, avec niveau maximum de 150 kWh ep/m²/an conformément à la loi Grenelle 2) ;
- la réfection complète des parties communes (amélioration, embellissement et sécurisation) ;
- l'amélioration du confort des logements ;
- la réfection des espaces extérieurs (réfection des cheminements et abords, reprise des espaces verts et plantations).

ANNEXE 13 - LES OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE DEMANDE DE FINANCEMENT A TITRE EXCEPTIONNEL (OPERATIONS URGENTES)

L'annexe 13 présente l'unique opération d'investissement pour laquelle le Comité d'engagement du 3 mars 2016 a validé le financement à titre urgent.

Résorption de l'habitat insalubre des « terrains » du Polygone - réalisation et financement de la tranche 4 bis - 9 logements

La présente fiche-opération détaille l'opération d'investissement pour la construction de 9 logements sociaux PLA-I proposée dans le cadre de l'article 10 du protocole de préfiguration du NPNRU, en complément des 150 PLA-I de l'opération de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) du Polygone inscrits à la convention ANRU du Neuhof signée en 2005.

Cette opération concerne le relogement de 9 ménages recensés dès 2000 dans le cadre du dispositif de RHI que l'Eurométropole s'est engagée à porter en lien avec l'Etat, l'ANRU et leurs partenaires. Compte tenu de la durée de l'opération, la concession d'aménagement confiée à Domial en 2008, prévoyait dès l'origine la possibilité d'ajuster en fin d'opération le nombre de logements afin de correspondre à la réalité démographique au moment de la réalisation de la dernière tranche : départ de ménages, décohabitation, séparations, etc.

Contexte

Les « terrains » du Polygone, où vivent près de 500 habitants sédentarisés issus de la communauté des « gens du voyage », ont été déclarés insalubres par arrêté préfectoral du 11 juillet 2000 délimitant un périmètre propriété de la Ville de Strasbourg et de l'Etat. La Communauté urbaine, devenue Eurométropole de Strasbourg (EMS) au 1er janvier 2015, a accepté, pour répondre à l'urgence sanitaire et sociale, d'engager une opération de Résorption de l'habitat insalubre (RHI).

L'arrêté préfectoral de 2000 a été pris au regard du rapport du Conseil départemental d'hygiène, qui recense l'ensemble des ménages éligibles à un relogement. Les familles concernées vivent majoritairement des minimas sociaux et connaissent pour la plupart une grande précarité sociale et économique. Elles appartiennent aussi à différents groupes de la communauté des « gens du voyage » : manouches, gitans « espagnols », yéniches, vanniers.

La réalisation de cette opération a été confiée en 2008, après consultation de seuil européen, par l'Eurométropole au groupe Domial dans le cadre d'une concession, qui porte sur :

- la démolition du site insalubre et l'aménagement de nouveaux espaces publics,
- la construction de logements sociaux en vue du relogement des 500 habitants du site,
- l'accompagnement social de 159 ménages, correspondant à l'estimation du nombre de ménages en fin d'opération dès 2008.

L'opération dont les travaux ont démarré en 2010 se déroule en quatre tranches opérationnelles :

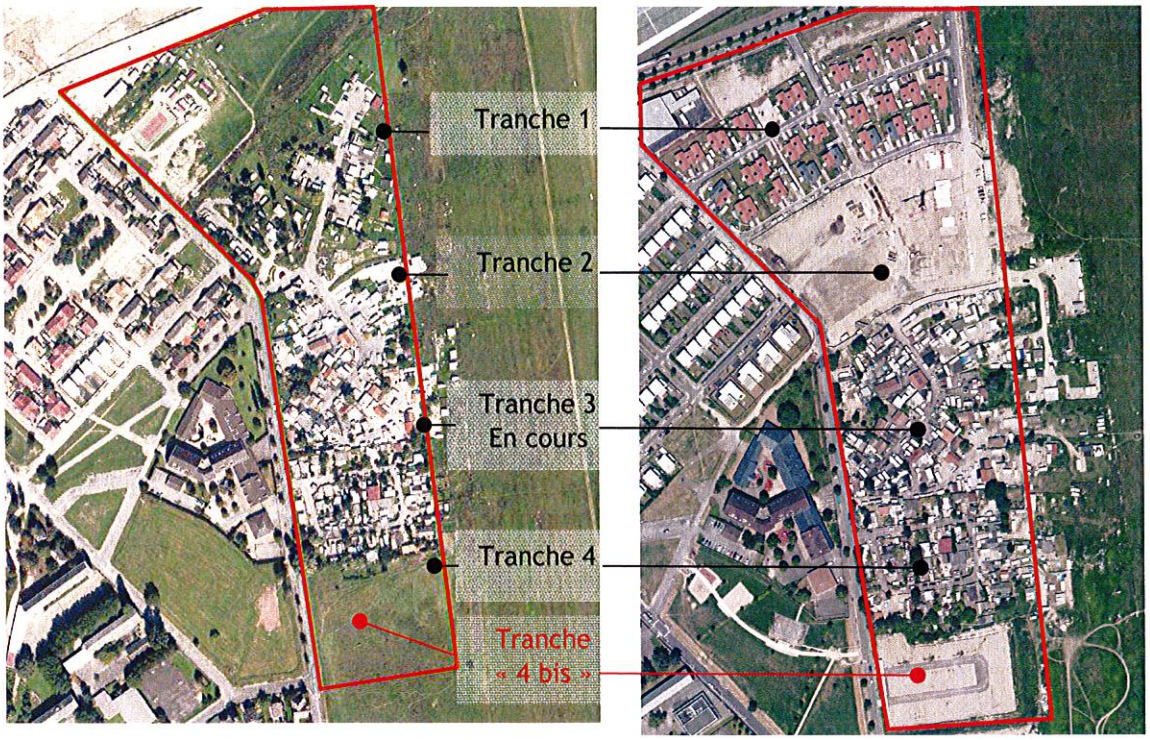
- les deux premières tranches, représentant 94 logements, ont été livrées en 2012 et 2014 ;
- la troisième tranche, en cours de construction et représentant 38 logements, sera livrée en janvier 2016 ;
- les travaux de la quatrième tranche de 18 logements seront engagés début 2016.

Cette opération, dont la réalisation s'étend jusqu'en septembre 2017, est inscrite dans la première convention de rénovation urbaine du Neuhof et bénéficie de financements de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) - subventions « Logements » et « Voiries réseaux divers » - et de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) - subventions « RHI » - concernant notamment les dépenses de relogement provisoires et d'accompagnement social.

En anticipation des évolutions démographiques et sociales, la concession prévoyait dès l'origine une tranche « 4 bis » de 9 logements supplémentaires, dans la continuité du projet urbain au Sud de la rue des Luthiers (cf. plan de situation ci-après). Le besoin de logements complémentaires s'est confirmé au fils des ans, avec notamment un large phénomène de décohabitation qui a accru le nombre de ménages autonomes éligibles à un logement propre.

Le plan de relogement définitif de la 4ème tranche a été décliné en 2014. Le principe de la réalisation d'une tranche complémentaire « 4 bis » a été acté lors du 11ème Comité de pilotage de l'opération associant les partenaires et financeurs le 21 janvier 2015.

Vue aérienne des « terrains » du Polygone avec périmètre de l'opération RHI



Août 2006 Août 2013

Photos des logements réalisés dans le cadre de l'opération RHI



Logements de la 1ère tranche, septembre 2012



Logements de la 3ème tranche en construction, juin 2015

Description de l'opération « RHI Polygone - tranche 4 bis »

Données principales

Logements à construire	9 - Typologies prévues : 2 T2 - 2 T3 - 3 T4 - 2 T5 maisons individuelles
Conventionnement	PLA- I (9)
Surface	680 m² SDP - 664 m² SU
Emprise foncière	26,5 ares
Démarrage d'opération	Travaux : octobre 2016 Accompagnement social : décembre 2015
Livraison	Septembre 2017
MOA	Domial

Les logements de la tranche « 4-bis », conçus dans le cadre d'une procédure de conception-réalisation associant l'entreprise générale Eiffage et le cabinet d'architecture Kn'L, sont identiques à ceux réalisés en 3ème et 4ème tranches.

Il s'agit de logements organisés de plain-pied pour les T2 et T3 ou en duplex pour les T4 et T5. Ils sont équipés de poêles à granulés de bois et de panneaux solaires pour le chauffage, d'un emplacement privatif destinés aux véhicules et caravanes pour le stationnement. Chaque logement bénéficie aussi d'une terrasse et d'un abri de jardin.



Perspectives des logements des 3ème et 4ème tranches, Eiffage/Kn'L 2014



Plan masse de la tranche « 4 bis », Eiffage/Kn'L 2014

Coût prévisionnel et plan de financement

Coût d'opération prévisionnel	Base de financement prévisionnel	EMS - Habitat	ANRU	ANRU Prêts Action Logement	Maître d'ouvrage - Domial	Conseil Régional
1 148 100€ HT 1 211 246 € TTC	1 148 100 €	59 456 €	56 700 € (6 300€ / PLA-I)	71 100 € Prêt bonifié (7 900 € / PLAI)	1 031 944 €	A définir

Le coût d'opération est estimé à ce stade selon les éléments transmis par Domial à 1,15 M€ HT. Il concerne : les travaux de construction, les différents honoraires techniques dont la maîtrise d'œuvre et les frais de structure du maître d'ouvrage.

Il s'agit d'une opération de construction de logements et d'accompagnement social, sans aménagement d'espaces publics complémentaires. L'Eurométropole de Strasbourg s'est par ailleurs déjà engagée dans la concession d'aménagement d'origine à mettre à disposition le foncier à Domial pour la réalisation de la tranche 4bis.

Suite à la Réunion technique partenariale du 22 octobre 2015, le plan de financement ci-dessus a été précisé entre les financeurs. La Région Alsace sera en mesure de confirmer sa participation à l'opération dans le cadre de la nouvelle convention de renouvellement urbain.

Calendrier et contraintes opérationnelles

Mise en œuvre de la tranche « 4 bis », Echéancier T 2014

La construction des 18 logements de la tranche 4 doit débuter entre septembre et novembre 2016, pour une livraison en septembre 2017. Il est indispensable pour la faisabilité du relogement que la tranche « 4 bis » de 9 logements soit réalisée simultanément, en raison de nécessités autant techniques et économiques que de la gestion sociale de l'opération et du maintien de l'adhésion de l'ensemble des ménages au plan de relogement.

En effet, de juillet à septembre 2016, la dernière partie des habitats déclarés insalubres des « terrains » du Polygone sera entièrement démolie, sans possibilité technique de maintien d'habitants sur site. 27 ménages qui y vivent actuellement peuvent justifier de leur droit à être relogés dans le cadre de l'opération RHI : ils devront ainsi tous intégrer dès juin 2016 la plate-forme de relogement provisoire.

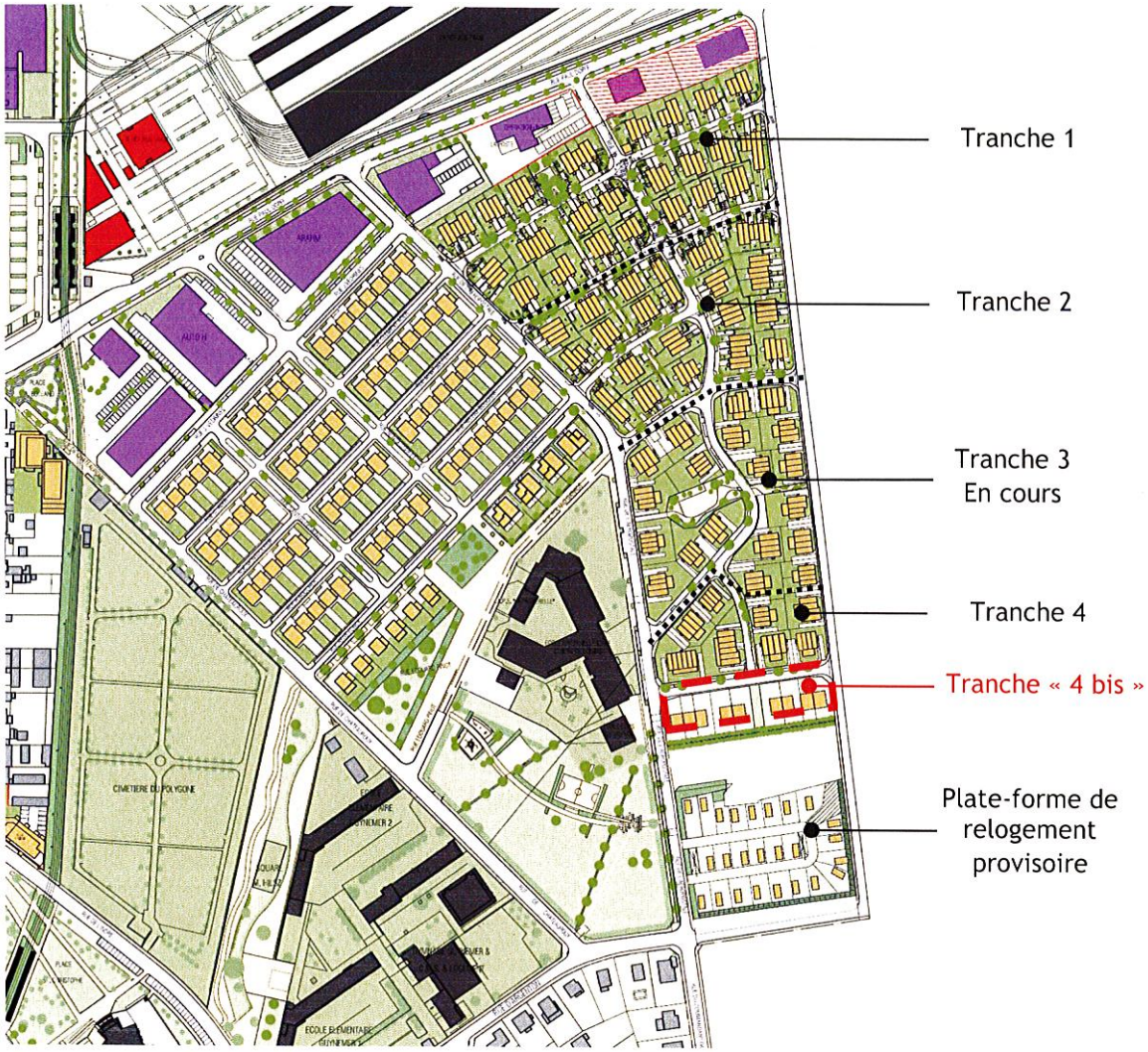
L'annonce et la préparation de ces relogements provisoires en lien avec les ménages concernés est intervenue avant la fin de l'année 2015. Le relogement transitoire en plate-forme d'hébergement provisoire a d'ores et déjà été anticipé avec les 27 ménages concernés par les tranches 4 et 4bis.

L'ensemble des études et marchés de travaux sont préparés à ce jour pour la réalisation des tranches 4 et 4 bis simultanément (18 et 9 logements).

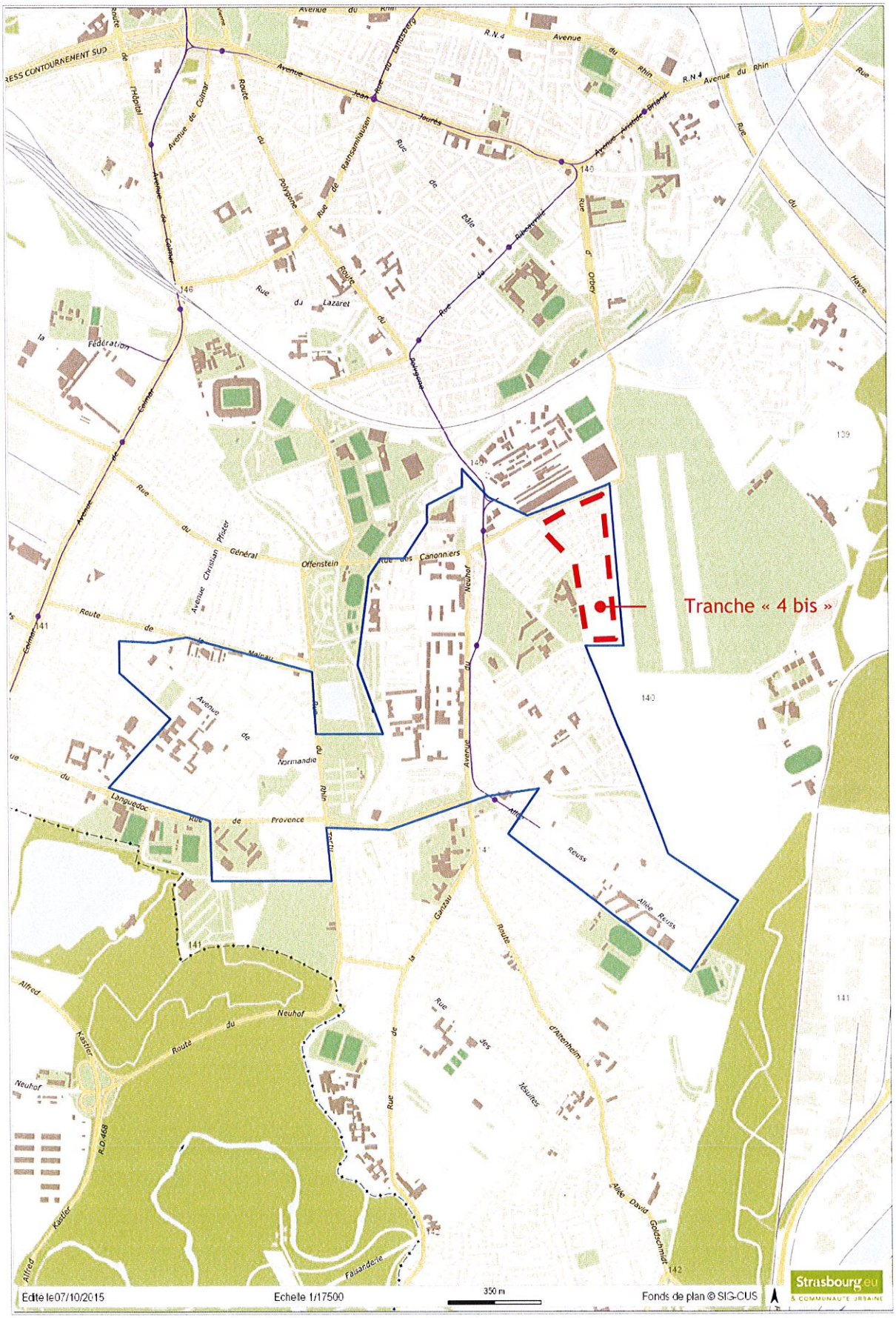
Inscription de l'opération au protocole de préfiguration

L'opération de la tranche « 4 bis » :
s'inscrit dans un projet urbain (permis d'aménager) et social d'ensemble validé depuis 2008,
ne porte pas atteinte à la poursuite des réflexions urbaines dans le cadre du NPNRU,
présente un caractère d'urgence qui ne permet pas d'attendre la signature d'une convention pluriannuelle en 2017.

Plan de situation l'opération RHI Polygone et de la tranche « 4 bis »



Plan de situation du secteur Polygone à l'échelle des quartiers Sud de Strasbourg



ANNEXE 14 - DESCRIPTION DES POSTES EN CHARGE DU PILOTAGE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Les postes au sein des Directions de projet :

- **directeur-trice de projet** : il est en charge du pilotage, de la coordination, de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet dans ses différents aspects :
  - il coordonne l'équipe, tant sur le volet urbain que sur le volet d'accompagnement à la mise en œuvre du projet, et les partenaires du projet (financeurs, maitrises d'ouvrage, services des collectivités) ;
  - il définit le projet de territoire en lien avec les partenaires et en concertation avec les habitants, pilote l'élaboration du projet urbain sur l'ensemble de ses champs (habitat, activités & commerces, équipements & espaces publics autour des enjeux et priorités du renouvellement urbain) et organise sa mise en œuvre et son évolution avec l'appui de missions d'AMO dédiées ;
  - il organise la mise en œuvre et l'évolution du projet, avec l'appui de missions d'AMO dédiées ; en lien avec les directions thématiques et les partenaires concernés, il est notamment en charge de la coordination territoriale des stratégies de diversification de l'offre de logements, d'attribution des logements sociaux et de relogements, de diversification des fonctions, de développement économique, d'appui à l'implantation et au maintien de l'offre commerciale et de services de proximités, de développement des services publics, et de la participation des habitants et des forces vives des territoires ;
  - il assure le *reporting* de l'avancement du projet au Directeur de la DUAH, à la direction générale des services et aux élus, ainsi qu'après des financeurs dont spécifiquement l'ANRU ;
  - il élabore et assure le suivi administratif et financier des conventions avec l'ANRU (protocole, conventions pluriannuelles) et les autres partenaires le cas échéant ;

- **chef-fe de projet urbain** : il est en charge de la conduite opérationnelle du projet de renouvellement urbain et de la mise en œuvre du programme de la convention :
  - il coordonne les maitres d'ouvrage partenaires, de la conception à la livraison des opérations, en interface avec les services internes de la collectivité ;
  - il assure le suivi des plannings des opérations et la coordination générale des chantiers ;
  - il pilote et coordonne les études pré-opérationnelles et opérationnelles ;
  - il accompagne les maitrises d'ouvrage dans l'élaboration des opérations (habitat, activités & commerces, équipements & espaces publics) dans le respect des engagements contractuels (insertion, qualité urbaine et architecturale, etc.) et des contraintes réglementaires ;
  - il participe à l'animation de la concertation et de la participation des habitants ;
  - il contribue au sein de l'équipe projet à la définition du projet de territoire, à l'élaboration du projet urbain et de ses évolutions ;

- **chef-fe de projet en charge de l'accompagnement à la mise en œuvre du projet** : il est en charge de la coordination et de la mise en œuvre de toutes les actions d'accompagnement du changement et à l'appropriation du projet :
  - il coordonne l'élaboration de la stratégie de communication et de concertation autour du projet de chaque territoire, élabore les outils en lien avec la chargée de communication transversale, assure le suivi et la mise en œuvre des actions ;
  - il élabore et met en œuvre des projets participatifs en lien avec la conduite du changement et la transformation du territoire (éducatifs, sociaux, culturels, animations) construits avec les partenaires du projet et les acteurs du territoire ;
  - il pilote le suivi de la mise en œuvre du plan d'actions de Gestion Urbaine de Proximité et assure sa mise en œuvre en lien avec les services des communes ;
  - il anime le groupe opérationnel relogement et coordonne le suivi des relogements ;
  - il suit la mise en œuvre de la charte locale d'insertion en lien avec le Relai Emploi Chantier ; il participe à l'émergence d'actions spécifiques adaptées aux opérations et aux besoins du territoire (chantiers d'insertion, formations en vue de l'ouverture d'un équipement, etc.) ;
  - il contribue au sein de l'équipe projet à la définition du projet de territoire, à l'élaboration du projet urbain et de ses évolutions ;

- **chargé-e de suivi en charge de l'accompagnement à la mise en œuvre du projet** : du fait de la taille de certains territoires et de l'ampleur des projets et des besoins, il appuie le-la chef-fe de projet en charge de l'accompagnement à la mise en œuvre du projet

- **assistant-e administratif-ve** : il est en charge de l'appui administratif de l'équipe (organisation, logistique, secrétariat, etc.).

<u>Les postes de coordination transversale au sein de la DUT / Direction de projet Contrat de ville :</u>

- **chargé-e de mission coordination transversale** : il est en charge de la coordination générale du programme de renouvellement urbain de l'agglomération en lien avec les directions de projets, et en interface avec les partenaires ;
  - il assure le *reporting* général de l'avancement du programme auprès des services, de la direction générale et des élus (communes et Eurométropole) ; il assure l'interface entre les services, notamment de la DUT, et les directions de projet opérationnelles ;
  - il anime la coordination des équipes territorialisées et d'instances de pilotage transversales ;
  - il accompagne l'élaboration des projets en lien avec la direction et les équipes ; il pilote des études d'évaluation d'impact et l'élaboration du PSL ;
  - il coordonne l'élaboration du Protocole de préfiguration ;

- **chargé-e de mission développement économique - activités - commerces** : il est en charge d'élaborer le programme d'intervention et les opérations à mettre en œuvre dans les QPV pour le développement de l'offre de commerces et de services, la diversification des fonctions et le renforcement de l'attractivité des territoires. Il intervient en lien avec les directions de projets, les équipes de la direction du développement économique de l'Eurométropole et les partenaires ;
  - il coordonne l'élaboration du volet « développement économique » des futurs programmes de renouvellement urbain,
  - il porte ou accompagne le montage d'opérations de développement économique à faire figurer dans les futures conventions, en appui aux directions de projet et en lien avec les maitres d'ouvrage (bailleurs, promoteurs, LOCUSEM, ...) ;
  - il pilote les études et AMO mobilisées pour l'élaboration de ces opérations ;

- **chargé-e de mission communication et participation** : il coordonne l'élaboration de la stratégie de communication et de concertation transversale, en lien avec les directions de projet, les communes et les partenaires :
  - il élabore et met en œuvre les outils de communication/information avec l'appui d'une mission d'AMO Agence de communication ;
  - il coordonne l'information grand public et institutionnelle sur la mise en œuvre et l'avancement des projets ainsi que la transformation des territoires ;
  - il participe à l'élaboration des projets participatifs spécifiques des territoires ;
  - il appuie spécifiquement les directions de projet dans la mise en œuvre de la participation citoyenne pour l'élaboration des projets de renouvellement urbain dans la phase protocole ;

- **chargé-e du suivi financier et comptable** : il assure le suivi financier et administratif des conventions en lien avec les directions de projet et les partenaires :
  - il appuie les directions de projet dans l'élaboration financière des conventions et protocole ANRU (conventions initiales, avenants, clôture) ;
  - il coordonne le suivi du recouvrement des subventions pour l'ensemble des maitrises d'ouvrage, en lien avec les financeurs ;
  - il est en charge du recouvrement de subvention pour les maitrises d'ouvrage internes (Ville et Eurométropole de Strasbourg) ;
  - il est en charge du suivi comptable et financier du budget Renouvellement urbain ;
  - il appui spécifiquement les directions de projets, les directions thématiques maitrises d'ouvrage et les partenaires dans l'élaboration des nouveaux projets de renouvellement urbain dans la phase protocole sur l'élaboration des plans de financements, des budgets et des conventions pluriannuelles ANRU.

ANNEXE 15 - TABLEAUX FINANCIERS

Ces tableaux ont servi à l'élaboration de la maquette financière extraite d'Agora et annexée au protocole.

Modalités de calcul des participations à la conduite de projet
(équipes dédiées au suivi et à la mise en œuvre du Protocole)

Libellé de l'opération	*Maître d'ouvrage*	ANRU			CDC		*Date de démarrage (mois et année)*	*Durée de l'opération en mois*
		Base de financement ANRU	*Subvention ANRU*	*Taux de subvention ANRU*	*Subvention CDC*	*Taux de subvention CDC*		
Conduite de projet QVP Neuhof-Meinau (Strasbourg)	Eurométropole	345 000	172 500	50%		0%	avr-16	18 mois
Conduite de projet PRIN QPV Hautepierre (Strasbourg)	Eurométropole	172 500	86 250	50%		0%	avr-16	18 mois
Conduite de projet PRIN QPV Quartiers Ouest (Bischheim - Schiltigheim)	Eurométropole	172 500	86 250	50%		0%	avr-16	18 mois
Conduite de projet coordination transversale	Eurométropole	141 750	70 875	50%		0%	sept-16	18 mois
Chargé de mission Développement économique	Eurométropole	141 750	30 875	22%	40 000	28%	sept-16	18 mois
Sous-total enveloppe nationale :		*973 500*	*446 750*	*46%*	*40 000*	*4%*		
Conduite de projet 4 PRIR	Eurométropole	345 000	172 500	50%			sept-16	18 mois
Total enveloppes nationale et régionale		*1 318 500*	*619 250*	*47%*	*40 000*	*3%*		

	forfait ANRU "CdP" (115 000€/an/ETP)		forfait ANRU "autres" (94 500€/an/ETP)		durée (an)	total base de financement ANRU
QPV Neuhof-Meinau						
1 ETP DP	1	115 000			1,5	172 500
1 ETP CdP urbain	1	115 000			1,5	172 500
Total	**2**	**230 000**	**0**	**0**	**1,5**	**345 000**
QPV Hautepierre						
1 ETP DP	1	115 000			1,5	172 500
Total	**1**	**115 000**	**0**	**0**	**1,5**	**172 500**
QPV Quartiers Ouest						
1 ETP DP	1	115 000			1,5	172 500
Total	**1**	**115 000**	**0**	**0**	**1,5**	**172 500**
Coordination transversale						
0,5 ETP chargé-es de mission RU			0,5	47 250	1,5	70 875
0,5 ETP chargé-es de mission Comm			0,5	47 250	1,5	70 875
1 ETP chargé-es de mission Dev Eco			1,0	94 500	1,5	141 750
Total	**0**	**0**	**2**	**189 000**	**1,5**	**283 500**
TOTAL BASE DE FINANCEMENT SUR ENVELOPPE NATIONALE :						1 146 000
QPV Elsau (signalé)						
1 ETP affecté / 1 ETP cofinancé	1	115 000			1,5	172 500
Total	**1**	**115 000**	**0**	**0**	**1,5**	**172 500**
QPV Cronenbourg						
1 ETP affecté / 1 ETP cofinancé	1,0	115 000			1,5	172 500
Total	**1**	**115 000**	**0**	**0**	**1,5**	**172 500**
QPV Lingolsheim						
0,2 ETP affecté / 0 ETP cofinancé		0			1,5	0
Total	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**1,5**	**0**
QPV Libermann						
0,2 ETP affecté / 0 ETP cofinancé		0			1,5	0
Total	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**1,5**	**0**
TOTAL BASE DE FINANCEMENT ENVELOPPE REGIONALE :						345 000
TOTAL BASE DE FINANCEMENT PRISE EN COMPTE PAR L'ANRU						1 491 000

Tableau financier des participations prévues dans le cadre du Protocole

Libelle de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage	Coût Total (TTC)	Base de financement (HT)	Eurométropole		Autres MO		ANRU			ANAH		CDC		FEDER		Région Alsace		Date de démarrage (semestre et année)	Durée de l'opération en mois
					participation	%	participation	%	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	prêt Action Logement	Subvention ANAH	Taux de subvention ANAH	Subvention CDC	Taux de subvention CDC	Subvention FEDER	Taux de subvention FEDER	Subvention CRA	Taux de subvention CRA		
ETUDES URBAINES																					
Etudes de cadrage programmatiques et urbaines	7 QPV NPNRU	Eurométropole	440 151	366 793	183 397	50%			146 717	40,00%				36 679	10,00%					2ème sem 2016	18
Etude et AMO des marchés immobiliers et de la stratégie de diversification de l'habitat	Eurométropole et 7 QPV NPNRU	Eurométropole	59 850	49 875	24 937	50%			19 950	40,00%				4 988	10,00%					2ème sem 2016	18
Etude du tissu de commerces et de services	7 QPV NPNRU	Eurométropole	94 380	78 650	14 325	18%								39 325	50,00%	25 000	31,79%			2ème sem 2016	18
Etude et AMO sur la transition énergétique	7 QPV NPNRU	Eurométropole	97 710	81 425	20 357	25%								40 712	50,00%			20 356	25,00%	2ème sem 2016	18
Cartographie des copropriétés privées	7 QPV NPNRU	Eurométropole	73 145	69 312	36 849	53%						14 583	21,04%	17 880	25,80%					2ème sem 2016	18
Etude de l'occupation du parc de logements sociaux et des dynamiques de peuplement	Eurométropole et 7 QPV NPNRU	AREAL	48 000	40 000	8 000	20%	20 000	50%	12 000	30%										2ème sem 2016	18
sous-total			***813 236***	***686 055***	***287 864***	***42%***	***20 000***	***3%***	***178 667***	***26%***		***14 583***	***2%***	***139 584***	***20%***	***25 000***	***4%***	***20 356***	***3%***		
ETUDES TECHNIQUES PRE-OPERATIONNELLES																					
Etude juridique sur la division des copropriétés privées de Hautepierre	QPV Hautepierre	Eurométropole	0	0	0							0	25%	0	25%						
Diagnostic des réseaux secs et humides préalable au projet urbain de Hautepierre	QPV Hautepierre	Eurométropole	20 000	16 667	8 334	50%			8 333	50%										2ème sem 2016	6
Etudes juridiques pré-opérationnelles	7 QPV NPNRU	Eurométropole	15 000	12 500	6 250	50%			6 250	50%										1er sem 2017	12
sous-total			***35 000***	***29 167***	***14 584***	***50%***			***14 583***	***50%***		***0***	***0%***	***0***	***0%***						
AMO et moyens d'accompagnement																					
Mission d'AMO OPC. Urbain Multisites - phase protocole	7 QPV NPNRU	Eurométropole	162 500	135 417	67 709	50%			40 625	30%				27 083	20%					1er sem 2017	18
AMO Maîtrise d'œuvre urbaine PRIR	QPV PRIR	Eurométropole	138 000	115 000	57 500	50%			57 500	50%										1er sem 2017	18
AMO Concertation et communication multisites	7 QPV NPNRU	Eurométropole	250 000	208 333	105 000	50%			83 333	40%				20 000	10%					1er sem 2017	18
sous-total			***550 500***	***458 750***	***230 209***	***50%***			***181 458***	***50%***				***47 083***	***10%***						
Sous-total participations aux études et AMO			***1 398 736***	***1 173 971***	***532 657***	***45%***	***20 000***	***2%***	***374 708***	***32%***		***14 583***	***1%***	***186 667***	***16%***	***25 000***	***2%***	***20 356***	***2%***		
CONDUITE DE PROJET																					
Conduite de projet coordination transversale	7 QPV NPNRU	Eurométropole	*141 750*	141 750	70 875	50%			70 875	50%										2ème sem 2016	18
Chargé de mission Dév eco	7 QPV NPNRU	Eurométropole	*141 750*	141 750	70 875	50%			30 875	22%				40 000	28%					2ème sem 2016	18
Conduite de projet PRIN QVP Neuhof-Meinau (Strasbourg)	QPV Neuhof-Meinau	Eurométropole	*345 000*	345 000	172 500	50%			172 500	50%				0	0%					1er sem 2016	18
Conduite de projet PRIN QPV Hautepierre (Strasbourg)	QPV Hautepierre	Eurométropole	*172 500*	172 500	86 250	50%			86 250	50%				0	0%					1er sem 2016	18
Conduite de projet PRIN QPV Quartiers Ouest (Bischheim - Schiltigheim)	QPV Quartiers Ouest	Eurométropole	*172 500*	172 500	86 250	50%			86 250	50%				0	0%					1er sem 2016	18
Conduite de projet 4 PRIR *	QPV Elsau, Cronenbourg, Lingolsheim, Libermann	Eurométropole	*345 000*	345 000	172 500	50%			172 500	50%										2ème sem 2016	18
Sous-total participations à la conduite de projet			***1 318 500***	***1 318 500***	***659 250***	***50%***			***619 250***	***47%***				***40 000***	***3%***						
OPERATION URGENTE A TITRE EXCEPTIONNEL																					
Tranche 4 bis RHI Polygone	QPV Neuhof-Meinau	DOMIAL ESH	1 211 246	1 148 100	59 456	5%	1 031 944	90%	56 700	5%	71 100								à définir	2ème sem 2016	12 mois
TOTAL PARTICIPATIONS AU PROTOCOLE			***3 928 482***	***3 640 571***	***1 251 363***	***34%***	***1 051 944***	***29%***	***1 050 658***	***29%***	***71 100***	***14 583***	***0%***	***226 667***	***6%***	***25 000***	***1%***	***20 356***	***1%***		

ANNEXE 16 - COMPTE-RENDU DU COMITE D'ENGAGEMENT DU 3 MARS 2016

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe à la lettre du directeur général de l'ANRU portant recommandation pour la préparation du protocole de préfiguration suite à l'examen du projet en comité d'engagement du 03 mars 2016

Projet de renouvellement urbain de L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Le projet de protocole de préfiguration de l'Eurométropole de Strasbourg a été examiné le 3 mars 2016 par les membres du comité d'engagement de l'ANRU. Un premier examen des ambitions portées par la collectivité avait été mené lors de la réunion de travail partenarial du 22 octobre 2015.

Le projet de protocole porte sur les Quartiers d'intérêt national Neuhof/Meinau, Hautepierre et Quartiers Ouest (Schiltigheim/Bischheim) ainsi que sur les quartiers d'intérêt régional, Elsau (signalé) et Cronenbourg à Strasbourg, QPV à Lingolsheim et Libermann à Illkirch-Graffenstaden

1. Ambitions et contenu du protocole de préfiguration

Le projet de l'agglomération :

L'Eurométropole est engagée dans une politique urbaine volontariste au service de son attractivité reposant sur quatre piliers :

- **La production de 3 000 logements par an** afin de réduire les tendances ségrégatives et répondre aux besoins de la population ;
- **Une politique de développement privilégiant le renouvellement urbain**, appuyée sur un réseau de transports urbains structurant, afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels ou agricoles ;
- **Une stratégie de soutien à l'emploi**, au développement économique et à l'attractivité du territoire ;
- **L'association étroite des habitants et des acteurs du territoire** à l'élaboration de leur cadre de vie.

Il s'agit de valoriser toutes les parties du territoire dans un souci de développement durable et économe de toutes les ressources.

Le protocole de préfiguration lui-même a pour principaux sujets de travail :

- Trouver au-delà de l'habitat les lieux et les moyens de la mixité : écoles, équipements et services, échanges
- Les réhabilitations : rapport coût/transformation, modalités d'intervention en site occupé, impact sur la demande…
- La connaissance et le suivi des dynamiques de peuplement (suivi des relogements, occupation…)
- Le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux à bas loyers et attractifs, entre les QPV et le reste de l'agglomération ?

Le porteur de projet affiche pour le NPNRU un certain nombre d'objectifs stratégiques ou transversaux :

- Renforcer l'attractivité résidentielle des QPV
- Rééquilibrer la part et la structure du parc social au sein de l'agglomération
- Maintenir une offre de logements sociaux abordables et de qualité au cœur de l'agglomération, requalifier l'offre de logements sociaux en QPV
- Normaliser l'image et la gestion des quartiers
- Pérenniser les investissements publics et privés engagés et notamment ceux des accédants
- Faire des QPV des territoires d'innovation et d'expérimentation dans tous les domaines : participation des habitants, apprentissage, cultures, développement urbain durable …

Pour atteindre ces objectifs, les principales questions à considérer sont énoncées :

Les conditions à réunir pour produire du logement social abordable en dehors des QPV
- Les leviers de la diversification de l'habitat au cœur des secteurs d'habitat social
- L'ajustement de l'offre de services aux besoins et attentes des habitants (en particulier autour des équipements scolaires)
- La régulation des usages dans les espaces collectifs ou publics
- L'ordonnancement des opérations pour optimiser les effets levier
- La soutenabilité financière des programmes, pour les collectivités et les bailleurs

Le programme de travail commun à tous les quartiers détaillé par le porteur de projet s'appuie notamment les éléments suivants :
- Asseoir leur vocation et définir la stratégie pour la mettre en œuvre
- Fixer les objectifs à 15 ans en matière de rééquilibrage du parc de logements dans les QPV en prenant en compte son environnement proche
- Établir un plan de remise à niveau de l'ensemble du parc de logement qui le nécessite (social et privé) et des équipements et services au public

Le porteur de projet annonce également des volumes de logements non traités sur les quartiers du premier PNRU : la moitié du parc social sur Neuhof (1600 logements), 1000 sur la Meinau, 1000 sur Hautepierre.

2. Programme d'études présenté et conduite de projet :

Le coût total des opérations proposées dans le projet de protocole de préfiguration s'élève à **3 494 433 K€ (dont 3 034 433 € pour le Projet d'intérêt national)** et fait l'objet d'une sollicitation de subvention à l'ANRU par le porteur de projet de **1 019 783 K€ sur la période 2016-2017 (dont Projet d'intérêt national 789 783 €)**, sur la base des suivantes (ces montants sont susceptibles d'évoluer lors de l'instruction financière du projet de protocole).

MONTANTS EN SUBVENTIONS (hors prêts) pour le Projet d'intérêt national

	Conduite de projet (PRIN uniquement)	Etudes (PRIN uniquement)	Investissement	TOTAL (HT)
ANRU	415 875	317 208	56 700	789 783
CDC	60 000	186 667		246 667
FEDER		25 000		25 000
Anah		14 583		14 583
Autres (AREAL + CR+Eurometropole+ bailleur)	355 875	511 125	1 091 400	1 958 400
COÛT TOTAL (HT) PRIN	831 750	1 054 583	1 148 100	3 034 433

Pour la conduite de projet sont sollicités pour les PRIN : 5 ETP de chefs de projet et 1 ETP développement éco/collectivités (financement CDC). Pour les PRIR, 2 ETP de chef de projet sont prévus sur 18 mois.
Au total l'enveloppe régionale est sollicitée à hauteur de 230 000 euros sur la conduite de projet des quartiers PRIR.

Durée du protocole :
Elle est prévue sur 12 mois, pour s'assurer de l'aspect qualitatif des études, il sera possible de porter cette durée à 18 mois.

Opérations faisant l'objet d'une demande d'autorisation anticipée de démarrage à la date du Comité d'Engagement :

Une demande d'autorisation de démarrage anticipée pour l'ensemble des études et de prise en compte des équipes projet à partir du 3 mars 2016, date du comité d'engagement, est demandée par le porteur de projet dans le protocole envoyé fin décembre 2015.

Sur les projets nationaux, une **demande d'autorisation anticipée de démarrage pour la réhabilitation d'un immeuble de 72 logements sis 2/4/6/8 rue Verlaine – QPV Quartiers Ouest – Schiltigheim/Bischheim.**

Sur les projets régionaux, des demandes sont faites sur les opérations suivantes :

- **démolition des 12 et 14 rue du général de Gaulle -LINGOLSHEIM**
- **démolition des 8/9/12 rue Képler –CRONENBOURG**

Opérations d'investissement pour lesquelles un financement est sollicité dans le protocole de préfiguration

Libellé précis de l'opération	Nature opération	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Base de financement (HT)	Taux de subvention ANRU	Subvent ANRU	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)
RHI Polygone Tranche 4b construct 9 PLAI	Construct. neuve LLS relogt et accomp. social	DOMIAL ESH	1 148 100	5%	56 700	Tranche 4 RHI Opération urgente	MOS : déc 2015 travaux : Juin 2016	12 mois	QPV Meinau

L'EmS a inscrit une opération d'investissement dans le protocole de préfiguration : il s'agit de l'opération de construction de 9 logements PLAI dans le cadre de l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) du Polygone au Neuhof. La création de ces 9 logements, en complément des 150 pavillons pour les gens du voyage sédentarisés déjà réalisés au titre du PNRU, permettrait de loger les ménages décohabitants, soit un besoin identifié dès le début de la concession d'aménagement et confirmé par le comité de pilotage de l'opération de RHI du 21 janvier 2015. La 4ème et dernière phase de construction des pavillons doit débuter en 2016 : le financement des derniers logements sociaux à construire dans les mêmes délais permettrait d'éviter que neuf ménages doivent encore attendre un relogement à l'issue de cette phase de construction, relogement qui s'annonce extrêmement difficile à mener hors du quartier.

3. Remarques générales et demandes des partenaires :

Les partenaires saluent la clarté d'un dossier de bonne qualité et bien problématisé. Ils ont bien noté la qualité du partenariat local existant de longue date, permettant aux différents acteurs de capitaliser sur des démarches et outils mis en place qui ont fait leur preuve. Ils constatent un consensus renforcé des acteurs sur le diagnostic, les objectifs et le projet NPRU tel que présenté dans ses grands axes, dans le projet de protocole. Ils notent qu'est prévu au cours du protocole un approfondissement de l'approche par secteur, avec une clarification de la vocation de chacun d'entre eux.

Concernant la production d'une offre résidentielle diversifiée sur les quartiers:

Les partenaires soulignent la forte dynamique de l'agglomération Strasbourgeoise favorable au développement de la **production de logements pour les salariés.**

Les dynamiques de l'agglomération dans le domaine de l'emploi constitueront un point d'appui solide pour la réussite des projets de renouvellement urbain en termes de mixité. Le porteur de projet a fourni un bilan quantitatif et qualitatif détaillé de la production d'offre résidentielle diversifiée au cours du PNRU.
Les partenaires attachent une importance toute particulière à la crédibilité des hypothèses de production d'habitat privé. Un regard objectif sera à porter dans le temps du protocole sur les difficultés à surmonter pour conduire les futurs projets sur un temps court (temporalité des interventions, stratégies de reconquête, volumes envisagés). Des engagements précis sur le niveau de diversification recherché seront attendus en fin de protocole.
Les partenaires souhaitent que cette nouvelle phase de renouvellement urbain permette une mutation urbaine qui dégage et mobilise du foncier y compris au cœur des quartiers. Un volet de la stratégie foncière à développer doit concerner le foncier dégagé au cours des PNRU et NPNRU et sa mobilisation. Des efforts doivent être faits en termes de trame urbaine et recomposition des quartiers.
En effet, ils attirent l'attention de l'Eurométropole sur les effets potentiels de concurrence entre ce qui sera fait sur les quartiers et le développement d'Eco-Quartiers attractifs ailleurs sur le territoire métropolitain. Un phasage précis des projets de logements privés, articulé avec les autres projets de la métropole sera attendu en fin de protocole.

Concernant la production neuve d'offre locative sociale:

Les partenaires se félicitent de l'objectif affiché dans le protocole **de rééquilibrage de l'habitat locatif social sur le territoire**. Ils rappellent que ce point s'inscrit dans les ambitions exprimées par la loi du 21 février 2014 et par le comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté du 6 mars 2015 qui guident le nouveau programme de renouvellement urbain :

- **Parvenir à une transformation réelle des quartiers** pour viser une sortie de la politique de la ville à terme
- **Favoriser la production d'un habitat diversifié** permettant notamment de renforcer l'accueil d'une population de salariés.
- **Reconstituer le parc locatif social par principe hors des quartiers prioritaires** de la politique de la ville
- Mener des **requalifications du patrimoine locatif social contribuant à la diversité de l'offre** et du peuplement
- Favoriser, au fur et à mesure des attributions, une meilleure répartition géographique des ménages précaires à l'échelle de l'agglomération

Pour atteindre cet objectif ambitieux de déconcentration de logement locatif social, il conviendra de mettre en place une **stratégie foncière** à l'échelle de l'agglomération favorisant la réalisation des logements locatifs sociaux neufs quartiers hors QPV. Les partenaires rappellent que le principe du nouveau programme est de ne pas reconcentrer d'offre neuve de ce type dans les quartiers prioritaires de la ville. Des engagements de localisation cohérents avec ce principe devront être pris en fin de protocole. ils entendent que les outils de mise en œuvre de cette stratégie foncière sont à l'étude (création d'une SEM, mobilisation d'un EPF) et devront être effectifs au stade de réalisation du projet.

Concernant le Peuplement :

Les partenaires relèvent les très faibles niveaux de loyers pratiqués dans les quartiers et la concentration de ménages précarisés qui s'ensuit et demandent que ce volet soit particulièrement étudié, à une échelle fine infra quartier lorsque cela est nécessaire et en tenant compte des différences de patrimoine relevées entre les bailleurs, dans la réflexion d'ensemble portant sur le relogement et les attributions d'une manière générale. Ils insistent sur l'objectif de mieux accueillir le ménages précaires sur l'ensemble du territoire, à la faveur d'une recomposition de l'offre neuve à bas loyers hors des QPV et en mobilisant également les dispositifs à venir de révision des attributions dans le parc social.

Les membres du Comité d'Engagement ont ainsi interrogé le porteur de projet pour savoir à quel stade en est la mise en place de la conférence intercommunale du logement (article 97 de la loi ALUR) et la convention intercommunale d'équilibre territorial prévue par l'article 8 de la loi du 21 février 2014:
Le porteur de projet a précisé les objectifs de mixité sociale et les modalités de relogement (convention locale de relogement signée avec les bailleurs sociaux). Il annonce la mise en place de la conférence intercommunale du logement courant 2016. Afin de mettre à jour les dynamiques au sein du parc locatif social, et d'envisager l'impact que peut avoir sa requalification, il est demandé une meilleure connaissance des dynamiques au sein du parc existant. C'est ce que devrait fournir l'étude prévue sous maitrise d'ouvrage AREAL « étude du parc de logements sociaux et des dynamiques de peuplement ». Il conviendra en effet de

clarifier la stratégie patrimoniale de l'ensemble des bailleurs afin d'obtenir des éléments de connaissance pertinents pour l'ensemble des quartiers.

Concernant le patrimoine social sur les quartiers :

Les partenaires relèvent que les quartiers concernés par le premier PNRU comportent encore un vaste ensemble de logements non traités. Afin de mieux appréhender les besoins sur ce patrimoine, et ses potentialités dans une logique de mutation des quartiers et de plus grande diversité, ils souhaitent que le protocole fournisse une vision différenciée des enjeux et des perspectives d'intervention (réhabilitation lourde, légère, démolition...)sur les différentes composantes de ce patrimoine, dans une dimension interbailleurs et en articulation étroite avec le projet urbain.
Une analyse transversale des patrimoines des bailleurs, de leurs qualités et handicaps et leur capacité d'évolution à long terme doit constituer un point de référence initial pour les acteurs locaux, la délégation territoriale et les partenaires nationaux. En parallèle de l'étude sur l'occupation du parc, il conviendra donc de clarifier la stratégie patrimoniale de l'ensemble des bailleurs afin d'obtenir des éléments de connaissance pertinents pour l'ensemble des quartiers. Une réflexion complémentaire devra être inscrite en ce sens dans le cadre des études à réaliser dans le cadre du protocole.

Un des objectifs de ces réflexions croisées serait de déterminer, sur ces quartiers, le niveau de réhabilitation à prévoir sur les immeubles existants pour rendre possible l'évolution des attributions.

Concernant le logement privé :

L'EmS a été interrogée sur sa politique en direction des copropriétés. Elle confirme la mise en place d'une veille et d'un suivi sur le bassin strasbourgeois. A cet effet, sont identifiées 524 logements en cœur du quartier Hautepierre. Un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) est en place, son extension pour les copropriétés en QPV est envisagée et pourrait déboucher sur une OPAH copropriété le cas échéant.

La ville devra préciser les modalités du « suivi attentif » qu'elle envisage de mettre en place (indicateurs, moyens...) en articulation avec l'étude de l'occupation du parc de logements sociaux et des dynamiques de peuplement menée par l'AREAL, afin que le suivi des patrimoines sociaux et privés puissent être le plus proche possible sur les mêmes quartiers.

Concernant la mixité sociale et les équipements :

Les partenaires ont pris note que la question de la mixité sociale via les équipements publics, et tout particulièrement les équipements scolaires, devait faire l'objet d'une réflexion approfondie.

Ils suggèrent que les interventions sur le bâti soient précédées par une réflexion approfondie sur la carte scolaire et sur le projet pédagogique par établissement, mais également à une échelle plus large afin d'envisager d'éventuels regroupements d'équipements ou changement de localisation. Cette réflexion doit précéder l'élaboration du programme urbain afin que celui-ci favorise les mixités recherchées.

Les réflexions à mener sur cette question pourront constituer un volet de l'étude et AMO des marchés immobiliers et de la stratégie de diversification de l'habitat ou à l'étude urbaine.

Le Comité d'engagement invite les porteurs de projet à poursuivre ses réflexions stratégiques sur la mixité sociale au niveau des quartiers, de la ville et de l'agglomération en travaillant sur la politique de rééquilibrage du peuplement, sur le marché de l'habitat, et les perspectives de diversification. Les partenaires souhaitent donc que les différents réflexions sur le thème de l'habitat soient étroitement articulées et répondent à l'élaboration du projet urbain, dans une dimension profondément partenariale. Les partenaires demandent qu'un pilotage associant étroitement Etat/EMS soit mis en place concernant l'étude d'occupation du parc et des dynamiques de peuplement sous maitrise d'ouvrage AREAL.

Le comité d'engagement demande au porteur de projet d'être vigilant sur les secteurs en franges du NPRU qui ne bénéficieront pas nécessairement du rééquilibrage de l'offre résidentielle et souhaitent que les études sur les objectifs de production de logement locatif social par sous-secteur soient affinées.

Concernant le développement économique :

Les partenaires relèvent qu'il s'agit d'une potentialité importante dans les quartiers de l'Eurométropole qui reste peu développée à ce stade. Ils souhaitent que le travail du protocole soit l'occasion d'un approfondissement sur le volet économique. Il est demandé que la stratégie soit développée et affinée en vue du passage en convention.

Les partenaires demandent également que des précisions soient apportées sur le dispositif envisagé pour la mise en place des maisons du projet.

Concernant les Quartiers d'intérêt Régional :

Les partenaires rappellent que l'élaboration de la programmation urbaine sur ces quartiers doit être conforme aux objectifs et aux modalités d'intervention du règlement général de l'agence. Le Préfet de département est chargé de son application. Les interventions financières de l'ANRU s'inscrivent dans l'enveloppe régionale attribuée à la région Alsace. Le Préfet de région sera en charge d'assurer la répartition de cette enveloppe entre les projets régionaux de la région.

4. Préconisations relatives à la mise en œuvre du protocole

Dans le cadre de la mise en œuvre du protocole, il est demandé au porteur de projet au vue du passage en convention :

- *de mettre en place un processus de travail partenarial et d'échange de données fiabilisées.*
- *de prévoir une plus grande implication des acteurs locaux (bailleurs sociaux, opérateurs, AREAL acteurs de la politique de la ville, représentants locaux d'Action Logement, CDC, ANAH) .*
- *d'alimenter les études à mener par les données et études existantes (SCOT, PLH, PLUi diagnostic territoriaux du Contrat de Ville, plans des Transports, études métropolitaines)*
- *de concevoir un partage partenarial des données avec l'AREAL, les objectifs étant d'obtenir des indicateurs pertinents et appropriés aux attentes des fondamentaux du NPNRU, qui seront reversés à l'étude habitat*
- *le bilan approfondi prévu sur l'impact des réhabilitations des logements locatifs sociaux sur le secteur Meinau-Neuhof, dont les conclusions pourront alimenter les futurs projets de réhabilitation/restructurations En conséquence, ce retour sur expérience permettra de définir sur ces quartiers le niveau de réhabilitation à prévoir sur les immeubles existants pour rendre possible l'évolution des attributions. (basculer ci-dessous)*
- *l'aboutissement de la convention intercommunale d'équilibre territorial prévu pour fin 2016 dont le volet sur les modalités de relogement pour répondre à une mobilisation de l'inter-bailleurs ex ante.*
- *les conditions de réussite de la maîtrise foncière qui seront actées et détaillées lors de la convention.*

5. Arbitrages et préconisations

5.1. Concernant le programme d'études

- Les partenaires ont noté avec intérêt l'organisation des études proposée par le porteur de projet. Il conviendra de veiller à ce que l'étude de cadrage programmatique et urbaine soit correctement alimentée par les autres études de façon à ce que ses conclusions portent sur tous les champs étudiés et atteignent le niveau d'ambition présenté par le porteur de projet. Aussi, au regard de ce qui précède, le calendrier des études présenté par le porteur de projet nécessite une attention toute particulière.

- Les partenaires demandent que soit adjoint aux réflexions sur l'habitat un volet sur la stratégie patrimoniale du parc existant et le rôle qu'il peut jouer dans la mutation des quartiers. *Cette étude pourrait être rattachée à l'étude AMO des marchés immobiliers ou l'étude urbaine sous maîtrise d'ouvrage Eurometropole.* Elle devra s'articuler précisément avec l'étude AREAL sur l'occupation. Pour cela, cette dernière devra être étroitement copilotée par l'Etat et l'Eurométropole.

- les études prévues sur le marché de l'habitat devront tout particulièrement s'attacher à mesurer l'effet de l'image des QPV sur la commercialisation des produits d'accession et rechercher les produits les mieux adaptés à la clientèle potentielle. Elles devront préciser une stratégie foncière portant sur les quartiers et les sites de reconstitution hors quartiers et définir les moyens de sa mise en œuvre.

- Les réflexions sur la diversification devront inclure un volet dédié à l'école explorant les possibilités en termes d'évolution du bâti mais aussi de la carte scolaire et des projets éducatifs.

- La question de la diversification économique devra faire l'objet d'une réflexion conséquente à inclure dans l'étude actuelle prévue sur le tissu de commerces. Devront être inclus les questions relatives aux locaux d'activités, de services, et au foncier mobilisable en faveur d'un développement d'entreprises. La réflexion devra prendre en compte les dynamiques à des échelles plus vastes que celles des quartiers.

- Participation et co-construction du projet de renouvellement urbain :
  Actions et matériel support de communication :
  - Le montant affecté aux quartiers d'intérêt national, soit un coût de 83 k€ est validé, l'EMS portera l'ensemble de ce poste à l'échelle des sept QPV.
  - Le taux sollicité d'intervention de l'Anru à 40 % est validé

- Les partenaires estiment que les études techniques pré-opérationnelles demandées (étude juridique de division des copropriétés et diagnostic des réseaux secs et humides sur Hautepierre, études juridiques sur tous les quartiers) constituent des préalables indispensables à l'élaboration des projets urbains et ont vocation à ce titre à figurer au protocole.

Les cahiers des charges des études seront élaborés avec la délégation territoriale de l'Anru, qui participera à l'examen candidatures et la désignation des lauréats. *L'ensemble des pièces sera rassemblé pour transmission à l'Anru.*

5.2 Concernant le pilotage et la conduite de projet

Compte-tenu des vastes périmètres à suivre, il est proposé d'accepter le financement demandé de 5 ETP pour les 3 quartiers d'intérêt national.
Les partenaires notent que reste à valider par la Caisse des Dépôts et Consignations le principe du financement d'un chef de projet développement économique n'apparaissant pas encore dans le projet. Cette intégration pourrait faire évoluer les subventions ANRU et CDC très légèrement à la hausse (de l'ordre de 40 000 euros pour la Caisse et 31 000 pour l'ANRU).

Le démarrage des études et de la conduite de projet à compter de la date du comité d'engagement est accordé, y compris pour les quartiers d'intérêt régional.
Un point intermédiaire « clause de revoyure » pourra être demandée à mi-parcours du protocole, afin de faire un point d'étape dans l'élaboration des projets, consolider la préparation des conventions pluriannuelles.

5.3. Concernant les démarrages anticipés

Quartier d'intérêt national

Une demande d'autorisation anticipée de démarrage pour la réhabilitation d'un immeuble de 72 logements sis 2/4/6/8 rue Verlaine – Quartiers Ouest – montant prévisionnel global 2 650 000 € est présentée dans le protocole. La discussion en séance amène le porteur de projet à retirer sa demande.

Dans le cadre du programme de réhabilitation initial et communiqué auprès des habitants, la fin de la réhabilitation de l'immeuble 2/4/6/8 rue Verlaine (72 logements répartis en 4 cages d'escalier) était annoncée en 2016. Elle répond à une très forte demande des occupants de l'immeuble qui sont en attente de travaux qui doivent contribuer à une nette amélioration de leurs conditions de vie.

Les partenaires entendent la demande. À ce stade, la pertinence du maintien de l'immeuble mériterait d'être interrogée dans le cadre des études urbaines d'autant que l'urgence d'intervention n'a pas été démontrée par le maître d'ouvrage. Ainsi, les partenaires ne valident pas cette demande.

Les partenaires notent que deux demandes de démarrage anticipé ne sont pas présentées pour des opérations de réhabilitation dont le démarrage pourrait être imminent, le porteur de projet envisageant de les réaliser sur fonds propres :
- Opération secteur Reuss
- Opération secteur Marschallhof

Concernant l'opération Reuss « patrimoine ancien des allées Reuss » par CUS Habitat, les partenaires acceptent si le porteur de projet le souhaite, de l'inscrire en démarrage anticipé dans le protocole.

Si le maintien des bâtiments sur Reuss ne soulève pas de questions sur un plan urbain ni patrimonial, les partenaires demandent expressément que sur Marschallhof, le devenir de la grande barre à proximité immédiate des immeubles Reuss et du plot rue Ingold ne soient pas acté au stade du protocole compte-tenu des enjeux de recomposition urbaine du secteur. Les partenaires souhaitent que l'option de démolition de cette barre puisse être étudiée dans le temps du protocole.

Par ailleurs sur ce même secteur, les partenaires interrogent la pertinence du programme neuf en logement locatif social déjà prévu derrière la barre. Ils incitent le porteur de projet à revoir l'ensemble de la programmation sur tout ou partie de cette friche et d'y envisager d'autres scénarios (accession sociale par exemple), à partir des perspectives d'évolution urbaine envisagées.

Concernant l'opération du polygone, les partenaires acceptent à titre exceptionnel et dérogatoire l'inscription par L'EmS de l'opération d'investissement dans le protocole de préfiguration : il s'agit de l'opération de construction de 9 logements PLAI dans le cadre de l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) du Polygone au Neuhof. La création de ces 9 logements a d'un coût total de **1 148 100 M€ HT dont 56 700 € de subvention ANRU, au taux de 5 % à réajuster par rapport au financement forfaitaire.**

Toutes les études urbaines sont acceptées en autorisation de démarrage anticipé à la date du CE.

Quartier d'intérêt régional :

Demande d'autorisation de démarrage pour la démolition des bâtiments n°12 et 14 rue du général de Gaulle -LINGOLSHEIM - 148 LLS – montant prévisionnel 3 900 000 €

Demande d'autorisation de démarrage pour la démolition des bâtiments 8/9/12 rue Képler – CRONENBOURG - 188 LLS montant prévisionnel 4 900 000 €

Il est rappelé que cette autorisation relève du Délégué Territorial de l'ANRU, sous validation du Préfet de Région en charge la gestion de l'enveloppe régionale.

Les partenaires demandent à ce que soient affichées dans le protocole les perspectives de reconstitution hors site identifiées.

> **Suite à la demande du porteur de projet, les partenaires valident de manière exceptionnelle pour ces deux opérations, la prise en compte des frais d'ingénierie liés au relogement à la date du comité d'engagement, soit le 3 mars 2016.**

Concernant Lingolsheim, les partenaires ont également pris note de l'arrêt des relocations conséquent à l'avis du Comité d'Engagement de l'avenant de sortie du 30/06/2014. Toutefois en cas de financement de l'opération au titre de la convention, les modalités précises de prise en compte des différents postes de dépenses devront être approfondies et arbitrées à partir d'une analyse détaillée des coûts techniques et sociaux, en prenant en considération l'historique de ces programmes bâtis et les modalités de répartition de l'enveloppe régionale.

5.4. Opération d'investissement

Les partenaires entendent que la demande de financement de 9 PLAi supplémentaires sur le Polygone permettrait de terminer l'opération très spécifique qui y a été menée au cours du PNRU. Compte-tenu de la spécificité des ménages à accompagner et des grosses difficultés envisagées pour un relogement hors site, ils rappellent l'attente de voir les reconstitutions qui seront générées par le NPNRU se réaliser hors des QPV.

6. Synthèse financière à l'issue des arbitrages du comité d'engagement

Les montants plafonds de financement ANRU et CDC à l'issue des décisions du comité d'engagement s'établissent comme suit. Ces éléments sont susceptibles d'évolution à la baisse dans le cadre de la finalisation du protocole de préfiguration.

	Montants financiers ingénierie (conduite de projet et études)			Montants financiers opérations pré-conventionnées		
	Base subventionnable ingénierie	**Subvention ANRU ingénierie**	**Subvention CDC ingénierie**	**Base subventionnable opérations**	**Subvention ANRU opérations**	**Prêts RU Action Logement**
Quartiers nationaux	1 886 333* *2 028 083*	733 083* *763 958*	246 667* *286 667*	1 148 100	56 700	71 100
Quartiers régionaux (à titre indicatif, à préciser par le préfet)	460 000	230 000		*Sans objet*	*Sans objet*	*Sans objet*

*Suite à la présentation au CE, l'EmS a sollicité le financement **d'un Chargé de mission Développement économique** (base de financement de 141 750 soit subvention 30 875 € et 40 000 € pour la caisse des dépôts) ces montants pourraient donc évoluer très légèrement à la hausse (montants en italique).

Strasbourg.eu
eurométropole


© CUS-Thierry Suzan

Direction de l'Urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat,
Strasbourg Eurométropole, décembre 2015.

Strasbourg Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France
Site internet : **www.strasbourg.eu**
Téléphone : **+33 (0)3 68 98 50 00**
Courriel : **courrier@strasbourg.eu**