



# CONTRAT DE VILLE DE SAINT-LOUIS

## PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE LA GARE



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

## ***Vu le Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur***

Préambule : Le Conseil Régional d'une part, le Conseil Départemental d'autre part, parties prenantes de la démarche, signeront le protocole une fois que leur instances délibératives respectives se seront positionnées sachant que leur participation à ce protocole ne vaut pas engagement financier pour cette phase du projet.

### **SIGNATAIRES**

- L'Etat, représenté par Monsieur Pascal LELARGE, Préfet du Haut-Rhin
- L'ANRU, représenté par Monsieur Philippe STIEVENARD, délégué territorial adjoint de l'ANRU
- L'ANAH, représenté par Monsieur Olivier TARAUD, délégué adjoint de l'ANAH
- La Communauté de Communes des Trois Frontières, représentée par Monsieur Alain GIRNY, Président, en vertu de la délibération du Conseil Communautaire du 23 septembre 2015
- La Ville de Saint-Louis, représentée par Monsieur Jean-Marie ZOELLE, Maire, en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2015
- Le Conseil Régional d'Alsace, représenté par Monsieur Philippe RICHERT, Président, en vertu de la délibération de la Commission Permanente du 13 novembre 2015
- Le Conseil Départemental du Haut-Rhin, représenté par Monsieur Eric STRAUMANN, Président, en vertu de la délibération de la Commission Permanente du 13 novembre 2015
- La Caisse des Dépôts, représentée par Monsieur Patrick FRANÇOIS, Directeur régional
- Aléos représenté par Monsieur Gérard UNFER, Président
- Cagim et Sogedim, représentés par Madame Rachel BROBECKER, Gérante
- Domial, représenté par Monsieur Marc SCHAEFFER, Directeur Général
- LogiEst, représenté par Monsieur Yann CHEVALIER, Directeur Général
- Saint-Louis Habitat, représenté par Madame Valérie-Julie TRITSCH, Directeur Territorial
- La SNCF, représentée par Monsieur Laurent FEVRE, Directeur de la Direction Immobilière EST

### **PREAMBULE**

La Ville de Saint-Louis, avec 20 294 habitants au recensement de la population de 2011<sup>1</sup>, constitue la ville principale (au regard du nombre d'habitants) de la Communauté de Communes des 3 Frontières (CC3F) et la seule inscrite dans un dispositif politique de la ville.

Le quartier de la Gare a été retenu pour la première fois dans la géographie prioritaire dans le cadre de la réforme de la politique de la ville. Il compte 1.800 habitants soit 8,9% de la population totale.

Bien avant l'annonce par l'État de la décision de retenir le Quartier de la Gare comme quartier prioritaire au titre de la politique de la ville, une démarche d'amélioration du cadre de vie et de rénovation urbaine a été engagée par la Ville de Saint-Louis et de nombreux acteurs de ce secteur.

Cette intervention était notamment dictée par une situation de tension dans le domaine de l'habitat relevant de la situation géographique de Saint-Louis. Située au sein de la Communauté de

---

<sup>1</sup> Données INSEE, recensement 2011. Ce sont ces données qui seront utilisées dans l'ensemble de cette partie.

Communes des 3 Frontières, la Ville bénéficie d'un positionnement attractif tout en devant faire face à des processus de fragilisation. En effet, la CC3F, située au Sud-Est du Département du Haut-Rhin, constitue la partie française de l'agglomération trinationale de Bâle, l'une des régions les plus prospères et dynamiques d'Europe. Sa situation géographique privilégiée de porte d'entrée vers la Suisse et l'Allemagne et d'espace de transition entre, d'une part, l'agglomération mulhousienne et, d'autre part, la métropole bâloise, contribue à son attractivité, tant économique que résidentielle. Pour autant, cette situation cache des disparités sociales et spatiales et un marché de l'habitat sous tension.

Corollaire de la croissance de la population et du nombre de ménages, le parc de logements a connu un essor important au cours des dernières décennies. Ce mouvement se poursuit actuellement. L'analyse de ce parc fait apparaître la singularité du bipôle urbain de Saint-Louis et Huningue par rapport aux communes environnantes.

Ainsi le parc du bipôle est dominé par le logement locatif (55%), au sein duquel le locatif privé s'est renforcé durant les années 2007-2011.

De plus, ce sont les villes de Saint-Louis et Huningue qui comptent l'essentiel des logements locatifs sociaux de la CC3F : Saint-Louis en concentre les 2/3 et Huningue près d'un quart. Il est à noter que l'offre en logements sociaux s'est quasiment stabilisée entre 2000 et 2012.

Par ailleurs, le parc public se caractérise par une faible vacance (4,2%) et une rotation plus forte que la moyenne départementale. La vacance de longue durée (supérieure à 4 ans), révélatrice d'une inadéquation par rapport au marché, est également plus conséquente à Saint-Louis et Huningue.

Ces deux communes comptent, en outre, plusieurs copropriétés potentiellement fragiles confrontées à un taux de vacance élevé et un nombre de ménages sous le seuil de pauvreté important.

Témoins de la tension qui s'exerce sur le marché de l'habitat : les prix des loyers et de vente, qui atteignent des niveaux particulièrement élevés sur le territoire communautaire, à tel point que le secteur des Trois Frontières est considéré comme le plus cher du Département du Haut-Rhin et joue à jeu égal avec la métropole strasbourgeoise.

La présence d'une demande forte et soutenue par un pouvoir d'achat conséquent, en lien avec le dynamisme économique de la région frontalière, explique cette tension sur le marché de l'habitat. Elle a pour conséquence de renforcer les difficultés à se loger pour les populations aux revenus plus modestes.

### **Article 1. Quartiers d'intervention**

Le « Quartier de la Gare », retenu comme quartier prioritaire, compte, selon le découpage du CGET (Commissariat Général à l'Égalité des Territoires), 1800 habitants, soit 8,9% de la population de la Ville et 3,4% des habitants de la Communauté de Communes des Trois Frontières.

Il a évolué au fil du temps, avec à l'origine une occupation par des personnes avec des niveaux de revenus plus importants. Le développement des situations de précarité depuis quelques années est corroboré par son inscription en quartier prioritaire.

Le quartier (cf. plan en annexe 1) est situé à proximité de la gare qui constitue un équipement public structurant important, inscrit dans une logique de renforcement de l'intermodalité.

Il compte également d'autres équipements structurants et services dans le domaine de l'emploi, équipements culturels et de loisirs,.... Ces derniers représentent un atout à la fois pour les habitants qui y résident, mais aussi pour les autres habitants du reste de la Ville et de l'agglomération. De plus, leur présence confère au quartier un rôle stratégique.

La faiblesse des commerces sur le quartier n'est pas considérée comme un obstacle compte tenu de l'existence, à proximité, d'autres commerces (notamment en centre-ville, espaces commerciaux...).

Si l'implantation de la gare constitue un atout, elle génère également un trafic (routier et piétonnier) important, dans un secteur par ailleurs très dense en termes d'habitat collectif. Ce trafic est à l'origine d'un certain nombre de nuisances. Consciente de cet enjeu, la Ville a engagé depuis quelques années une réflexion sur l'aménagement du quartier, et en particulier sur le parvis de la gare, en lien notamment avec la SNCF.

Par ailleurs, le quartier est marqué par une forte densité de logements et une grande diversité d'intervenants<sup>2</sup> dans ce domaine, ce qui rend parfois complexe la gestion des espaces extérieurs. Il est à noter, toutefois, que le parc de logements a fait l'objet de nombreux investissements visant à améliorer le cadre de vie de ses habitants

Une enquête<sup>3</sup> menée auprès des habitants (entretiens en porte à porte) sur l'ensemble du Quartier de la Gare, auprès de quelques 70 ménages, a permis de mettre en exergue les usages actuels des habitants et leurs attentes. Les éléments qui en sont issus soulignent la prégnance d'une demande en termes de meilleure gestion des espaces (publics / privés), et un faible usage des espaces extérieurs (espaces verts inexistantes ou inadaptés) ainsi que des difficultés liées à la gestion du stationnement (manque de places, voitures ventouses, stationnement sauvage).

Il est à noter que les tensions pourraient s'accroître à l'avenir en lien notamment avec les projets structurants qui verront le jour dans ou à proximité immédiate du quartier (création d'un pôle de transport multi-modal, aménagement du parvis est de la gare, arrivée du tramway, projet du quartier du Lys et du Technoport, aménagements routiers sur la RD105,...).

Ainsi à l'échelle de la ville, le quartier se caractérise par :

- Une localisation géographique attractive mais aussi porteuse de tensions par rapport au cadre de vie.
- Un quartier marqué par une forte densité de logements (logements sociaux, copropriétés privées) et une grande diversité d'intervenants dans ce domaine.
- Un environnement (espaces publics / privés) peu qualifiant mais donnant lieu à réhabilitation depuis quelques années.
- Des habitants présentant un profil sociodémographique atypique par rapport au reste de la ville et de l'agglomération, avec des situations de précarité marquées et une dépendance aux minimas sociaux.

Par ailleurs, le Quartier de la Gare occupe une place stratégique à l'échelle de l'agglomération dans la mesure où :

- Il a une fonction privilégiée, à la fois fonctionnelle et symbolique, de « porte d'entrée » vers la ville
- Il a une vocation de pôle multimodal car est desservi par plusieurs modes de transport en commun qui s'y interconnectent.
- C'est un lieu de mixité fonctionnelle, ayant une vocation résidentielle tout en étant fréquenté par les usagers de certains équipements structurants à l'échelle de l'agglomération et par les visiteurs de passage.
- Il est situé à proximité immédiate d'un secteur porteur d'enjeux forts en termes de développement (zone du quartier du Lys/Technoport /Technoparc) qui fera l'objet de projets d'aménagements d'envergure dans les années à venir.

---

<sup>2</sup> Cf. annexe 11.

<sup>3</sup> Cf. annexe 12.

Le Quartier de la Gare renvoie donc une image contrastée, à la fois :

- positive et attractive en raison de son emplacement géographique et de la présence de nombreux équipements et services,
- ternie par la perte d'attractivité liée à un environnement jugé « disparate » aux niveaux du bâti, des circulations ou des espaces extérieurs ainsi qu'en raison du développement des situations de pauvreté.

C'est pourquoi le contrat de ville identifie la restructuration urbaine du quartier comme un axe d'intervention prioritaire car répondant à de nombreux enjeux relevés, tant sur le terrain (suite à l'enquête auprès des habitants et aux remontées des acteurs locaux) que dans les diverses études thématiques ou de programmation réalisées sur ce territoire.

## **Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration**

### **2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville**

Au regard des constats, le contrat de ville met en avant cinq enjeux stratégiques.

#### Enjeu stratégique 1. Un quartier (re)pensé...

La restructuration du quartier consiste notamment en l'optimisation de la gestion des espaces extérieurs / espaces verts dans une logique de résidentialisation et privatisation. Plus globalement il s'agit de poursuivre le travail sur le bâti, notamment par la réalisation de travaux sur certains immeubles mais aussi de favoriser les circulations ainsi que de requalifier les espaces et bâtiments.

#### Enjeu stratégique 2. Des parcours d'insertion et d'emploi optimisés

Compte tenu du contexte, le contrat de ville doit permettre des parcours d'insertion continus. Cela suppose de faire évoluer les réponses apportées pour faire face au chômage de longue durée ainsi qu'à celui qui touche les jeunes, les femmes et les seniors. Dans le même temps, il s'agit d'adapter les structures et actions existantes sur le territoire, afin de favoriser l'accès à la création d'activités, d'entreprises. Compte tenu des freins relevés, il s'agira également de développer une offre linguistique à visée qualifiante.

#### Enjeu stratégique 3. Renforcement de la dimension éducative

Les actions menées viseront d'une part à renforcer les processus d'appui éducatif en direction des enfants et des jeunes, à soutenir la parentalité par un appui aux parents dans leurs fonctions parentales, à développer des actions dans le cadre scolaire ainsi que d'autre part, à répondre aux défis de la non maîtrise de la langue pour les parents comme pour les enfants.

#### Enjeu stratégique 4. Accès aux droits et aux services

Pour favoriser l'accès au(x) droit(s) et aux services, il est nécessaire de s'inscrire dans une logique d'information et de prise en charge des personnes, de favoriser la création / l'existence d'espaces permettant les rencontres, l'échange et le lien social (connaissance entre les personnes) mais aussi de permettre un accès renforcé à l'offre culturelle et sportive.

#### Enjeu stratégique 5. Sécurité et prévention de la délinquance

Il s'agit tout à la fois de favoriser la prévention et d'agir en direction des personnes victimes et auteurs.

L'intervention au niveau du Quartier de la Gare est un enjeu central du contrat de ville. Elle s'inscrit dans une vision globale, portant d'une part sur les articulations au sein du quartier et l'amélioration

du cadre de vie, d'autre part, sur ses liaisons avec le reste de la ville et de l'agglomération et son attractivité.

Les défis qui s'annoncent sont donc de :

- tendre à une meilleure lecture et organisation des espaces par une délimitation plus claire et des aménagements urbains permettant de mieux qualifier la vocation des lieux
- viser une plus grande cohérence et une meilleure connexion des différents sous-ensembles urbains
- trouver un équilibre entre, d'une part, les fonctions stratégiques de pôle structurant et d'espace vitrine que le quartier est appelé à assumer en raison de sa localisation privilégiée et, d'autre part, sa vocation résidentielle et de vie locale pour ses habitants et usagers réguliers.

Il en découle les quatre enjeux suivants pour le devenir du quartier :

- Un cadre de vie en adéquation avec les attentes des habitants.
- Un espace / interface entre les différentes parties de la ville et permettant de concilier les différents usages (et les attentes des usagers en transit comme des habitants).
- Un lieu qui permet de disposer d'opportunités au regard des enjeux du marché du logement dans une logique d'équité territoriale.
- Une « porte d'entrée » vers la ville et l'agglomération à long terme car se trouvant à la jonction des axes de développement de la future grande agglomération : au centre de l'axe futur de développement Nord-Sud, qui va de l'aéroport à la frontière avec la Suisse – de l'autre l'axe Est-Ouest qui se dessine entre le Dreiland et le Technoport – aéroport.

Si la place du quartier et son devenir ont pu être clairement identifiés, un travail de définition de la « vocation » du quartier à 15-20 ans et à l'échelle de la ville et de l'agglomération reste à réaliser. L'étude relative au projet urbain intégré permettra notamment d'alimenter la réflexion à ce sujet.

## **2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain**

En l'état actuel de la réflexion, trois objectifs prioritaires ont été identifiés relevant d'actions structurantes.

1. Optimiser la gestion des espaces extérieurs / espaces verts dans une logique de résidentialisation et de privatisation et viser une meilleure circulation.

Il s'agit de clarifier l'organisation des espaces dans une logique de résidentialisation tout en travaillant sur une requalification des espaces publics (notamment des espaces verts). Une attention particulière sera apportée aux déplacements (modes doux) mais aussi aux stationnements pour permettre de concilier le cadre de vie des habitants et les usages des personnes en transit.

2. Agir sur l'offre de logements et poursuivre le travail d'amélioration du bâti et en particulier des logements.

Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, des travaux de réhabilitation thermique et phonique sont programmés dans le parc de logements des bailleurs sociaux.

Un chantier plus important visant la restructuration du foyer Aleos et sa transformation en résidence sociale permettra de répondre à un enjeu de diversification de l'offre de logements sur le secteur de Saint-Louis.

Une réflexion d'ensemble devra également être engagée au niveau des différentes copropriétés afin de prévenir d'éventuelles situations problématiques.

Par le biais de ces actions sur les logements et plus globalement le bâti, il s'agira de faire levier sur l'insertion – l'emploi via les clauses d'insertion.

A l'occasion des différentes actions (travaux de réhabilitation de certains immeubles, sur les travaux d'aménagement et d'entretien), il s'agira, dans la mesure du possible, de permettre à des personnes éloignées de l'emploi et habitant le Quartier de la Gare d'accéder aux heures de travail réservées dans le cadre des clauses d'insertion.

Il s'agira de :

- proposer d'inclure des clauses d'insertion dans les appels d'offre des marchés
- accompagner leur mise en œuvre
- engager un partenariat avec les acteurs de l'insertion et de l'emploi
- identifier les personnes susceptibles de bénéficier des heures de clauses
- garantir les heures d'insertion effectuées
- veiller à la suite du parcours d'insertion (formation, emploi) des bénéficiaires des clauses.

Plus globalement, les travaux prévus par les bailleurs précités s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PLH visant à l'amélioration du parc de logements et en écho au Plan Climat du Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières.

### 3. Requalifier les équipements

L'amélioration du cadre de vie passe par un réaménagement ou une requalification des espaces mais aussi des bâtiments existants, en vue d'optimiser leur utilisation.

Reste notamment en réflexion la réaffectation des locaux de l'ancienne COOP (actuellement occupée par différentes structures associatives et de services publics). Elle pourrait permettre de répondre dans le même temps à l'enjeu de disposer d'un local d'accueil sur le quartier. En effet, la Ville de Saint-Louis a le projet de mettre à disposition des habitants un local <sup>4</sup>d'accueil dans une logique de maison de service public et de rencontres (maison de quartier).

Un groupe de travail a été constitué dans le cadre du contrat de ville afin de réaliser un état des lieux de l'existant, d'identifier les attentes et de formaliser, le cas échéant, un cahier des charges.

L'enjeu global de ces trois objectifs est de mieux répondre aux besoins, aux problématiques de ressources, de mobilité, aux situations difficiles rencontrées par les habitants et usagers du territoire de la ville mais aussi de l'agglomération et d'adapter le quartier aux enjeux futurs qui se poseront à l'échelle intercommunale.

Les actions prévues dans cette perspective concernent :

- le réaménagement du parvis de la gare (cf. annexe 13),
- la restructuration des espaces publics (aires de jeux et espaces verts) et des modes de circulation : aménagement paysager du Parc de la Gare, création d'une voie piétonne de désenclavement, aménagement des espaces de circulation et de stationnement (cf. annexe 13),
- l'amélioration des logements (cf. annexe 14),
- la diversification de l'offre de logements avec notamment la transformation de l'ancien foyer SNCF en résidence sociale par Aléos,
- la requalification des équipements.

### **Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration**

Sans objet

---

<sup>4</sup> Local pressenti situé au 90 rue de Mulhouse, propriété de la SAGEL.

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

Dans le cadre du protocole de préfiguration, il s'agira d'approfondir les aspects suivants :

- définir un projet urbain intégré prenant en compte les différents projets portés par la Ville de Saint Louis et les autres partenaires concernés, et envisageant le développement du quartier et sa place dans le Grand Territoire (ville, agglomération, région et espace trinational) à l'horizon des 15 à 20 prochaines années.
- préparer la phase opérationnelle en identifiant toutes les conditions préalables nécessaires au bon déroulement des actions/opérations prévues dans ce cadre.

Au vu des enjeux et du contexte, le programme d'études prévoit les 2 études suivantes.

- Une étude de projet urbain intégré qui comprendrait plusieurs volets (cf. détail annexe 15) :
  - Un diagnostic des copropriétés privées et le programme de travaux qui pourraient être envisagés ainsi qu'un suivi des opérations prévues dans le parc social.
  - Une étude urbaine
  - Une analyse de l'organisation du foncier
  - La définition des conditions de faisabilité des différentes opérations/ actions concernant le quartier de la gare.

Cette étude sera sous maîtrise d'ouvrage de la CC3F.

- Une étude préliminaire au projet de résidence sociale portée par ALEOS

L'étude consiste en une étude de faisabilité : diagnostic, esquisse et projet sommaire (fixer le programme, le coût et les besoins en financement). Il s'agira aussi de préciser les interfaces avec le reste du quartier (visibilité, parking, ...).

Par ailleurs il s'agira d'intégrer dans la réflexion les études menées précédemment ou simultanément par d'autres opérateurs, à savoir :

- Les études menées par la Ville de Saint-Louis en lien avec l'aménagement du parvis de la gare et du parc (cf. annexe 5),
- Les études engagées par les différents bailleurs visant à l'amélioration de leur parc.

#### **Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage**

Il n'est pas prévu de proposer d'opération dans ce cadre.

#### **Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain**

Les habitants (propriétaires et locataires du Quartier de la Gare) seront associés à la démarche via notamment le Conseil Citoyen installé le 21 octobre 2015.

Les modalités d'association seront définies en lien avec ses membres.

La mobilisation des habitants s'inscrit également dans la réflexion en cours concernant la mise en place d'une maison de quartier<sup>5</sup>.

Plus largement, les différents bailleurs et les syndicats de copropriétés ont prévu de mobiliser leurs locataires et propriétaires dans le cadre de la phase d'études, selon des méthodes qui seront précisées ultérieurement.

Les médiateurs de la Ville, seront, quant à eux, mobilisés plus spécifiquement pour faire le lien avec les habitants.

---

<sup>5</sup> Cf. article 2.1., page 7.

## **Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014**

La Communauté de Communes des Trois Frontières a engagé l'élaboration de son PLH le 28 novembre 2012, avec le soutien du Conseil Départemental du Haut-Rhin dans le cadre du Contrat de Territoire de Vie 2014-2019 des Trois Pays.

Le 25 novembre 2015, le Conseil Communautaire va délibérer en vue d'arrêter le projet de PLH. Il est également prévu lors de ce conseil de prendre une délibération pour engager :

- la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement, qui sera entre autre chargée de l'élaboration de la convention prévue à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,
- l'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

## **Article 8. Gouvernance et conduite de projet**

### **8.1. Gouvernance**

L'instance de pilotage est celle mise en place dans le cadre du Contrat de ville, ceci pour permettre une intégration optimisée du volet renouvellement urbain dans le contrat de ville, dans une logique de projet urbain intégré.

Par ailleurs, il a été créé un groupe de travail « Habitat » chargé du suivi du contrat de ville, de façon à garantir une cohérence d'ensemble au niveau des interventions.

En complément, il a été mis en place un « comité de suivi » chargé de suivre la mise en œuvre du protocole (et donc la réalisation des actions) et d'élaborer, sur la base des éléments issus des études, une proposition de contenu pour la convention de renouvellement urbain avant validation par le comité de pilotage. Il est composé de l'ensemble des représentants techniques des signataires du protocole de préfiguration ainsi que des représentants du Conseil Citoyen.

### **8.2. Conduite de projet**

La conduite de projet ne nécessitera pas, dans le cadre du protocole de préfiguration, une ingénierie spécifique.

Ainsi la Communauté de Communes, future Communauté d'Agglomération, sera, compte tenu de ses compétences dans le champ de l'habitat, maître d'œuvre de la phase étude.

La Ville de Saint-Louis portera, quant à elle, les réflexions et travaux menés sur son territoire.

Plus globalement, les services de la CC3F et de la Ville seront mobilisés sur le projet au regard de leurs champs de compétences respectives et travailleront en étroite collaboration.

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

Les différents partenaires sont pleinement mobilisés dans la démarche et participent de fait aux différents temps de travail à travers le Comité de suivi, le Groupe de travail Habitat et plus globalement le Comité de pilotage du contrat de ville (cf. article 8.1).

## **Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail**

### **9.1. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le 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	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude Projet Urbain Intégré	CC3F – QPV Gare Saint Louis	CC3F	25.000 euros	40%	10.000 euros	Co-financement ANAH et CC3F	Janvier 2016	4 mois
Etude préalable restructuration ALEOS	QPV Gare Saint Louis	Aléos	15.000 euros	50%	7.500 euros	Co-financement Aléos	Novembre 2015	6 mois

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

### **9.2. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail<sup>6</sup>**

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	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude Projet Urbain Intégré	CC3F – QPV Gare Saint Louis	CC3F	25.000 euros	10%	2.500 euros	Co-financement ANRU et CC3F	Janvier 2016	4 mois

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

## **Article 10 (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration**

Sans objet.

<sup>6</sup> 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)

### **Article 11. Durée du protocole de préfiguration**

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier, pour une durée de six mois. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, 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 du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU**

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 du protocole de préfiguration**

#### **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, notamment destinées aux opérations du protocole**

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 7 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 17.500 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. 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<sup>7</sup>

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 2.500 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 9. 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, mentionnées dans le tableau en annexe 10, 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

*Sans objet*

## **13.4. Contrôle et audits**

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 saisi, si nécessaire, son conseil d'administration.

---

<sup>7</sup> 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).

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

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.

Date<sup>8</sup>

**Signatures**

Monsieur le Préfet  
du Haut-Rhin

Monsieur le Président de la Communauté  
de Communes des Trois Frontières

Pascal LELARGE

Alain GIRNY

Monsieur le Maire de Saint-Louis

Monsieur le Président du Conseil Régional  
d'Alsace

Jean-Marie ZOELLE

Philippe RICHERT

Monsieur le Président du Conseil Départemental  
du Haut-Rhin

Monsieur le Délégué territorial adjoint  
de l'ANRU

Eric STRAUMANN

Philippe STIEVENARD

---

<sup>8</sup> Apposée par le dernier signataire

Monsieur le Délégué adjoint de l'ANAH

Monsieur le Directeur Régional de la Caisse  
des Dépôts

Olivier TARAUD

Patrick FRANCOIS

Monsieur le Directeur de la Direction  
Immobilière EST

Monsieur le Président d'Aléos

Laurent FEVRE

Gérard UNFER

Monsieur le Directeur Général  
de Domial

Monsieur le Directeur Général de LogiEst

Marc SCHAEFFER

Yann CHEVALIER

Madame la Directrice Générale de Saint Louis  
Habitat (par délégation)

Madame la Gérante de la Cagim et de la  
Sogedim

Valérie-Julie TRITSCH

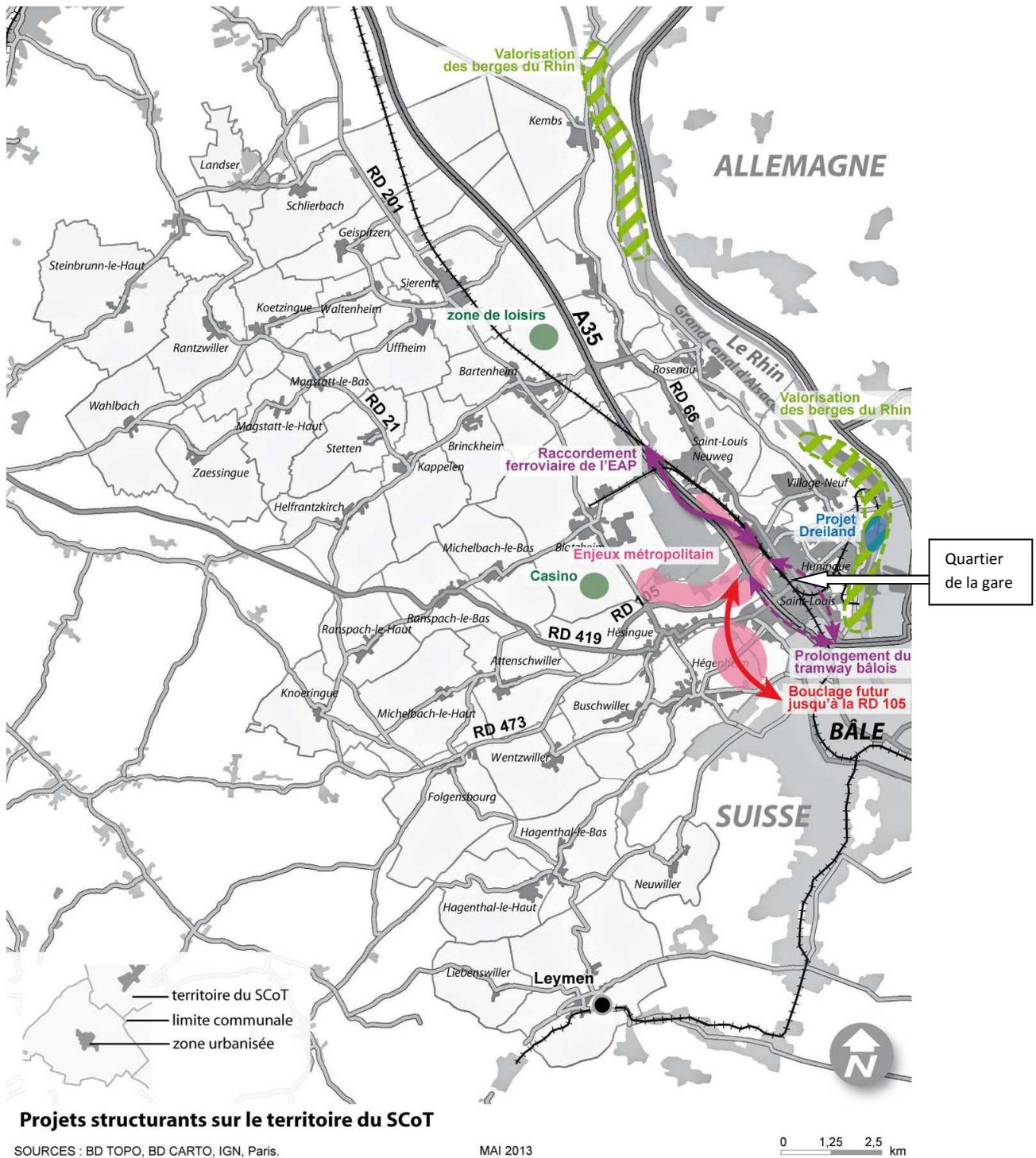
Rachel BROBECKER



## 2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.



3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.



#### 4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)

La ville sera pilote pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et Mme Andrée GIOLAI, Directrice du Pôle Administration/Finances à la Direction de l'Aménagement, de l'Environnement et de la Construction de la Ville de Saint-Louis, en sera le chef de projet.

La CC3F sera en appui, en la personne de Mme Sophie THORAVALE, chargée de mission,

#### 5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.

Etudes menées dans le cadre de l'aménagement du parvis et du quartier de la Gare.

Synthèse réalisé par la Ville de Saint-Louis, DAEC - Pôle Travaux et Circulation

##### 1. Genèse du projet et consistance des travaux

Des études réalisées dans le cadre de l'Eurodistrict Trinational de Bâle ont mis en évidence le rôle essentiel de la Gare de Saint-Louis dans le modèle de déplacement à l'échelle de l'agglomération. La création d'une plate-forme d'échange plurimodale, véritable point de connexion entre différents modes de déplacements individuels et collectifs (voitures, bus urbain et interurbain, tram, vélos, navette EuroAéroport) a été décidée.

Le Pôle d'Echange Multimodal de Saint-Louis prévoit la requalification de la gare et l'aménagement paysager entre les talus ferroviaires et les immeubles de logements à l'Est de la Gare. Cet aménagement améliorera l'intermodalité de la gare et son intégration dans le tissu urbain par l'aménagement de ses abords Est, et en particulier la réorganisation du stationnement, l'amélioration du cadre de Vie par la création des aménagements paysagers et l'accès au bâtiment des voyageurs.

Les études d'Avant-Projet (AVP) menées par l'AREP (Bureau d'Etudes interne à la SNCF) sur les deux espaces traversés par l'avenue de la Marne qui les relie de nord au sud portent essentiellement sur le :

- Réaménagement des zones périphériques à la gare : reprise des surfaces piétonnes et réorganisation du stationnement au pied d'immeubles existants avec reprise et création de zones de stationnement de 34 places et 88 places, réaménagement du cours d'eau le Lertzbach, repositionnement du terrain multisports et jalonnement de tous les équipements et services ;
- Réaménagement des espaces attenants à la Gare : création d'arrêts de bus et leur voie d'accès en site propre devant la gare, interconnexion des itinéraires cyclables existants au Nord et au Sud, la continuité des cheminements piétons, réaménagement de la zone de dépose minute et de la tête de station taxi mais aussi maintien de la circulation au trafic de transit urbain.

Le projet conserve et intègre les éléments forts du paysage existant tels que les grands arbres, le ruisseau et les talus à la végétalisation foisonnante.

Le coût des travaux estimé au stade AVP est de 2 710 000 €.

##### 2. Phasage des travaux retenu par la Ville

###### Tranche 1

Phase 1 : reprise de la voie d'accès au futur hôpital de jour 145 000 €

Phase 2 : réalisation du parking définitif le long du talus RFF 630 000 €

Phase 3 : reprise de l'aire de stationnement le long du bâtiment résidentiel

nord et réalisation du parking résidentiel au sud-est	515 000 €
Phase 4 : Découverte du cours d'eau et réalisation du terrain de sport et des espaces verts	135 000 €
<hr/>	
Total tranche 1 en HT	1 425 000 €
<b>Tranche 2</b>	
Phase 5 : réalisation du parking résidentiel sud-est et de la prise en charge taxis	265 000 €
Phase 6 : réalisation de la voie bus devant le parvis	160 000 €
Phase 7 : réalisation du dépose-minute et reprise de l'avenue de la Marne	235 000 €
Phase 8 : Démolition du terre-plein du giratoire et réalisation du centre du carrefour	65 000 €
Phase 9 : Achèvement des travaux du carrefour et réalisation des abords piétonniers	195 000 €
Phase 10 : Réalisation du parvis de la gare et reprise du parking du foyer	365 000 €
<hr/>	
Total tranche 2 en HT	1 285 000 €
<hr/>	
<b>Tranche 1 + tranche 2 en HT</b>	<b>2 710 000 €</b>

## 6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.

Sans objet.

## 7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration

Cf. tableau joint

## 8. Planning de réalisation des actions du programme de travail.

Cf. tableau joint

## 9. Tableau des financements de l'Anah

Sans objet

## 10. Tableau des financements de la CDC

Sans objet

## 11. Tableau détaillé des organismes logeurs

Une analyse plus détaillée de la répartition des logements permet de souligner la diversité des intervenants, mais aussi des situations, en fonction des données disponibles (cf. tableau ci-dessous).

Rue	Numéro	Propriétaire	Type de logements	Nb de logements
Avenue de la Marne	1b	SNCF	Logement de fonction	1 logement

Avenue de la Marne	2, 4, 6 et 8	Saint-Louis Habitat	Logements sociaux	40 logements
Place de la Gare	1, 3	Sogedim	Copropriétés	20 logements
Place de la Gare	1b	Aléos	Logements sociaux	84 logements
Place de la Gare	2, 4, 6, 8, 10 et 12	Saint-Louis Habitat	Logements sociaux	82 logements
Place de la Gare	5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 et 21	LogiEst	Logements sociaux	129 logements
Rue Chanoine Eugène Gage	3	Sarl CAGIM	Copropriétés	38 logements
Rue de la Gare	4, 8 et 10	Gérant M. Colombo	Copropriétés	Locaux divers
Rue de la Gare	1, 3 et 6	Sogedim	Copropriétés + un local (Ludo Services)	8 logements
Rue de la Gare	2	LogiEst	Logements sociaux	49 logements
Rue de Mulhouse	72	Sogedim et Crédit Mutuel	Copropriétés	13 logements
Rue de Mulhouse	77	ORIM	Copropriétés	10 logements
Rue de Mulhouse	88	SAGEL	Pt accueil CPAM	Local
Rue de Mulhouse	90	SAGEL	ACIFE	Local
Rue de Mulhouse	95	Ville de Saint- Louis	Police de l'Air et des Frontières	Local
Rue de Mulhouse	97	M. et Mme REISING		6 logements
Rue de Mulhouse	99	Syndic M. WINTZENRIETH	Copropriétés	3 logements
Rue de Mulhouse	101	M. et Mme GLANZMANN		3 logements
Rue de Mulhouse	103	Syndic M. VENTRE	Copropriétés	3 logements
Rue de Mulhouse	103a	M PASQUALIN		3 logements
Rue de Mulhouse	103a	Ville de Saint- Louis	Anciens Bains Municipaux	Local
Rue de Mulhouse	79, 81, 83, 85, 87, 87bis, 89, 91, 93	LogiEst	Logements sociaux	77 logements
Rue de Mulhouse	84 et 86 Résidence le Petit Chenonceau	Sarl CAGIM	Copropriétés	35 logements
Rue de Mulhouse	78, 80 et 82	Syndic Immob. Buecher	Copropriétés	80 logements
Rue de Mulhouse	100, 102, 104, 106, 108	Sogedim	Copropriétés	73 logements
Rue de Mulhouse	74, 76	Sogedim	Copropriétés + 3 commerces	60 logements
Rue Chanoine Eugène Gage	1			
Rue de Mulhouse	110, 112, 114	Sogedim	Copropriétés	62 logements
Rue de Mulhouse	116, 118, 120 et 122	Sogedim	Copropriétés + 1 station-service	66 logements
Rue Jean-Jacques Henner	16	M. et Mme KAUFFMANN	Maison	1 logement
Rue Jean-Jacques Henner	18	Mme KLEIN	Non connu	3 logements
Rue Jean-Jacques	20	Mme HEYBERGER	Non connu	3 logements

Henner				
Rue Jean-Jacques Henner	1, 3, 5, 7 et 9	Saint-Louis Habitat	Logements sociaux	45 logements
Rue de Vieux Brisach	8, 10, 12, 14, 16	Domial	Logements sociaux	51 logements
Rue Théo Bachmann	1,3, 5, 7	Domial	Logements sociaux	34 logements

## 12. Enquête auprès des habitants

Une enquête a été menée auprès des habitants (entretiens en porte à porte) du Quartier de la Gare, à partir d'une démarche aléatoire et sur la base d'une grille d'entretien. 70 ménages ont ainsi été consultés.

Si les habitants ont exprimé, lors des enquêtes de porte à porte, un faible lien au quartier et peu de relations de voisinage, leur logement apparaît comme une préoccupation importante.

De ce fait, ils sont particulièrement demandeurs d'un maintien ou d'une amélioration des relations avec leurs bailleurs dans le domaine de la gestion urbaine et sociale de proximité (entretien, réponses aux réclamations, parking, espaces verts à proximité de l'immeuble).

Cette attention sur l'environnement immédiat du logement a d'ailleurs été réaffirmée lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 8 avril 2015 et qui visait à soumettre aux habitants pour discussion les constats issus des enquêtes.

Au niveau de la perception du quartier dans son ensemble, les points de vue sont variables. Ainsi a été relevée une perception positive du quartier liée à son emplacement (gare, proximité du centre, desserte routière). Mais certains ont également exprimé un ressenti de perte d'attractivité liée à la création du centre-ville et à un environnement peu qualifiant, que ce soit au niveau du bâti, des circulations ou encore des espaces extérieurs. En effet, en dépit des nombreux travaux menés sur le bâti (en particulier les immeubles), des travaux d'amélioration (thermiques notamment,) restent nécessaires, y compris au niveau de certaines copropriétés.

Concernant les espaces extérieurs, la difficulté réside plutôt dans l'absence de distinction entre espace public et espace privé, mais aussi plus globalement dans la gestion urbaine de proximité (containers, entretien des espaces extérieurs, des espaces verts ...). Les espaces apparaissent globalement mal définis, avec parfois une absence de délimitation.

Enfin et parallèlement, l'omniprésence des voitures pose la question du stationnement (en lien avec la proximité de la gare).

## 13. Actions menées et/ou envisagées dans le cadre du projet de renouvellement urbain dans le domaine de la restructuration des espaces

Les actions prévues au titre de l'enjeu d'optimisation de la gestion des espaces extérieurs portent d'une part, sur le réaménagement du parvis de la gare et d'autre part, sur la restructuration des espaces publics (aires de jeux et espaces verts).

### ☛ Ré-Aménagement du parvis de la Gare Est

*Cette action est portée par la Ville de Saint-Louis (Direction de l'Aménagement, de l'Environnement et de la Construction).*

Le projet de réaménagement du parvis de la gare (projet majeur porté par la Ville) s'inscrit dans la perspective d'une optimisation des espaces extérieurs et vise à répondre aux attentes des habitants. Il a pour objet d'articuler autour d'une programmation cohérente d'aménagement, un projet d'envergure en tenant compte de toutes les problématiques soulevées : stationnement, accès gare, aire de jeux, aménagement talus, circulation.

De sorte à coordonner les différentes actions, l'étude globale a été complétée par un document visant à déterminer les différentes possibilités de financement et un phasage objectif dans le temps, en coordination avec les travaux côté Gare Ouest menés par la CC3F, et notamment les travaux liés à l'extension de la ligne 3 du tramway bâlois. La synthèse de l'étude diagnostic est jointe en annexe 5.

La Gare de Saint-Louis et son parvis sont le véritable lieu de vie et de passage du quartier. L'aménagement porte sur la requalification du parvis et l'aménagement d'un parking paysager entre les talus ferroviaires et les immeubles de logements.

L'aménagement du parvis consiste à favoriser la circulation piétonne devant la Gare, installer des quais de bus avec un abri-bus, assurer la continuité des pistes cyclables, délimiter les espaces de stationnement publics et privés et développer la station dédiée aux taxis. L'aménagement des parkings dédiés aux logements du quartier est intégré dans le projet.

La création d'un parking paysager est également un volet majeur de ce projet. Il a pour objectif d'intégrer le paysage existant tel que les grands arbres, le ruisseau et les talus de végétation. Le parking s'organisera à travers une coulée verte située en prolongement du parvis avec des rubans végétalisés et des bandes pavées. L'implantation de l'aire de jeux, élément indispensable du lieu de vie, en faveur des jeunes, a également été prise en compte dans cette étude.

## ☛ Restructuration des espaces publics

### Réaménagement paysager du Parc de la Gare

*Cette action a été réalisée par la Ville de Saint Louis (Direction de l'Aménagement, de l'Environnement et de la Construction), plus particulièrement le Service des Espaces Verts.*

Le parc, espace vert arboré de près de 6000 m<sup>2</sup> est situé entre les immeubles du Quartier de la Gare (cf. plan ci-dessous). L'objectif du projet était de créer des espaces de rencontre, une aire de jeux pour les enfants, en facilitant les cheminements, la circulation à pied entre les immeubles.

### Aménagements projetés (place de la gare)



L'espace bénéficiait jusqu'à lors d'un entretien à minima et n'était pas valorisé, ce qui ne permettait pas aux habitants de s'approprier le lieu et d'en faire un espace de convivialité et de rencontres.

Le projet a consisté à créer un parc de proximité dédié aux habitants du quartier. Ses caractéristiques sont les suivantes :

- Le parti architectural de l'aménagement repose sur une délimitation du parc par un écran végétal composé de la strate arborée existante qui a été assainie et sécurisée et par la création d'une strate arbustive et couvre-sol riche en biodiversité.
- L'espace ainsi végétalisé s'ouvre sur des zones de rencontres spécialement aménagées avec une place centrale équipée de mobilier permettant de créer un véritable lieu de vie et de détente.
- Une zone de jeux spécifiquement aménagée pour la circonstance est réservée aux enfants.
- Enfin, des espaces de détente engazonnés complètent l'aménagement prévu.
- Des allées à travers du parc ont été créées pour favoriser et inciter à la promenade. Un éclairage adapté au cadre permet de rendre plus sécurisants les lieux et d'en élargir l'occupation par les habitants du quartier.

L'aménagement a été réalisé durant l'été 2015 et inauguré en juillet. Cet espace constitue pour le quartier un potentiel espace de vie. L'enjeu réside aujourd'hui dans le fait que les habitants puissent s'approprier ce nouvel ensemble et en faire un lieu de rencontres et de cohésion sociale. Les jeunes du quartier ont été particulièrement sensibilisés à ce nouvel aménagement de proximité en étant conviés à diverses actions citoyennes liées aux enjeux de la biodiversité et d'animations pour les inciter au respect du cadre environnant.

Dans la poursuite des actions participatives déjà menées en 2015, une nouvelle opération est à l'étude pour 2016. Celle-ci s'adressera à tous les enfants et adolescents du quartier, voire à des adultes. L'action, toujours articulée dans une démarche de projet participatif avec une pédagogie adaptée au public, remplira trois objectifs : partager, découvrir, pratiquer/partager sur la thématique : nature et environnement. Au fil des saisons, le public sera invité mensuellement à prendre une part active dans un atelier participatif sur de nombreuses thématiques de type : oiseaux, jardinage, tri des déchets, musique verte.....

### **Création d'une voie piétonne de désenclavement du Quartier de la Gare**

*Cette action est portée par la Ville de Saint-Louis (Direction de l'Aménagement, de l'Environnement et de la Construction).*

Le projet a pour objet de favoriser l'ouverture et le lien des habitants du quartier aux autres quartiers de la Ville et d'améliorer la mobilité douce et l'environnement des habitants du quartier en le désenclavant. Ce projet s'inscrit en outre dans la volonté de redynamiser le quartier avec le transfert du centre d'accueil thérapeutique du Groupe Hospitalier de la Région de Mulhouse et Sud Alsace dans les locaux de l'ancienne CPAM, propriété de la Ville.

### **Aménagement des espaces de circulation**

*Cette action est portée par la Ville de Saint-Louis (Direction de l'Aménagement, de l'Environnement et de la Construction).*

Elle a pour objet d'offrir aux habitants du quartier des emplacements de stationnement à proximité de leur lieu de vie en réorganisant les aménagements actuels, sachant que les habitants se sont fait l'écho lors de l'enquête de porte à porte d'enjeux de gestion des flux routiers et de sécurisation routière (passage piétons, arrêt de transport en commun...).

L'action vise à améliorer le cadre de vie des habitants du quartier, leur permettre d'avoir des lieux de stationnement pour leurs véhicules et enfin renforcer l'attractivité du quartier.

Le projet consiste en la mise en place de potelets pour interdire le stationnement des véhicules sur les voies piétonnes et d'optimiser le stationnement des véhicules par un marquage au sol des places de stationnement.

Au-delà, le projet de réaménagement du parvis de la gare vise également à améliorer et à favoriser la circulation. En effet, les habitants se sont fait l'écho d'enjeux de gestion des flux routiers et de sécurisation routière (passage piétons, arrêt de bus, voie pour les vélos...).

#### **14. Actions menées et/ou envisagées dans le cadre du projet de renouvellement urbain dans le domaine des logements**

##### **☛ Projet de réhabilitation du foyer Aléos afin de le transformer en résidence sociale**

L'association Aléos gère deux établissements sur la Ville de Saint-Louis. La Résidence sociale du Rhône a été réhabilitée entre 2008 et 2012 dans le cadre du plan gérontologique départemental. Il s'agissait d'offrir un habitat adapté prioritairement à destination des personnes âgées à faibles ressources. Ce faisant, la demande sociale s'est reportée sur le foyer « La Régio » dont le statut de logement-foyer et le niveau de confort ne correspondent plus aux attentes du public accueilli.

Le projet vise donc à restructurer le bâtiment pour proposer des studios en lieu et place des chambres avec confort partagé. Le projet consiste en une transformation de l'ancien foyer SNCF en résidence sociale, répondant mieux aux besoins, aux problématiques de ressources, de mobilité, aux situations difficiles rencontrées par les personnes sur le territoire.

Il est donc envisagé une réhabilitation lourde, à l'échéance 2017-2019. Au-delà d'une action sur le bâti, le cadre de vie et les logements, cette action répond à deux autres enjeux :

- Permettre la construction de parcours d'insertion continus, en se dotant des structures manquantes sur le territoire. La capacité de la résidence sociale « Le Rhône » ne permet pas de répondre à une demande de logement d'insertion.  
Cet objectif s'inscrit en lien avec les orientations du PLH en faveur d'une diversification de l'offre d'habitat et une intervention ciblée sur les publics dits spécifiques.
- Renforcer l'accès aux droits et permettre une prise en charge globale des personnes dans la mesure où le statut de résidence sociale permet un accompagnement dans le logement et un soutien aux résidents pour l'insertion et l'accès aux droits.

##### **☛ Projet de réhabilitation thermique des immeubles / Saint-Louis Habitat**

Ce projet fait suite à des réhabilitations menées sur d'autres logements. Il porte plus particulièrement sur les immeubles situés au 2-4-6-8 et 10-12 Place de la Gare, soit 82 logements. Les immeubles Place de la Gare seront les premiers ensembles immobiliers à être traités dans le cadre d'un programme pluriannuel de rénovation énergétique et technique d'une partie du patrimoine de SAINT-LOUIS HABITAT qui débutera en 2016.

Ce projet s'inscrit dans le Plan Stratégique du Patrimoine de Saint-Louis Habitat qui vise (entre autre) la réhabilitation thermique des immeubles énergivores. Les immeubles Place de la Gare ont une étiquette énergétique « E ».

L'objectif est d'arriver en termes de performances énergétiques à un niveau BBC avec un engagement contractuel sur un niveau de consommation à atteindre, un plan de mesure et de vérification sur 36 mois après la réception des travaux. Cette action doit permettre de lutter contre la précarité énergétique des ménages, par une baisse des charges et donc une limitation des impayés de loyer. Par ailleurs les opérations visent à améliorer l'attractivité et l'image « esthétique » des immeubles.

Les travaux sont prévus pour démarrer au 2<sup>ème</sup> semestre 2016. Ils devraient durer 6 mois.

Cette opération sera menée en conception-réalisation : l'équipe qui aura en charge la réalisation du projet est un groupement d'entreprises qui comprend l'architecte, les entreprises et les bureaux

d'étude. Dans la composition de l'équipe, il est demandé un référent locataires chargé du suivi des travaux, mais aussi de « l'accompagnement énergétique ».

Pour définir avec précision la faisabilité technique et économique, établir les scénarii d'intervention, le planning et accompagner l'Office dans la désignation du groupement de conception/réalisation de ce programme qui aboutira à la rénovation énergétique et technique de 11 immeubles (345 logements) à l'horizon 2020, un appel d'offres a été engagé en décembre 2014 pour la désignation d'une équipe pluridisciplinaire d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

Cette procédure a abouti à la signature d'un marché avec un groupement d'entreprises. La première phase d'étude a débuté dans la foulée avec une réunion de lancement en présence du comité de pilotage de Saint-Louis Habitat organisée le 17 avril 2015.

En cours d'étude, il est apparu nécessaire d'établir des plans d'intérieurs, de toiture, de façades et de coupes des ensembles à rénover dont ceux de la Place de la Gare compte tenu de l'insuffisance d'informations de certains plans existants voire de leur inexistence. Dans cette perspective, une procédure d'appel d'offres a donc été engagée en juillet 2015.

Ces études complémentaires ainsi que la collecte documentaire (factures de consommation, DPE existant,..) permettront au groupement d'AMO de parachever le diagnostic de l'état du bâti, d'engager l'étude thermique de l'état actuel des immeubles, et d'identifier les points singuliers à traiter.

Par ailleurs, il est prévu un accompagnement des locataires (comment vivre dans un logement BBC) après la réception des travaux.

#### ☛ **Projet de réhabilitation phonique et thermique / Domial**

Des travaux de réhabilitation énergétique des immeubles situés sur le périmètre du quartier prioritaire, à savoir au 8-10-12-14 et 16 rue de Vieux Brisach et au 1-3-5 et 7 rue Théo Bachmann, soit 85 logements, sont prévus courant 2016.

Il s'agira d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble, mais aussi l'aspect extérieur du bâti. Plus globalement, ces opérations doivent permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants qui seront par ailleurs associés à l'opération.

Les travaux qui seront engagés portent sur l'(e):

- Isolation extérieure, réfection des zingueries (reprise de tablette)
- Remplacement des garde-corps,
- Remplacement des portes d'entrée d'immeuble et des portes palières des logements,
- Remplacement des platines de rue et des boîtes aux lettres.
- Isolation des planchers des combles.
- Mise en conformité du désenfumage
- Mise en sécurité des installations électriques
- Réfection des murs des logements côté façades
- Réfection partielle de quelques équipements sanitaires (au cas par cas)
- Réfection des cages d'escaliers
- Reprise des espaces verts

Une réunion avec les habitants est prévue début 2016 et le démarrage des travaux est prévu semaine 12 (sous réserve des intempéries hivernales). Ces travaux se feront dans le cadre d'une réhabilitation énergétique. Domial espère également par ce biais réduire le taux de rotation sur les deux immeubles.

## ☛ **Projet de travaux d'amélioration, de réhabilitation et d'efficacité énergétique au niveau de certains immeubles / LogiEst**

LogiEst est propriétaire de trois opérations dans le Quartier de la Gare.

- Tour E - 49 logements - 2 place de la Gare : Opération récemment réhabilitée : DPE C.
- Opération 77 logements (79 à 93 rue de Mulhouse) : opération réhabilitée en 1995, pas de travaux prévus, mais le PSP est en cours d'élaboration.

Les travaux suivants sont envisageables :

- remplacement des appareils sanitaires avec remise en état des embellissements des pièces humides : estimation.
  - remplacement des portes palières des logements par des portes isophoniques, isothermes et meilleure performance coupe-feu (idem que dans la tour)
  - remplacement des portes d'accès aux immeubles, soit 9 entrées.
- Opération 129 logements (5 à 21 Place de la Gare) : travaux d'économie d'énergie de 2002 DPE C  
Travaux prévus :
    - remplacement des appareils sanitaires avec remise en état des embellissements des pièces humides : estimation
    - maçonnerie des caves : estimation

### **15. Contenu prévisionnel de l'étude sur le projet urbain intégré**

La mission d'étude devra s'inscrire dans une vision globale, coordonnant les interventions sur le parc de logements, l'aménagement et le traitement des espaces publics, l'implantation des services et équipements à la population, l'organisation des déplacements et des stationnements.

Il est plus particulièrement attendu du prestataire qu'il approfondisse les volets suivants :

#### **1- Habitat** : il conviendra de :

- Faire un état des lieux des copropriétés, afin d'identifier celles qui présentent des signes de fragilité et de proposer un « pré-programme » de travaux ou d'interventions pour remédier aux problèmes constatés. Ce diagnostic portera sur la gestion et la situation financière, sur le fonctionnement, la connaissance de l'environnement, de l'occupation et de l'état du bâti et sur la complexité structurelle copropriétés.

Ce travail servira de base expérimentale pour la mise en place d'un suivi des copropriétés dégradées (observatoire) prévu à l'échelle communautaire dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat.

- prendre en compte dans les réflexions sur le projet urbain intégré, les opérations des bailleurs sociaux et envisager leurs impacts (urbains, sociaux, économiques,...) sur le fonctionnement du quartier (durant la phase de chantier et après les travaux).

Ce travail s'inscrit dans le cadre d'une action du PLH concernant le suivi de la qualité du parc social.

#### **2- Foncier**: compte tenu des enjeux évoqués en termes de résidentialisation / privatisation des espaces (notamment bas d'immeubles), il s'agira de mener une étude sur le foncier de façon à :

- distinguer les parcelles qui relèvent de propriété privée et celles du domaine public
- cerner l'organisation du parcellaire (découpage et implantation du bâti et des voiries sur les parcelles), et les éventuels dysfonctionnements liés (dérives/conflits d'usage ou de gestion), en vue de formuler des pistes d'amélioration cohérentes avec les opérations et actions du projet urbain intégré.

Le protocole ayant une finalité opérationnelle de préparation des opérations/actions inscrites dans la future convention de renouvellement urbain et la maîtrise du foncier étant une condition préalable à tout projet d'urbanisme, il est attendu en cas de dysfonctionnements relevés, des propositions d'intervention préalables à l'engagement des actions/opérations.

Ce travail donnera lieu notamment à un travail de terrain et à la production de cartographies.

**3- Projet urbain :** il s'agira de s'interroger sur la vocation du quartier et son potentiel de développement aux différentes échelles territoriales (interne au quartier, ville, agglomération voire Sud-Alsace et espace transfrontalier du Dreiland) et temporelles (à court et moyen terme) en vue de définir une programmation urbaine et le projet urbain en résultant.

Pour ce faire, la réflexion devra être menée à 2 niveaux :

- une phase à court terme, à finalité opérationnelle correspondante au projet de renouvellement urbain : dans ce cadre, le prestataire devra prendre en compte les différents projets réalisés, en cours de réalisation ou prévus dans le quartier et de composer avec eux pour tendre à un projet d'ensemble cohérent.

Son étude devra plus particulièrement mettre en exergue les éléments qui fédèrent, qui font le liant entre les différents projets et veiller à la fois au bon emboîtement de ces différentes « pièces de puzzle urbain » et à leur inscription dans le tissu urbain de la ville.

Au besoin, le prestataire pourra faire des propositions d'aménagements complémentaires permettant d'optimiser la lecture et/ou le fonctionnement des espaces (publics et privés) et/ou de mieux connecter les sous-ensembles urbains entre eux et avec le reste de la ville.

- une phase de réflexion plus prospective et stratégique visant à poser le cadre de ce que pourrait devenir le quartier dans les 15-20 ans à venir (à l'échelle interne, de la ville et de l'agglomération) et les conditions de faisabilité de ces évolutions. Il s'agira, pour ce faire, de s'interroger sur la place du quartier dans les différentes échelles territoriales, son fonctionnement interne et ses connexions avec le reste du territoire. Les réflexions menées devront permettre de déterminer les potentiels et leviers de développement du quartier, son rôle dans la dynamique de la ville et de l'agglomération.

Ce travail, auquel devront être associées les différentes catégories d'acteurs résidant ou intervenant sur le quartier, devra conduire à la proposition de scénarii de développement.

**4- Identification des conditions (moyens humains, financiers, techniques,...) nécessaires à la réalisation des projets, actions, opérations composant le projet urbain intégré.**

Il est, en effet, rappelé que les éléments issus de l'étude de projet urbain intégré ont une vocation opérationnelle, celle de préparer les travaux et/ou actions qui seront réalisés une fois la convention de renouvellement urbain signée.

Il s'agit donc en amont de bien identifier les conditions préalables nécessaires à leur bon déroulement, que ce soit en terme d'ingénierie, de moyens techniques,...

Il est, plus particulièrement, attendu des indications ou orientations sur les sources de financement mobilisables en complément aux crédits de l'ANRU, ceci notamment pour les projets dont la maquette financière n'est pas finalisée au démarrage de la phase de protocole.

Il s'agira également de prendre en considération dans la mesure du possible les contraintes temporelles et contractuelles liées aux partenaires impliqués dans la démarche.