

Rapport de la Présidente

Commission permanente du
vendredi 6 décembre 2019

10^{ème} Commission
N° CP-2019-11-10-4

Service instructeur

DEAA - service aménagement des territoires

Service consulté

POLITIQUE DE L'HABITAT CONVENTION 2019-2024 DE MISE EN OEUVRE DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) SUR LE TERRITOIRE DE M2A

Résumé : Dans le cadre du présent rapport, il est proposé d'approuver la déclaration d'engagement pour le renouvellement urbain des quartiers d'intérêt national et régional de Mulhouse Alsace Agglomération et d'autoriser la Présidente du Conseil départemental du Haut-Rhin à la signer.

Ce rapport a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Solidarité, Famille, Insertion et Logement lors de sa réunion du 25 octobre 2019.

1. Contexte

Le bilan de la première convention du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) conduit de 2006 à 2018 sur le territoire de Mulhouse est positif :

- le quartier Wagner est devenu un éco quartier qui attire une population mixte ;
- le quartier Bourtzwiller est relié à la ville et à l'agglomération à la fois par ses nouveaux équipements à vocation intercommunale et par le désenclavement routier ;
- le cadre de vie sur le secteur des Berges de la Doller a été transformé ;
- dans les quartiers anciens (Franklin, Briand, Vauban-Neppert), les interventions dans le domaine des logements, des espaces et équipements publics ont amélioré sensiblement la qualité de vie des habitants ;
- les aménagements sur la place Franklin ouvrent le quartier vers le centre-ville.

La convention de Programme a été signée le 1^{er} juin 2006 par le Département et a fait l'objet de 9 avenants.

Les chiffres clefs du bilan sont les suivants : 364 M€ d'investissements, 80 M€ de subventions ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) pour :

- la démolition de 618 logements,
- la construction de 1 319 logements sociaux,
- la réhabilitation de 567 logements sociaux,
- la résidentialisation de 1 256 logements sociaux,
- l'amélioration de la qualité de service pour 1 707 logements sociaux.

En sa qualité de délégataire des aides à la pierre, le Département du Haut Rhin a articulé son intervention sur fonds propres avec les crédits délégués de l'Etat. L'engagement sur fonds propres du Département a été de 10 633 788 € (jusqu'au 31 décembre 2015, date à laquelle, compte tenu des contraintes budgétaires et de la fin de la co-éligibilité des crédits délégués de l'Etat avec les crédits ANRU, le Département du Haut-Rhin a stoppé toutes ses aides pour tous les dossiers non engagés).

Les interventions du Département ont porté, notamment, sur :

- les équipements et les aménagements publics ;
- la démolition et le traitement d'ilots ;
- l'acquisition foncière pour la réalisation de logements aidés ;
- **le parc social HLM** : la production de logements locatifs sociaux (soutien à la production très sociale, soutien à la production de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, soutien à la démolition) et les opérations de réhabilitation thermique financées par un Eco-Prêt délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), selon les modalités prévues par la convention 2014-2016 conclue entre le Département du Haut-Rhin, la Communauté Urbaine de Strasbourg, Mulhouse Alsace Agglomération, l'AREAL et la CDC.
- **le parc Privé** : le financement des travaux des opérations programmées, notamment :
 - **le Plan de sauvegarde sur les copropriétés des Coteaux (PICO)** sur le quartier des Coteaux, dispositif ciblant les copropriétés « PLEIN CIEL 1 », « PLEIN CIEL 2 », « DELACROIX », « PEUPLIERS CAMUS », « PEUPLIERS NATIONS » sur la période 2010 à 2015. Le Département a notamment participé, par le biais du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), au cofinancement de mesures d'accompagnement social lié au logement.
 - **l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU)** sur les quartiers (Briand, Franklin, Vauban) sur la période 2014-2019 au titre de l'habitat indigne et dégradé.

Bien qu'encourageant, ce bilan ne s'est pas avéré suffisant pour une requalification complète de l'ensemble des quartiers concernés de Mulhouse en termes de rénovation urbaine.

En effet, de nombreux secteurs d'habitat dégradé subsistent dans des quartiers marqués par une fragilité sociale nécessitant une intervention publique forte : une intervention de consolidation et d'approfondissement pour ceux qui ont déjà fait l'objet d'une action dans le cadre du premier Programme de Rénovation Urbaine et une intervention nouvelle sur les autres quartiers.

Le marché de l'habitat est toujours marqué par un parc de logements vieillissant en centre-ville. Le taux de vacance résidentielle est particulièrement important : 11 % sur m2A et 15,3 % à Mulhouse (contre 5 à 8 % en moyenne en France).

De plus, selon une étude de l'Anah, 700 copropriétés du territoire de m2A sont classées potentiellement très fragiles (sur le plan technique, financier et social) dont plus de 80 % situées à Mulhouse. Elles concernent très majoritairement le parc ancien (88 % construites avant 1974), sont de petite taille (81 % comptent moins de 12 logements) et sont gérées en majorité par des syndicats bénévoles.

2. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2019-2024

Le NPNRU est désormais intégré au Contrat de Ville qui devient ainsi un Contrat Unique pour l'ensemble des politiques publiques en faveur des quartiers défavorisés.

2.1 Périmètre

Trois quartiers mulhousiens aujourd'hui éligibles au NPNRU sont aussi inscrits par l'ANRU dans le Programme de Rénovation Urbaine d'Intérêt National (PRIN) sur lesquels seront concentrés des financements exceptionnels de la part de l'Etat :

- le quartier Péricentre, qui regroupe les quartiers anciens identifiés dans le cadre du premier Programme de Renouvellement Urbain (PRU), complété par le quartier Fonderie, situé à l'Ouest du centre-ville et en extension Sud-Ouest du quartier Briand ;
- le quartier Drouot / Jonquilles situé à cheval sur les territoires de Mulhouse et d'Illzach ;
- le quartier des Coteaux à Mulhouse.

A ces trois quartiers, s'ajoute le quartier du Markstein-La Forêt situé dans la commune de Wittenheim, inscrit quant à lui, du fait de sa moindre importance en termes de population, dans la liste des Programmes de Rénovation Urbaine d'Intérêt Régional (PRIR).

2.2 Enjeux

Plus de 50 000 habitants sont directement concernés par ces projets, sur une emprise foncière de près de 400 hectares. Sur la ville de Mulhouse, près d'un habitant sur deux réside dans un quartier du NPNRU.

Ce projet s'inscrit dans une stratégie d'ensemble de l'agglomération visant à :

- faire de l'eau et de la nature la nouvelle colonne vertébrale du développement territorial (en lien avec le projet de trame verte et bleue « Mulhouse Diagonales »),
- renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération,
- affirmer les pôles économiques dédiés au tertiaire et au numérique,
- requalifier les quartiers anciens,
- développer les équipements publics structurants.

2.3 Objectifs

Le programme comprend :

- la démolition de 730 logements locatifs sociaux ainsi que 175 en copropriété. Les logements sociaux seront reconstitués à hauteur de 664 logements ;
- la réhabilitation de 1 474 logements locatifs sociaux (dont 1 324 qui viseront la réglementation thermique des Bâtiments en Basse Consommation) et la réhabilitation de 120 logements dégradés du parc privé ;
- la résidentialisation de 2 188 logements.

2.4 Engagement financier des partenaires

Le projet a reçu un avis favorable du Comité d'Engagement ANRU le 17 juillet 2019.

Les concours financiers maximum mobilisés par l'ANRU s'élèvent à :

- **pour les trois quartiers mulhousiens : 129,4 M€**, soit 103,7 M€ de subventions et 25,7 M€ de prêts pour un total de 381,3 M€ d'investissement ;
- **pour le quartier du Markstein-La Forêt sur Wittenheim, : 1,25 M€**, soit 0,86 M€ de subventions et 0,39 M€ de prêts pour un total de 13,4 M€ d'investissement.

Ces montants constituent des montants plafonds qui pourront être ajustés par des avenants.

Mulhouse Alsace Agglomération s'engage sur un montant de 10 M€ affecté aux opérations logements et aux équipements publics.

La Ville de Mulhouse s'engage sur un montant global de 66 M€, la ville d'Illzach sur un montant global de 12 M€ et la ville de Wittenheim sur un montant global de 1,7 M€.

La Région Grand Est s'engage, dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement sur le quartier de la Fonderie, sur des opérations à vocation économique.

Le Département du Haut-Rhin est appelé à s'engager sur 4 000 000 € affectés aux opérations de réhabilitation thermique des logements sociaux (une autorisation de programme pluriannuelle de 4 M€ été inscrite lors de la Décision Modificative n° 2 par délibération du Conseil départemental n° CD-2019-4-1-2 du 21 octobre 2019). Les modalités sont inscrites dans la convention partenariale 2017-2020 signée entre le Département du Haut-Rhin, l'Eurométropole de Strasbourg, l'AREAL et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) (qui va être renouvelée).

Les réhabilitations programmées sont les suivantes :

- ✓ **Mulhouse – Ancien Drouot (820 logements)** : rues de Provence, de Sausheim, de Franche Comté, de Savoie, de Drouot, du Languedoc, d'Auvergne, de Bretagne, d'Artois, des Flandres. Engagement prévisionnel 2022 ;
- ✓ **Mulhouse – Bateliers/Chalindrey (98 logements)** : 54-56-58-60 rue des Bateliers et 13-17-19-21 rue Chalindrey. Engagement prévisionnel 2020 ;
- ✓ **Mulhouse – Sellier (148 logements)** : 96-98-100-102 rue d'Illzach, 3-5 rue de la Solidarité, 1-3-9 rue Sellier, 2-4-6-8-7-9-11 rue de la Mutualité, 6-8, 45-47/65-67 rue des Merles. Engagement prévisionnel début 2024 ;
- ✓ **Mulhouse – Wolf 1 et 2 (258 logements)** : 1-3-5-7 rue de Nancy, 1 à 8 rue de la Lure, 1 à 8 rue de Vesoul, 1 à 8 rue de Valmy, 1-3-5-7 rue Risler, 87-89-91-93 rue Lefebvre. Engagement prévisionnel 2024 ;
- ✓ **Mulhouse – Péricentre Nord (60 logements)** : opération destinée à reconstituer l'offre démolie par le biais d'acquisitions d'immeubles privés par des bailleurs sociaux en vue de leur réhabilitation, pas de date d'engagement à ce jour ;
- ✓ **Illzach – 1-7 rue des CEillets (40 logements)**. Engagement prévisionnel 2020 ;
- ✓ **Illzach – rue des Tulipes (50 logements)**. Engagement prévisionnel 2020 ;
- ✓ **Illzach – 2-4-6-8-10-12 rue des Dahlias (60 logements)**. Engagement prévisionnel 2020.

A noter que la maquette prévoit aussi une reconstitution de l'offre démolie par 60 logements en acquisition-amélioration avec réhabilitation thermique dans le quartier Péricentre Nord.

Les crédits de paiements seront inscrits au fur et à mesure de la réalisation des opérations. Pour 2020, un crédit de paiement de 183 000 € est prévu.

3. Parc privé : lancement de plusieurs programmes

En complément de l'intervention de l'ANRU, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) interviendra sur le parc privé, dans le cadre :

- d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Fonderie (OPAH) sur le quartier Péricentre à Mulhouse,
- de 5 plans de sauvegarde sur les copropriétés des Coteaux à Mulhouse et La Forêt à Wittenheim inscrites au Plan Initiative Copropriétés National et Régional,
- de 2 OPAH copropriétés sur les quartiers prioritaires de Mulhouse et Illzach,
- un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des copropriétés (POPAC) sur les copropriétés du quartier prioritaire de Jonquilles à Illzach.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver l'engagement du Département pour un montant de 4 000 000 € affecté aux opérations de réhabilitation thermique du patrimoine des bailleurs sociaux dans le périmètre du NPNRU,
- d'approuver la déclaration d'engagement pour le renouvellement urbain des quartiers d'intérêt national et régional de Mulhouse Alsace Agglomération,
- de prélever les crédits correspondants sur le programme H223 – chapitre 204 – fonction 72 – natures 20423 et 204163 – programme 3072 du budget départemental sachant qu'une autorisation de programme pluriannuelle de 4 M€ a été votée lors de la DM2 2019 du 21 octobre 2019 ;
- de m'autoriser à signer ladite déclaration d'engagement jointe au présent rapport.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

La Présidente



Brigitte KLINKERT

Brigitte KLINKERT