

**CONVENTION PLURIANNUELLE  
DU PROJET DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN DE  
L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG  
COFINANCE PAR L'ANRU  
DANS LE CADRE DU NPNRU**

**document de travail – avenant n°1**

**version octobre 2023**





Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par sa directrice générale, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par la Préfète de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,

L'Eurométropole de Strasbourg (établissement public de coopération intercommunale - EPCI), représentée par sa présidente, ci-après désigné « le porteur de projet »,

Les communes de Bischheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Schiltigheim et Strasbourg, comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentées par les maires,

Les autres maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention :

Ophéa, représenté par son directeur général,

Habitation moderne, représentée par son président

[Alsace Habitat](#), représentée par son président,

Habitat de l'Ill, représentée par son président

CDC Habitat, représentée par son président de directoire

Somco, représentée par son président

Sedes Habitat, représenté par son président

Locusem, représentée par son président

[Opidia](#), représentée par son directeur général

[Héria](#), représentée par son directeur général

[Pierres Habitat](#), représentée par son directeur général

[SCCV en cours de création groupement PTFA / HM / SERS](#)

[Marignan](#), représenté par son directeur général

[Spiral](#), représenté par son directeur général

[Le Groupement Harbour](#), représenté par

La Collectivité européenne d'Alsace, représentée par son président

Action Logement Services, représenté par sa directrice des programmes nationaux,

Foncière Logement, représenté par sa présidente,

3F Grand Est, représentée par son directeur général

Domial, représentée par directeur général

In'li Grand Est, représentée par son directeur général

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----

En présence de :

La Banque des territoires - Caisse des Dépôts, représentée par son directeur régional Grand Est

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentée par sa directrice générale

[L'Agence de l'Eau Rhin Meuse](#), représentée par son directeur général

[Le Relais Chantier / Relais 2D](#), représenté par son directeur

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

## SOMMAIRE PAS MIS À JOUR A CE STADE

<i>PRÉAMBULE</i> .....	7
<i>LES DÉFINITIONS</i> .....	8
<i>TITRE I - LES QUARTIERS</i> .....	9
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i> .....	10
Article 1. Les éléments de contexte .....	10
Article 1.1. Le contexte général .....	10
Article 1.2. Les quartiers concernés .....	13
Article 1.3. L'historique du territoire sur le renouvellement urbain .....	14
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain .....	17
Article 2.1 La vocation des quartiers et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville .....	17
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet .....	19
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine .....	21
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet .....	22
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain .....	22
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain .....	27
Article 4. La description du projet urbain .....	33
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) .....	33
Article 4.2 La description de la composition urbaine .....	34
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux .....	40
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité .....	42
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle .....	42
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité .....	47
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions .....	48
Article 6.1. Démarche et documents cadres de la réforme des attributions .....	48
Article 6.2. Le relogement des ménages .....	49
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet .....	53
Article 7.1 La gouvernance .....	53
Article 7.2 La conduite de projet .....	54
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet .....	60
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage .....	62
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation .....	67
Article 8. L'accompagnement du changement .....	68
Article 8.1 Le projet de gestion .....	68
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants .....	72

Article 8.3	La valorisation de la mémoire du quartier .....	75
<b>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION .....</b>		<b>77</b>
Article 9.	Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel .	77
Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle .....	77
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'ANRU .....	89
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI et /ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » .....	90
Article 9.4.	Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » .....	91
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées .....	92
Article 11.	Les modalités d'attribution et de paiement des financements .....	94
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU .....	94
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services .....	94
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah .....	94
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts .....	94
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés .....	94
<b>TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...</b>		<b>99</b>
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU .....	99
Article 12.1	Le reporting annuel .....	99
Article 12.2	Les revues de projet .....	99
Article 12.3	Les points d'étape .....	99
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF .	100
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet .....	100
Article 13.	Les modifications du projet .....	100
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle .....	100
Article 13.2	Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention .....	101
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées .....	101
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle .....	101
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU .....	101
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements .....	101
Article 14.3	Le contrôle et les audits .....	102
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage .....	102
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention .....	102
Article 14.6	Le traitement des litiges .....	103
<b>TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES .....</b>		<b>104</b>
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU .....	104
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet .....	104
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers .....	104

Article 17.1 Communication.....	104
Article 17.2 Signalétique.....	105
<b>TABLE DES ANNEXES.....</b>	<b>106</b>

DOCUMENT DE TRAVAIL - avenant 1

**Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU**

**Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU**

## PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
  - o A –Présentation du projet ;
  - o B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
  - o C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
  - o D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de l'Eurométropole de Strasbourg (protocole 016) cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe I du RGA relatif au NPNRU, examiné par le comité d'engagement du 28 mars 2019.

La présente convention pluriannuelle (convention 656), sur laquelle s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques.

## LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou la directrice générale de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU et faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt « ANRU+ : innover dans les quartiers ») et/ou au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA. Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.
- Le « **projet d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.
- « **Partie prenante** » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.
- « **Partenaire associé** » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.



## TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le (ou les) quartier(s) suivant(s) :

- **3 quartiers d'intérêt national**, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain :
  - o le QPV « Neuhof-Meinau » à Strasbourg QP067016 67 (16 800 habitant-e-s) ;
  - o le QPV « Hautepierre » à Strasbourg QP067011 67 (13 620 habitant-e-s) ;
  - o le QPV « Quartiers Ouest » à Schiltigheim-Bischheim QP067004 67 (6 050 habitant-e-s) ;
- **4 quartiers d'intérêt régional**, identifiés dans l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain :
  - o le QPV « Elsau » à Strasbourg QP067014 67 (4 820 habitant-e-s), PRIR signalé ;
  - o le QPV « Cronembourg » à Strasbourg QP067013 67 (8 030 habitant-e-s) ;
  - o le QPV « Lingolsheim » à Lingolsheim QP067007 67 (2 470 habitant-e-s) ;
  - o le QPV « Libermann » à Illkirch-Graffenstaden QP067006 67 (2 410 habitant-e-s).

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 habitant-e-s, soit 11% de la population totale de l'agglomération et 69% de la population totale des 18 QPV de l'Eurométropole.

Parmi ces quartiers, ceux faisant l'objet du **projet d'agriculture urbaine « Cités fertiles »**, lauréat de l'appel à projets « Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, sont : le QPV « Neuhof-Meinau » (PRIN), le QPV « Quartiers Ouest » (PRIN), et le QPV « Elsau » (PRIR). Un quatrième QPV non bénéficiaire du NPNRU a également été proposé et retenu : le QPV « Cité de l'III » à Strasbourg.

Parmi ces quartiers, celui faisant l'objet de **l'accompagnement renforcé de la démarche Quartiers Résilients**, lauréat de l'appel à candidature « Quartiers résilients » du xxx 2023, est : le QPV « Neuhof-Meinau ».

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

## TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Article 1. Les éléments de contexte

#### Article 1.1. Le contexte général

L'Eurométropole de Strasbourg est située au cœur du Rhin Supérieur, région transfrontalière 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.

L'Eurométropole regroupe 33 communes et comptait environ 487 300 habitant-e-s en 2015 (plus de 500 000 habitant-e-s avec la ville allemande de Kehl). Sa population représente 43 % de celle du Bas-Rhin. Se situant au 10<sup>ème</sup> rang des EPCI en termes de population, elle constitue le cœur d'une aire urbaine regroupant 258 communes et 776 465 habitant-e-s. Par ailleurs, l'Eurodistrict Strasbourg-Ortenau rassemble 112 communes, dont 61 côté français, pour une population totale de plus de 930 000 habitant-e-s.

##### 1.1.1. Les caractéristiques principales de l'Eurométropole de Strasbourg

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 habitant-e-s.

##### **Une métropole dynamique et attractive**

Pour assurer son attractivité, l'Eurométropole s'appuie sur une politique de l'habitat visant la réalisation de 3 000 logements par an, dont 50 % sociaux, et sur sa dynamique économique grâce à un tissu industriel diversifié et des pôles d'excellence. En 2016, 248 383 emplois se concentrent sur le territoire de l'Eurométropole (53 % des emplois du Bas-Rhin) et 343 649 dans l'aire urbaine de Strasbourg.

##### **Une forte demande de logements sociaux**

Si l'Eurométropole compte 24,5 % de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2018<sup>1</sup>, ces logements se concentrent principalement dans 5 communes (dont 67,5 % à Strasbourg) et 48,5 % d'entre eux sont situés dans les 18 QPV de l'agglomération (voir carte jointe en annexe A2).

Le parc de logements sociaux de la métropole est géré par un ensemble de 30 bailleurs sociaux offrant une diversité de partenaires (2 offices publics, 7 SEM, 2 coopératives, 10 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 3 entreprises commerciales, 6 associations ou fondations). Les deux principaux, CUS Habitat devenu Ophéa Eurométropole Habitat Strasbourg (20 032 logements) et Habitation Moderne (8 327 logements), en gèrent à eux seuls plus de 55 %. Le territoire connaît une très forte pression sur le logement social qui s'illustre en 2019 par un rapport de 1 à 5 entre les 23 116 demandes actives de logements social et les 4 309 attributions de logements sociaux<sup>2</sup>.

##### **De nouvelles dynamiques sociodémographiques**

L'Eurométropole de Strasbourg connaît de nouvelles dynamiques sociodémographiques à prendre en compte dans son projet de développement :

- **un vieillissement de la population qui touche également les QPV** : dans la période récente, c'est au sein des communes de seconde couronne que la part des « 65 ans et plus » a connu la plus forte augmentation (+ 18,8 % entre 2010 et 2015, contre + 10,7% en moyenne Eurométropole) ; à noter que si la population des QPV est bien plus jeune en moyenne que celle de l'Eurométropole, le nombre et la part des personnes âgées y est croissante : entre 2010 et 2015, le nombre de 60 ans et plus a progressé de + 13% au sein des QPV, contre + 10% hors QPV ; cette progression apparaît encore plus élevée pour les 75 ans et plus, dont le nombre augmente de +17,5% en QPV contre seulement +6,2% hors QPV ;

<sup>1</sup> 55 402 logements sociaux comptabilisés dans le RPLS (SOeS, DREAL) au 1<sup>er</sup> janvier 2018, rapporté au nombre de résidences principales issu du recensement Insee 2016

<sup>2</sup> Source : AREAL 2019

- **une baisse continue de la taille des ménages** : dans l'Eurométropole, comme partout ailleurs en France, la taille des ménages ne cesse de baisser ; de 3 personnes en 1968, le ménage moyen est passé à 2,1 personnes en 2016 ;
- **un renforcement des inégalités de revenus** : le revenu fiscal annuel médian par unité de consommation (UC) de l'Eurométropole a progressé de 16 % entre 2006 et 2016 (de 17 401 € à 20 216 €), mais cette évolution n'est pas socialement homogène et les inégalités se sont renforcées sur la période : quand le revenu fiscal des 10 % les plus riches (9ème décile) progressait de 20 % (de 36 325 € à 43 496€), celui des 10% les plus pauvres (1er décile) baissait de 9 % (de 5 229 € à 4 768 €) ;
- **une diversification sociale « par le haut » dans les territoires concernés par le premier programme de renouvellement urbain** : les évolutions de la structure du parc de logements et de son peuplement associées aux opérations de renouvellement urbain entraînent une diversification sociale « par le haut » dans ces quartiers constatée par une progression du revenu fiscal médian et une évolution des catégories socioprofessionnelles ; à titre d'exemple : + 30 % entre 2006 et 2014 pour l'Iris Provence (de 9 192 € à 12 010 €) ou encore + 19 % pour l'Iris Ziegelwasser (de 7 722 € à 9 202 €) du QPV Neuhof-Meinau, quand l'évolution moyenne du revenu est de 14 % à l'échelle du territoire de l'Eurométropole ; ou l'évolution de la part des habitant-e-s cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que de professions intermédiaires qui est passée de 5 % en 2006 à 15% en 2015 au sein de l'Iris Ziegelwasser du Neuhof.

### 1.1.2. Les cadres du développement urbain de l'agglomération

L'Eurométropole est engagée dans une politique urbaine reposant sur 4 axes :

- la production de 3 000 logements par an répartis sur l'ensemble du territoire afin de répondre aux besoins des populations ;
- un 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 habitant-e-s et acteurs du territoire à l'élaboration de leur cadre de vie à travers des dispositifs de participation 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 est portée par le *Plan Climat Air Énergie Territorial* (PCAET) adopté en décembre 2019 et par le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en décembre 2016 qui intègre un volet Habitat et le Plan de déplacement urbain (PDU). Le PLU de l'Eurométropole 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**  
Avec Strasbourg, capitale régionale forte de son statut européen, l'Eurométropole doit conforter son positionnement métropolitain. Afin d'asseoir sa place dans les dynamiques territoriales dans lesquelles elle s'inscrit, la métropole doit renforcer son attractivité économique et résidentielle pour attirer aussi bien des entreprises que des habitant-e-s.
- **une métropole des proximités**  
Construire une métropole attractive et ouverte sur le monde ne peut se faire sans répondre aux attentes de ses habitant-e-s et de ses visiteurs dont l'aspiration est de pouvoir disposer d'un cadre de vie agréable et de qualité. La métropole des proximités devra répondre aux besoins de logement, de mobilité, d'accès à l'emploi et de services du quotidien, tout en proposant des espaces de nature en ville et des espaces publics de qualité.
- **une métropole durable**  
La métropole doit intégrer les objectifs de développement durable pour répondre aux besoins sociaux, économiques et environnementaux 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.

### 1.1.3. La stratégie de développement économique

En 2020, l'Eurométropole de Strasbourg renouvelle son positionnement économique pour l'inscrire dans un projet de transformation du territoire, à l'aune des défis de la transition économique et écologique. Ainsi, le **Pacte pour une économie locale durable** porte un projet de transition vers un modèle économique qui profite à tous les citoyens de l'Eurométropole, dans toutes les communes et tous les quartiers, qui préserve et améliore l'environnement et la santé de chacun.

La stratégie de l'Eurométropole, à travers le Pacte, vise à :

- assurer un développement économique local équilibré sobre en ressources, à l'impact négatif le plus réduit sur l'environnement, qui profite au plus grand nombre ;
- amplifier la dynamique collective et les démarches locales de transition écologique et sociale ;
- et conforter le territoire comme un laboratoire européen des transitions.

Organisé autour de 7 piliers, le Pacte, fruit d'un travail collaboratif, réunit l'ambition collective du territoire et permet à toute structure (entreprises, associations, institutions...) de s'engager pour le développement durable du territoire. Les synergies collectives et implications des partenaires s'organisent autour des engagements suivants :

1. Se connaître, se faire connaître, se faire confiance
2. Renforcer la résilience de notre métropole face aux crises multiples
3. Expérimenter, innover et transformer durablement le territoire
4. Faire du numérique et de la donnée des accélérateurs de la transition écologique et sociale
5. Développer les compétences et l'accès à un emploi pérenne pour tous
6. Favoriser les dynamiques économiques inclusives sur tout le territoire
7. Garder le cap collectif pour suivre les transitions du territoire

L'Eurométropole de Strasbourg est un territoire doté d'une grande richesse de secteurs d'activité. Avec sa feuille de route économique, la collectivité souhaite ainsi s'appuyer sur l'économie sociale et solidaire, l'économie circulaire et l'innovation pour développer une économie locale durable. Co-construire les transitions avec les acteurs de l'ESS, contribuer à l'utilisation plus efficiente des ressources à l'échelle du territoire ou accompagner les transitions par la recherche et l'innovation, qu'elle soit technologique, sociale ou organisationnelle sont autant d'objectifs que l'Eurométropole se donne pour construire ensemble la transition économique, écologique, sociale et numérique du territoire.

### 1.1.4. Le Contrat de Ville de l'Eurométropole de Strasbourg

Le Contrat de Ville **2015-2023**, signé le 10 juillet 2015 par 43 partenaires, 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 QPV et 4 quartiers de veille active, répartis sur 7 communes (Strasbourg, Bischheim, Schiltigheim, Lingolsheim, Illkirch-Graffenstaden, Hoenheim et Ostwald). Les QPV accueillent 16,1 % de la population de l'agglomération et 48,5 % de l'offre de LLS.

Le Contrat de Ville repose sur trois piliers : la cohésion sociale, le développement économique et l'emploi, le cadre de vie et le renouvellement urbain.

À partir des enjeux identifiés dans les QPV, 3 finalités ont été définies :

- pour la personne : favoriser pour chacune et chacun, et en priorité les jeunes, 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 : 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 : restaurer le lien de confiance entre institutions, acteurs et habitant-e-s.

À l'échelle de chaque QPV, les objectifs du Contrat de Ville sont déclinés à travers des Conventions d'application territoriale (CAT) élaborées en partenariat avec les partenaires de la Politique de la ville et les acteurs locaux (habitants, associations, entreprises, établissements scolaires, etc.).

Dans le cadre de la démarche de rénovation des contrats de ville initiée par l'État, l'Eurométropole de Strasbourg et l'ensemble des parties prenantes de la Politique de la ville ont engagé en septembre 2019 l'élaboration d'un *Protocole d'engagements renforcés et réciproques*. Ce protocole a pour ambition de décliner à l'échelle locale les mesures du *Plan de mobilisation nationale en faveur des habitant-e-s* et du *Pacte de Dijon*. Ce protocole réaffirme les engagements pris en 2015 et y ajoute ou renforce les orientations suivantes : améliorer l'image des quartiers, réduire la fracture numérique, renforcer l'insertion professionnelle des jeunes les plus éloignés de l'emploi et le développement économique des territoires, accompagner la coéducation des enfants et des jeunes à travers la mobilisation partenariale.

Le *Deuxième programme de renouvellement urbain* de l'Eurométropole s'inscrit dans le volet « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville. Il 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.

En 2022, l'Eurométropole de Strasbourg a engagé et piloté, avec l'appui de l'ADEUS, de l'ORIV et du bureau d'études ASDO Études, l'évaluation finale du Contrat de ville 2025-2023. Cette démarche s'est structurée autour de 2 axes validés en novembre 2021 :

- la gouvernance du contrat : évaluer le fonctionnement du partenariat, les financements et le soutien à la vie associative, la participation des habitant-e-s à travers les conseils citoyens ;
- l'évolution des quartiers prioritaires : apprécier les évolutions du contexte sur lequel se sont appuyées les orientations du Contrat de ville, mesurer l'évolution des écarts entre les quartiers prioritaires et l'agglomération ;
- l'axe transversal « jeunesse » : rendre compte de la mise en œuvre et des résultats des actions déployées, évaluer la coopération et le partenariat entre les acteurs et l'implication des jeunes.

L'évaluation a été restituée aux membres du Comité de pilotage restreint du Contrat de ville de fin 2022 à avril 2023.

L'élaboration du prochain Contrat de ville « Engagements quartiers 2030 » est engagée dans le cadre défini à l'échelle nationale pour la période 2024-2030. Il sera mis en œuvre sur un nouveau périmètre de géographie prioritaire avec une probable augmentation du nombre de QPV (mise à jour en cours), conformément à l'augmentation de la pauvreté constatée sur l'agglomération.

## **Article 1.2. Les quartiers concernés**

Les sept QPV concernés par la présente convention couvrent huit quartiers (Neuhof-Meinau étant regroupé au sein d'un périmètre unique de la géographie prioritaire) et comptent plus de 53 400 habitant-e-s, 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, et concernent les principaux grands ensembles de l'agglomération, avec un minimum de 1 000 logements sociaux (à l'exception du QPV Lingolsheim).

En 2018, ils totalisent 7 175 logements sociaux, soit 31 % des logements sociaux de l'agglomération et 64 % des logements sociaux des QPV de l'agglomération. Ils comptent 79,3% de logements sociaux en 2018, valeur très proche du taux moyen des 18 QPV (80%).

Pour ces sept QPV, en 2015, le revenu disponible annuel médian est de 12 666 €, inférieur de 36,5% au revenu disponible de l'Eurométropole (19 940 €), et légèrement inférieur au revenu médian de l'ensemble des 18 QPV de l'agglomération (12 847 €). Le taux de pauvreté est de 47,6%, supérieur de 28 points au taux de pauvreté de l'EPCI (19,5 %), et légèrement supérieur au taux de pauvreté moyen des 18 QPV (46,3 %). Le taux de chômage des 15-64 ans est de 33,6 % et le taux d'emploi des 25-54 ans, proches de la moyenne des 18 QPV (respectivement 33,4 % et 51,5 %).

Sur le plan socio-démographique, ils se distinguent de la moyenne des dix-huit QPV par une population légèrement plus jeune (27 % de 0-14 ans contre 25,5 %), de plus grandes familles (32,6 % de familles de 4 personnes et plus contre 28,8%) et un niveau de formation plus faible (53,3 % de sans diplôme contre 51,5 %). La part des étrangers (23,8 %) et des immigrés (32,6 %) dans la population apparaît quant à elle très proche de la moyenne des 18 QPV (respectivement 23,7% et 32,5%).



Au-delà de ces caractéristiques connues de ces territoires, ces QPV recèlent de ressources qui peuvent participer à l'attractivité de l'agglomération grâce à leurs valorisations, dont notamment une situation géographique favorable dans l'agglomération, une forte accessibilité en transports en communs résultant de la politique volontariste de transport de la métropole, et un capital paysager important.

	Superficie	Population	Nombre de logements sociaux en 2016	Taux de logements sociaux en 2016	Part des logements construits avant 1975
QPV Neuhof Meinau	182,6 ha	16 800	5 834	91,1%	83,3%
QPV Hautepierre	72,6 ha	13 620	3 376	70,7%	74,5%
QPV Quartiers Ouest	35,5 ha	6 050	2 136	89,9%	99,5%
QPV Elsau	28,2 ha	4 820	1 561	87,5%	72,8%
QPV Cronenbourg	57,2 ha	8 030	2 520	83,3%	86,1%
QPV Lingolsheim	11 ha	2 470	595	56,7%	0 %
QPV Libermann	11,8 ha	2 410	1 015	100 %	68,6%
<b>Total 7 QPV NPNRU</b>	<b>398,9</b>	<b>53 840</b>	<b>17 037</b>	<b>83,4 %</b>	-
Total 18 QPV	527 ha	79 109	26 548	81,6%	76,4%
Eurométropole	31 510 ha	475 904	53 143	22%	61,5%

Sources : données INSEE 2016

### Article 1.3. L'historique du territoire sur le renouvellement urbain

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 30 ans et la politique de rénovation urbaine engagée depuis plus de 10 ans ont réussi à réduire l'isolement des grands ensembles et à les intégrer dans de réelles dynamiques urbaines.

#### 1.3.1. Le programme national de renouvellement urbain (PNRU) de l'Eurométropole (2005 à 2019)

Depuis 2005, parmi dix secteurs classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) cinq territoires dont la transformation urbaine avait été jugée prioritaire ont fait l'objet de Projets de Rénovation Urbaine (PRU) mis en œuvre dans le cadre de conventions partenariales avec l'ANRU<sup>3</sup> :

- ZUS « Neuhof-cités » à Strasbourg (convention ANRU n° 091 - 2005) ;
- ZUS « Meinau-Canardière » à Strasbourg (convention ANRU n°241 - 2006) ;
- ZUS « Hautepierre » à Strasbourg (convention ANRU n°199 - 2009) ;
- ZUS « Cronenbourg-cité nucléaire » à Strasbourg (convention « opération isolée ANRU » - 2011) ;
- ZUS « Les Hirondelles » à Lingolsheim (convention ANRU n°139 - 2007).

Le PNRU a bénéficié à 11 % de la population de l'Eurométropole et 20 % de la population strasbourgeoise.

Selon la composition urbaine d'origine de chaque territoire, les programmes ont été déclinés autour des trois axes d'intervention suivants :

- le désenclavement, réalisé par l'arrivée ou l'extension de lignes de Transport en Commun en Site Propre (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.

<sup>3</sup> Note : à partir de 2011, le quartier du Port-du-Rhin a également bénéficié de subventions de l'ANRU au titre du dispositif « opération isolée » ; le développement et la transformation de ce territoire est inscrit dans le projet d'agglomération « Deux Rives » et n'est pas décompté dans les chiffres de bilan du PNRU ci-dessus.

Pour ces cinq quartiers, le montant d'investissements publics s'est élevé à 847 M€ TTC, dont 70% étaient dédiés à des interventions sur l'habitat, avec une participation de l'ANRU de 125,47 M€.

Ces investissements publics ont été complétés par près de 650 M€ TTC d'investissements privés, et la métropole a investi près de 230 M€ TTC complémentaires hors convention ANRU pour les extensions des lignes de tramway (C au Neuhof en 2007, B à Lingolsheim en 2008, A et D à Hautepierre-Poteries en 2013) et la création d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (ligne G à Cronenbourg).

#### *Synthèse du programme opérationnel du PNRU de l'Eurométropole de Strasbourg*

- 2 165 logements sociaux démolis
- 1 158 logements sociaux reconstruits sur site ; 1 210 logements sociaux reconstruits hors site
- 2 800 logements privés construits en accession à la propriété ou en locatif libre
- 4 259 logements sociaux réhabilités
- 5 785 logements sociaux résidentialisés
- 63 équipements publics créés ou réhabilités
- 35,75 km linéaires de voiries publiques créées ou réaménagées
- 18,5 ha de parcs, squares ou places créés ou réaménagés

En complément, par délibération du 27 janvier 2012, l'Eurométropole de Strasbourg a lancé une OPAH « copropriétés dégradées » dans le cadre d'une convention avec l'ANAH, signée pour une durée de trois ans, et prolongée de deux ans (2012-2017). Cette OPAH portait sur 6 copropriétés<sup>4</sup> (894 logements) à Strasbourg, dont 3 au sein des ZUS Cronenbourg et Hautepierre.

### 1.3.2. L'élaboration du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) de l'Eurométropole (2015-2019)

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a vocation à consolider les investissements, et à pérenniser les acquis en matière de mixité urbaine, de participation des habitant-e-s et de dynamiques sociales et culturelles. Il se déploie sur les cinq quartiers concernés par la rénovation urbaine depuis 2005 et trois nouveaux territoires. Le NPNRU de l'Eurométropole de Strasbourg est l'un des leviers principaux pour atteindre les objectifs du Contrat de Ville 2015-2022 dans les territoires retenus par l'ANRU.

#### *Calendrier de validation du NPNRU de l'Eurométropole de Strasbourg*

- 21 février 2014 : loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine (loi LAMY)
- 29 mai 2015 : arrêté ministériel fixant la liste des territoires ANRU d'intérêt national
- 9 octobre 2015 : réunion technique partenariale du Protocole de préfiguration NPNRU
- 3 mars 2016 : comité d'engagement du Protocole de préfiguration NPNRU
- 5 décembre 2016 : signature du Protocole de préfiguration NPNRU
- 12 juillet 2018 : réunion technique partenariale de la convention NPNRU
- 28 mars 2019 : comité d'engagement de la convention NPNRU
- 9 octobre 2019 : comité d'engagement « mandat » de la convention NPNRU

#### **Le protocole de préfiguration (2016-2019)**

La phase de préfiguration a permis d'approfondir les orientations du Contrat de Ville, de traduire les objectifs en matière de renouvellement urbain dans un programme d'opérations et de préparer la mise en œuvre opérationnelle. Elle a constitué la phase préalable d'élaboration des projets à travers un programme d'études et de concertation des habitant-e-s.

Le programme d'études a été mené afin de capitaliser les expériences du premier programme de rénovation urbaine, de préciser les stratégies d'intervention pour l'agglomération et de les décliner dans les QPV. Il a reposé sur une étude de cadrage urbain et de programmation, cinq études thématiques (marché immobilier, copropriétés dégradées, occupation du parc social (pilotage AREAL), transition énergétique, commerces et services) et des études d'élaboration d'un plan guide par quartier. Chaque projet s'inscrit dans les démarches d'innovation ou d'excellence promues par l'Eurométropole de Strasbourg dans les domaines de la ville durable.

---

<sup>4</sup> Copropriétés « Spender » et « Victor Hugo » à Koenigshoffen, « Einstein » à Cronenbourg, « La Tour » à la Meinau, « Eléonore 1 » et « Eléonore 2 » à Hautepierre

L'association des habitant-e-s a été réalisée tout au long de la phase d'élaboration des projets de 2015 à 2019 grâce à une multitude de formats de concertation, marqués par plusieurs temps forts et qui s'est achevée par une phase de concertation réglementaire du 4 février au 5 avril 2019. Le Conseil de l'Eurométropole a validé le bilan de la concertation par délibération du 28 juin 2019 (jointe en annexe D4).

Pour le protocole de préfiguration, le montant d'investissements prévisionnels s'élevait à 3,93 M€ TTC, avec une participation de l'ANRU de 1,05 M€ de subventions et 71 100€ de prêts bonifiés. Au solde du protocole, le total définitif des investissements s'est élevé à 3,46 M€ TTC et les concours financiers alloués par l'ANRU étaient de 925 518€ (854 418€ de subventions et 71 100€ de prêts bonifiés).

*Programme d'études et opérations validées dans le cadre du protocole de préfiguration*

- 6 études urbaines (1 étude de cadrage urbain et de programmation et 5 études thématiques)
- 2 missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO urbanistes conseils et OPC. Urbain)
- 1 mission d'appui pour la réalisation des supports de communication
- ingénierie de projet (financement de 6 postes dédiés à l'élaboration du NPNRU)
- financement d'une opération urgente (tranche 4 bis RHI Polygone Neuhof – 9 PLAI par Domial)
- autorisation de démarrage de deux opérations de démolitions (188 logements à Cronembourg et 148 logements à Lingolsheim par Ophéa)

La synthèse détaillée de la phase protocole est jointe en annexe A4.



## **Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain**

### **Article 2.1 La vocation des quartiers et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville**

Par son ampleur territoriale, la population touchée et les moyens financiers et humains mobilisés, le nouveau programme de renouvellement urbain constitue le plus grand projet urbain porté par l'Eurométropole de Strasbourg. Il propose de renouveler le regard sur les quartiers prioritaires et de développer des projets urbains contribuant à la valorisation des territoires en QPV et à la réduction des écarts territoriaux et sociaux, objectifs qui fondent la Politique de la ville. A l'appui de l'expérience du premier programme de rénovation urbaine et des études menées dans le cadre du protocole de préfiguration, le NPNRU de l'Eurométropole de Strasbourg croise des politiques publiques structurelles et des projets de territoires se déployant à différentes échelles.

Au-delà des caractéristiques connues de ces territoires, comme la précarité sociale, la concentration de logements sociaux et le monolithisme des formes urbaines, les QPV de l'Eurométropole recèlent des ressources et peuvent participer à l'attractivité de l'agglomération grâce à leurs potentiels humain, paysager et foncier. Ces atouts seront des facteurs de développement, d'ouverture, d'attractivité pour les habitants actuels et futurs, les usagers de services ou de loisirs.

Ainsi ces 7 territoires exercent une **fonction de transitions entre les quartiers centraux et les quartiers périurbains**, dans les formes urbaines, dans les usages et dans les parcours résidentiels. Ils ont **vocation à conserver principalement leur fonction résidentielle**, en redéveloppant l'attractivité du parc immobilier et en permettant notamment le parcours résidentiel des jeunes ménages accédant à la propriété. Au cas par cas et selon les potentiels de chaque territoire, **des vocations secondaires seront développées** pour augmenter la fréquentation de ces QPV par des usagers non-habitants (nouvelles fonctions activités économiques, loisirs, culture, nature et agrément).

La stratégie du nouveau programme de renouvellement urbain se base sur 3 atouts à valoriser et 5 défis à relever pour renforcer les dynamiques identifiées.

#### **2.1.1. Les atouts à valoriser**

##### **Une situation géographique favorable**

60 ans après leur construction, les grands ensembles apparaissent situés au centre de l'aire métropolitaine, bien desservis par les transports en commun, proches des pôles d'emplois et d'équipements structurants, à proximité d'éléments de nature remarquables. Ils constituent au sein du parc de logements sociaux de la métropole une offre immobilière permettant aux populations les plus modestes une proximité aux services urbains.

Cette « première couronne » apparaît d'abord comme un territoire de diversité urbaine et sociale mais également comme un territoire qui concentre d'importantes opportunités de mutation immobilière du fait de sa faible densité ou de la mutation de l'appareil productif et industriel. Ainsi, son potentiel de renouvellement est important au regard de secteurs historiques et denses plus contraints.

##### **Les transports en commun, point d'appui pour le développement**

6 des 7 territoires (Meinau-Neuhof, HautePierre, Lingolsheim, Libermann, Elsau et Cronembourg), bénéficient d'une excellente accessibilité en transports en commun grâce aux investissements des collectivités. Par ailleurs, le quartier des Écrivains bénéficie de la proximité de l'une des 15 gares TER de l'agglomération. Cette politique de désenclavement par les transports en commun qui a conduit à la mise en service de 16 km de ligne de tramway ou de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) constitue aujourd'hui un véritable levier pour le NPNRU.

Ainsi, pour les habitants, l'accessibilité aux transports en commun offre la possibilité de se déplacer pour mener à bien son programme d'activités, facilite l'insertion sociale et l'accès à l'emploi et réduit la ségrégation spatiale. L'accessibilité des transports en commun est également un facteur d'attractivité résidentielle et un support de la diversification fonctionnelle des quartiers prioritaires. Pour la diversification de l'habitat, la desserte en transports en commun est un atout indéniable pour la réussite de nouvelles opérations.

### **Un capital paysager remarquable**

Les QPV disposent d'un capital paysager très important et se situent tous à proximité de lieux naturels s'inscrivant dans la trame verte et bleue de l'agglomération.

Ce capital est le support d'une stratégie urbaine de valorisation et d'attractivité, notamment pour l'habitat, mais aussi pour des usagers extérieurs, au travers de plusieurs fonctions : la valorisation résidentielle, avec des opérations à programmer en bordure de parcs ou de mails jardinés, la fonction ludique et sportive, grâce aux espaces disponibles qui accueilleront les nouvelles pratiques développées sur l'agglomération (cheminements piétons, vélos, sport de nature), ou encore la fonction sociale des espaces verts, avec les espaces de rencontres, les jardins partagés, une agriculture de proximité, qui permet d'envisager, avec des associations et des habitants, des projets de développement social.

#### **2.1.2. Les défis à relever**

##### **La diversification de l'habitat**

La diversification de l'habitat constitue un enjeu de diversité sociale et de changement d'images des QPV. Sa réussite passe par la convergence des politiques participant au cadre de vie et à l'attractivité de ces territoires. Par ailleurs la dynamique immobilière au sein du bassin de vie permet d'inscrire les QPV en renouvellement urbain au sein d'une offre visible et diversifiée.

La politique de diversification de l'habitat repose sur 4 axes :

- la réalisation d'opérations d'accession attractives par la qualité des logements et leur prix au sein des QPV ;
- la requalification des copropriétés dégradées ;
- un parc de logement social ancien attractif ;
- une offre de logement locatif social pour publics spécifiques.

##### **L'attractivité des équipements scolaires**

L'éducation se situe au centre d'un grand nombre d'enjeux sociaux et sociétaux. Dans les QPV, ils sont considérablement renforcés au regard des fortes difficultés scolaires constatées, corroborées par une image négative des établissements scolaires.

Le Contrat de Ville a permis d'engager une démarche partenariale concernant l'attractivité des établissements scolaires sur le territoire de l'Eurométropole, qui identifie de 4 leviers d'intervention :

- la qualité de l'équipement (restauration scolaire, l'ergonomie des espaces scolaires, la construction d'équipements structurants permettant d'améliorer l'image du site et de le sécuriser) ;
- la qualité de l'offre pédagogique (développement et valorisation de filières d'excellence en lien avec les forces du territoire ; développement de pédagogies nouvelles ; prévention des incivilités et des comportements violents dans et en dehors de l'école) ;
- la qualité de l'environnement (offre périscolaire en lien avec l'animation socioculturelle, culturelle, sportive du territoire, aménagement des parvis et de la desserte) ;
- la carte scolaire (travail sur le périmètre et la diversification des logements des zones de rattachement).

##### **Un bon niveau d'équipement à conforter**

Les quartiers de première couronne accueillent une offre d'équipements (sportifs notamment) et proposent une offre supérieure à la moyenne de l'Eurométropole. Ces équipements se trouvant de fait fréquentés par des publics extérieurs aux quartiers en font des lieux de mixité et peuvent participer à leur notoriété. Plus particulièrement, en matière d'équipements sportifs, certains quartiers accueillent des équipements à l'échelle de l'agglomération, tels que le stade de la Meinau, le centre nautique dans les Quartiers-Ouest, l'aérodrome au Neuhof, le pôle d'athlétisme de Hautepierre. Ces équipements d'envergure sont d'autant plus importants qu'ils sont le support du développement d'une offre alliant sport de haut niveau, formation, et pratiques amateurs. Dans le domaine des loisirs et des pratiques culturelles, les QPV sont tous équipés de centres sociaux culturels et de bibliothèque, et, pour certains, de salles de diffusion au rayonnement d'agglomération (Zénith et théâtre de Hautepierre, Centre culturel Django-Reinhardt au Neuhof, Centre chorégraphique national Pôle Sud à la Meinau). Ces équipements constituent de réels atouts pour les quartiers car ils rayonnent au-delà du périmètre des QPV, mais développent également des projets spécifiques à l'attention des populations fragilisées des quartiers.

Le programme d'intervention sur les équipements du NPNRU aura pour objectifs de :

- mobiliser et compléter l'offre en équipements (culture, sport, loisirs...);
- renforcer la visibilité des équipements existants (sports, équipements d'agglomération...);
- mettre à niveau les services au public, associatifs et institutionnels : redynamiser les lieux de centralité, organiser la présence des services publics...;
- rendre plus lisibles les offres de services qui contribuent à la levée des freins à l'emploi et à l'attractivité résidentielle...;
- conforter le tissu associatif de proximité, support de cohésion sociale.

### **L'offre commerciale et de services**

L'étude « commerces et services » a permis d'identifier les polarités commerciales au sein des quartiers d'études, de définir les zones de chalandise pertinentes, d'effectuer un relevé de terrain complet et d'auditer les polarités commerciales des 7 QPV. Le territoire dispose d'une offre commerciale dynamique répondant aux premiers besoins des habitants. Malgré la présence de dysfonctionnements urbains et commerciaux (locaux vacants et vétustes, absence d'aménagement connexes à l'activité, mitage commercial...), pouvant nuire à l'attractivité, la visibilité et la pérennité des activités économiques, il est mesuré une fréquentation des habitants du quartier vécu et une périodicité hebdomadaire supérieure à celle de la moyenne nationale, rappelant le potentiel d'attractivité d'une offre de proximité.

L'enjeu est de pouvoir maintenir et d'améliorer une économie de proximité et de satisfaire les besoins de proximité des habitants. Afin de proposer aux habitants une offre commerciale modernisée et d'accompagner les acteurs économiques, 4 leviers d'intervention ont été identifiés :

- profiter des opportunités identifiées sur le territoire et assurer le remembrement des commerces au sein des polarités commerciales afin d'améliorer la visibilité de l'offre et assurer un modèle économique viable aux commerces présents dans chacun des QPV ;
- profiter des polarités commerciales afin de mettre en place un programme événementiel pour investir les espaces publics en relation avec le commerce et les équipements. Levier de changement d'image et de rénovation urbaine, cet outil est aussi important que la modernisation physique des structures ;
- assurer une viabilité économique en s'assurant de la localisation, de la visibilité et de l'accessibilité des locaux constituant trois critères de réussite d'une installation commerciale ;
- dépasser la seule prise en compte du commerce dans l'animation d'un quartier et notamment des rez-de-chaussée et rappeler que celui-ci a également une vocation économique.

### **La gestion urbaine de proximité (GUP)**

Sur le volet social, la GUP permet de fédérer le partenariat de quartier, de répondre aux demandes sociales, d'occuper l'espace public par des animations nécessaires et de développer une présence et une lisibilité du rôle des acteurs publics. La GUP est au cœur également de la problématique des incivilités et de la sécurité. Elle peut contribuer à lutter contre le sentiment et les réalités d'insécurité. En ce sens la GUP est un vecteur, sur le court terme, de l'attractivité. Avant les grands travaux, en attendant leurs effets dans quelques années, le pari de l'attractivité se joue dans la sécurisation, l'embellissement, l'appropriation et l'animation des espaces publics.

Ainsi, la stratégie d'intervention en matière de GUP sera déclinée selon 3 axes de travail :

- l'entretien et la propreté des espaces ;
- la sécurité et la régulation des usages ;
- l'animation et l'occupation positive des espaces partagés.

## **Article 2.2 Les objectifs urbains du projet**

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

### 2.2.1. Les objectifs structurants et les axes opérationnels

Les projets de renouvellement urbain s'articulent avec les orientations et les objectifs du Contrat de Ville et les conventions d'application territoriales (CAT), et le programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole est 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 ;
- construire les projets pour et avec les habitant-e-s 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.

Les projets seront mis en œuvre autour des 6 axes opérationnels suivants :

- faire évoluer l'offre en matière d'habitat et faciliter les parcours résidentiels des habitant-e-s grâce à la diversification de l'offre de logements et une stratégie de relogement et d'attribution renouvelée ;
- contribuer à la transition énergétique lors de la construction et la réhabilitation des logements et des immeubles en développant les énergies renouvelables en lien avec le Plan Climat et le schéma directeur des réseaux de chaleur ;
- faciliter l'accès à l'emploi et soutenir le développement des entreprises dans les quartiers ;
- favoriser l'attractivité des établissements scolaires en agissant sur l'équipement, l'offre pédagogique, l'environnement immédiat de l'équipement et la carte scolaire ;
- renforcer l'articulation du projet urbain avec les politiques sociales : développer la citoyenneté et garantir la tranquillité publique, et concourir au bien-être des habitant-e-s ;
- structurer une démarche autour de la gestion urbaine de proximité en intégrant mieux la notion d'usage lors de la conception des projets et anticiper la gestion dont les coûts de fonctionnement.

### 2.2.2. Les objectifs urbains et les indicateurs de suivi

Afin d'assurer le suivi des projets et d'en choisir les indicateurs de suivi, les objectifs urbains auxquels répondent les projets de renouvellement urbain de l'Eurométropole sont les suivants (détaillés en annexe A6) :

#### 1. Augmenter la diversité de l'habitat

La diversification de l'habitat constitue un enjeu fort pour les QPV de l'Eurométropole qui permettra de favoriser les parcours résidentiels, contribuer à la diversité sociale et accompagner le changement d'images des territoires.

Les indicateurs de suivi sont :

- à l'échelle de chaque quartier : la diversité des statuts d'occupation des résidences principales ; l'offre locative abordable dans le quartier ; l'équilibre de l'offre de petits et grands logements dans le quartier au regard de l'offre de l'agglomération ;
- à l'échelle de l'agglomération : l'équilibre de l'offre de logements locatifs sociaux ; la répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération.

#### 2. Favoriser la qualité résidentielle et la mixité fonctionnelle, et consolider le potentiel de développement économique

Cet objectif majeur pour les quartiers de l'Eurométropole développé sur l'ensemble des QPV permettra d'offrir aux habitant-e-s une offre en équipements de proximité de qualité, de renforcer la qualité résidentielle des quartiers, de proposer aux habitant-e-s une offre commerciale modernisée, et d'accompagner les acteurs économiques.

Les indicateurs de suivi sont :

- la couverture et la diversité de l'offre commerciale dans le quartier ;
- l'offre de services dans le quartier ;
- l'offre d'équipements dans le quartier, dont rénovés ;
- la fonction économique dans le quartier.

#### 3. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

Les enjeux énergétiques sont appréhendés à l'échelle du quartier pour mieux prioriser les interventions et optimiser la maîtrise des charges des habitant-e-s.

Les indicateurs de suivi sont :



- la consommation énergétique des logements impactés et des logements locatifs sociaux du quartier ;
- la contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du quartier

#### **4. Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures**

Les enjeux liés au fonctionnement social du quartier et sa gestion seront pleinement intégrés dès la définition du projet et la conception des espaces, comme indiqué à l'article 8 de la présente convention.

### **Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine**

#### **2.3.1. Le projet « Cités fertiles »**

Le projet « Cités Fertiles », développé par l'Eurométropole de Strasbourg en lien avec les communes de Bischheim, de Schiltigheim et de Strasbourg, lauréat de l'appel à projet « Quartiers Fertiles », vise à développer des projets d'agriculture urbaine en QPV à vocation nourricière. Depuis 2020, l'ambition partagée avec les acteurs du territoire est de structurer une nouvelle politique agricole, économique et alimentaire en lien avec la nouvelle feuille de route économique, le Deuxième programme de renouvellement urbain et le Projet alimentaire territorial (PAT) de l'Eurométropole.

Le projet « Cités fertiles » est co-construit comme un levier de développement et de diversification des territoires prioritaires en renouvellement urbain en créant de l'activité économique et en redonnant des fonctions et des usages à des terrains en friche. Il a pour objectifs de développer l'insertion professionnelle, de sensibiliser les habitant-e-s à l'environnement et au bien-manger, de développer le lien social et de favoriser la distribution en circuits-courts.

La métropole, en lien avec les communes partenaires a déposé deux candidatures suite à l'appel à projets « Quartiers Résilients », en novembre 2020 et octobre 2021, correspondant aux deux phases de développement du projet « Cités fertiles », que l'ANRU a validé avec un soutien global de 653 250€ de subventions :

- pour la première phase, dite « de maturation », le Comité d'engagement de l'ANRU a validé le 18 février 2021 un soutien à hauteur de 182 000€ de subventions, apportées par la Caisse Des dépôts et Consignations (CDC), pour les dépenses de personnel, d'ingénierie et d'études portées par l'Eurométropole de Strasbourg et les communes ; la contractualisation sera conclue par une convention spécifique entre l'Eurométropole de Strasbourg et la CDC ; afin de reverser la part des subventions aux propriétaires fonciers (ville de Strasbourg, bailleurs), une convention de subvention sera signée entre l'Eurométropole, unique bénéficiaire de la subvention de la CDC, et lesdits propriétaires ;
- pour la deuxième phase, dite « opérationnelle », le Comité d'engagement de l'ANRU a validé le 14 octobre 2021 un soutien à hauteur de 471 250 € de subventions, apportées par le Secrétariat Général pour l'Investissement (SGPI), pour les dépenses d'investissements portées par les propriétaires des terrains à destination de l'agriculture urbaine (Eurométropole de Strasbourg, communes ou bailleurs le cas échéant) et par les structures lauréates de l'AMI ; les propriétaires fonciers ainsi que les futurs porteurs de projets seront signataires de la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg (2019-2030) et percevront directement les subventions du SGPI.\*

*Le projet « Cités fertiles » est détaillé à l'article 3.2.5.*

#### **2.3.2. L'accompagnement renforcé « Quartiers résilients »**

La convention du *Deuxième programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg*, portait dès sa signature en 2020, une forte contribution au **Plan Climat-Air-Énergie Territorial 2030** en déclinant des actions ambitieuses en faveur des énergies renouvelables, de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques, et du développement de la construction « bas carbone ».

Dès septembre 2020, ces ambitions environnementales ont été développées à travers des démarches de préservation et de valorisation des ressources ainsi que par la prise en compte renforcée du rôle de l'eau et le développement de l'économie circulaire. La protection et le développement de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique, notamment par la conception d'îlots de fraîcheur, sont deux nouvelles

démarches qui ont également été intégrées dans la mise en œuvre des PRU. Pour accompagner ces changements de pratiques, une ingénierie à haute valeur ajoutée au service de la qualité environnementale renforcée des projets est mobilisée.

Dans ce contexte, en mars 2023, l'Eurométropole de Strasbourg a déposé une candidature pour bénéficier de l'accompagnement renforcé de la démarche « Quartiers résilients » pour le QPV Neuhof-Meinau à Strasbourg. Les propositions de l'Eurométropole et de ses partenaires locaux ont été ciblées autour de la gestion de l'eau, en lien avec la démarche « Eau, adaptation climatique et renouvellement urbain » engagée en 2020 avec l'appui du bureau d'études spécialisé *UrbanWater* (mission d'AMO cofinancée à 80% par l'Agence de l'eau Rhin-Meuse – AERM, dans le cadre du concours « Eau & QPV » organisé en 2019 dont l'Eurométropole a été lauréate).

### **Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet**

#### **Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain**

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du Contrat de Ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et l'agglomération, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention, désignées ci-après.

L'ensemble des partenaires a développé dans le cadre du Contrat de Ville des dispositifs et des actions innovantes à destination des habitant-e-s des QPV. Ces actions complémentaires du projet de renouvellement urbain participeront à l'atteinte des objectifs stratégiques décrits ci-dessus. Elles visent à :

- faciliter l'insertion professionnelle des habitant-e-s (emploi et développement économique) ;
- développer la citoyenneté et garantir la tranquillité (jeunesse, éducation, sécurité, prévention) ;
- développer les liens sociaux et concourir au bien-être des habitant-e-s (culture, sport et santé).

##### **3.1.1. L'emploi et le développement économique**

La place de l'emploi ou celle du développement économique dans un logique d'équité sociale et territoriale a été mise en avant dans les travaux du **Pacte pour une économie locale durable**.

En matière d'emploi plusieurs difficultés coexistent : nombre de citoyens se trouvent éloignés de l'emploi, alors que les employeurs peinent à recruter parmi les métiers en tension (services à la personne, numérique, maintenance, logistique, BTP). Ainsi les inégalités d'accès à la mobilité, les barrières linguistiques et numériques, vécues comme autant de freins à l'emploi. Par ailleurs l'écart entre l'offre et la demande sur le marché de travail se creuse alors que la mutation rapide des emplois n'est pas suivie d'une évolution des formations et d'un développement des compétences adaptées, notamment aux enjeux des transitions écologique et numérique. Les acteurs de l'emploi sont mobilisés, mais il est parfois difficile pour les demandeurs d'emploi et les accompagnants de se repérer parmi les nombreuses offres de formation, d'orientation et d'insertion. Améliorer la coordination de l'écosystème et la lisibilité des actions menées à toutes les échelles est une priorité partagée.

Le territoire se donne plusieurs objectifs afin de développer les compétences et l'accès à un emploi pérenne pour tous (cf. engagement 5 du Pacte) en partant du principe que personne n'est inemployable :

- développer les compétences nécessaires aux besoins actuels des entreprises et à la transition écologique et sociale du territoire ;
- attirer les talents pour répondre aux besoins locaux ;
- proposer des parcours de formation, de reconversion et d'insertion "sans couture" ;
- développer la transmission des savoir-faire, des compétences entre les générations et le mentorat ;
- lever les freins périphériques à l'emploi.

Par ailleurs, la création de richesse sur le territoire ne peut se faire sans un développement équilibré associant tous ses acteurs. Elle doit pouvoir bénéficier à l'ensemble des quartiers et communes de l'Eurométropole de manière à réduire les inégalités territoriales révélées par la crise sanitaire, en particulier dans les territoires qui cumulent les difficultés socio-économiques (cf. engagement n°6 du Pacte).

Le territoire se donne les objectifs suivants :

- investir le territoire et proposer un accompagnement sur mesure ;
- promouvoir toutes les forces du territoire ;
- atteindre l'égalité des genres et combattre toutes les discriminations ;
- soutenir l'entrepreneuriat et la création d'activité pour tous ;
- associer et faire participer les citoyens aux transitions.

### 3.1.2. La tranquillité publique et la sécurité

Afin de dépasser les limites communales, les stratégies de sécurité et de prévention sur le territoire strasbourgeois ont été pensées dès 2002 à l'échelle intercommunale à travers la mise en place d'un **Conseil intercommunal de sécurité, de prévention de la délinquance et de la radicalisation (CISPDR)**. Dans l'esprit de la loi du 25 mai 2021 pour une sécurité globale préservant les libertés, l'Eurométropole a créé un poste de coordonnateur du CISPDR à temps plein. Les instances de gouvernance ont été maintenues dans l'attente d'une redéfinition au niveau local.

Dans le cadre de la stratégie nationale de sécurité et de prévention de la délinquance et des priorités érigées (prévention contre la délinquance des jeunes, lutte contre les violences faites aux femmes, les violences intrafamiliales et l'aide aux victimes, maintien de la tranquillité publique), l'Eurométropole a mis en place plusieurs dispositifs garantissant la coordination intercommunale entre les collectivités, l'État et les partenaires de sécurité :

- une cellule de coordination de sécurité (CCS), en complément des cellules de veille devenues **groupes de partenariat opérationnel (GPO)** pilotées par la Police nationale, réunit bimensuellement l'ensemble des partenaires de la sécurité de la métropole (services territoriaux et thématiques des collectivités, préfecture, forces de polices nationale et municipales, transporteur public (CTS) et bailleurs sociaux) permettant une réactivité opérationnelle forte et une transmission de l'information améliorée ;
- des réunions « sécurité » organisées avec les instances des Conseils citoyens dans la phase d'élaboration des projets ou d'assemblées de quartier ont permis de prendre en compte les doléances des habitant-e-s et de leur répondre (moyens d'intervention, contraintes des forces de l'ordre, etc.) ;
- des actions territorialisées et expérimentales sont développées en réponse aux besoins identifiés, avec l'appui notamment des délégués cohésion police-population mis en place dans le cadre des orientations nationales pour le développement de la *Police de sécurité du quotidien* (PSQ) et les délégués de la Préfète.

Des moyens conséquents sont mobilisés pour renforcer la cohérence d'intervention et un **dialogue structuré entre les territoires, les services des collectivités et de l'État**, avec notamment :

- depuis novembre 2012, une *Zone de sécurité prioritaire* (ZSP), englobant 2 territoires en QPV (Neuhof et Meinau), a été mise en œuvre en réponse à des faits délictueux graves ; ce dispositif a évolué en *Quartier de reconquête républicaine* (QRR) en 2018 ; en 2021 les moyens de police du QRR Neuhof-Meinau ont été augmentés puis étendus à l'Elsau, et le QRR Haute-pierre-Cronenbourg a été créé ;
- des Polices municipales de Strasbourg (150 agents), de Schiltigheim et d'Illkirch-Graffenstaden présentes au plus près des habitant-e-s pour une mission de veille, de tranquillité publique, de surveillance générale et de soutien à la Police nationale ; en complément des dispositifs de prévention de la délinquance déjà existants (adultes relais, médiation de proximité...), les communes

- emploient des médiateurs de l'espace public qui vont au contact des publics et sont en charge de la veille territoriale ;
- une intercommunalité en soutien des services communaux et étatiques, à travers un dispositif de vidéo-protection efficient, présent dans **la grande majorité** des quartiers de l'agglomération, notamment les QPV.

Dans le cadre de la loi NOTRe, l'Eurométropole de Strasbourg est **devenue compétente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 en matière de prévention spécialisée** sur son territoire (**transfert de la Collectivité européenne d'Alsace - CeA**). La mise en œuvre de cette politique éducative de proximité inscrite dans le champ de la protection de l'enfance, est co-construite et s'appuie sur 5 associations habilitées pour ce faire en tant que service médico-social.

Les équipes d'éducateurs-trices de prévention spécialisée œuvrent quotidiennement par des actions variées et agiles (travail de rue, présence sociale, accompagnements individuels et collectifs, séjours de rupture, chantiers éducatifs, développement social local, développement du pouvoir d'agir des habitants) en proximité sur le lieu de vie des jeunes (11-25 ans) et de leur familles dans le but de prévenir ou d'accompagner toute désocialisation (décrochage scolaire, errance, addictions, harcèlement, etc.). Les équipes travaillent en réseau avec un grand nombre de partenaires inscrit dans des champs très divers : protection de l'enfance, éducation, médico-social, insertion professionnelle, animation, justice et prévention de la délinquance.

Cette action éducative est majoritairement déployée sur les QPV, et complémentaire de toutes les actions mises en œuvre dans le cadre de la prévention de la délinquance. Les équipes de prévention spécialisée participent aux GPO sous le pilotage et la coordination Police Nationale.

L'État a déployé le dispositif « Bataillon de la prévention » et soutient cette approche éducative portée par l'Eurométropole de Strasbourg en déployant des moyens complémentaires auprès des associations : 7 postes éducatifs sont financés à ce jour sur les territoires Neuhof, Meinau, Elsau et HautePierre, et ce jusqu'au 31 décembre 2023.

Enfin, suite à l'arrêté préfectoral en date du 4 octobre 2022, **l'Eurométropole engage la conduite d'une étude de sureté et de sécurité publique (ESSP)**. Lors de la signature de la convention initiale en 2020, une seule opération était soumise réglementairement à la réalisation d'une ESSP « bâtiment » : le nouveau Collège du Neuhof (étude en cours, portée par la Collectivité européenne d'Alsace). Avec les nouvelles opérations intégrées dans le cadre du premier avenant à la convention, le PRU Neuhof-Meinau devenait le premier secteur de projet soumis à la réglementation des ESSP en raison du dépassement du seuil des 500 démolitions. La Préfecture a souhaité étendre le périmètre de l'ESSP sur les 4 territoires suivants : Neuhof-Meinau (PRIN), HautePierre (PRIN), Écrivains (PRIN) et Elsau (PRIR). Suite à la décision de l'ANRU de ne pas apporter de soutien complémentaire pour cette nouvelle opération d'ingénierie, l'étude sera réalisée en régie par l'Eurométropole de Strasbourg avec l'appui de la Direction départementale de la sécurité publique (DDSP) du Bas-Rhin.

### 3.1.3. La prise en compte des publics jeunes

Les orientations en matière de politique jeunesse à l'échelle de l'ensemble des QPV, formalisées dans le Contrat de Ville, sont :

- permettre l'exercice de la citoyenneté en renforçant la consultation, la concertation, l'action publique co-construite avec les jeunes ;
- permettre l'engagement en favorisant et facilitant les parcours d'engagement ; reconnaître les compétences sociales mobilisées et capitalisées lors de ces engagements quel qu'en soit l'espace-temps ;
- accéder à l'autonomie en accompagnant les jeunes dans leurs parcours de vie (scolarité, orientation, formation, emploi, logement, insertion sociale, utilité sociale...) pour leur permettre de construire progressivement leur autonomie.

La Ville de Strasbourg intervient en direction des jeunes dans l'ensemble de ses politiques publiques (éducation populaire, citoyenneté, sport, culture, prévention, action sociale, événements, insertion par l'économique, santé, animation...) et met en place des actions de :

- coordination de l'accueil de l'accompagnement et de la formation des volontaires en service civique ;
- soutien aux initiatives associatives sur les questions d'engagement et d'expression ;
- soutien aux projets associatifs à l'échelle de l'ensemble des territoires.

### 3.1.4. L'éducation



L'éducation englobe les questions liées à la scolarité, à la réussite éducative, aux accueils pré et post scolaires, à l'animation des enfants en périodes de vacances scolaires, à l'accompagnement des parents, à l'accueil de la petite enfance. Dans les quartiers prioritaires ces enjeux sont considérablement renforcés au regard :

- des fortes difficultés scolaires constatées, corroborées par une image négative des établissements ;
- du besoin d'accompagnement des parents dans leur fonction parentale ;
- d'un accès limité aux offres éducatives d'ouverture, complémentaires de l'action menée par l'Éducation Nationale.

Dans ce cadre, afin d'accompagner au mieux les élèves, les actions mis en œuvre permettent de :

- renforcer l'intervention dans l'apprentissage de la langue française ;
- accompagner au mieux les conditions d'accueil des élèves et faciliter l'accès aux outils numériques ;
- conforter le développement de filières d'excellence dans les quartiers prioritaires ;
- apporter un soutien à la fonction parentale et l'accueil de la petite enfance ;
- consolider la place des parents dans l'écosystème social et éducatif.

Élaboré pour la première fois en 2012, le *Projet Éducatif Local* (PEL) 2019-2025 de Strasbourg a pour ambition de construire avec l'ensemble des acteurs de l'éducation une vision partagée des priorités éducatives. Il porte notamment une attention particulière à la réussite éducative de tous les enfants, à la place des parents dans l'éducation et à l'accès aux offres culturelles, sportives et citoyennes complémentaires de l'école. Le PEL constitue par essence le volet éducatif du Contrat de Ville et est un enjeu prioritaire pour les quartiers en renouvellement urbain.

La Ville de Strasbourg poursuit également le développement d'actions de soutien scolaire dans le cadre du financement du *Contrat local d'accompagnement à la scolarité* (CLAS) dans tous les QPV strasbourgeois.

En complément, le *Programme de réussite éducative* (PRE) intervient aussi quasi-exclusivement dans les quartiers prioritaires : 92% des demandes traitées concernent des enfants domiciliés en QPV et/ou scolarisés dans un établissement REP ou REP+.

Plus largement, la ville de Strasbourg développe plusieurs actions et démarches en direction des enfants des QPV : l'ensemble des activités culturelles, artistiques, sportives, citoyennes proposées dans le temps dit « libre » :

- la mobilisation de 8 écoles autour du projet DEMOS (Dispositif d'Éducation Musicale et Orchestrale à vocation Sociale) en partenariat avec l'Orchestre Philharmonique de Strasbourg et le Conservatoire de Strasbourg ;
- des ateliers éducatifs périscolaires gratuits et généralisés dans les écoles élémentaires ;
- la mise en place d'une tarification solidaire pour tous les services périscolaires de la Ville ;
- l'accès à la restauration scolaire pour tous, en développant la création des équipements dans les QPV non pourvus ;
- la sensibilisation au développement durable par l'aménagement de jardins dans les écoles.

Enfin en 2019, les QPV Neuhof-Meinau et Elsau ont été retenus par l'État pour intégrer le nouveau dispositif de *Cité Éducative*. La démarche de travail partenarial a été engagée en juin avec les parties prenantes de ce nouveau projet (État, Éducation Nationale, Ville et Eurométropole de Strasbourg, [Collectivité européenne d'Alsace - CeA](#), CAF) pour construire ensemble un projet en réponse au double enjeu de coéducation et d'attractivité des établissements scolaires à l'échelle de ces territoires, qui comptent 4 REP dont 2 REP+, 4 collèges et 11 écoles primaires (élémentaires et maternelles). Le projet de *Cité Éducative de Strasbourg*, soumis à la validation du CGET en décembre 2019, décline des orientations et un plan d'actions articulés autour de 3 principes d'intervention :

- l'appui au développement et à l'épanouissement de l'enfant, du jeune et de sa famille ;
- l'accompagnement des acteurs éducatifs et le renforcement de leur expertise ;
- le développement d'une communication valorisante et inclusive.

Ce projet s'articule directement avec la mise en œuvre du NPNRU sur ces territoires.

### 3.1.5. Le sport

Véritable levier pour l'image et l'attractivité d'un territoire, le sport apporte une contribution fondamentale au lien social et à l'animation des quartiers.

Sur le territoire de la ville de Strasbourg, en lien avec les caractéristiques et enjeux sportifs de chaque territoire, une stratégie d'intervention a été développée autour de 3 axes d'intervention:

- prendre en compte la demande sportive, notamment par des projets de construction ou de réhabilitation d'équipements sportifs adaptés aux spécificités des quartiers ;
- spécifiquement en réponse au manque de disponibilité de certains équipements sportifs et aux demandes de pratique libre, développer une offre d'équipements de type « Préau Sport », en proximité de structures équipées de vestiaires, pour développer des pratiques libres et accompagnées ;
- garantir l'égalité d'accès de tous les habitant-e-s à une offre sportive diversifiée, grâce au dispositif *Sport citoyen* vecteur d'insertion sociale, ayant pour objectif de favoriser les liens entre les habitant-e-s, les clubs sportifs, l'appropriation des équipements, et de réduire le coût d'accès à l'offre pour les habitant-e-s les plus en difficulté ; et au développement du « savoir nager » ;
- accompagner la structuration de l'offre sportive grâce à des équipements sportifs de qualité, divers et attractifs et des actions de sensibilisation citoyenne dans les clubs, et la formation des encadrants.

Par ailleurs, en 2015, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont développé le projet *Vitaboucle* pour favoriser la pratique d'une activité physique gratuite, en plein air, pour tous-tes, et permettant de découvrir la ville différemment<sup>5</sup>. En 2019, le dispositif comprend en tout 182 km de parcours balisés, répartis en 23 *Vitaboucles* (9 sur le territoire de Strasbourg, et 14 sur certaines communes de l'Eurométropole), dont 5 ont été aménagées dans ou en proximité directe des quartiers en renouvellement urbain.

### 3.1.6. La politique santé

La politique santé développée dans les QPV est structurée autour de 2 principaux axes d'intervention qui s'inscrivent dans les *Contrats locaux de santé* (CLS) successifs 2010/2015 et 2015/2020 ainsi que dans le cadre de l'*Atelier Santé Ville* (ASV):

- le soutien au développement des Maisons urbaines de santé afin de sécuriser une offre de soins de premier recours sur les QPV, au plus près des habitant-e-s qui rencontrent et cumulent le plus de problèmes de santé et d'anticiper la tension liée à la diminution de la démographie médicale sur les QPV ; depuis la première version du CLS de la Ville de Strasbourg, en 2012, trois MUS ont été labellisées sur le territoire : Neuhof, Cité de l'III et Hautepierre ; de nouveaux projets sont en cours de développement, dont certains dans le cadre du NPNRU, au Neuhof (extension), à l'Elsau et à Hautepierre (nouveaux locaux), et un local médecins aux Écrivains à Bischheim-Schiltigheim ;
- le dispositif de proximité PRECOSS (*PRise En Charge Coordonnée des enfants Obèses et en Surpoids* à Strasbourg), qui vise à optimiser la prise en charge des enfants de 3 à 12 ans, en surcharge pondérale ou obèses ; ce dispositif offre gratuitement aux enfants et à leur famille une prise en charge pluridisciplinaire par une infirmière coordinatrice, une diététicienne, une psychologue et une éducatrice médico-sportive.

### 3.1.7. La politique culturelle

Suite à la signature du Contrat de Ville et pour agir au plus près des habitant-e-s des quartiers, en lien avec les différents acteurs culturels du territoire, la ville de Strasbourg a créé en 2016 la Mission développement des publics, service de la Direction de la culture, qui a pour objet d'accompagner la démocratisation culturelle du territoire par la diversification, l'élargissement et le développement des publics de la culture, de favoriser le décloisonnement des acteurs et de faciliter le rapprochement des habitant-e-s et des projets artistiques.

Les actions développées par la Mission développement des publics visent notamment à :

- restaurer le lien de confiance entre institutions culturelles, acteurs de terrain et habitant-e-s ;
- favoriser au niveau des territoires la rencontre d'acteurs différents : habitant-e-s, partenaires institutionnels, culturels, sociaux et éducatifs, pour construire ensemble des projets citoyens ;
- mobiliser les équipements culturels municipaux ou associatifs pour imaginer avec les partenaires dans les territoires des actions ou des projets ;

---

<sup>5</sup> Ces différents parcours d'activités physiques urbaines qui permettent la pratique de la course à pied, de la marche rapide ou de découverte, de la musculation ou de pratiques douces sont aménagés sous formes de circuits balisés à travers les zones vertes et paysagères de l'agglomération.

- instaurer une logique de réciprocité et de co-construction et en considérant les personnes comme des producteurs de culture, riches de leurs expériences ;
- valoriser et développer les potentiels des territoires et des habitant-e-s ;
- renforcer l'esprit d'ouverture, de curiosité.

En parallèle, plusieurs dispositifs de connaissance et de valorisation des quartiers populaires sont développés au même titre que les autres lieux culturels « reconnus » : exposition sur l'histoire urbaine du quartier de l'Elsau, balades urbaines et historiques à HautePierre, « carnets de ville », parcours de découverte de lieux de vie et rencontres, programmation culturelle « architecture et patrimoine », outils de médiation pour découvrir la ville de manière ludique, etc.

### 3.1.8. La stratégie digitale

Afin d'accompagner au mieux les habitant-e-s dans leurs démarches et faciliter l'appropriation et la généralisation des usages digitaux, la stratégie digitale de l'Eurométropole a pour objectif de :

- placer le citoyen au cœur de sa démarche en mettant la technologie au service des usages ;
- faire du numérique un facteur d'intégration des communes de l'Eurométropole en favorisant les mutualisations, tout en respectant les spécificités de chacune ;
- intégrer la dimension digitale dans les politiques thématiques de l'Eurométropole et réinterroger le rôle de la collectivité à la lumière des possibilités de disruption apportées par le numérique ;
- faire société numérique en accompagnant les citoyens, mais également les agents, dans la transformation digitale des services publics ;
- soutenir le développement de la filière numérique et la transition digitale des entreprises du territoire.

L'Eurométropole souhaite tirer pleinement parti des opportunités que représente la transformation digitale et a défini des orientations et objectifs autour de 4 domaines : les services aux citoyens, le développement économique et des territoires, la performance du service public, et les infrastructures numériques.

Cette stratégie sera déclinée dans les QPV dans l'objectif de :

- maintenir et développer des activités économiques dans ces quartiers grâce au développement d'infrastructures numériques performantes ;
- réduire la fracture numérique et permettre ainsi aux habitant-e-s des QPV d'accéder à une offre de services adaptée.

Cette stratégie déclinée sur les quartiers prioritaires s'articulera avec les interventions sur les équipements publics, et principalement sur les écoles, en lien avec la démarche engagée en faveur de l'attractivité des établissements scolaires.

## Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

Partie prenante du projet de territoire métropolitain, le NPNRU constitue un levier de mise en œuvre des ambitions portées par l'Eurométropole dans les domaines environnementaux, économique et urbain. Par ailleurs, sa réussite tiendra dans sa capacité à trouver des points d'appui et des prolongements dans les politiques et démarches en cours.

Plus spécifiquement le NPNRU doit être un projet d'excellence et démonstrateur pour l'Eurométropole, développant des axes d'innovation dans les domaines du développement social, du logement, de l'environnement, [de l'écologie territoriale](#) et de la démocratie locale.

Ces objectifs seront mis en œuvre à travers :

- les outils de pilotage des projets (AMO « [Urbanisme, paysage, environnement et architecture](#) », missions d'assistance à maîtrises d'usage, réunions de coordination qualité urbaine, etc.) dédiés à la qualité des opérations et détaillés à l'article 7.2.3 du titre II de la présente convention ;
- les consultations de promoteurs pour les opérations de diversification de l'habitat : pour l'attribution à des opérateurs privés des lots destinés à la diversification de l'habitat, des consultations ouvertes, cadrées par des cahiers des charges définis par les missions d'AMO « [Urbanisme, paysage, environnement et architecture](#) » seront lancées par l'Eurométropole ou par les bailleurs selon la propriété du foncier ; elles seront organisées en deux étapes : la sélection d'un promoteur associé à

plusieurs maîtrises d'œuvre (engagements du promoteur sur le programme, la qualité de l'opération, les prix d'acquisition du foncier et de vente ou location), [suivie d'ateliers de définition de la programmation](#) et d'un concours d'architecture permettant de retenir la maîtrise d'œuvre (proposition du projet architectural de l'opération, insertion urbaine, organisation et modes d'habiter, [qualité environnementale](#)).

### 3.2.1. La contribution au Plan Climat

Le premier *Plan Climat* de la métropole, adopté en 2010, dont l'objectif fixé à l'horizon 2020, fixait 3 objectifs : baisser l'empreinte énergétique et climatique, adapter le territoire aux changements climatiques à venir, et traduire cela par un foisonnement d'initiatives des acteurs du territoire. En décembre 2019, l'Eurométropole de Strasbourg a adopté le *Plan Climat-Air-Énergie Territorial 2030* (PCAET) avec pour objectif de fédérer l'ensemble des acteurs (communes, citoyens, institutionnels et acteurs économiques) autour d'une feuille de route à horizon 2030, afin que chacun prenne sa part de responsabilité dans les engagements français, européens et internationaux.

Dans ce cadre, l'Eurométropole de Strasbourg anime avec une centaine d'acteurs du territoire (élus, agents de la collectivité, aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, bureaux d'études, architectes, associations) une démarche ensemble intitulée *Pacte : aménager et construire en transition écologique* pour permettre de décliner le PCAET dans les opérations immobilières et d'aménagement, ainsi que dans la ville existante. Cette démarche propose ainsi une série d'engagements et des actions/ solutions réfléchies avec les acteurs réunis en réseau pour coopérer, échanger sur les pratiques, rendre opérationnelles des actions/ solutions.

#### La transition énergétique

Le Plan Climat adopté en 2010 avait fixé comme objectif une diminution des consommations énergétiques de 30% à horizon 2020 en plus de la diminution de 30 % des émissions des gaz à effet de serre et une part d'énergie renouvelable portée entre 20 à 30 % sur le territoire. Les nouveaux objectifs fixés par le PCAET 2030 sont les suivants : 40 % d'énergie renouvelable dans le mixte énergétique, diminution de 40% des émissions de gaz à effet de serre et de 30 % des consommations énergétiques à l'échelle du territoire. Sur le secteur résidentiel, les consommations énergétiques doivent diminuer de 40%, nécessitant que les rénovations de bâtiment soient réalisées [a minima](#) à un niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Le volume d'intervention du NPNRU constitue un ordre de grandeur en phase avec le Plan Climat de 2010 du point de vue de la transition énergétique, [et fait du programme de renouvellement urbain](#) un contributeur majeur et incontournable de la réalisation du PCAET de l'Eurométropole.

Le NPNRU alimente également les réflexions territoriales en matière d'approvisionnement énergétique en étroite articulation avec les réseaux de chaleur publics et privés et constitue indéniablement un levier ou catalyseur en matière de développement des énergies renouvelables qui est un autre pan du PCAET.

#### L'utilisation du bois dans la construction et la rénovation

L'Eurométropole a choisi [d'accompagner](#) localement les transitions économiques, énergétiques et la lutte contre les changements climatiques, [notamment pour les patrimoines immobiliers, en cohérence avec les objectifs de l'État et les](#) objectifs du PCAET pour tendre vers une ville décarbonnée, sobre, qui limite son impact écologique. Plus spécifiquement, avec le développement de l'utilisation du bois dans la construction et la rénovation de bâtiments, elle répond à l'objectif d'emplois et de solidarité territoriale avec les territoires ruraux, qui accueillent en leur sein savoir-faire et ressources forestières de proximité, et permet de construire une ville plus durable par l'utilisation de matériaux bio-sourcés et renouvelables capables de stocker le carbone.

Favorable aux formes urbaines d'habitat intermédiaire préconisée et participant à une image « [vertueuse et saine](#) » de la construction, la construction bois sera ainsi favorisée au sein des QPV. La participation au changement d'identité de ces quartiers peut passer par l'utilisation du matériau bois, matériau chaleureux et [naturel](#).

Les réhabilitations de logements sociaux viseront à intégrer le bois en privilégiant ce matériau pour réaliser d'éventuels prolongements des logements. Le matériau bois et les autres matériaux bio-sourcés peuvent également être utilisés dans le cadre de rénovations énergétiques.



Pour répondre aux objectifs du PCAET, l'Eurométropole a estimé que 10 % à 15 % de la production de logements devrait être assurée en bois (soit 300 à 500 logements par an, participant à atteindre 5 à 7 % des objectifs du PCAET en termes d'évitement d'émission de gaz à effet de serre). Sur les QPV du NPNRU, cet objectif pourrait être porté à 25 % soit environ 400 logements sur la durée du programme.

### **La trame verte et bleue d'agglomération**

Compte tenu de la géographie de l'Eurométropole marquée par l'eau et une trame verte d'agglomération omniprésente, cette question devient aussi identitaire et patrimoniale : en effet la trame verte et bleue apparaît comme un enjeu de bien-être, de cohésion sociale, de préservation de la biodiversité et d'adaptation aux changements climatiques.

Par leur situation, la plupart des sites du NPNRU jouent le rôle d'interface entre des quartiers densément habités et les espaces de respiration de la trame verte et bleue :

- Neuhof-Meinau dans sa relation à la réserve naturelle nationale du massif Neuhof-Ilkirch, à la trame verte du Rhin tortu et à l'espace de loisirs du Baggersee ;
- l'Elsau et sa capacité à devenir un quartier au cœur d'un méandre de l'Ill et du parc naturel urbain de l'Ill-Bruche ;
- Hautepierre dans sa capacité à relier la ceinture du Glacis au parc des sports ;
- les Écrivains (Bischheim-Schiltigheim) dans sa capacité à ouvrir l'ensemble du faubourg sur la zone agricole, sport et jardins familiaux de la rue de la Fontaine ;
- les Hirondelles (Lingolsheim) dans sa capacité à s'ouvrir sur la ceinture d'espaces agricoles, des gravières et étang au sud.

Chacun des projets développera selon ses spécificités, des actions propres visant la prise de conscience des habitant-e-s des quartiers de la valeur des espaces de nature et agricoles :

- favorisant la capacité de la population à s'approprier des enjeux de santé et de mobilité douce grâce à des espaces de promenade et de loisirs proches et facilement accessibles ;
- avec des lieux de rencontre, favorisant le sentiment d'appartenance collective, de familiarité avec le quartier, support de créativité, d'animation, d'appropriation citoyenne et collective. Plus spécifiquement, favoriser les démarches permettant un accès collectif à la terre et à la culture nourricière ;
- en pensant la végétation, les arbres de grande dimension et les sols de pleine terre comme outil de régulation thermique lors de pics de canicule et comme moyen d'améliorer et rendre visible le cycle de l'eau ;
- **en mettant d'avantage en avant la ressource en eau, et en positionnant le « petit cycle de l'eau » au cœur de la conception des villes.**

### **La démarche « Eau, adaptation climatique et renouvellement urbain » et la gestion des eaux pluviales**

Dans le cadre des ambitions portées sur la gestion de l'eau, l'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires visent un objectif de 100 % des eaux de pluies dans des ouvrages à ciel ouvert et gravitaire. Cette ambition a été inscrite dans les évaluations environnementales et dans les dossiers loi sur l'eau des PRU Neuhof-Meinau, Elsau, Hautepierre, Cronembourg, Écrivains et Libermann.

En parallèle, l'Eurométropole de Strasbourg a été désignée lauréate du concours « Eau & QPV » lancé par l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse (AERM) en partenariat avec l'ANRU en 2019 pour son projet d'étude « *Face au changement climatique, comment passer les étés à venir dans les quartiers prioritaires ?* ».

Dans ce cadre, l'Eurométropole de Strasbourg a mobilisé une mission d'AMO « Eau, adaptation climatique et renouvellement urbain », financée à 80% par l'AERM, pour l'ensemble des territoires en renouvellement urbain. Sa mission générale est de construire une méthodologie de travail permettant de mettre l'eau au centre des projets de renouvellement urbain au travers la gestion intégrée des eaux de pluie, la mise en œuvre des « sols vivants » et la végétalisation massive des espaces publics et des toitures de bâtiment. Elle se décline en trois étapes :

- la réalisation d'un état des lieux géophysique et écologique permettant d'appréhender les phénomènes de surchauffe et les potentiels d'îlots de fraîcheur ;
- l'appui à la conduite d'expérimentations (études de préféabilité) sur chaque quartier et des apports d'expertises pour accompagner les maîtres d'ouvrage dans leur changement de pratiques ;
- la définition d'une méthodologie en faveur de la conception des îlots de fraîcheur dans les quartiers prioritaires en renouvellement urbain.

L'objectif de la démarche « Eau, adaptation climatique et renouvellement urbain » est que les ressources « eau, sol et végétation » deviennent les moteurs de la conception urbaine de ces quartiers en mutation, et que les espaces extérieurs créés ou réaménagés proposent également des fonctions de loisirs urbains de manière à ce que les populations se les approprient avec une place privilégiée pour les personnes vulnérables (jeunes publics et personnes âgées). Un volet pédagogique est à décliner pour associer les habitant.es des quartiers à cette démarche nouvelle. Les missions d'AMO « urbanisme, paysage, environnement et architecture » et les maîtrises d'ouvrage des opérations programmées, notamment sur les espaces extérieurs (publics ou des bailleurs), sont également associées aux recommandations à retenir.

Enfin, la prise en compte de la biodiversité dans la conception des projets de renouvellement urbain devient une priorité notamment en matière de conservation des espèces à protéger. Toute(s) action(s) en faveur du développement de la présente biodiversité, qu'elle soit floristique ou/et faunistique, prend un caractère essentiel. Une attention particulière est apportée aux espèces anthropophiles et cavicoles dans les projets de démolition et de réhabilitation.

### **Le plan d'action « Économie circulaire et renouvellement urbain »**

La loi Anti-gaspillage pour une économie circulaire (dite loi AGECE), promulguée le 10 février 2020, entend accélérer le changement de modèle de production et de consommation afin de limiter les déchets et préserver les ressources naturelles, la biodiversité et le climat. Elle vise à transformer l'économie linéaire actuelle (produire, consommer, jeter) en une économie circulaire.

À l'échelle du Deuxième programme de renouvellement urbain de la métropole, le porteur de projet souhaite accompagner les partenaires maîtres d'ouvrage dans ce changement de pratiques, et a mis en place un plan d'actions qui se décompose en 4 axes :

- Action n° 1 : réalisation d'un « pré-diagnostic ressources » et d'une cartographie des acteurs de l'économie circulaire ;
- Action n° 2 : réalisation d'expérimentations avec des maîtres d'ouvrage partenaires volontaristes ;
- Action n° 3 : développer une ingénierie « ad hoc » au service de l'ensemble des partenaires renouvellement urbain ;
- Action n° 4 : porter des actions de sensibilisation auprès des acteurs opérationnels.

### **La conservation du patrimoine arboré existant**

Suite à la délibération de la Ville de Strasbourg en faveur de la Déclaration des droits de l'arbre et en application de la démarche du Plan Canopée portée par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, l'arbre est à considérer comme un « être vivant sensible aux modifications de son environnement ». Par conséquent, chaque opération des projets de renouvellement urbain doit prendre en compte ce nouveau statut et appliquer, en cas d'impact d'un projet sur un arbre, la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) en se basant sur un diagnostic phytosanitaire et écologique.

### **3.2.2. Des formes d'habitat innovantes**

L'expérience du PNRU a montré l'intérêt des acquéreurs pour les programmes immobiliers dans les QPV par rapport à leur moindre coût mais aussi quand ceux-ci proposaient des localisations à l'écart des logements sociaux et dans des formes d'habitat proche de l'habitat individuel ou en référence aux villas urbaines. Par ailleurs, la dynamique du développement immobilier de l'agglomération va faire jouer des complémentarités que le NPNRU prendra en compte.

Ainsi, seul un environnement de moindre densité privilégiant les formes urbaines de maisons, d'habitat intermédiaire et de petits collectifs permettra de construire un avantage concurrentiel.

Cette forme urbaine et densité moindre présentent de nombreux avantages :

- des opérations ou copropriétés de taille limitée, plus facile à commercialiser ;
- une gestion plus aisée du stationnement en surface, limitant les coûts d'acquisition d'un emplacement ;
- un usage adapté pour la construction en bois, participant à une ambiance appréciée par les habitant.e-s et usagers-ères.

Cette recherche de diversité de formes urbaines et de qualité environnementale s'inscrit dans les outils de qualité urbaine de la *Charte de l'aménagement et de l'habitat durables*, signée en 2012, et relancée en 2019 sous la forme du *Pacte : aménager et construire en transition écologique*. Cette démarche 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*.

### 3.2.3. La démarche « Genre et ville »

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg sont engagées dans une politique d'égalité de genre et de droits des femmes depuis plusieurs années, via la signature de la *Charte européenne pour l'égalité femmes-hommes dans la vie locale* en 2010, la mise en œuvre d'un plan d'actions municipal et la consécration d'un axe transversal dédié à l'égalité femmes-hommes dans le Contrat de Ville.

En vue de mobiliser plus fortement et directement les acteurs et actrices de la Politique de la ville ou de l'urbanisme, une démarche *Genre et Ville* a été engagée en 2018. Le groupe de travail poursuit un objectif de développement de la connaissance à travers le développement de données sexuées, la sensibilisation du grand public, et la diffusion d'une culture professionnelle sensible au genre dans les métiers du développement local et urbain.

Les premières actions se déploient à travers :

- des conférences et expositions sur l'urbanisme sensible au genre et la lutte contre le sexisme de rue<sup>6</sup> ;
- des formations à l'attention des acteurs de la Politique de la ville et de l'aménagement urbain engagées en 2019, dans un premier temps à destination des agents de la collectivité en charge de la Politique de la ville et du renouvellement urbain, de l'aménagement du territoire, de l'aménagement des espaces publics, et du tissu associatif des QPV ; ces formations seront ouvertes en 2020 à l'ensemble des acteurs de l'aménagement urbain du territoire.

Cette démarche vise à l'intégration de préconisations urbaines sensibles au genre dans les projets d'aménagement et de concertation, à la fois dans des secteurs de renouvellement urbain mais aussi dans la programmation de nouveaux morceaux de ville comme les Deux Rives.

### 3.2.4. La participation et les initiatives citoyennes

Strasbourg possède une culture du dialogue public et renforce régulièrement son dispositif de démocratie locale. La participation citoyenne dans les quartiers en renouvellement urbain de l'Eurométropole s'inscrit pleinement dans cette dynamique, ses quartiers étant souvent lieux d'innovation de démarches, pratiques et outils. Conditions de l'appropriation des nouveaux espaces publics, équipements ou encore logements, l'association des habitant-e-s aux projets de renouvellement urbain est un facteur clé de réussite des projets.

L'association des habitant-e-s s'appuie sur l'expérience de la démocratie locale et sur l'expertise développée dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

La Ville de Strasbourg a expérimenté diverses démarches de concertation au travers de processus de participation citoyenne variés en complément des Conseils de quartier mis en place en 2002 pour enrichir les projets et permettre aux habitant-e-s et aux usagers-ères de s'impliquer dans la ville tout en développant une citoyenneté active.

Les Ateliers de projets, l'Atelier Urbain, le Conseil des Résidents étrangers, le Conseil des jeunes ou encore les Ateliers territoriaux de partenaires (ATP), ainsi que toutes les démarches de concertation élaborées particulièrement pour les premiers programmes de renouvellement urbain, permettent d'associer tou-te-s les citoyen-ne-s à la décision publique, de les rendre actifs dans leurs espaces de vie, de créer le débat et d'apporter leur expertise d'usage à chaque projet, à toutes les phases de réalisation.

Dans le cadre du PNRU, différents formats de concertation ont été expérimentés. Que cela soit de façon impromptue (temps d'échanges en pied d'immeubles, à la sortie des écoles, dans les parcs,...) ou en réponse à un rendez-vous donné (visites de chantier, réunions publiques, forums...), il a été constaté que

---

<sup>6</sup> « Perdues dans la cité des hommes. L'urbanisme est-il sexiste ? » exposition, animations, et conférence en présence d'Yves Raibaud, géographe, le 3 juillet 2019 ; exposition réexposée du 20 septembre au 7 novembre 2019 au Point COOP

les habitant-e-s sont plus disponibles lorsque les temps d'échanges sont organisés sur des lieux qu'ils fréquentent et traversent quotidiennement.

Ainsi, l'Eurométropole et les communes entendent s'appuyer sur l'expertise développée dans le cadre des démarches participatives et mettre en place de nouveaux outils pour conforter les dynamiques citoyennes existantes, créer des espaces de propositions et d'initiatives complémentaires pour prendre ainsi en compte l'expertise d'usage des habitant-e-s dans un objectif de co-construction.

### 3.2.5. Le projet « Cités Fertiles »

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont l'ambition d'accompagner l'émergence de projets d'agriculture urbaine sur l'ensemble du territoire, permettant de créer de la cohésion et du lien social, de sensibiliser les habitant.es au rôle de la nature en ville et à l'impact de l'alimentation sur la santé, de développer l'insertion professionnelle, de verdier les quartiers et de remobiliser des terrains sans usages, et d'augmenter la souveraineté alimentaire du territoire.

Dans ce cadre et en articulation avec le *Projet Alimentaire Territorial (PAT)* et le *Plan Climat 2030*, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la ville de Schiltigheim, portent le projet « Cités fertiles », lauréat de l'appel à projet « Quartiers fertiles » de l'ANRU, pour développer l'agriculture urbaine dans quatre QPV : au Neuhof, à l'Elsau et à la Cité de l'III à Strasbourg, et aux Écrivains à Schiltigheim-Bischheim. Ce projet a vocation à développer des projets d'agriculture urbaine à visée productive en agriculture biologique, basée sur des techniques agroécologiques, avec un volet fort de pédagogie et d'animation, insérés dans le tissu associatif territorial et contribuant à des dynamiques de retour à l'emploi. Il vise également à accompagner des porteurs de projet à travers la mise à disposition de terrains adaptés à la culture nourricière qui seront attribués via un processus transparent favorisant les regroupements de porteurs de projet par le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI), un suivi des lauréats dans le montage de leur projet avec l'appui d'une mission d'AMO, et la mobilisation des soutiens de l'ANRU.

Les projets retenus devront avoir une vocation nourricière et contribuer à la redynamisation du quartier par leurs dimensions pédagogiques à destination des habitant.es et leur inscription dans une dynamique partenariale. Ils devront développer une agriculture biologique favorisant la biodiversité et la gestion alternative de l'eau. En lien avec les objectifs en matière d'insertion professionnelle du Deuxième programme de renouvellement urbain, ils devront être supports à la découverte des métiers et la remise à l'emploi et/ou à l'accès à la formation des habitant.es des QPV notamment les publics jeunes sans qualification et féminin.

L'AMI a été lancé pour les trois premiers sites en pleine-terre sis à Strasbourg à l'issue des études préalables (études de sols, biodiversité, etc.) en janvier 2023. Le jury a désigné les lauréats à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2023 et engage avec eux une phase d'accompagnement pour stabiliser leurs projets. Pour le site aux Écrivains, les analyses de faisabilité sur la mobilisation d'une dalle de parking sont en voie d'achèvement avec l'appui d'une mission d'expertise de l'ANRU.



## Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

### Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Pour tous les territoires, le projet urbain s'élabore dans **un cadre commun d'interventions** qui se décline selon les ressources et situations de chaque secteur :

- **penser le secteur comme faisant partie intégrante d'un ensemble plus large**, c'est-à-dire l'ouvrir et le connecter à son environnement en réduisant les effets de limites marqués par des ruptures ou des barrières dans l'organisation urbaine, les typologies, les fonctions et les usages, etc. ;
- **renforcer ou faire émerger des polarités**, pôles de services et de commerces sur les flux, bien identifiées, visibles et accessibles, participant à l'animation et au changement d'images des QPV ; ces polarités seront des lieux privilégiés de diversification des usages avec notamment l'implantation privilégiée des activités et des équipements ;
- **des équipements publics pensés comme des lieux d'attractivité et de mixité sociale**, notamment dans leur capacité à s'ouvrir sur le quartier et dans leur relation à l'espace public ;
- **des lieux et des espaces publics** permettant des événements pour des animations d'une échelle dépassant le quartier (marchés, braderies, fêtes de quartier...) ;
- **un parc social attractif** qui participera également à l'attractivité du territoire. Ceci implique des logements offrant une ergonomie proche des logements neufs notamment par la présence de prolongements extérieurs de qualité (balcons, stationnements vélo et automobile sécurisés, jardins individuels ou partagés), entrées d'immeubles de qualité, gestion des ordures ménagères ;
- **une trame d'espaces publics confortable et lisible**, incitant à leur fréquentation par les populations les plus fragiles (enfants, personnes âgées, piétons, cyclistes ...) et participant au sentiment général de sécurité ;
- **une offre immobilière neuve « différenciante »** à partir de formes urbaines laissant une large place à l'habitat individuel ou intermédiaire, aux prolongements extérieurs (rez-de-jardin, balcons, attiques...) et au stationnement automobile. Il s'agit de singulariser cette offre au regard des logements proposés dans les quartiers plus denses du centre de l'agglomération. Une attention particulière sera portée à la maîtrise des charges de copropriété (espaces collectifs, équipements techniques optimisés...).

La programmation opérationnelle du NPNRU de l'Eurométropole est la suivante :

	3 PRIN	PRIR Elsau	3 PRIR	Total
<b>Démolition LLS</b>	<b>1 663 AV1</b> + 34 Ophéa NHF + 69 Ophéa HTP + 88 Sedes NHF  diff de 2 LLS = décompte Inli erroné (158 dans conv°)	412 conv°	<b>502 AV1</b> + 30 HDI LIB	<b>2 577 AV1</b>
<b>Reconstitution LLS sur site</b>	<b>189 AV1</b> + 17 Sedes NHF + report 2 LLS Ophéa d'ELS	<b>18 AV1</b> 2 LLS reportés sur NHF	35 conv°	<b>242 AV1</b>
<b>Autre LLS autorisés sur site</b>	55 conv°	-	-	55 conv°

<b>Reconstitution LLS hors site</b>				<b><u>1 991 AV1</u></b>
<b>Constr° logts privés</b>	<b><u>1 413 AV1</u></b> dont 240 AL	<b><u>360 AV1</u></b> dont 40 AL	<b><u>497 AV1</u></b> dont 18 AL	<b><u>2 270 AV1</u></b> dont 298 AL
<b>Requal. LLS</b>	<b><u>2 410 AV1</u></b> Supp 34 Ophéa NHF Supp 69 Ophéa HTP + 64 Sedes NHF	<b><u>1 187 AV1</u></b> + 212 AH	237 conv°	<b><u>3 834 AV1</u></b>
<b>Résid. LLS</b>	<b><u>2 869 AV1</u></b> Supp 34 Ophéa NHF Supp 69 Ophéa HTP + 64 Sedes NHF	<b><u>1 229 AV1</u></b> + 88 CDC Hab	<b><u>127 AV1</u></b> Supp 30 HDI	<b><u>4 225 AV1</u></b>
<b>OPAH CD</b>	<b><u>909 AV1</u></b> Erreur op° conv° ECR = Marguerites	36 conv°	160 conv°	<b><u>1 105 AV1</u></b>
<b>OAE</b>	<b><u>12 AV1</u></b> + 1 OAE Moulin- Clainchard NHF	2 conv°	<b><u>19 AV1</u></b> Valorisation op° ponctuelles d'aménagement	<b><u>33 AV1</u></b>
<b>Equipements publics</b>	<b><u>21 AV1</u></b> Abandon Plaine des sports HTP	<b><u>3 AV1</u></b> Fusion GS et gymnase Schongauer	<b><u>4 AV1</u></b> Abandon Pôle petite enfance	<b><u>28 AV1</u></b>
<b>Immobilier à vocation économique</b>	<b><u>10 AV1</u></b> + relocalisat° CAF HTP + relocalisat° agence Ophéa HTP + const° hôtel hospitalier HTP + const locaux pour la MUS HTP	2 conv°	1 conv°	<b><u>13 AV1</u></b>

La programmation opérationnelle décrite ci-avant intègre :

- 3 opérations validées par les comités d'engagement du 28 mars et du 9 octobre 2019 sans financement de l'Agence :
  - o la démolition de 188 logements sociaux à Cronembourg ;
  - o la reconstitution hors site de 188 logements sociaux (non détaillée dans le cadre de la présente convention) ;
  - o la construction de 55 logements sociaux au Neuhof, autorisée hors reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU (détails précisés ci-après à l'article 4.2.1.) ;
- 17 équipements publics maintenus par les maîtrises d'ouvrage à l'issue du comité d'engagement du 28 mars qui n'a pas retenu leur financement ;
- l'intervention d'In'li à la Meinau, réalisée hors conventionnement avec l'ANRU, soit la démolition de **156** logements non conventionnés, sociaux « de fait », et la construction de 250 logements privés.

La programmation par quartier est détaillée ci-après à l'article 4.2.

## Article 4.2 La description de la composition urbaine

Les schémas d'orientations, les plans guides et les programmes d'opérations du projet sur chaque quartier sont présentés en annexe A7, A8 et A9.

### 4.2.1. Meinau-Neuhof (Strasbourg) – PRIN

Situés en première couronne du cœur de la métropole, les secteurs résidentiels en renouvellement urbain du Neuhof et de la Meinau bénéficient des spécificités paysagères fortes de ces territoires où sont imbriqués des espaces de nature, des espaces ouverts de grands paysages, des quartiers-jardins et des cités-jardins. Déjà connectés directement au centre-ville par le tramway, leur intégration à l'agglomération sera consolidée par le développement de la transversalité est-ouest du réseau de transports en commun en site propre.

Par leur position dans l'agglomération, leur bon niveau d'équipement global et leur potentiel de développement, **ces deux territoires ont vocation à conserver et à développer leur fonction résidentielle**, en retrouvant leur rôle historique d'accueil d'une population mixte par le développement d'une offre immobilière intermédiaire et abordable proche du centre de la métropole. Par ailleurs, la présence de grands équipements d'agglomération et de lieux de nature est l'opportunité de **développer une vocation de loisirs à l'échelle du sud de l'agglomération**, peu exploitée et peu mise en valeur aujourd'hui. Cette seconde vocation permettra de faire de ces territoires un lieu de destination et d'usage de tous les habitants de la métropole et sera un levier fort du renouveau de l'attractivité résidentielle.

Le projet prolonge les transformations engagées depuis 15 ans (GPV, PNRU) dans le but de les conforter et de construire une vision élargie et commune aux deux quartiers. Il vise à **intensifier l'ouverture des quartiers sur le parc Schulmeister, qui devient progressivement un espace public de référence pour le sud de Strasbourg, mais également vers les éléments de nature situés en limite** (base de loisirs du Baggersee et massif forestier du Neuhof – classé en Réserve naturelle nationale).

À la Meinau, la restructuration du front urbain **des rues de Provence et du Languedoc** et la création de nouvelles circulations publiques nord-sud à travers les îlots Weeber, Languedoc-Bourgogne et d'équipements sportifs, **ouvrent la cité de la Canardière vers les espaces naturels et paysagers** du Baggersee au sud. Le renforcement de la polarité de la place de l'Île-de-France, par la poursuite de la concentration de l'offre commerciale et de services et des interventions ciblées sur certains immeubles, **conforte le rôle de cœur de quartier de la cité à l'échelle du quartier de la Meinau**.

**Au Neuhof**, la reconversion de l'ancien hôpital Lyautey, la restructuration de la cité Lyautey et le projet de relocalisation du collège Solignac **poursuivent la dynamique d'ouverture et de valorisation au nord** engagée depuis 2005 et **développent de nouvelles ouvertures vers les espaces paysagers** le long du Rhin Tortu et le Parc Schulmeister. Un remaillage urbain transversal est-ouest de part et d'autre de l'avenue du Neuhof **reconnecte les cités les plus enclavées** au cœur du QPV : les cités **Lyautey, Lizé-Mâcon, Solignac et le secteur Hautefort**. **Au cœur du secteur Hautefort, des opérations complémentaires (introduites dans le 1<sup>er</sup> avenant) viennent poursuivre la dé-densification urbaine et le désenclavement engagé depuis 2005**. La polarité du carrefour Reuss est renforcée par **la poursuite de la reconstitution du secteur Marschallhof et l'aménagement d'un nouvel espace vert par l'extension de la plaine Mermoz, devenue plaine Elisa Deroche**. Au sud, le projet s'organise autour de l'axe historique de la cité que constitue l'allée Reuss et de **la création d'une entrée vers le massif forestier du Neuhof qui deviendra un nouveau lieu de destination et d'usages**. Cette nouvelle polarité de loisirs trouvera des prolongements avec le projet de restructuration de la cité Raoul-Clainchard (**intégré à la convention dans le cadre du 1<sup>er</sup> avenant**). Ces interventions urbaines sont menées à l'appui d'un programme de requalification d'équipements publics clés dans chacun des sous-secteurs, notamment sur les groupes scolaires Ziegelwasser et Reuss et le projet de nouveau collège.

### **Synthèse du programme opérationnel Neuhof-Meinau**

(\* opérations non financées par l'ANRU)

- **954 logements locatifs sociaux démolis**, dont **798** logements locatifs sociaux et **156** logements\* sociaux de fait<sup>7</sup>
- **175 logements locatifs sociaux neufs**, dont **120** logements au titre de la reconstitution de l'offre démolie (**73 PLUS et 47 PLAI**) et **55** logements\* validés hors reconstitution<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Une opération d'ensemble est portée par le bailleur In'li à travers la démolition de l'intégralité de son patrimoine (156 logements locatifs sociaux de fait – non conventionnés), la reconstruction de près de 250 logements (décomptés dans le total des logements privés neufs programmés) et l'aménagement d'une trame d'espaces publics qui sera rétrocedée à l'issue de l'opération ; cette opération est réalisée « hors convention » et ne bénéficie pas de financements de l'ANRU.

<sup>8</sup> Une opération de construction de 55 logements sociaux (PLUS) par SOMCO au Neuhof est autorisée par l'ANRU et ses partenaires dans la continuité des opérations engagées sur le secteur Marschallhof au titre de la convention quadripartite signée en 2011 entre la

- **949 logements privés neufs**, dont **134** au titre des contreparties foncières Action Logement
- **1 490 logements locatifs sociaux requalifiés**
- **1 689 logements locatifs sociaux résidentialisés**
- **126 logements privés inscrits en OPAH CD \***
- **8 opérations d'aménagement d'ensemble** (Lyautey, Marschallhof-Reuss, Hautefort, Lizé-Mâcon, Moulin-Clainchard, Plaine Elan, Parc des Sports Baggersee, Weeber-Imbs) et des opérations ponctuelles d'aménagement d'espaces publics\* (réaménagement de la rue de l'Aéropostale, restructuration des jardins Solignac)
- **14 équipements publics** : relocalisation du Collège Solignac ; restructuration du groupe scolaire Reuss et création d'une restauration ; restructuration du groupe scolaire Ziegelwasser et création d'une restauration ; relocalisation de l'antenne Ziegelwasser du CSC Neuhoef ; relocalisation du gymnase Solignac ; restructuration du Centre de Loisirs et de la Jeunesse (CLJ) Police urbaine Strasbourg ; restructuration Stade Walter (2<sup>ème</sup> phase)\* ; restructuration d'une plateforme emploi-insertion-entrepreneuriat (MIDE)\* ; création de la maison du projet Neuhoef (hôpital Lyautey) ; relocalisation de la ludothèque Meinau ; restructuration et extension du gymnase Canardière\* ; création d'un préau sportif zone Baggersee\* ; réaménagement du Tennis Club Meinau\* ; relocalisation des locaux administratifs de la Ville et de l'Eurométropole Meinau (Maison du projet)\*
- **3 opérations à vocation économique** : relocalisation d'un centre de loisirs (Clé des Champs) ; relocalisation d'une halte-garderie (Halte-Jeux) ; relocalisation d'une moyenne surface alimentaire ([supermarché Eco](#))

#### 4.2.2. HautePierre (Strasbourg) – PRIN

HautePierre a tous les atouts d'un quartier qui bénéficie d'une situation stratégique dans l'agglomération par sa situation en première couronne, sa desserte et sa vocation actuelle, caractérisée par une diversité des fonctions et des modes d'occupation. Des liens fonctionnels forts (autoroute, tramway) existent avec le centre de l'agglomération et ses grands axes. C'est un quartier de destination pour l'ensemble des habitant-e-s de l'Eurométropole pour les équipements majeurs qui y sont implantés (hôpital, centre commercial, Zénith).

Doté d'un fort potentiel de développement, **le territoire de HautePierre a vocation à affirmer son rôle de pôle structurant à l'échelle de l'agglomération**. Les enjeux majeurs consistent à faire émerger une identité de quartier qui traduise la superposition des « échelles de vie » de la résidence, de la maille, du quartier à la ville et à l'agglomération, et qui crée des lieux de mixité plus intégrés, captant la grande diversité d'usagers qui, aujourd'hui, se croisent. Ainsi, les lieux à forts enjeux d'agglomération ont vocation à être rendus plus lisibles sur une nouvelle trame urbaine qui traverse et enrichit la trame historique.

Le projet prolonge les transformations engagées depuis dix ans (PNRU) sur les mailles Karine, Catherine et Jacqueline par la réalisation d'un maillage urbain permettant leur ouverture et leur perméabilité en même temps que la constitution d'unités résidentielles. La stratégie de développement du quartier vise à capitaliser sur la présence de l'hôpital de HautePierre, qui constitue un élément de notoriété et un moteur d'attractivité et de croissance du quartier, et à poursuivre la transformation des mailles Brigitte et Éléonore en trouvant un équilibre entre leur perméabilité et le maintien de leurs qualités grâce à des cœurs de maille préservés de la voiture.

Le projet urbain s'accompagne de la **création d'une nouvelle entrée au quartier** à partir de l'autoroute (A351) qui constituera un élément de liaison entre la zone d'activités des Forges, secteur en développement qui accueille activités, commerces et logements, et la maille Athéna. Il se concentre ensuite sur **les mailles Éléonore et Brigitte dont la situation, au sud de l'hôpital de HautePierre et en entrée de ville, constitue un levier de développement**. Le changement d'image attendu s'appuie sur la création d'un nouveau front bâti le long de l'avenue Racine et de la rue Calmette, l'aménagement d'un square et d'une esplanade urbaine reliant l'hôpital de HautePierre et la station de tramway au cœur de la maille Éléonore, et la création d'un mail planté est-ouest, traversant les deux mailles en projet, reliant le parc du Glacis au parc des sports à travers l'ensemble des mailles de HautePierre.

#### Synthèse du programme opérationnel HautePierre

Ville et l'Eurométropole, Ophéa et Somco, hors convention PNRU, dans le cadre d'une cession de patrimoine entre les deux bailleurs pour engager le renouvellement urbain du secteur du Marschallhof par la démolition de 165 logements sociaux (réalisée en 2014 et 2015) et la reconstruction de 100 logements sociaux sur site (45 logements en cours de travaux – dérogation validée en 2014).

(\* opérations non financées par l'ANRU)

- **373 logements locatifs sociaux démolis**
- **28 logements locatifs sociaux neufs** (19 PLUS et 9 PLAI)
- **203 logements privés neufs**, dont 22 au titre des contreparties foncières Action Logement
- **594 logements locatifs sociaux requalifiés**
- **594 logements locatifs sociaux résidentialisés**
- **763 logements privés en OPAH CD\***, dont 493 pour la résidentialisation
- **3 opérations d'aménagement d'ensemble** (maille Brigitte, maille Éléonore-centre, maille Éléonore-Racine Calmette)
- **4 équipements publics** : restructuration du groupe scolaire Éléonore et création d'une restauration ; regroupement et des locaux administratifs de la Ville et de l'Eurométropole HautePierre-Cronenbourg (Maison du projet)\* ; rénovation du complexe sportif Brigitte\* ; création d'un espace enfance et petite enfance à la piscine de HautePierre\*
- **6 opérations à vocation économique** : création de cellules commerciales avenue Cervantès ; construction de locaux dédiés pour la Maison Urbaine de Santé ; relocalisation de l'agence CAF\* ; relocalisation de l'agence d'Ophéa\* ; construction d'un hôtel hospitalier non médicalisé\*

#### 4.2.3. Quartiers-Ouest Les Écrivains (Schiltigheim-Bischheim) – PRIN

Le quartier des Écrivains s'inscrit dans le développement des faubourgs nord de la métropole caractérisés par une mixité de fonctions et de formes, et bénéficie de la plupart des services dans la proximité immédiate d'un site favorablement positionné dans l'agglomération avec un centre commercial bien achalandé, une gare TER et des équipements d'agglomération comme le centre nautique ou la Salle des fêtes de Schiltigheim. Ce territoire n'a pas bénéficié du premier programme de renouvellement urbain et une partie importante du patrimoine immobilier n'a pas bénéficié d'intervention depuis plus de 20 ans.

**Ce quartier de taille moyenne a vocation à demeurer essentiellement résidentiel** et à s'intégrer dans une nouvelle polarité d'agglomération constituée notamment d'équipements culturels, sportifs et commerciaux importants et d'un réseau de transport en commun bien pourvu et perfectible. Son potentiel de développement s'appuie sur la reconversion d'importantes friches industrielles situées à l'ouest, ainsi que celle de l'ancienne gendarmerie disposée entre les deux entités. Le quartier est appelé à s'intégrer dans cet ensemble par une meilleure diversification des formes et des statuts d'habitat.

Pour ce territoire entrant en dynamique de renouvellement urbain, le projet urbain est développé à travers trois axes d'intervention :

- ouvrir le quartier sur les secteurs voisins,
- organiser un cœur de quartier regroupant les principaux équipements publics,
- requalifier les équipements publics.

Le projet s'organise autour de la **création d'une allée paysagère accompagnée d'un axe de cheminements doux structurant est-ouest** entre la gare TER de Bischheim et les équipements d'agglomération situés à l'ouest et soutient le développement territorial des deux communes en venant contrebalancer les coupures nord-sud (voies ferrées, autoroute, canal). Ce nouvel espace public « inter-quartiers » permet d'ouvrir le quartier sur ses limites et de restructurer l'offre d'équipements et de services du quartier. Il se prolonge à travers la friche industrielle ISTRa qui participe à la diversification fonctionnelle et résidentielle du territoire élargi. Il constitue la base de recomposition des espaces publics du quartier qui seront hiérarchisés à travers leur dimensionnement et leur aménagement (rue support d'équipements publics, rue verte menant vers les grands espaces de sports et de loisirs au-delà du quartier, rue résidentielle). À une échelle plus large, **l'ouverture au nord sur un ensemble d'espaces de loisirs et sportifs** pourra faire de ce territoire, à long terme, une porte sur un grand parc urbain et agricole restant à concevoir du secteur de la rue de la Fontaine.

#### Synthèse du programme opérationnel Quartiers Ouest – Écrivains

(\* opérations non financées par l'ANRU)

- **336 logements locatifs sociaux démolis**
- **41 logements locatifs sociaux neufs** (34 PLUS et 7 PLAI)
- **261 logements privés neufs**, dont 84 au titre des contreparties foncières Action Logement
- **326 logements locatifs sociaux requalifiés**
- **586 logements locatifs sociaux résidentialisés**
- **19 logements privés en OPAH CD \***



- **1 opération d'aménagement d'ensemble** (Écrivains)
- **3 équipements publics** : création du groupe scolaire Victor Hugo ; création d'un équipement petite enfance ; restructuration lourde du groupe scolaire Les Pruneliers
- **1 opération à vocation économique** : création de locaux d'activités (ancienne friche SICOP)

#### 4.2.4. Elsau (Strasbourg) – PRIR « signalé »

Malgré l'extension de la ligne de tramway vers le sud-ouest en 2008, l'Elsau apparaît aujourd'hui comme un quartier peu fréquenté par l'ensemble des Strasbourgeois et à l'écart de la dynamique d'agglomération. Il reste connu essentiellement par le prisme de la maison d'arrêt de Strasbourg et est caractérisé par une forte insularité géographique renforcée par les infrastructures ferroviaires et routières. Le quartier bénéficie néanmoins d'un environnement paysager rare, au cœur du Parc naturel urbain (PNU) Ill-Bruche, d'une identité forte dans le domaine des cultures urbaines, et d'une proximité directe avec le centre-ville de Strasbourg, qui constituent de véritables leviers de développement.

**L'Elsau a vocation à demeurer un quartier principalement résidentiel**, pouvant accueillir des équipements avec un rayonnement d'agglomération dans certains domaines liés aux cultures urbaines du quartier et de loisirs de nature en ville. Grâce à son environnement naturel et à une desserte fortement structurée par les transports en commun, il peut également revendiquer la **vocation d'EcoQuartier à même de favoriser des dynamiques d'innovations dans le domaine du développement durable**.

Pour ce territoire entrant en dynamique de renouvellement urbain, la stratégie d'intervention du projet repose sur quatre axes d'intervention :

- ouvrir le quartier sur les quartiers voisins ;
- inscrire le quartier dans la trame des espaces naturels de l'agglomération (notamment dans l'axe est-ouest de l'Ill au Rhin), et construire des fonctions de loisirs et d'activités dans l'esprit du PNU ;
- requalifier l'entrée du quartier et réorganiser les services et les équipements de proximité dans le cadre d'une nouvelle centralité de quartier ;
- restaurer l'attractivité résidentielle par le renouvellement urbain des secteurs de logement social les moins attractifs, la réalisation d'opérations de diversification de l'habitat, et une attention à l'accompagnement du secteur pavillonnaire.

L'ensemble des interventions se concentrera sur 2 secteurs principaux. **L'entrée du quartier est recomposée** pour accueillir les nouveaux services et commerces mais aussi pour ouvrir le quartier vers la Montagne-Verte et le centre-ville de Strasbourg et ré-articuler le grand ensemble au secteur de l'Unterelsau (ancien faubourg et Maison d'arrêt de Strasbourg) et au tissu pavillonnaire au sud. **La rue Schongauer devient le nouvel axe de recomposition urbaine autour de laquelle s'organise une succession de parcs et de liaisons douces s'ouvrant vers les plaines et berges de l'Ill offrant un cadre apaisé et raffraîchi au nouveau groupe scolaire, aux logements sociaux requalifiés et aux îlots de diversification de l'habitat.**

#### **Synthèse du programme opérationnel Elsau**

(\* opérations non financées par l'ANRU)

- **412 logements locatifs sociaux démolis**
- **18 logements locatifs sociaux neufs** (12 PLUS et 6 PLAI)
- **360 logements privés neufs**, dont 40 au titre des contreparties foncières Action Logement
- **1 187 logements locatifs sociaux requalifiés**
- **1 229 logements locatifs sociaux résidentialisés**
- **36 logements privés en OPAH CD \***
- **2 opérations d'aménagement d'ensemble** (Watteau-Grünwald, Schongauer)
- **3 équipements publics** : **relocalisation du groupe scolaire et du gymnase Schongauer** et création d'une restauration ; création d'une salle de boxe\* ; création d'une Maison des services publics\*
- **2 opérations à vocation économique** : création de cellules commerciales rue Watteau ; création d'une maison urbaine de santé

#### 4.2.5. Cronembourg 'Cité Nucléaire' (Strasbourg) – PRIR

**La stratégie de développement du quartier de Cronembourg affirme sa vocation de secteur résidentiel** bien relié à l'agglomération avec une offre de services et des équipements rayonnants sur leur environnement proche. Les connections avec le quartier historique de Cronembourg s'appuient à l'ouest, sur la route de Mittelhausbergen et, au sud et à l'est, sur le parc de la Bergerie et la rue de Hochfelden avec la

polarité émergente autour du collège, de la maison de l'enfance, du centre socio-culturel et de la médiathèque.

Le projet repose sur la **prolongation vers le nord de la reconfiguration urbaine de la rue de Hochfelden, à la fois un axe de désenclavement et d'urbanisation du quartier**. Cette colonne vertébrale, qui sert de support pour les commerces, les activités et les équipements, permet de créer de nouveaux îlots urbains et d'affirmer son statut d'axe d'agglomération en ouvrant le quartier vers l'Espace européen de l'entreprise. L'urbanisation de part et d'autre de l'axe permet de poursuivre la reconfiguration et la revalorisation de ce secteur dans la continuité des opérations déjà menées dans le PNRU et de développer un maillage secondaire est-ouest en apportant davantage de perméabilité vers le cœur du quartier et vers les nouveaux secteurs de développement à l'est (opérations neuves du PNRU, opération de reconversion de l'ancien centre de tri postal sur le ban communal de Schiltigheim, secteurs d'habitat pavillonnaire existants). La démolition-reconstruction du centre socioculturel Victor-Schoelcher et de la médiathèque conforte la **requalification déjà engagée de l'entrée est du quartier** et constituent une opportunité pour poursuivre l'amélioration de l'attractivité résidentielle en offrant des lieux de vie favorisant les relations intra et inter-quartiers.

#### **Synthèse du programme opérationnel Cronembourg**

(\* opérations non financées par l'ANRU)

- **188 logements locatifs sociaux démolis \***
- **150 logements privés neufs \***
- **63 logements locatifs sociaux requalifiés**
- **63 logements locatifs sociaux résidentialisés \***
- **160 logements privés en OPAH CD \***
- **14 opérations d'aménagement d'espaces publics \***
- **2 équipements publics** : démolition et reconstruction d'un équipement mutualisé comprenant le CSC Victor Schoelcher, la médiathèque, un atelier municipal du service des espaces verts et restructuration du local Jeunes (Aquarium)\* ; construction d'un préau sportif au stade Exès-Rieth\*

#### **4.2.6. Lingolsheim 'Hirondelles' (Lingolsheim) – PRIR**

Ce quartier de petite taille à l'échelle de la ville a vocation à être totalement intégré dans son environnement tout en préservant une **fonction résidentielle de qualité**. Il formera ainsi une polarité attractive pour les habitant-e-s grâce à des équipements de qualité (l'Albatros) et la desserte par le tramway depuis 2008.

Le projet urbain permet d'achever, par la démolition des dernières tours, la transformation complète de ce territoire engagée il y a plus de dix ans et qui prévoyait dès l'origine la démolition de tout le parc de logements sociaux existants. Tous les équipements publics ont été réalisés dans le cadre du PNRU à l'exception d'une rue nouvelle et d'un cheminement doux dont la réalisation permettra d'achever, d'ici 2022, la trame urbaine inscrite à la convention de 2007.

#### **Synthèse du programme opérationnel Lingolsheim – Hirondelles**

(\* opérations non financées par l'ANRU)

- **148 logements locatifs sociaux démolis**
- **196 logements privés neufs \***

#### **4.2.7 Libermann (Illkirch) – PRIR**

Situé au cœur d'un secteur pavillonnaire, le quartier Libermann dispose d'atouts paysagers forts et d'un cadre de vie de qualité. Néanmoins, si le quartier conserve une bonne réputation à l'échelle de l'agglomération, son attractivité est fragile, avec des signes croissants de paupérisation, des commerces en perte de vitesse, et une partie du patrimoine obsolète, malgré une opération de rénovation d'une partie du parc social achevée en 2012 hors PNRU.

**La vocation du quartier demeure résidentielle**, et le projet vise à développer l'attractivité de son parc immobilier ainsi que son **rôle de polarité secondaire de la commune**, par une mise en valeur des équipements et commerces appelés à devenir des lieux de destination.

Pour ce territoire entrant en dynamique de renouvellement urbain, le projet est déployé autour de 2 axes d'interventions :

- ouvrir le quartier sur son environnement en adaptant la forme urbaine au tissu résidentiel voisin ;
- reconfigurer la polarité commerciale et d'équipements.

**Au nord, une polarité scolaire et commerciale attrayante est développée** en relation avec son environnement urbain et la commune par la restructuration du centre commercial « Leclerc Express » et l'aménagement d'espaces publics (place publique, voiries adaptées...) permettant de faire le lien entre les différents équipements (future « Maison de la Jeunesse et des Associations », collège Nelson Mandela et école élémentaire Libermann). **Le centre du quartier est reconfiguré pour favoriser les liaisons transversales est-ouest** et la création d'une nouvelle distribution viaire pour créer un maillage à échelle urbaine.

### **Synthèse du programme opérationnel Libermann**

(\* opérations non financées par l'ANRU)

- **166 logements locatifs sociaux démolis**
- **35 logements locatifs sociaux neufs** (18 PLUS et 17 PLAI)
- **151 logements privés neufs**, dont 18 au titre des contreparties foncières Action Logement
- **174 logements locatifs sociaux requalifiés \***
- **64 logements locatifs sociaux résidentialisés \***
- **5 opérations** ponctuelles d'aménagement des espaces publics\* : création de deux rues traversantes est-ouest et d'une nouvelle place publique au nord, création d'un mail planté en prolongement de la rue nord-sud, réaménagements ponctuels d'espaces publics existants
- **2 équipements publics** : restructuration de l'école élémentaire Libermann, création d'une Maison de la Jeunesse et des Associations \*
- **1 opération à vocation économique** : réhabilitation du centre commercial \* (opérateur privé – réalisé en avril 2019)

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

## **Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux**

Le volume de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux est déterminé par le volume de démolitions programmées dans le cadre du NPNRU. Le règlement général de l'ANRU précise que les projets de renouvellement urbain doivent garantir une reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis compatible avec les besoins structurels en logements locatifs sociaux fixés notamment dans les programmes locaux de l'habitat.

Ainsi, au regard des forts besoins en logement social sur le territoire de l'Eurométropole, il est acté que la reconstitution de l'offre démolie :

- n'est pas comptabilisée dans le volume annuel de la production contribuant aux objectifs du PLU et qu'elle s'ajoute à la production de droit commun de 1 100 logements locatifs sociaux par an ;
- est réalisée à hauteur de 100 % de l'offre démolie validée par l'ANRU, soit **2 421** logements locatifs sociaux (**2 233** financés par l'ANRU, dont 60% seront réalisés en PLAI) ;
- est réalisée à hauteur de **89%** « hors site » (**1 991** logements) et **11%** « sur site » (**242** logements).

### **4.3.1. La reconstitution de l'offre démolie « hors site »**

#### **Principes de localisation de l'offre**

L'offre de reconstitution « hors site » du NPNRU veille à respecter proportionnellement la répartition territoriale indiquée dans volet habitat du PLU<sup>9</sup>. Sa localisation est privilégiée à proximité des zones d'emploi, des transports en commun et des services de proximité.

<sup>9</sup> Le volet habitat du PLU invite à un rééquilibrage de la production sur le territoire de l'Eurométropole, notamment pour contribuer aux objectifs de construction de logements sociaux des communes déficitaires au titre de la loi SRU. À cet effet, les communes carencées sont sollicitées à hauteur de 15 % de la production. Pour autant, 47 % de la production de logements locatifs sociaux en droit commun est également fléchée sur les communes de Strasbourg, Schiltigheim et Bischheim, qui ont toutes dépassé le taux des 25 % SRU. Le



### Principes de mixité sociale

À l'échelle d'une opération de logement social, dans un souci de mixité, le PLU prévoit une part indicative de production de 30 % de PLAI, qui peut être modulée au cas par cas au regard des spécificités de l'opération. L'obligation de l'ANRU de reconstituer à 60 % en PLAI, conduit donc à réaliser des opérations de financements mixtes émergeant pour partie au NPNRU et pour partie sur le droit commun (« surplus » des PLUS à réaliser pour contribuer aux objectifs du PLU). La reconstitution de l'offre démolie peut également être réalisée au sein d'opérations de produits « structure » de type résidences sociales, pensions de famille ou résidence d'accueil (100% PLAI).

### Identification des sites

Les comités d'engagement du 28 mars et du 9 octobre 2019 puis celui du 25 novembre 2021 ont validé la reconstitution « hors site » de 1 991 logements locatifs sociaux (hors reconstitution Cronembourg), dont 1 257 PLAI et 734 PLUS, répartis comme suit par bailleurs :

	PLAI	PLUS	Total
Ophéa	743	437	1 180
Alsace Habitat <sup>10</sup>	210	109	319
Habitation Moderne	148	92	240
Habitat de l'III	83	48	131
CDC Habitat	30	20	50
Sedes	43	28	71
<b>total</b>	<b>1 257</b>	<b>734</b>	<b>1 991</b>

À l'issue de 3 ajustements mineurs, signés respectivement en octobre 2021, juin 2022 et juillet 2023, les opérations identifiées couvrent 87% des besoins de reconstitution.

Pour réaliser ces opérations, quatre sources de foncier sont mobilisées :

- les communes et l'Eurométropole viennent en appui des bailleurs à travers la mobilisation de leur foncier propre, en identifiant des terrains au sein des opérations d'aménagement, et en accompagnant les négociations avec les promoteurs immobiliers pour les opérations en VEFA ;
- les bailleurs mobilisent également le foncier de leurs programmes immobiliers.

#### 4.3.2. La reconstitution de l'offre démolie « sur site »

##### Principes de localisation de l'offre

Pour pouvoir déroger à la règle de la reconstitution sur site, le règlement général de l'ANRU précise que les exceptions sont limitées et justifiées par le contexte local et par la contribution des réponses proposées à l'objectif d'équilibre social et territorial de l'habitat et des populations.

Dans les territoires en renouvellement urbain de l'Eurométropole, en situation de forte reconstruction et de densification, il est nécessaire d'intégrer une diversité de produits notamment en logements sociaux pour éviter de nouveaux effets de contraste entre logements sociaux anciens et logements privés neufs qui risqueraient de reproduire du marquage social. Par ailleurs, de manière générale sur l'ensemble des QPV concernés, la part de personnes âgées mise au regard de l'offre accessible et adaptée au sein du parc existant conduit la collectivité et les bailleurs sociaux à vouloir développer une offre nouvelle accessible, adaptée aux besoins des personnes âgées.

Ainsi, selon les quartiers, la stratégie adoptée vise :

- soit à contribuer pour partie au logement des personnes âgées présentes au sein du quartier, dans une logique de parcours résidentiel ascendant (relogement dans du neuf et dans un logement à la fois accessible et adapté) ; les logements ainsi libérés du fait de ces mutations permettront également d'accueillir un public entrant ;
- soit à accueillir, au sein de cette offre nouvelle, un public entrant.

maintien d'un objectif de production de logements locatifs sociaux pour ces communes tient compte de la part encore importante de production globale en logements qui s'y réalise chaque année en lien avec leurs potentiels fonciers respectifs.

<sup>10</sup> Alsace Habitat est une SAEM née en 2020 de la fusion de Opus 67 et Sibar

## Identification des sites

Les comités d'engagement du 28 mars et du 9 octobre 2019 puis celui du 25 novembre 2021 ont validé la reconstitution de 242 logements locatifs sociaux sur site (86 PLAI et 156 PLUS), dont 237 logements en réponse aux besoins spécifiques des personnes âgées et 5 logements en transformation (passages ou changement de destination), répartis comme suit par territoire et par bailleurs :

	PLAI	PLUS	Total
PRIN Neuhof - Meinau	47	73	120
PRIN HautePierre	9	19	28
PRIN Quartiers-Ouest Écrivains	7	34	41
PRIR signalé Elsau	6	12	18
PRIR Cronembourg	-	-	-
PRIR Lingolsheim	-	-	-
PRIR Libermann	17	18	35
<b>total</b>	<b>86</b>	<b>156</b>	<b>242</b>
dont Ophéa	40	84	124
dont Alsace Habitat <sup>11</sup>	7	34	41
dont Habitation Moderne	12	13	25
dont Habitat de l'III	17	18	35
dont Sedes	10	7	17

## Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

### Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

Le rééquilibrage de l'habitat social au sein de l'agglomération est un principe posé par le volet Habitat du PLU. Dans cette perspective, les projets de renouvellement urbain permettent de déconcentrer l'offre de logements sociaux au sein des QPV, de remettre à niveau les logements sociaux anciens et de diversifier le parc social par de nouvelles constructions. Pour assurer cette diversification, trois types d'intervention sont mis en œuvre :

- la création d'une offre de logements neufs aux formes urbaines variées, soit privée (logements en accession, accession sociale, en logements intermédiaires ou logements locatifs privés), soit sociale (logements locatifs sociaux adaptés à des publics spécifiques - voir article 4.3) ;
- la requalification du parc social existant ;
- la requalification du parc privé existant à travers une stratégie d'intervention sur les copropriétés.

La stratégie de diversification de l'offre immobilière dans les QPV en renouvellement urbain s'appuiera sur des propositions innovantes pour rendre attractifs ces secteurs. Dans cette perspective, les opérations immobilières développeront des particularités propres et novatrices (formes urbaines différentes, espaces communs partagés, habitat participatif, constructions en bois,...) et répondant aux demandes des habitant-e-s (offre diversifiée et accessible, permettant des parcours résidentiels choisis). Ces particularités et la qualité globale des opérations seront garanties par le dispositif de pilotage du NPNRU (suivi de la qualité urbaine, **environnementale**, architecturale et paysagère des opérations, consultations promoteurs – voir articles 3.2 et 7.2).

### Synthèse de la diversification de l'offre de logements programmée

Total démolitions	Total logements neufs	dont logements	dont logement	Total logements requalifiés	Total OPAH

<sup>11</sup> Alsace Habitat est une SAEM née en 2020 de la fusion de Opus 67 et Sibar

			sociaux	s privés		
PRIN Neuhof - Meinau	954	1 124	175	949	1 490	126
PRIN HautePierre	373	231	28	203	594	723
PRIN Quartiers-Ouest	336	302	41	261	326	19
PRIR signalé Elsau	412	378	18	360	1 187	36
PRIR Cronembourg	188	150	-	150	63	160
PRIR Lingolsheim	148	196	-	196	-	-
PRIR Libermann	166	186	35	151	174	-
<b>total</b>	<b>2 577</b>	<b>2 567</b>	<b>297</b>	<b>2 270</b>	<b>3 834</b>	<b>1 064</b>
		100%	11,6%	88,4%		

Le programme de diversification de l'habitat est mené à travers un volume quasiment constant de logements (légère dédensification globale) qui s'inscrit dans la volonté du porteur de projet de ne pas augmenter la densité de ces territoires, et abouti à créer<sup>12</sup> :

- une offre de logements neufs, dont 88% de logements privés ;
- une baisse de 13% du nombre de logements sociaux (- 2 280 logements locatifs sociaux en solde de la démolition-reconstruction sur site) ;
- une requalification de 22% du parc social total (qui s'ajoute aux réhabilitations menées dans le cadre du PNRU et dans le droit commun).

À terme, selon ce programme prévisionnel, le taux de logements locatifs sociaux des 7 QPV baisserait globalement de 10 points<sup>13</sup>.

### 5.1.1. La diversification résidentielle

L'étude de marché immobilier menée dans le cadre du protocole de préfiguration<sup>14</sup> a identifié que les ventes de logements privés dans les QPV bénéficiant du NPNRU peuvent représenter 10 à 15 % du marché immobilier du territoire de la métropole<sup>15</sup>, et que la temporalité et le cadencement de la commercialisation des opérations de diversification est primordiale.

#### Les types d'opérations développées

Pour réaliser la diversification résidentielle, en sus du dispositif de TVA réduite applicable à l'ensemble des QPV, divers types d'opérations seront développés dans les projets de renouvellement urbain.

- **Programme d'accession sociale sécurisée à la propriété**

Cette catégorie d'opérations d'accession à la propriété est destinée principalement à une clientèle endogène située dans les 3 premiers déciles, qui dispose d'une capacité limitée d'endettement<sup>16</sup>. Ces opérations pourront être réalisées en accession sociale sécurisée de type PSLA ou en accession sociale sécurisée de type coopératif.

<sup>12</sup> Évolution de la diversification estimée à partir des données de 2016 (INSEE) figurant au tableau de l'article 1.2 de la présente convention

<sup>13</sup> Cette estimation est basée sur les données de 2016 (INSEE) figurant au tableau de l'article 1.2 de la présente convention, et n'intègre pas les opérations de diversification réalisées dans l'intervalle sur les territoires bénéficiant du premier programme de renouvellement urbain (données non-intégrées dans les dernières données INSEE disponibles). Ces chiffres seront précisés dans le cadre du dispositif d'évaluation du programme de renouvellement urbain.

<sup>14</sup> Étude « marché immobilier et stratégie de diversification de l'habitat » réalisée en 2016-2017 par le cabinet Adéquation dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU

<sup>15</sup> Soit environ 240 logements par an correspondant à 8 ans d'offre au regard des estimations du potentiel dans ces QPV, considérant qu'à la date de l'étude et de l'élaboration de la convention partenariale, le marché immobilier du territoire de la métropole est de l'ordre de 1 600 à 1 900 ventes de logements par an.

<sup>16</sup> Au moment de l'élaboration de la convention, la capacité d'achat est de l'ordre de 105 000 € pour le 2<sup>e</sup> décile et de 130 000 € pour le 3<sup>e</sup> décile des habitants de l'Eurométropole de Strasbourg.

Pour les réaliser et assurer la maîtrise des prix de vente visés<sup>17</sup>, divers outils seront mobilisés (maîtrise des coûts fonciers à travers les consultations promoteurs ou le recours à un bail réel solidaire, mobilisation des primes ANRU – détaillée ci-après, etc.).

Le développement d'opérations d'accession sociale sécurisée sera réalisé de manière privilégiée par petites opérations de l'ordre de 15 à 20 logements et dans un positionnement territorial proche des écoles et des commerces du quartier. Elles pourront être intégrées dans une opération mixte contenant d'autres produits immobiliers pour en renforcer la mixité.

- **Programme mixte d'opérations d'accession à la propriété**

Ce type d'opérations immobilières regroupe sur un même tènement plusieurs produits :

- des logements à prix raisonnables<sup>18</sup> destinés à l'accession des habitants entre le 4<sup>ème</sup> et le 6<sup>ème</sup> déciles de revenus, qui n'ont pas accès à l'accession sociale sécurisée (revenus trop élevés par rapport au barème PSLA pour le 6<sup>ème</sup> décile notamment) et rencontrent des difficultés à financer des acquisitions en logement neuf au regard des prix du marché immobilier de la métropole<sup>19</sup> ;
- des logements à prix plus élevés<sup>20</sup> présentant des particularités « coup de cœur » (attiques, maisons sur le toit ou loft à aménager) permettant l'accession à la propriété d'une population exogène jeune située dans les 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> déciles de revenus ;
- des logements à destination des investisseurs particuliers privés (en défiscalisation type dispositif loi Pinel)<sup>21</sup> qui permettront de développer une offre locative privée destinée aux classes moyennes ; la potentialité de développement de ce produit est de l'ordre de 20 % des logements d'une opération mixte.

- **Programme de logement locatif privé**

La diversification passera aussi par une offre locative complémentaire du logement social :

- les opérations locatives privées du type logement intermédiaire (cf. décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014) permettent de développer une offre locative complémentaire destinée aux classes moyennes exogènes ; une vigilance sera portée sur les loyers de sortie et les typologies de ces opérations qui privilégieront les grands logements à partir des T3 ;
- les opérations locatives de Foncière Logement complètent l'offre de logement locatif privé et permet l'accueil d'une population exogène jeune entrant ou établie dans la vie active.

La temporalité de la mise sur le marché correspondra à l'avancement des transformations de chaque QPV, qui déterminera le lancement des opérations commerciales telles que décrites plus haut.

### **L'interaction des opérations de diversification en QPV avec le marché immobilier de la métropole**

Les opérations de diversification menées dans les territoires en renouvellement urbain bénéficient d'un avantage concurrentiel sur le marché immobilier global de la métropole, grâce à :

- l'accompagnement étroit de promoteurs par le biais des consultations qui garantissent un processus fluide d'élaboration du projet jusqu'au permis de construire ;
- des valeurs foncières maîtrisées garantissant un prix du logement<sup>22</sup> ;
- la mobilisation des primes accession ANRU (détaillée ci-après).

---

<sup>17</sup> Au moment de l'élaboration de la convention, le prix de vente visé pour les opérations d'accession sociale sécurisée est établi entre 2 300 € et 2 500 € le m<sup>2</sup> SH TVA réduite incluse.

<sup>18</sup> Au moment de l'élaboration de la convention, le prix de vente visé pour les opérations d'accession à prix raisonnable est établi entre 2 700 € et 2 950 € le m<sup>2</sup> SH en TVA à 20%.

<sup>19</sup> Au moment de l'élaboration de la convention, la moyenne des prix de vente des logements neufs à l'échelle de la métropole est entre 3 250 € et 3 600 € le m<sup>2</sup> SH TTC.

<sup>20</sup> Au moment de l'élaboration de la convention, le prix de vente visé pour les opérations d'accession à prix plus élevés est établi entre 2 950 € et 3 150 € le m<sup>2</sup> SH TTC.

<sup>21</sup> Au moment de l'élaboration de la convention, le prix de vente visé pour les opérations d'accession à destination des investisseurs privés est établi entre 3 100 € et 3 300 € le m<sup>2</sup> SH TTC.

<sup>22</sup> Au moment de l'élaboration de la convention, les charges foncières pratiquées sur le territoire de l'Eurométropole (entre 450 et 650 € le m<sup>2</sup> SDP) ne permettent pas aux promoteurs de proposer des prix de vente compétitifs par rapport à ceux en QPV ; même pour les opérations en zone de 300 mètres, le différentiel de TVA ne compensera pas le gap sur les prix de vente. La différence sera toujours de l'ordre de 250 à 300 € le m<sup>2</sup> Sh, hors stationnement.

Dans la bande des 300 mètres des QPV en renouvellement urbain, les fonciers disponibles sont globalement rares (à l'exception du QPV Quartier-Ouest) et, au même titre que pour le marché immobilier global de la métropole, les opérations qui s'y développeront n'entrent pas en concurrence directe avec l'offre nouvelle développée plus au cœur des QPV.

De plus, au regard des difficultés rencontrées par les classes moyennes pour acquérir sur le marché immobilier du territoire de la métropole des logements correspondants à leurs attentes et besoins, et de la raréfaction de l'offre en transaction (phénomène accentué par les locations saisonnières type Airbnb), l'offre de logements privés créée dans le cadre des projets de renouvellement pourra satisfaire une demande estimée aujourd'hui à environ 10 à 15 % du marché.

### **Mobilisation des primes accession versées par l'ANRU**

en cours de mise à jour

#### **5.1.2. La requalification de logements sociaux**

Dans le cadre du NPNRU, 3 834 logements sociaux seront requalifiés et les espaces extérieurs de 4 225 logements sociaux seront résidentialisés.

La requalification de logements locatifs sociaux se fera selon deux niveaux :

- un niveau de requalification « socle » basé sur l'atteinte du « BBC rénovation », incluant la mise aux normes des immeubles et logements concernés ;
- un niveau de requalification « de niveau 2 » pour certaines opérations ciblées.

L'Eurométropole a mis en place un dispositif partenarial d'aide en lien avec la Banque des Territoires - Caisse des Dépôts et consignations et l'AREAL<sup>23</sup> pour accompagner le niveau « socle » de requalification. L'atteinte du label « BBC rénovation » est posée comme critère d'éligibilité, par souci de cohérence avec les objectifs du PCAET 2030 de l'Eurométropole (voir article 11.5 de la présente convention).

Afin d'accompagner au mieux les ambitions renforcées de certaines opérations, le « niveau 2 » de requalification donne lieu à la mise en place d'aides financières complémentaires de l'Eurométropole pour ces opérations. Elles correspondent à des immeubles situés dans une interface urbaine ou paysagère à enjeux (exposition privilégiée dans le cadre du projet urbain d'ensemble propre à chaque QPV), identifiée pour chaque projet selon les critères suivants (cartes jointes en annexe A9) :

- la création-extension de balcons et terrasses en cohérence avec le projet urbain ;
- le percement-traitement des pignons aveugles ;
- le retournement d'entrées d'immeubles en cohérence avec le projet urbain ;
- l'atteinte d'un label énergétique supérieur au niveau BBC rénovation (programme passif, BBC rénovation moins 15%...);
- la restructuration des logements.

#### **5.1.3. Les interventions sur les copropriétés privées**

L'intervention sur les copropriétés privées dégradées situées au cœur ou en proximité des projets de renouvellement urbain est une condition de leur réussite, en évitant les effets de contraste avec les bâtiments qui n'auraient pas été traités dans le calendrier de la mise en œuvre des projets. Le plan d'actions d'accompagnement des copropriétés privées défini à l'issue des études du protocole de préfiguration<sup>24</sup>, veille à la bonne articulation entre le projet de renouvellement urbain et le choix opéré pour accompagner les

---

<sup>23</sup> Convention de financement de la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux dans le cadre du NPNRU sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, signée le 27 juin 2019

<sup>24</sup> Étude « Copropriétés privées » réalisée en 2017-2018 par le groupement Soliha & Alter-Alsace-Énergies dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU



copropriétés en difficulté. L'intervention sur leur environnement urbain immédiat est un élément de réussite de l'action de redressement des copropriétés.

### L'identification des copropriétés nécessitant un accompagnement

Sur l'ensemble des copropriétés étudiées au sein des QPV ou sur leurs franges, les suivantes ont été fléchées pour bénéficier d'un accompagnement :

QPV	copropriété	nb de logts	programme arbitré
Quartiers ouest - Écrivains	Pierre Moreau	27	POPAC
Hautepierre	Les Sorbiers	16	POPAC
Lingolsheim	Le Mercator	106	POPAC
Lingolsheim	La Pairolière	29	POPAC
<b>Sous total POPAC</b>		<b>178</b>	
Meinau	La Canardière bât. A	30	OPAH
Meinau	La Canardière bât. B	96	OPAH
Hautepierre	Parc d'Ober	270	OPAH
Elsau	Léonard De Vinci	36	OPAH
Quartiers ouest	Les Marguerites	19	OPAH
Cronenbourg	Cronenbourg bât. C	80	OPAH
Cronenbourg	Cronenbourg bât. T	40	OPAH
Cronenbourg	Cronenbourg bât. F	40	OPAH
<b>Sous total OPAH – réhabilitation / résidentialisation</b>		<b>611</b>	

À celles-ci, s'ajoutent trois copropriétés issues de la première OPAH, pour lesquelles des interventions de résidentialisation sont encore nécessaires :

QPV	copropriété	nb de logts	programme arbitrée
Hautepierre	Eléonore 1	169	OPAH
Hautepierre	Eléonore 2	324	OPAH
Koenigshoffen	Spender *	253	OPAH
<b>Sous-total OPAH – volet résidentialisation</b>		<b>746</b>	

\* La copropriété Spender n'est pas intégrée dans un projet de renouvellement urbain

### Le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)

Le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) a été reconduit sur l'ensemble du territoire métropolitain sur la période 2018-2020, par délibération du Conseil de l'Eurométropole du 29 juin 2018. Il distingue plusieurs niveaux d'accompagnement :

- niveau 1 : aide au montage du dossier de l'ANAH, en lien avec le dispositif du programme d'intérêt général (PIG) « Habiter mieux », devenu « Habiter l'Eurométropole » 2018-2022 ;
- niveau 2 : accompagnement social en plus de l'aide au montage du dossier ;
- niveau 3 : accompagnement avec interventions complémentaires des différentes associations opérateurs du POPAC, selon la problématique.

L'ensemble des copropriétés concernées par le NPNRU ont été intégrées dans le suivi et l'accompagnement effectué par le POPAC.

### L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat « Copropriétés dégradées » (OPAH CD)

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat « Copropriétés Dégradées » (OPAH CD) 2019-2024 a été validée par délibération du Conseil de l'Eurométropole du 25 janvier 2019 (délibération de lancement et projet de convention en annexe C5) et participe pleinement à la réalisation des objectifs du NPNRU.

Elle est destinée à l'accompagnement des 11 copropriétés privées (1 357 logements) les plus fragiles, dont 10 sont situées dans les territoires en renouvellement urbain. Elle sera mise en œuvre selon deux types d'accompagnement liés aux problématiques rencontrées par les copropriétés : un accompagnement complet de 8 nouvelles copropriétés (611 logements) et la poursuite de l'accompagnement sur le volet résidentialisation de 3 copropriétés (746 logements) issues de la première OPAH.

La mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH CD est menée avec l'appui d'une mission de suivi-animation dédiée portée par un opérateur externe sous le pilotage du service de l'Habitat, dont les missions sont :

- assurer une présence régulière auprès des copropriétaires (informations, présence aux réunions des conseils syndicaux, visites de site etc.) ;

- mener l'analyse pré-opérationnelle à travers la réalisation d'un diagnostic par copropriété (et différencié par bâtiment) et la définition d'une stratégie d'intervention ;
- accompagner la mise en œuvre opérationnelle à travers un accompagnement juridique et foncier de la copropriété, un appui aux instances de gestion des copropriétaires, un accompagnement spécifique sur le volet sanitaire et social et dans l'insertion urbaine de la copropriété, la définition du programme de travaux et le suivi de chantier.

L'OPAH est mise en œuvre en deux temps :

- 2019-2021 – tranche ferme : réalisation de missions pré-opérationnelles complémentaires visant à finaliser le programme d'actions, l'entrée en accompagnement des copropriétés concernées ;
- 2021-2024 – tranche conditionnelle : mise en œuvre du programme d'actions issu des missions pré-opérationnelles complémentaires (scénarios de résidentialisation, éventuelle scission ou portage sur certaines copropriétés, etc.) et le lancement de la phase travaux des copropriétés Marguerites, Canardière (bâtiments A et B), Cronembourg C et F, Parc d'Ober, Spender et Léonard de Vinci.

Depuis 2020 et successivement la crise sanitaire puis la guerre en Ukraine, ces copropriétés sont exposées à une double augmentation du coût des travaux et de l'énergie qui impacte les programmes de travaux prévus et fragilise la situation de ménages déjà en difficulté.

En 2023, la majorité des copropriétés auront votés leurs programmes de travaux de rénovation globale et, ou de résidentialisation et plusieurs d'entre-elles seront en préparation de la phase chantier. Toutefois, la durée des travaux à prévoir et la complexité des situations de l'intégralité de ces copropriétés questionnent sur l'impact de la fin de l'OPAH copropriétés dégradées en novembre 2024. La question du cadre à envisager pour poursuivre le suivi animation de ces copropriétés pendant la phase travaux est en cours d'étude.

## **Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité**

en cours de mise à jour

## Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

### Article 6.1. Démarche et documents cadres de la réforme des attributions

Le **Document Cadre** de l'Eurométropole de Strasbourg fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu par la loi Égalité et citoyenneté et par l'article L. 441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, a été adopté par le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 24 novembre 2017 (annexe D1). Il contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Pour le territoire de l'Eurométropole, les 7 orientations stratégiques d'attributions sont les suivantes :

- prendre en compte l'ensemble des demandes (conforter la vocation universaliste du logement locatif social tout en tenant compte des plus démunis) pour mettre en œuvre toutes les mixités sur le territoire ;
- prendre en compte les publics prioritaires (L 441-1 du CCH, Dalo, relogés ANRU) sur l'ensemble du territoire tout en maintenant la spécificité des publics prioritaires « accompagnés » (publics de l'Accord Collectif Départemental - ACD) ;
- engager le rééquilibrage des QPV et plus particulièrement en renouvellement urbain ;
- mieux accompagner et informer les demandeurs sur les parcours résidentiels, en particulier les demandeurs les plus fragiles ;
- garantir l'équité de traitement des ménages et la transparence des processus d'attribution ;
- favoriser les mutations comme leviers d'équilibre de l'occupation du parc ;
- définir des trajectoires pour plus de diversité et de progression pour les 5 secteurs de l'Eurométropole.

Ces orientations ont été déclinées de manière opérationnelle dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) et la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

**Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)**, adopté par le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 16 décembre 2016 pour une durée de 6 ans (annexe D2), comporte 6 mesures qui visent à améliorer et fluidifier les processus d'attribution, à rendre le demandeur acteur de sa demande et à améliorer le partenariat (bailleurs, réservataires, communes) autour de la gestion de la demande.

Il comprend notamment la mise en place d'un Service d'Accueil et d'Information des Demandeurs (au stade de la préfiguration à ce jour sur le territoire de la métropole) et la mise en place d'une cotation (expérimentée sur le territoire en 2018, rendue obligatoire par la loi ELAN en 2019).

[Arrivé à échéance en 2023, un deuxième PPGDID est en cours d'élaboration en vue d'une signature début 2024.](#)

**La Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)**, adoptée par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 28 juin 2019 pour une durée de 6 ans (annexe D3), décline le Document Cadre d'orientations de manière opérationnelle. Elle porte entre autres sur les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution.

Les signataires de la CIA (bailleurs sociaux et réservataires) s'engagent à :

- mettre en œuvre un scénario visant l'atteinte de l'objectif de 25 % d'attributions (suivies de baux signés) hors QPV à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile et relogés ANRU à l'issue de la convention, et une répartition équitable de l'objectif de 25 % d'attributions (suivies de baux signés) hors QPV par bailleurs (cf. tableau inscrit dans la CIA) ;
- mettre en œuvre un objectif global d'attribution (suivies ou non de baux signés) en faveur des Publics Prioritaires à hauteur de 42,5 % de l'ensemble des attributions, intégrant :
  - o le cadre commun de l'Accord Collectif Départemental (ACD) 2019-2021 validé par le Comité responsable du plan du PDALHPD du 1<sup>er</sup> avril ;
  - o les objectifs d'attribution (suivies ou non de baux signés) en faveur des Publics Prioritaires L441-1 labellisés ACD par les réservataires ;

- les objectifs d'attributions (suivies ou non de baux signés) des publics L441-1 labellisés par les bailleurs sociaux du territoire;
- atteindre un objectif quantifié d'attributions (non suivies de baux signés) pour les ménages des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles au moins équivalent à celui réalisé en année N-1 (varie entre 71 % et 90 %), pour chaque QPV ;
- veiller à favoriser l'accueil des ménages salariés pour permettre une répartition équilibrée dans les attributions entre les ménages Q2, Q3, Q4 ;
- mettre en œuvre et/ou contribuer aux objectifs qualitatifs de relogement des ménages dans le cadre du NPNRU.

Les premiers bilans de la CIA sont globalement positifs et démontrent l'implication des bailleurs et de l'ensemble des réservataires pour l'accès au logement des publics fragiles tout en la coordonnant avec les objectifs de diversification et de mixité sociale du territoire dans un contexte socio-économique complexe.

## Article 6.2. Le relogement des ménages

Le relogement des ménages issus des démolitions du NPNRU de l'Eurométropole, intégré à la CIA, contribue aux objectifs en matière d'équilibre de peuplement entre les territoires à l'échelle intercommunale. Il est mis en œuvre en application des objectifs nationaux fixés par l'ANRU (offrir des parcours résidentiels « positifs », inscrire ces ménages dans une dynamique d'insertion globale et contribuer à la mixité sociale).

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à s'inscrire dans les objectifs de relogement NPNRU fixés dans la CIA et à les mettre en œuvre.

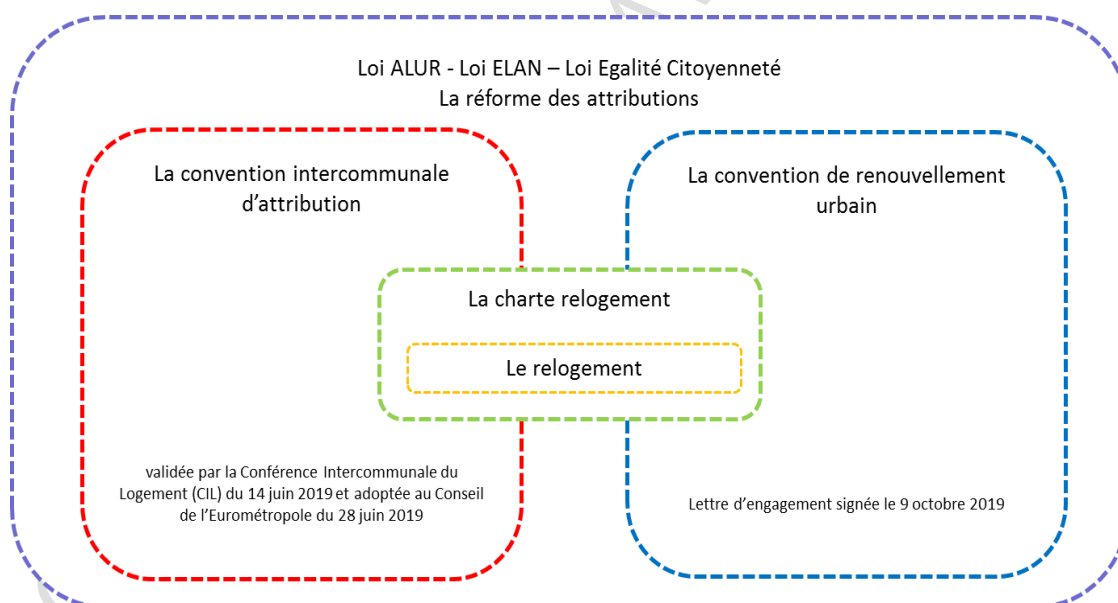


Figure 1 – L'articulation du relogement dans les documents cadres de la réforme des attributions et du renouvellement urbain

Plus de 2 500 démolitions de logements sociaux sont programmées sur la durée du NPNRU. Le volume des ménages à reloger sera précisé à l'issue des diagnostics sociaux qui seront réalisés par les 6 bailleurs concernés (Ophéa, Habitation moderne, Alsace Habitat<sup>25</sup>, CDC Habitat, Habitat de l'Ill et SEDES).

<sup>25</sup> Alsace Habitat est une SAEM née en 2020 de la fusion de Opus 67 et Sibar

### 6.2.1. Les objectifs et les engagements des partenaires pour le relogement des ménages

L'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires mettent en œuvre le relogement en poursuivant les objectifs suivants :

- assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en lien avec leurs situations, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge ;
- profiter de la dynamique partenariale créée autour du relogement pour accompagner les ménages dans le traitement d'autres problématiques (emploi, santé, insertion sociale, etc.), et ce tout au long du processus de relogement.

Pour réaliser ces objectifs, l'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires s'engagent envers les ménages relogés à :

- mettre le ménage relogé au cœur de l'ensemble du processus de relogement ;
- organiser une information et une communication adaptée et de qualité à l'attention des ménages relogés ;
- garantir une égalité de traitement des ménages relogés ;
- maîtriser la quittance globale du ménage relogé ;
- proposer un accompagnement « global » du ménage tout au long du processus allant au-delà du relogement ;
- mobiliser l'ensemble du parc de logements du territoire pour mieux répondre aux besoins des ménages (capacité financière, aspiration) ;
- mobiliser l'ensemble des acteurs dans le processus et en particulier l'interbailleurs (AREAL, réservataires, bailleurs, communes, associations...).

Des indicateurs de suivi sont en cours de définition pour permettre le suivi quantitatif et qualitatif de la mise en œuvre des objectifs de la CIA et en particulier du relogement ANRU.

### 6.2.2. La Charte partenariale du relogement NPNRU

Dans la continuité de la charte de relogement établie en 2011 pour le PNRU, une nouvelle charte du relogement a été signée en 2022 (annexe X) afin de formaliser un cadre opérationnel entre les différents partenaires impliqués dans le processus de relogement NPNRU et préciser les engagements de chacun des signataires. Elle permet de garantir aux ménages un traitement équitable en matière de relogement et d'organiser celui-ci dans les meilleures conditions possibles, selon la situation et les souhaits exprimés par les familles concernées au moment du diagnostic social.

Les travaux d'élaboration de la charte partenariale du relogement NPNRU de l'Eurométropole de Strasbourg ont été engagés avec les partenaires en janvier 2020. Des groupes de travail se sont déjà réunis, sous le pilotage de la cheffe de projet Relogement et Habitat (voir présentation du poste détaillée article 6.2.3.).

Cette charte partenariale a pour principaux objectifs de :

- décliner et adapter les objectifs nationaux à l'échelle du territoire de l'Eurométropole ;
- préciser les objectifs locaux de qualité du relogement ;
- cibler les primes de minoration de loyer à mettre en place ;
- s'accorder sur les engagements des différents partenaires institutionnels pour atteindre ces objectifs ;
- fixer les modalités de pilotage, de mise en œuvre et de suivi du relogement ;
- préciser les modalités de mise en œuvre d'un accompagnement global des ménages.

Le règlement général de l'ANRU ne définit aucun objectif quantitatif en matière de relogement et laisse les partenaires locaux définir les cibles associées aux grands objectifs de relogement. Les bailleurs de la métropole, en concertation avec les acteurs locaux (AREAL, État, Eurométropole de Strasbourg) s'appliqueront à tendre vers un objectif quantitatif global, sans répartition par bailleur ou par territoire, pour les relogements effectués « dans le neuf et mis en location depuis moins de 5 ans » et « hors QPV », comme suit :

- part de relogements dans le parc social neuf ou mis en location depuis moins de cinq ans : 25% de propositions, suivis de baux signés (30% en ajoutant les relogements dans le parc réhabilité de moins de 5 ans) ;



- part de relogements hors QPV : 30% de propositions, suivis de baux signés.

### 6.2.3. Le processus du relogement

Le relogement est mis en œuvre à travers les étapes suivantes :

- **La réunion d'informations « locataires »**

Organisée par le bailleur social pour chaque opération, elle annonce aux locataires le lancement de la phase de relogement : elle précise les différentes échéances (enquête sociale, examen des situations, propositions de relogement, déménagement, démolition de l'immeuble) et présentant la personne ressource en charge de l'interface avec les locataires.

- **Le diagnostic social, l'enquête sociale**

Lors d'un entretien individuel avec l'ensemble des ménages concernés par un relogement, le bailleur prend connaissance de l'occupation du logement actuel, des souhaits des locataires et des attentes particulières, des besoins en relogement. Les informations recueillies sont intégrées dans l'outil RIME, outil de suivi du relogement géré par l'Eurométropole, renseignant les informations de l'enquête sociale au relogement effectif.

- **Le plan de relogement**

Établie par le bailleur social à partir des données collectées lors du diagnostic social, une synthèse présentant les caractéristiques principales des familles est réalisée. Le plan de relogement récapitule l'ensemble des besoins en relogement selon les secteurs, les typologies des logements, et la nécessité, le cas échéant, d'un accompagnement social. Le plan de relogement est intégré au dossier d'intention de démolir adressé au Préfet.

- **Le suivi personnalisé du ménage relogé**

Sur chaque territoire, une personne ressource est désignée par le bailleur au titre de la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS). Elle accompagnera le locataire tout au long des phases qui mènent au relogement, de l'enquête sociale à l'installation dans le nouveau logement : formalités administratives, recherche du logement correspondant à la situation familiale, organisation et prise en charge du déménagement (modalités de prise en charge variant en fonction du bailleur).

### 6.2.4. Les outils pour la mise en œuvre opérationnelle du relogement

- **Les Maîtrises d'œuvre urbaines et sociales (MOUS) en charge du relogement**

Les missions de MOUS dédiées à la mise en œuvre du relogement sont portées par les bailleurs, soit de manière interne (équipe dédiée au sein de l'organisme) soit de manière externalisée. La mission de la MOUS porte sur l'accompagnement individuel des ménages tout au long des phases du relogement, de l'enquête sociale à l'installation dans le nouveau logement.

- **Le poste de chef-fe de projet dédié au suivi transversal du relogement**

Ce poste de chef-fe de projet dédié au suivi et au pilotage du relogement, en lien avec la réforme des attributions, a été créé sous l'intitulé « chef-fe de projet Relogement et Habitat » au sein du service Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg. Ce poste est cofinancé par l'ANRU dans le cadre de la présente convention, pour mettre en œuvre les missions suivantes :

- coordonner la mise en œuvre et le suivi de la stratégie de relogement ;
- élaborer et mettre en œuvre des outils partagés de pilotage et de suivi du relogement ;
- animer et coordonner les instances techniques et stratégiques liées au relogement ;
- coordonner l'ensemble des partenaires participant au relogement ;
- coordonner le relogement ANRU et les dispositifs mis en œuvre dans la réforme des attributions.

- **L'outil de suivi E-RIME**

E-RIME est l'outil de suivi commun du relogement et de consolidation des résultats statistiques. Il est désormais géré par l'Eurométropole de Strasbourg qui exploite les données anonymisées renseignées par les MOUS pour chaque opération. Cet outil de suivi permet de vérifier l'atteinte des objectifs et des engagements pris dans la CIA et la présente convention.

- **Les groupes opérationnels « relogement »**

Garante du respect des engagements conventionnels sur le relogement, l'Eurométropole de Strasbourg anime des groupes opérationnels « relogement » qui se réunissent par territoire, en moyenne une fois par mois en phase opérationnelle selon l'avancement des opérations.

Sous le pilotage de la direction de projet territoriale, le groupe opérationnel de chaque territoire est composé de la MOUS des bailleurs, de la cheffe de projet Relogement et Habitat du service de l'Habitat de l'Eurométropole, des services de l'État, des services de l'action sociale et le cas échéant de partenaires institutionnels ou associatifs. Les objectifs de cette instance de travail partenarial sont de :

- suivre l'avancement global des relogements, opération par opération, en vue d'alimenter le pilotage territorial de l'avancement des projets et les instances transversales de suivi du relogement et des attributions (voir article 7) ;
- assurer une veille collective sur la qualité du relogement et la réalisation des objectifs fixés par la loi, la CIA et la présente convention;
- partager les situations les plus complexes et engager la recherche collective de solutions ;
- alimenter les réflexions transversales sur la mise en œuvre et l'évaluation du relogement.

- **La commission de coordination interbailleurs « relogement NPNRU »**

Garante de la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain et de la mise en œuvre de la nouvelle politique d'attribution des logements sociaux, l'Eurométropole de Strasbourg anime une commission de coordination interbailleurs « relogement NPNRU » qui se réunit trois fois par an en moyenne.

Sous le pilotage de la cheffe de projet Relogement et Habitat, cette commission réunit les bailleurs engagés dans des opérations de démolition, l'AREAL (représentant les bailleurs non-démolisseurs), Action Logement, les services de l'État, la Collectivité européenne d'Alsace, l'ADIL, la direction de projet Politique de la ville, le responsable du FSL et les directions de projet territorialisées. Les objectifs de cette instance de travail partenarial sont :

- mobiliser l'ensemble des bailleurs, au-delà des bailleurs « démolisseurs », pour la mise en œuvre du relogement NPNRU ;
- faciliter les relogements interbailleurs ;
- réguler et informer les acteurs du logement social de l'avancement des relogements ;
- alimenter les réflexions transversales sur la mise en œuvre et l'évaluation du relogement.

Cette nouvelle instance sera mise en place en 2020, une fois les premiers besoins « interbailleurs » identifiés.

## Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

### Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et les communes concernées est organisé de la façon suivante :

- le Contrat de Ville 2015-2022, qui constitue le socle du programme de renouvellement urbain, est porté par le président de l'Eurométropole de Strasbourg, en partenariat étroit avec les maires des communes et le préfet ; la concertation avec les habitants est directement assurée par les communes, avec l'appui de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- le vice-président de l'Eurométropole en charge de la Politique de la ville et le sous-préfet en charge de la Politique de la ville coordonnent et animent le pilotage stratégique de la Politique de la ville en lien avec les maires et/ou leurs adjoints ;
- le vice-président de l'Eurométropole en charge de la Politique de la ville pilote les projets de renouvellement urbain en relation avec les élu(e)s thématiques, les maires des communes concernées et les adjoints de quartiers pour les QPV de Strasbourg ; il préside, en relation avec le sous-préfet en charge de la Politique de la ville, délégué territorial adjoint de l'ANRU, le comité de pilotage restreint du Contrat de Ville dédié au suivi du renouvellement urbain.

La gouvernance du projet est partenariale et est organisée comme suit :

- **Le pilotage politique et stratégique du Contrat de ville**  
Le pilotage stratégique du Contrat de ville de l'Eurométropole articule un dispositif territorial et un dispositif transversal, en lien avec la gouvernance des dispositifs associés de la Politique de la ville (Contrat local de santé, CISPD, PRE...).  
Ce pilotage stratégique est mené, aux niveaux transversal et territorial, à travers les instances décrites ci-après ; 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 et des représentants des conseils citoyens ;
  - **le Comité de pilotage (COPIL) restreint** : 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 et du sous-préfet en charge de la Politique de la ville, en présence des représentants de l'État, de l'Eurométropole, des communes signataires, d'Action Logement, du Conseil régional, [de la Collectivité européenne d'Alsace](#), de la Banque des territoires (CDC), de la CAF, de l'AREAL et des bailleurs sociaux ;
  - **le Comité de pilotage QPV** (par QPV ou regroupement de QPV) : il est réuni deux 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 en charge de la Politique de la ville, en présence des partenaires locaux dont les représentants des conseils citoyens.
- **Le pilotage opérationnel du renouvellement urbain**  
Au niveau transversal, le pilotage opérationnel du programme de renouvellement urbain est assuré par la Direction de projet Politique de la ville (DPPV) en coordination avec les directions de projet territoriales. Au niveau territorial, le pilotage opérationnel des projets est assuré par 6 directeurs et directrices de projet, entourés d'une équipe dimensionnée en fonction de la taille du projet :
  - 4 d'entre elles sont intégrées au sein des Directions de territoire de la Ville de Strasbourg (Neuhof-Meinau, Hautepierre, Cronembourg, Elsau) ;
  - l'une est dédié au pilotage des projets des Écrivains et de Lingolsheim ;
  - l'une intégrée à la direction de l'Aménagement de la Ville d'Illkirch-Graffenstaden (Libermann).

Le programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole est un axe majeur du projet de développement de l'agglomération inscrit dans le plan local d'urbanisme. Ainsi, le pilotage des projets de renouvellement urbain est conduit en coordination avec les réseaux et instances partenariales présentés ci-dessous :

- **Le réseau du Pacte : aménager et construire en transition écologique**  
Mis en place en novembre 2019, ce réseau est une instance partenariale associant près de 150 partenaires intervenants dans le champ de l'aménagement urbain (représentants des communes, de la métropole et de l'État dont autorités environnementales, bailleurs, promoteurs, aménageurs, architectes, représentants de fédérations et de filières, etc.) qui a pour objet de travailler à la déclinaison concrète et opérationnelle du *Pacte : aménager et construire en transition écologique*, et d'étendre les pratiques de l'urbanisme durable à tous les projets. Le réseau organise les réflexions autour de groupes de travail thématiques qui ont fait émerger des pistes d'actions et les « chantiers à engager ».  
Ce réseau s'inscrit dans la continuité de la *Charte de l'aménagement et de l'habitat durables*, signée en 2012, inscrite dès l'origine dans les orientations de la démarche nationale de promotion de la ville durable portée par le Ministère du Logement et la démarche *EcoQuartier* lancée en 2008. Les engagements techniques pris par les signataires s'attachaient au contenu des projets et étaient 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. Le *Pacte : aménager et construire en transition écologique* constitue la mise à jour de cette charte en remobilisant l'ensemble des partenaires autour des objectifs actualisés du PCAET.
- **La Conférence intercommunale du logement (CIL)**  
Mise en place depuis 2016, elle est coprésidée par le président de l'Eurométropole de Strasbourg et le Préfet. Elle est composée de trois collèges: les collectivités locales, les professionnels intervenant dans le champ des attributions de logements sociaux, des représentants des usagers-ères ou des associations de défense de personnes en situation d'exclusion par le logement. La CIL est l'instance de gouvernance et de suivi de la stratégie d'attribution de l'Eurométropole.
- **Le comité de liaison Eurométropole - Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)**  
Mise en place depuis 2010, cette instance technique 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 logements de l'Eurométropole.
- **La réunion interbailleurs**  
Mises en place depuis 2009, ces réunions sont présidées par le Vice-président en charge de l'Habitat et organisées deux fois par an, en partenariat avec l'AREAL. Elles réunissent l'ensemble des bailleurs du territoire et 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'État.
- **Les Rencontres de l'Habitat**  
Mises en place depuis 2008 et organisées par l'Eurométropole une fois par an, les Rencontres de l'Habitat réunissent 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 (devenu le volet Habitat du PLU) et d'approfondir une thématique d'actualité.

## Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, l'Eurométropole de Strasbourg conduit le pilotage opérationnel du programme transversal et des projets de renouvellement urbain de chaque territoire à travers les moyens décrits ci-après.

## 7.2.1. La conduite de projet

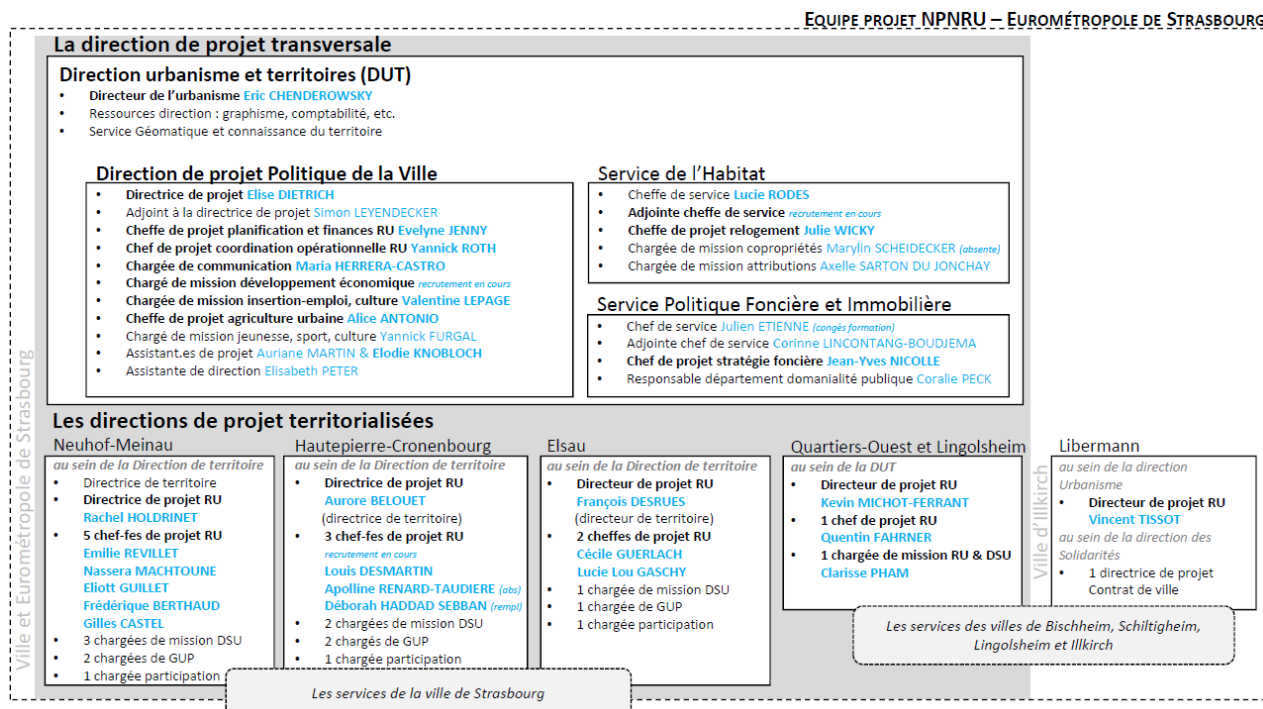


Figure 2 – L'équipe projet en charge du pilotage du NPNRU

- **La conduite de projet transversale**

Début 2016, l'Eurométropole a adapté son organisation pour permettre le pilotage du NPNRU dans une articulation forte avec le Contrat de ville. Ainsi, au niveau technique transversal, le pilotage du Contrat de ville est assuré par **une direction de projet dédiée**, la direction de projet Politique de la ville, intégrée à la Direction Urbanisme et territoires, qui assure l'animation, le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre du Contrat de ville et du renouvellement urbain avec l'appui d'un-e adjoint-e au directeur de projet, de 6 chargés-es de mission ou chefs-fes de projet thématiques, de **deux assistant-e-s** de projet et d'un-e assistante de direction.

Au sein de cette équipe, 5 agents portent le pilotage et la coordination du NPNRU au niveau technique, financier et administratif avec les postes suivants :

- direction de projet Politique de la Ville : Contrat de Ville dont NPNRU
- planification générale : suivi de l'avancement du NPNRU, de la planification financière et opérationnelle du NPNRU de la contractualisation ANRU et du suivi budgétaire ;
- coordination opérationnelle : suivi des marchés d'ingénierie urbaine, du cadrage réglementaire des projets, des démarches et procédures techniques ; appui opérationnel aux directions de projet ;
- communication et concertation : conception et réalisation des supports de communication ;
- développement économique : accompagnement à la définition et à la mise en œuvre d'opérations de développement économique.

Au sein du service de l'Habitat, un **poste pour le suivi transversal du relogement** a été créé pour porter la coordination du processus de relogement et des démarches interbailleurs (poste décrit à l'article 6 du titre II de la présente convention). Par ailleurs, le service de l'Habitat de l'Eurométropole assure la cohérence globale au niveau du territoire dans le domaine de la programmation, de la reconstitution de l'offre et des attributions de logements.

La direction de projet Politique de la ville est chargée de l'animation et de la coordination fonctionnelle de l'équipe projet dédiée à la mise en œuvre du renouvellement urbain.

- **La conduite de projet territoriale**

Au niveau territorial, l'Eurométropole a fait le choix de piloter les projets au plus près des territoires et des habitant-e-s à travers des directions de projets QPV installées dans les quartiers qui portent la



déclinaison territoriale du Contrat de ville et, le cas échéant, le pilotage du projet de renouvellement urbain du territoire. A ce titre, elles coordonnent les partenaires et les signataires au sein d'instances spécifiques à leur quartier (comité de pilotage QPV, comité technique QPV, réunions partenariales...).

Les **directions de projet QPV territorialisées** assurent le pilotage des projets de renouvellement urbain au niveau opérationnel, administratif et technique, de la phase de conception à la phase de réalisation, en coordination avec les services de la collectivité et les organismes externes, avec l'appui de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Elles mènent également la concertation et l'accompagnement des habitants dans la transformation du territoire, la coordination territoriale pour la mise en œuvre du relogement, le suivi des chantiers, et une présence auprès des habitant-e-s et des forces vives. Elles mettent en œuvre l'ensemble de ces missions à travers le dispositif de pilotage territorial décrit ci-après à l'article 7.2.3.

### 7.2.2. Articulation entre le projet de renouvellement urbain et les services des communes

- **Une organisation intégrée**

La Ville de Strasbourg et l'Eurométropole ont la particularité d'être organisées en une seule administration depuis la création de la Communauté urbaine en 1967. De ce fait, les équipes en charge du projet de renouvellement urbain (à l'exception d'Illkirch-Graffenstaden) et les maîtrises d'ouvrages Ville ou Eurométropole de Strasbourg (construction d'équipements, aménagement des espaces publics, développement économique et emploi...) sont placées sous la même autorité administrative (le Directeur général des services de l'Eurométropole et de la ville) et politique (le Président de l'Eurométropole).

- **Une organisation sous un pilotage unique et adaptée aux particularités des communes**

Le pilotage opérationnel territorial des projets de renouvellement urbain est mis en œuvre selon 3 modes d'organisation différents, tous sous l'autorité fonctionnelle du directeur de projet politique de la ville :

- pour les projets de la ville de Strasbourg : des équipes sous la responsabilité d'un directeur de projet (agent de l'Eurométropole) intégré à une Direction de territoire, en lien avec les services de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- pour les projets Quartiers-Ouest et Lingolsheim : une équipe sous la responsabilité d'un directeur de projet (agent de l'Eurométropole) en lien avec les services municipaux des communes (Schiltigheim, Bischheim et Lingolsheim) et les services de l'Eurométropole pour les compétences communautaires ;
- pour le projet Libermann : une équipe sous la responsabilité d'un directeur de projet (agent de la ville d'Illkirch-Graffenstaden) en lien avec les services municipaux de la commune et les services de l'Eurométropole pour les compétences communautaires.

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

Les équipes dédiées de l'Eurométropole aux projets de renouvellement urbain travaillent étroitement avec les services des communes au sein d'équipes projets, associant les agents des communes en charge de la Politique de la ville, de l'urbanisme et des directions ou services maîtres d'ouvrage des équipements, de l'aménagement des espaces publics, de la gestion des espaces publics. Les modalités de travail sont adaptées en fonction des organisations de chaque commune.

Pour les services maîtres d'ouvrage de la Ville de Strasbourg et de l'Eurométropole, les points concernant le renouvellement urbain sont traités dans le cadre de réunions mensuelles instituées entre la direction Urbanisme et territoires et ces directions.

### 7.2.3. Dispositifs et outils spécifiques

La mise en œuvre du NPNRU s'appuie sur des dispositifs de coordination, des outils et des missions d'appui spécifiques, qui visent à assurer la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain et à en garantir l'ambition, la cohérence et la qualité. Comme exposé ci-dessus, ils sont mobilisés et mis en œuvre en cohérence avec le projet de développement de l'agglomération, les orientations du PCAET et la démarche du *Pacte : aménager et construire en transition écologique*.

Pilotage du 2<sup>ème</sup> programme de renouvellement urbain

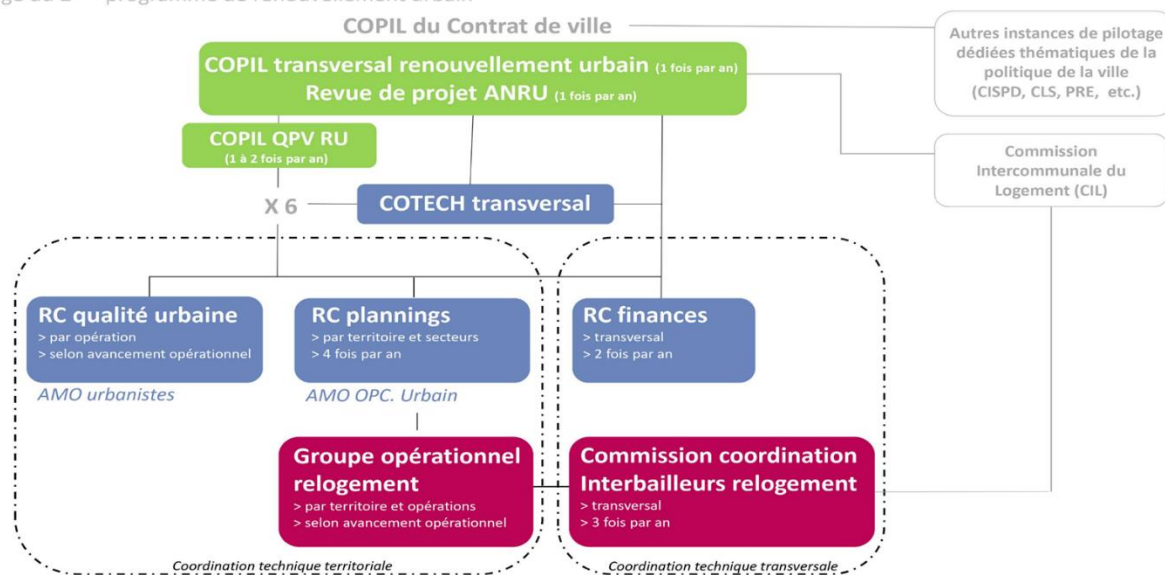


Figure 2 – le dispositif de pilotage partenarial du NPNRU

### Les missions d'appui pour la mise en œuvre des projets

- **La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) « Urbanisme, paysage, environnement et architecture »**

Cette mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a pour objet, pour chacun des QPV, d'accompagner la déclinaison du projet urbain et la définition et l'accompagnement de chaque opération qui le compose. Elle se décline à travers :

- l'établissement d'un plan de composition urbaine (déclinaison des orientations proposées dans l'étude de cadrage et de programmation sous la forme d'un plan de composition urbaine dit « Plan-guide ») défini en vue de la signature de la convention et mis à jour tout au long de la mise en œuvre des projets ;
- la définition et l'accompagnement des projets portés par les différentes maîtrises d'ouvrage (réalisation d'études de faisabilité et de prescriptions urbaines et architecturales, suivi des projets en phase opérationnelle).

Elle est mise en œuvre à travers des missions d'AMO externalisées pour les QPV Neuhof-Meinau, Hautepierre, Elsau, Quartiers-Ouest et Libermann. Elle est menée en interne par le service Aménagement du territoire et planification urbaine de l'Eurométropole de Strasbourg pour les QPV Cronembourg et Lingolsheim. Cette mission est mise en œuvre sur toute la durée des projets et de la convention.

Lors de son renouvellement en 2023, la mission a été renforcée pour une plus grande prise en compte de l'environnement (ressource en eau, qualité des sols, qualité de l'air, risques d'inondation, etc.), de la réglementation « ERC – Éviter, Réduire, Compenser », et de l'adaptation climatique notamment l'inconfort estival et la lutte contre les îlots de chaleur urbain. Une attention toute particulière pour la conservation du patrimoine arboré existant a également été introduite.

- **La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) « OPC. Urbain » (ordonnancement-pilotage-coordination urbain)**

Cette mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) a pour objet d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des engagements conventionnels des projets. Elle se décline à travers :

- l'ordonnancement initial des plannings des opérations (définition des conditions de réalisation et d'ordonnancement des opérations en vue de leur inscription dans la convention) ;
- l'accompagnement de la collectivité et des maîtres d'ouvrage dans la mise en œuvre opérationnelle des projets (suivi et coordination des plannings opérationnels et financiers et analyse des chemins critiques, organisation de la co-activité des chantiers, reporting de l'avancement des projets) et le respect du calendrier global de la convention ;
- l'appui des directions de projet dans les processus de mise en œuvre et d'évolution de la convention et dans l'analyse des risques ;
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage juridique pré-opérationnelle (mission mobilisable en cas de besoin

sur des sujets complexes).

Cette mission est mise en œuvre à travers une mission d'AMO externalisée unique pour l'ensemble des QPV. Elle est mise en œuvre sur toute la durée de la convention.

Lors de son renouvellement en 2023, la mission d'OPC Inter-Chantiers a été renforcée pour disposer d'une coordination fine en phase opérationnelle des interactions entre les divers maîtres d'ouvrages et leurs opérations.

- **La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) « Développement économique »**

Suite aux études de préfiguration, la collectivité s'est doté de l'appui d'une AMO opérationnelle afin d'accompagner la programmation et le montage d'opérations complexes d'immobilier d'activités. Cette mission a pour objet de réaliser des expertises techniques, financières, juridiques pré-opérationnelles spécifiques pour préciser la faisabilité et le montage de certaines opérations. Selon le type de projet, l'avancement et la complexité de celui-ci, la mission de l'AMO peut être réalisée sur un ou les deux niveaux de prestation suivants :

- niveau 1 : aide à la programmation et éléments analytiques et techniques ;
- niveau 2 : expertise approfondie et assistance à la négociation.

Cette mission est mise en œuvre à travers une mission d'AMO externalisée unique pour l'ensemble des QPV. Elle est mise en œuvre sur une première période initiale.

Lors de sa reconduction en 2022 de nouvelles compétences ont été introduites dans la mission de l'AMO autour de l'économie circulaire et de l'agriculture urbaine, pour accompagner le projet « Cités fertiles » et l'émergence d'un nouveau écosystème autour de la valorisation des ressources déjà existantes (recyclage, réutilisation et réemploi). Elle a également été orientée pour que les projets économiques à développer prennent mieux en compte la particularité des Quartiers Politique de la Ville au travers de l'ESS et d'activités de proximité.

- **La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur la structuration de la gestion urbaine de proximité**

Pour la mise en œuvre de la démarche GUP, une mission d'AMO externalisée sera mobilisée pour :

- structurer la coordination et évaluer les moyens humains et techniques nécessaires à son fonctionnement ;
- conduire la mise en place de cette organisation au sein de l'Eurométropole ;
- professionnaliser les experts d'usages par la formation des acteurs : la conception de modules de formation repose sur la maîtrise des outils d'expertise (observation et mesure, diagnostic et analyse des usages, élaboration d'un CCTP des usages...) permettant à la fois d'intégrer systématiquement la notion d'usage dans la conception et la gestion de projet et aussi de les accompagner dans l'utilisation des outils spécifiques.

Elle accompagnera également la collectivité à structurer la coordination inter-partenaire (acteurs privés et publics) auprès des acteurs de terrain et auprès des directions thématiques.

- **Les missions d'assistance à maîtrise d'usage (AMU)**

Des missions d'assistance à maîtrise d'usage dédiées à l'accompagnement des habitants dans les modes d'habiter pourront être mises en œuvre et développées, notamment pour l'accompagnement dans la gestion des consommations, éco-gestes, et usages des logements neufs et requalifiés.

### **Les missions d'appui spécifiques pour la concertation, la communication et les démarches d'appropriation**

Les missions d'appui mobilisées pour la concertation, la communication et les démarches d'appropriation ont pour objectif d'accompagner l'Eurométropole et les partenaires du NPNRU dans :

- la mise à disposition des habitant-e-s, des acteurs des territoires (associations, professionnels) et des usagers-ères, de l'information nécessaire à leur expression sur les projets et au bon déroulement des concertations organisées par la collectivité ;
- l'information des habitant-e-s, des acteurs et des partenaires de l'Eurométropole, et la valorisation des actions menées dans les quartiers prioritaires ;
- l'organisation d'actions visant à accompagner l'appropriation des projets et des transformations par les habitant-e-s et leur implication dans leur construction et leur mise en œuvre (projets participatifs, actions pédagogiques et culturelles, actions de mémoire) ;
- la documentation autour du projet urbain.

- **Mission d'appui pour la communication**

Une mission d'appui de l'Eurométropole pour la réalisation des supports de communication dédiés à l'ensemble des actions citées ci-avant est mobilisée via une prestation de communication externalisée, pour l'ensemble des sites, sur toute la durée des projets et de la convention.

- **Missions de suivi photographique**

Des missions de suivi photographiques des projets sont mobilisées via une prestation externalisée portée par l'Eurométropole. Cette mission vise à réaliser un suivi photographique des territoires, de l'avancement des opérations à toutes leurs phases de mise en œuvre, des temps forts des projets (concertation, inaugurations, etc.) et des actions d'accompagnement à leur mise en œuvre.

### Etudes complémentaires

- **Etudes d'impact**

Afin d'accompagner opérationnellement la collectivité, des études d'impact seront engagées autant que de besoins selon les quartiers. Il peut s'agir notamment :

- d'études de sûreté et de sécurité publique ; [en octobre 2022, un arrêté préfectoral a soumis les projets de renouvellement urbain des quartiers Neuhof-Meinau, Hautepierre, Écrivains et Elsau à la réalisation d'études de sûreté et de sécurité publique pour améliorer la tranquillité publique en proposant, sur la base de diagnostics socio-économiques et de délinquances, des mesures d'aménagement urbain en faveur de la pacification des espaces publics, la visibilité des parcours urbains et la bonne compréhension des domanialités territoriales ;](#)
- d'études d'évaluations environnementales, faunistiques et floristiques (transition climatique, réseaux de chaleur, pollutions, etc.) [et de dossiers « loi sur l'eau » pour la bonne prise en compte de l'environnement et des impacts des projets de renouvellement urbain sur l'état initial des quartiers ;](#)
- d'études de circulation et de déplacement.

Ces études ont pour objectif de proposer des préconisations opérationnelles dans le cadre de la mise en œuvre des projets.

- **Etude « Diagnostic réseaux secs et humides – Hautepierre et Libermann »**

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

L'objet de ce diagnostic, qui sera réalisé pour les projets de Hautepierre et de Libermann, 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. Il permettra de définir :

- 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).

[Ce diagnostic a été réalisé en 2020 et les Plans-guide ont été complétés en intégrant la présence de la majorité des réseaux.](#)

### Le pilotage et la coordination partenariale

- **Les réunions de coordination « qualité urbaine »**

Garant de la qualité des projets, le porteur de projet organise des réunions de coordination « qualité urbaine ». Ces réunions sont organisées en fonction des besoins et de l'avancement des opérations (habitat, espaces et équipements publics), pour analyser chaque opération de manière itérative sur toute la durée de son élaboration. Elles regroupent la maîtrise d'ouvrage de l'opération et sa maîtrise d'œuvre, la direction de projet, l'AMO « [Urbanisme, paysage, environnement et architecture](#) » du projet, le service de la Police du bâtiment et les services de l'État. Elles ont pour objet de :

- garantir la qualité du projet dans son ensemble et celle de chaque opération ;



- partager les études de faisabilité du secteur de l'opération et les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales ;
  - partager le projet architectural et paysager de chaque opération et son inscription dans le projet **global** dans le respect des orientations définies par la collectivité avec l'appui de l'AMO « **Urbanisme, paysage, environnement et architecture** » ;
  - **partager la démarche environnementale de chaque opération, au regard des procédures environnementales s'appliquant à chaque territoire** ;
  - mobiliser le cas échéant les services de la collectivité ou d'opérateurs de réseaux sur des sujets spécifiques (collecte des déchets, assainissement, voirie, planification, etc.).
- **Les réunions de coordination « plannings »**  
Garant de la réalisation des projets, le porteur de projet organise des réunions de coordination « plannings » **trois à quatre fois par an** en phase opérationnelle. Ces réunions sont organisées par territoire et regroupent l'ensemble des maîtrises d'ouvrage par secteurs d'intervention, avec la participation de la délégation territoriale de l'ANRU (DDT). Elles sont menées avec l'appui de l'AMO « OPC. Urbain » et ont pour objet de :
    - suivre l'avancement opérationnel des projets et coordonner les plannings de l'ensemble des maîtrises d'ouvrage avec l'appui d'outils de suivi dédiés (plannings, tableaux de bord, etc.) et organiser la co-activité des chantiers ;
    - suivre l'avancement du relogement, des heures d'insertion, des démarches de concertation et d'accompagnement des habitants, **des procédures environnementales** ;
    - analyser les risques et partager les recherches de solutions de manière collégiale ;
    - **rechercher collectivement l'optimisation des chemins critiques opérationnels** ;
    - préparer les évolutions conventionnelles nécessaires.
  - **Les réunions de coordination « finances »**  
Garant de la mise en œuvre des participations financières des partenaires, le porteur de projet organise des réunions de coordination « finances » deux fois par an en moyenne en phase opérationnelle. Ces réunions sont transversales (tous territoires) et regroupent l'ensemble des maîtrises d'ouvrage et financeurs, dont la délégation territoriale de l'ANRU (DDT). Elles ont pour objet de :
    - veiller à l'atteinte dans les délais contractuels des jalons opérationnels par opération physique pour les demandes de subventions ;
    - assurer une veille sur l'obtention et le versement des financements ;
    - suivre les engagements financiers des maîtrises d'ouvrage et des financeurs ;
    - mettre à jour les avancements opérationnels et financiers dans un outil dédié ;
    - établir des synthèses d'avancement à l'issue de chaque réunion de coordination.
  - **La coordination territoriale et transversale du relogement des ménages**  
La mise en œuvre du relogement et son articulation avec la stratégie d'attributions sont mises en œuvre à deux échelles : par territoire dans le Groupe opérationnel relogement, et à l'échelle transversale au sein de la Commission de coordination interbailleurs relogement (voir détail à l'article 6.2.4.).

## **Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet**

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitant-e-s tout au long de la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

### **7.3.1. La maison du projet : une philosophie générale déclinée sur chaque territoire**

Dans la continuité du protocole de préfiguration, l'Eurométropole met en place sur les territoires en renouvellement urbain (à l'exception de Lingolsheim), en coordination avec les communes, des maisons du projet qui visent à impliquer les habitant-e-s dont ceux composant les conseils citoyens dans la transformation de leur quartier.



Les outils participatifs qui sont déclinés dans le cadre de la maison du projet doivent permettre de développer et renforcer l'équilibre entre le temps court de l'habitant et le temps long du projet, et de sensibiliser les habitant-e-s aux enjeux de la transition climatique.

La maison du projet a pour objectifs de permettre de :

- informer et communiquer afin de rendre intelligible et compréhensible le projet, partager un même niveau de connaissance et construire un langage commun pour comprendre les enjeux et les contraintes du projet de renouvellement urbain inscrit dans le projet de développement de l'agglomération, afin de pouvoir construire des solutions urbaines pertinentes et durables ;
- recueillir la parole des habitant-e-s et usagers-ères, dont les conseils citoyens, afin de co-construire un projet de territoire et garantir son évolution dans le temps, en créant les conditions pour que l'habitant devienne acteur du projet et qu'il puisse s'approprier les transformations de son quartier ;
- capitaliser les expériences et renforcer les compétences des acteurs de la démocratie locale (agents, élus, habitant-e-s) ;
- expérimenter et évaluer de nouveaux outils de participation.

Ainsi, les principes de mise en œuvre de la Maison du projet sont :

- une maison du projet multiforme : l'expérience de démocratie locale à Strasbourg a montré que pour toucher un public divers et important, il était nécessaire de démultiplier les lieux et les formats ; dans les quartiers prioritaires, il est également indispensable d'aller vers les habitant-e-s pour en recueillir la parole ; ainsi, les lieux de rencontres et de passages, les principaux équipements du quartier et plus généralement les espaces extérieurs, publics comme privés, sont le lieu privilégié des échanges entre les habitant-e-s, la collectivité et les partenaires ;
- une offre de formats spontanés et informels au plus près de l'habitant : l'échange direct et l'utilisation de l'image sont des leviers importants pour créer du lien et favoriser la parole, l'expression et le langage ; les démarches de participation citoyenne doivent tenir compte de la barrière de la langue en multipliant les formats ; la proximité est au cœur de la maison du projet ;
- une démarche « aller vers » centrée sur l'habitant pour lui permettre de se mobiliser pour un projet qui se construit dans le temps en tenant compte de ses contraintes et ses préoccupations quotidiennes ; le projet mis en scène, raconté, est l'occasion de créer des liens avec chacun et ainsi indirectement lui permettre d'ancrer son histoire personnelle dans l'histoire collective du quartier.

La maison du projet est le fil conducteur pour raconter l'histoire du quartier, ses transformations dans le temps et créer une appropriation collective du projet et du territoire.

Plusieurs outils de consultation, de concertation et co-construction sont développés pour accompagner la mise en œuvre de la maison du projet :

- **l'organisation d'évènements spécifiques**, de portes à portes, de petits déjeuners, de permanences, de rencontres sur site... ;
- **l'installation de lieux mobiles** pour porter le débat au plus près des habitant-e-s avec notamment la mise à disposition des équipes « d'un camion citoyen » ou encore l'utilisation de vélos triporteurs aménagés de panneaux et de supports d'échanges légers et démontables afin de concerter « au plus près » des habitant-e-s ;
- **la mise en place de lieux physiques** en fonction des quartiers, ouverts aux habitant-e-s, actuels et futurs permettant de les renseigner sur le projet de renouvellement urbain et sur la vie du territoire. Ces lieux seront animés avec l'organisation de rendez-vous thématiques avec les partenaires et les habitant-e-s sur des sujets tels que le relogement, l'insertion, ou encore les opérations de diversification de logements dans leurs phases de commercialisation. Il s'agit également de lieux d'expositions sur l'évolution urbaine du quartier ou lieux d'accueil des démarches ou animations sur la mémoire du quartier. L'objectif est également de permettre aux associations ou partenaires d'y tenir leurs animations ou ateliers avec les habitant-e-s sur les projets relatifs au cadre de vie ;
- **l'utilisation des nouvelles technologies** pour aborder différemment l'habitant, susciter son intérêt et créer l'échange de façon ludique et interactive grâce à l'usage de tablettes, smartphones, drones, la plate-forme numérique citoyenne de la Ville de Strasbourg ;
- **l'utilisation de nouvelles méthodes** pour appréhender les projets urbains ou l'espace public tels que les legos, « les cartoparties » outil innovant de co construction dans un projet de concertation d'aménagement d'espace public conçu par la Direction Urbanisme et territoires de l'Eurométropole de Strasbourg ;

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

Cette maison du projet multiforme est animée dans chaque territoire par les directions de projet QPV, avec l'appui de la direction de projet Politique de la ville.

Des supports d'information et de communication sont développés spécifiquement en complément des formats ci-dessus :

- des supports imprimés : des journaux du renouvellement urbain pour chaque quartier pour informer les habitant-e-s de l'actualité du projet et de son élaboration, les cahiers de la concertation pour valoriser la parole entendue et les contributions, des campagnes d'affichage, des expositions, des panneaux pédagogiques... ;
- des supports « web » : via les sites internet des communes, les réseaux sociaux et la plate-forme numérique de la participation citoyenne pour la Ville de Strasbourg.

En complément des démarches de participation citoyenne menées à travers la Maison du projet et au-delà des concertations réglementaires obligatoires la collectivité souhaite renforcer l'implication des habitant-e-s dans les projets de renouvellement urbain. Ainsi, l'Eurométropole incite les bailleurs à développer les démarches de concertation pour les projets sur leur patrimoine. Ces actions ont pour objet d'associer les usagers-ères tout au long du projet et de faire appel à leur expertise d'usage dans le cadre des requalifications et résidentialisations des immeubles.

La volonté politique de l'Eurométropole est de renforcer la prise en compte des usages en faisant notamment appel à des assistances à maîtrises d'usage évoquées ci-dessus.

### 7.3.2. Le conseil citoyen et les modalités d'association de ses représentants aux comités de pilotage des projets de renouvellement urbain et du Contrat de ville

Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, chaque QPV dispose d'un conseil citoyen. Installés en mars 2016, ils ont été impliqués de manière continue dans l'élaboration et la mise en œuvre du projet.

Leurs modalités de fonctionnement sont les suivantes :

- ils sont autonomes, aucun élu ne siège dans leur enceinte ;
- ils peuvent à leur initiative interpellier le maire ou les adjoints, l'État et l'ensemble des signataires du Contrat de ville sur un sujet qui concerne le QPV ; les services de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg sont tenus de leur présenter les projets qui impactent le QPV ; les directions de projet sont leur premier interlocuteur pour les demandes qu'ils formulent aux services de la collectivité ;
- sur le territoire de la Ville de Strasbourg, ils peuvent émettre, à l'instar des conseils de quartier, un avis annexé aux délibérations soumises au conseil municipal sur les projets qui les concernent ;
- ils disposent de moyens d'appui et d'accompagnement variables selon les communes pour les accompagner dans leurs réflexions, leurs projets, la formulation de leurs avis, propositions ou interpellations du maire ou de ses adjoints, ou pour préparer leur intervention au comité de pilotage QPV.

Des représentants du conseil citoyen siègent dans le comité de pilotage QPV (instance de pilotage de la convention d'application territoriale du QPV). Ce comité de pilotage se réunit une à deux fois par an pour faire le bilan des réalisations et fixer les objectifs pour l'année suivante.

Des représentants des conseils citoyens siègent également au comité de pilotage du contrat de ville qui se réunit une fois par an. Ils sont accompagnés par l'Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville (ORIV) dans la préparation de leurs interventions.

## Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de les réaliser rapidement, les 5 principaux maîtres d'ouvrage mobilisés dans le cadre du NPNRU de l'Eurométropole de Strasbourg ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la manière décrite ci-après.

### 7.4.1. Ophéa

Ophéa (anciennement CUS Habitat) est l'Office Public de l'Habitat (OPH) de l'Eurométropole de Strasbourg et compte un patrimoine d'environ 20 000 logements sociaux, principalement situé en QPV (62 % des logements).

#### **Un engagement fort d'Ophéa contribuant au projet global**

Dans le cadre du PNRU (2005-2019), Ophéa a mené un programme ambitieux (416 M€ TTC) ayant contribué à rénover en profondeur les secteurs prioritaires de plusieurs quartiers : Neuhof, Meinau, Hautepierre, Cronenbourg et Lingolsheim.

Dans le cadre du NPNRU, Ophéa porte, avec ses partenaires, un projet plus ambitieux encore : l'investissement projeté est supérieur au PNRU (432 M€ TTC) mais il sera concentré sur un temps plus court (10 ans contre 15) du fait d'un calendrier opérationnel resserré.

En complément de 2 projets PRIR (Cronenbourg, Lingolsheim), ce programme concerne les 3 QPV de Neuhof-Meinau (PRIN), Hautepierre (PRIN) et de l'Elsau (PRIR signalé) avec :

- la démolition de 1 389 logements locatifs sociaux, dont 188 démolitions sans financements de l'ANRU dans le PRIR de Cronenbourg et 148 financés partiellement à Lingolsheim (financements régionaux plafonnés dans le cadre de l'enveloppe PRIR) ;
- la reconstitution en construction neuve de 1 389 logements sociaux (dont 188 en « droit commun » au titre de la reconstitution de la démolition de Cronenbourg), très majoritairement hors site ;
- la requalification-résidentialisation de 2725 logements (incluant 63 logements sis 25 rue Kepler à Cronenbourg, mobilisant des prêts Action Logement sans subventions ANRU).

Le programme d'investissement d'Ophéa s'est renforcé, notamment suite à la RTP de l'ANRU de juillet 2018, pour conforter la transformation des quartiers et l'ambition portée par l'Eurométropole et ses partenaires. Les nombreuses démolitions d'immeubles portées par Ophéa permettront de libérer les fonciers en créant les conditions de la recomposition urbaine et de la diversification de l'habitat.

Les opérations de requalification-réhabilitation d'Ophéa s'appuient sur les orientations des architectes-urbanistes en charge de chaque PRU (Elsau, Neuhof-Meinau, Hautepierre). Le niveau de performance énergétique et le label BBC rénovation seront visés pour l'ensemble des opérations.

Des interventions spécifiques et structurantes sont envisagées par Ophéa dans le cadre des requalifications : création de balcons (Meinau), restructurations d'entrées (Hautepierre), percement de pignons aveugles et constructions de passages sous-immeubles (Neuhof), ambition énergétique au-delà du BBC et requalification exemplaire de la tour du 2 rue Mathias Grünwald en entrée de quartier (Ecoquartier de l'Elsau), etc.

Une attention particulière sera portée à la qualité des résidentialisations en cohérence avec les prescriptions des architectes-urbanistes conseils. Ophéa sollicitera l'association de paysagistes au sein des équipes de maîtrise d'œuvre.

Dans le cadre des opérations de reconstitution de l'offre, notamment « sur site », Ophéa encouragera la qualité architecturale et l'innovation environnementale afin de développer une offre de logement attractive contribuant au changement d'image des QPV. Ophéa visera le label « NF Habitat » pour l'ensemble des logements neufs.

L'ambition énergétique, l'utilisation du bois et de matériaux « biosourcés » seront favorisées en particulier à l'Elsau visant le label « Ecoquartier ».

A travers le NPNRU, Ophéa s'engage également pour développer les équipements et services aux habitants des quartiers :

- projets de maisons urbaines de santé à Hautepierre et à l'Elsau ;
- halte-garderie au Neuhof ;
- nouvelles agences de proximité à Hautepierre et à l'Elsau en complément du projet d'agence déjà lancé au Neuhof.

#### **Associer des locataires à la requalification de leur cadre de vie**

En complément de la concertation globale menée par l'Eurométropole de Strasbourg, Ophéa associera étroitement ses locataires aux opérations de renouvellement urbain concernant son patrimoine. En s'appuyant sur le dispositif de la concertation locative en place au sein de l'organisme, Ophéa développera une méthode de gouvernance et de concertation sur les projets de réhabilitation-requalification faisant appel à l'expertise d'usage des locataires.

En amont de l'engagement des opérations de requalification, les locataires seront associés dans le cadre de réunions, ateliers, questionnaires, à exprimer leurs attentes sur les travaux programmés, ainsi que sur la vie de leur immeuble. Les locataires seront ensuite associés tout au long des projets afin de favoriser leur appropriation : réunions de concertation, de lancement des travaux, etc.

Ophéa veillera à écouter et prendre en compte au mieux les attentes, ainsi qu'à favoriser et entretenir le dialogue avec les ménages locataires sur toute la durée du NPNRU.

À la livraison des requalifications, Ophéa concentrera ses efforts sur l'accompagnement à l'usage des bâtiments : atteinte des objectifs énergétiques en favorisant les bonnes pratiques (chauffage, aération des logements), usages et entretien des parties communes, etc.

Ophéa mobilisera en tant que de besoin des expertises externes (assistance à maîtrise d'usage : AMU) pour accompagner ces démarches d'appropriation.

### **Accompagnement du relogement**

Suite à l'augmentation du nombre de logements à démolir (700 démolitions envisagées initialement contre 1 389 logements à la signature de la convention) pour accompagner l'ambition du NPNRU, Ophéa sera amené à reloger plus de 1 100 ménages entre 2019 et 2026.

La complexité du relogement sera accrue par rapport au PNRU étant donnée l'ambition de reconstitution de l'offre très majoritairement « hors site » devant contribuer à rééquilibrer l'offre de logement à l'échelle de la métropole. Pour soutenir le rythme élevé des relogements (110 à 180 ménages concernés par an sur 8 ans), Ophéa devra :

- s'appuyer sur la rotation des locataires dans son parc hors QPV-ANRU ;
- s'appuyer sur la démarche interbailleurs dédiée aux questions du relogement pilotée par l'Eurométropole qui devra impérativement offrir des solutions (20 à 50 relogements par an) pour faire face au calendrier prévisionnel resserré de relogements d'Ophéa ;
- anticiper le cas échéant de la vacance pour faire face au volume des relogements, ce qui générera des pertes de loyers pour l'Office.

### **Gouvernance et pilotage du NPNRU chez Ophéa**

Directement sous l'autorité du Directeur général de l'Office, la coordination du renouvellement urbain est assurée par le Pôle patrimoine et développement (PPD) et la Direction du développement et de l'investissement (DDI).

Le pilotage technique est assuré par le Directeur du développement et de l'investissement avec l'appui :

- du chef de service programmation et financements ;
- d'une cheffe de projet renouvellement urbain.

En phase opérationnelle, la DDI (10 chargés d'opérations) assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des opérations de la convention ANRU : démolition, requalification-résidentialisation et construction neuve (en maîtrise d'ouvrage directe, ou dans le suivi des VEFA).

Ophéa conduira dans le cadre du NPNRU plus de 100 opérations :

- 25 opérations de démolition (+ 4 en PRIR) ;
- 12 opérations de requalification ; (+1 en PRIR)
- 12 opérations de résidentialisation ; (+1 en PRIR)
- 54 opérations environ de reconstitution de l'offre (majoritairement hors site) ;
- 3 opérations d'équipements de proximité (une halte-garderie, 2 maisons de santé).

Le Pôle gestion locative et relation clients (PGLRC) d'Ophéa est également largement engagé dans les PRU. Il assure :

- le pilotage des relogements porté par la Direction du développement locatif (DDL) et une équipe de MOUS interne dédiée et expérimentée suite au PNRU ;
- le pilotage de la concertation locative, sur les bases du Plan de concertation locative et de ses différentes instances, notamment décentralisées ;

- la relation locataire de proximité à travers les agences présentes dans chaque QPV concerné ;
- la gestion urbaine de proximité.

### **L'enjeu majeur de la soutenabilité du NPNRU pour Ophéa**

En dépit des dernières mesures (RLS) ayant un impact fort sur ses capacités d'autofinancement, Ophéa est particulièrement mobilisé pour accompagner l'ambition des projets urbains portés par l'Eurométropole et l'ANRU.

L'Office a renforcé sa programmation pour atteindre un montant d'investissement de 432 M€ TTC sur 5 QPV : Neuhof-Meinau, HautePierre, Elsau, Cronembourg et Lingolsheim. Ophéa démolira 336 logements dans les PRIR de Cronembourg et de Lingolsheim. Mais l'Office ne bénéficiera pas des financements de l'ANRU à Cronembourg, et d'un financement partiel à Lingolsheim, compte tenu des enveloppes régionales disponibles. À l'échelle de ces deux PRIR, cela représente plus de 4 M€ de déficit des démolitions non financé.

Afin de solliciter l'appui de l'ANRU et de soutenir le programme de Ophéa dans le cadre du NPNRU, l'Office a déposé auprès de la Fédération des OPH et de l'USH, un dossier détaillant l'impact de ces projets sur la situation financière de l'office à échéance du NPNRU.

Le montant de l'investissement important programmé par Ophéa ainsi que le financement partiel des PRIR (Elsau, Lingolsheim, Cronembourg) en raison d'enveloppes plafonnées, ont fait apparaître un besoin de financements complémentaires pour soutenir l'engagement de l'Office dans le cadre du NPNRU.

Sur la base de cette demande, le comité d'engagement a validé le financement des déficits des opérations de démolition d'Ophéa en PRIN à un taux de 90 % par l'ANRU.

### **7.4.2. Habitation Moderne**

Créée à Strasbourg en 1951, Habitation Moderne (HM) est une société d'économie mixte (SEM) immobilière œuvrant à l'échelle de l'Eurométropole. Forte aujourd'hui de plus de 10 000 logements (dont une majorité en quartiers prioritaires de la ville) et 200 collaborateurs (dont une régie interne), elle mène depuis plusieurs années d'importantes opérations de réhabilitations – notamment thermiques – sur son parc historique, tout en poursuivant une production active de 100 à 200 logements nouveaux par an.

Moins présente dans le premier programme de renouvellement urbain, Habitation Moderne marque son engagement au service du territoire avec une forte participation dans le NPNRU notamment avec la démolition de 265 logements et la réhabilitation de 330 logements.

Habitation Moderne veille systématiquement à intégrer ses constructions dans le paysage, valoriser les espaces et préserver l'environnement dans une recherche constante d'innovation. Les réhabilitations seront labélisées NF Habitat HQE label BBC Effinergie Rénovation.

Habitation Moderne assurera l'intégralité des missions du NPNRU via les Directions suivantes :

#### **Direction du développement et de la construction**

Le service assurera la conduite, la coordination et la gestion des projets avec l'appui des référents suivants :

- un directeur de service ;
- un responsable de programme chargé spécifiquement du pilotage des opérations NPNRU ;
- un responsable du service Construction ;
- 5 chargés d'opérations.

#### **Direction de la clientèle**

Le service s'attachera à reloger dans les meilleures conditions les locataires et les accompagner lors des réhabilitations. Interviendront principalement pour ce faire :

- un directeur de service ;
- un chargé de relogement et d'accompagnement des ménages (recrutement spécifique au NPNRU).
- un responsable du service Location
- 5 chargés de gestion locative



Habitation Moderne s'appuiera également sur ses équipes financières et juridiques pour la mise en œuvre des projets et sur ses équipes de proximité (pôles techniques) pour répondre au mieux aux besoins « terrain » des locataires.

#### 7.4.3. OPUS 67 **maj Alsace Habitat à fusionner avec 7.4.5 + mettre à jour n° articles**

OPUS 67 est un Office Public de l'Habitat (OPH) rattaché à la Collectivité européenne d'Alsace, créé en 1923, qui gère 9 556 logements aidés et 259 logements en équivalence (foyers pour personnes âgées), répartis dans près de 110 communes du département du Bas-Rhin.

OPUS 67 est engagé dans le NPNRU à travers le PRIN Quartiers Ouest-Ecrivains.

##### **Organisation générale**

Sous la responsabilité du Directeur Général et en lien avec le Conseil d'Administration, l'équipe projet technique est composée du Directeur du Patrimoine et de l'Aménagement, du Responsable du Pôle maîtrise d'ouvrage, d'une Monteuse d'opérations et d'un Technicien. Elle s'appuiera sur l'ensemble des ressources disponibles chez OPUS 67 : gestionnaire de marchés, service financier, service juridique et marchés. L'équipe rendra compte régulièrement de la mise en œuvre du projet dans le cadre de la commission interne (Direction générale, Direction des finances, Direction de la clientèle)

##### **Organisation du pilotage opérationnel**

Le pilotage interne mis en place est le suivant :

- pour le suivi du relogement ;
- pour le suivi technique : l'équipe projet technique décrite ci-dessus aura en charge l'ensemble de l'opération ; elle représentera OPUS 67 dans le cadre des réunions de pilotage mises en place et auxquelles participent l'Etat, l'EMS, les communes, etc. ;
- pour le suivi des clauses d'insertion : OPUS 67 s'attachera l'appui d'un organisme spécialisé dans le domaine (Relais Emploi Chantier).

##### **Autres dispositions spécifiques (études AMO ou autre)**

Ces moyens seront définis en fonction des besoins et en lien avec les partenaires.

##### **Poste(s) dédié à la gestion urbaine de proximité :**

OPUS 67 dispose d'une agence de proximité située dans le quartier des Écrivains permettant un lien avec les locataires et les associations intervenantes du quartier.

OPUS 67 a également mis en place, depuis quelques années, un chargé de mission cadre de vie, qui interviendra également dans le cadre de la GUP.

#### 7.4.5. SIBAR **maj Alsace Habitat à fusionner avec 7.4.3 + mettre à jour n° articles**

Créée en 1954 par le Département du Bas-Rhin, la SIBAR « Société Immobilière du Bas-Rhin » est une SEM (Société d'Économie Mixte) qui avait pour mission première la réalisation de logements locatifs pour le personnel fonctionnaire, civil et militaire dans le Bas-Rhin. Son objet social a été étendu pour positionner la société comme un opérateur social œuvrant principalement dans le domaine de l'habitat, avec une compétence départementale. La SIBAR gère un patrimoine de près de 7 000 logements (conventionnés et non-conventionnés) répartis sur l'ensemble du département.

Sous la responsabilité du Directeur Général et en lien avec le Conseil d'Administration, l'équipe de pilotage du projet ANRU se compose d'un Chef de Projet ANRU qui gèrera le financement, les aspects techniques des opérations et le relogement, assisté d'un chargé de relogement (MOUS).

La mise en œuvre des clauses d'insertion se fera lors de l'attribution des marchés, en lien avec le Relai Chantier de Strasbourg.

#### 7.4.6. Habitat de l'III

Habitat de l'III est une société coopérative d'HLM de droit local, créée en 1917, qui gère actuellement un parc de 2 799 logements locatifs aidés, principalement implantés sur le ban communal d'Illkirch-Graffenstaden.

Les spécificités statutaires d'Habitat de l'III impliquent que tous les locataires ou accédants, soient sociétaires, aux côtés d'entreprises partenaires, de collectivités locales et des membres du personnel.

La coopérative dispose d'un Conseil d'Administration qui est impliqué dans la stratégie de gouvernance de la société ainsi qu'un Conseil de Surveillance qui a pour mission de contrôler l'activité d'Habitat de l'III.

Sous l'autorité du Directeur général, le pilotage du projet de renouvellement urbain est assuré par la Direction de la Construction et du Patrimoine (DCP) avec l'appui des référents suivants :

- la directrice des finances et des systèmes d'information ;
- la responsable du développement ;
- la directrice des affaires locatives ;
- le secrétariat général.

Pour le suivi des opérations, la DCP assurera la déclinaison opérationnelle des opérations de la convention NPNRU, les démolitions, les opérations de requalifications, de résidentialisations et de constructions neuves.

La direction des affaires locatives sera en charge du pilotage des relogements des locataires. Le service a procédé à l'embauche d'une personne dédiée à la MOUS interne au premier semestre 2019. Cette personne est accompagnée sur la première opération de relogement par un prestataire externe qui a l'expérience de nombreuses opérations de relogements. Le service assurera également le pilotage de la concertation avec les locataires.

#### 7.4.7. CDC Habitat Social

CDC Habitat Social né en janvier 2019 de la fusion des 13 ESH historiques du groupe SNI, gère actuellement 190 000 logements sociaux sur l'ensemble du territoire national. En région Grand Est, le bailleur d'origine, anciennement Nouveau Logis de l'Est, compte environ 4 000 logements, dont 68 dans le quartier Elsau retenu dans le cadre du NPNRU.

Le suivi opérationnel de ses opérations NPNRU sera assuré de la manière suivante :

La Direction du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage assure la coordination transversale et le pilotage opérationnel à travers :

- la directrice du développement nord est
- la responsable du développement grand est
- le chargé d'opération

L'agence CDC Habitat Social assure la gestion du relogement et le contact avec les locataires à travers :

- le directeur de l'agence de Strasbourg
- la directrice adjointe
- la chargée de clientèle

CDC Habitat s'appuiera par ailleurs sur ses Directions métier nationales pour les questions financières et juridiques notamment.

### Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositifs d'évaluation du Contrat de Ville, le porteur de projet met en place un dispositif local d'évaluation qui alimentera le pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (décrits à l'article 2.2.) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation contribue à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU, et les signataires s'engagent à faciliter l'évaluation nationale du programme.

La gouvernance du Contrat de Ville de l'Eurométropole de Strasbourg met en place un dispositif d'observation des territoires et de suivi et d'évaluation des actions menées sur les territoires des QPV, dont les territoires NPNRU.

L'enjeu du système d'observation prospective et stratégique du territoire est de nourrir la réflexion des instances de pilotage pour mieux lier l'observation territoriale et le pilotage des politiques publiques. Les missions du dispositif sont principalement de :

- identifier les caractéristiques saillantes des territoires ;
- suivre des indicateurs dynamiques et problématisés, au service notamment de la mesure de l'évolution des écarts entre les QPV et le reste de l'agglomération ;
- remettre la dimension prospective au cœur de l'observation ;
- alerter les décideurs et les acteurs de proximité en mettant en évidence des indicateurs clés.

Le dispositif de suivi-évaluation repose quant à lui sur la structuration d'un système composé :

- **du rapport annuel du Contrat de Ville**, présentant des éléments de bilan des actions menées en faveur des habitant-e-s des quartiers prioritaires afin de définir des perspectives d'évolutions et des pistes d'amélioration ;
- **de tableaux de bord avec les indicateurs de suivis des objectifs du NPNRU**, choisis en cohérence avec les objectifs structurants et les principes d'intervention du projet de l'Eurométropole (tableau des indicateurs de suivi retenus pour le tableau de bord de suivi des objectifs du NPNRU de l'Eurométropole de Strasbourg joint en annexe A6) pour évaluer la réalisation des objectifs et l'impact du projet sur la transformation du territoire ;
- **des tableaux de bords opérationnels et financiers** issus des réunions de coordination « planning » et « finances » pour assurer le suivi de la mise en œuvre opérationnelle, administrative et financière des projets et préparer les évolutions conventionnelles ;
- **d'évaluations thématiques** sur des sujets divers qui seront définis ultérieurement et en fonction des besoins (programmes d'actions, gouvernance, ingénierie, mobilisation des politiques publiques...).

Dans ce cadre, **une démarche spécifique a été engagée sur l'image et la notoriété des quartiers**. En 2018, des enquêtes ont été menées auprès des habitant-e-s afin de qualifier l'image des quartiers et de recueillir leur ressenti sur les évolutions et les changements des quartiers. Cette démarche innovante va permettre de mettre en place un **baromètre de l'attractivité des quartiers** en lien avec l'agence d'urbanisme (ADEUS), venant ainsi nourrir l'évaluation du Contrat de Ville, dont les quartiers faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

Ces dispositifs sont pilotés par la Direction de projet Politique de la ville, en lien avec les directions de projet QPV, les services de l'Eurométropole, les décideurs, les partenaires institutionnels, les associations et les habitant-e-s.

Ils sont présentés aux instances de pilotage du Contrat de ville, et celles spécifiques du renouvellement urbain, ainsi que dans les revues de projet ANRU le cas échéant.

## **Article 8. L'accompagnement du changement**

### **Article 8.1 Le projet de gestion**

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du Contrat de Ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitant-e-s et usagers-ères des quartiers concernés.

L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine des territoires en dynamique de renouvellement urbain dans l'attente de la mise en œuvre des projets, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de

gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

### 8.1.1. Le projet de gestion de l'Eurométropole

La gestion urbaine de proximité constitue un enjeu fort pour les quartiers de l'agglomération dont les quartiers NPNRU. Ainsi, une démarche partenariale engagée depuis 2011 sur le territoire de l'Eurométropole a permis de mettre en place de nombreux dispositifs d'accompagnement.

Ces démarches partenariales et transversales de GUP sont animées par les Directions de territoire sur Strasbourg sur l'ensemble du territoire (la GUP pour être totalement efficace ne peut pas uniquement être une disposition propre aux QPV) et par les directions de projet NPNRU dans les communes de l'Eurométropole.

Cette animation se traduit par la coordination de l'action des services gestionnaires de l'espace public de l'Eurométropole et les partenaires des quartiers, particulièrement les bailleurs, dans la gestion et l'entretien de l'espace public. Les habitant-e-s strasbourgeois sont également impliqués via une application de signalement des dysfonctionnements sur l'espace public « Mon Strasbourg ». Elle se traduit également par une coopération forte avec les directions de projet de l'Eurométropole (construction d'équipements, projets d'aménagement, transports...), en amont des projets pour une bonne prise en compte des usages et des besoins des habitant-e-s en les impliquant dans les projets. Pendant la réalisation des projets pour gérer les nuisances des chantiers pour les habitant-e-s, en aval du projet pour en tirer les enseignements et évaluer l'adéquation du projet et de son usage réel.

L'action des directions de projet territorialisées s'inscrit dans les objectifs liés au cadre de vie de chaque CAT du Contrat de ville. Des enjeux prioritaires ont été définis dans le cadre de celui-ci :

- en matière de recueil des besoins et usages auprès des usagers-ères : développer l'expertise d'usage des territoires et professionnaliser les acteurs de terrain ;
- en matière de domanialités et de gestionnaires : déterminer le niveau des prestations d'entretien acceptable et partager les plans d'exploitation entre tous les acteurs ;
- en matière d'incivilités, sources de dégradation des espaces publics : concevoir et mettre en œuvre l'accompagnement des nouveaux usages auprès des habitant-e-s et des gestionnaires.

La démarche de gestion urbaine de proximité engagée par l'Eurométropole dans le cadre du Contrat de ville se déploie dans trois temporalités :

- **Lors de la conception des projets**

L'Eurométropole s'est dotée d'une *Charte d'aménagement des espaces publics* dans l'objectif de réaliser des aménagements à la fois lisibles, pérennes et faciles de maintenance. Cette charte permet de disposer d'un référentiel afin de réaliser des projets esthétiques et précise notamment les matériaux et revêtements à utiliser pour faciliter l'entretien et anticiper les coûts de gestion. Elle s'applique de la façon suivante :

- mobilier urbain : l'objectif est de disposer de modèles homogènes au niveau du design, du coloris et répondant aux contraintes d'entretien : résistance au vandalisme et aux tags, facilité de réparation, bilan environnemental positif ;
- espaces verts : la gestion différenciée ou zéro pesticide est intégrée dès la conception du projet ;
- aménagements et sécurité : les aménagements de sécurité pour les usagers-ères doivent privilégier les alternatives aux dispositifs dissuasifs classiques du type potelets, bornes pour laisser place à d'autres solutions telles qu'utilisation des plantations, mixité d'usage.

Les directions de projets territorialisées, interlocutrices privilégiées des habitant-e-s, recueillent au quotidien et lors des concertations les avis et les besoins des habitant-e-s. A ce titre, elles sont garantes de la prise en compte des besoins et veillent à la bonne implication des utilisateurs (habitant-e-s, gestionnaires, usagers-ères et acteurs locaux).

Ainsi, les usages, issus de la concertation menée et des retours d'expérience dans les territoires, participent à l'élaboration des projets de renouvellement. De la même façon, les préconisations des services gestionnaires alimentent la réflexion (réglementation et prévention urbaine, collecte et gestion

des déchets et police municipale notamment). L'ensemble de ces informations est restitué dans une instance spécifique, qui permet de présenter le programme de travaux à engager.

- **En phase opérationnelle pendant les chantiers**

Afin de limiter les nuisances liées aux travaux et assurer une bonne qualité de la gestion temporaire du site, l'Eurométropole fait appel à une mission d'OPC. Urbain qui coordonne la co-activité des chantiers. Elle pourra être sollicitée pour organiser la gestion des accès, emprises travaux et enchaînement des intervenants à l'échelle de la semaine, en fonction des besoins identifiés au cours de la mise en œuvre des projets, sur des secteurs où la proximité spatiale et temporelle de chantiers de plusieurs maîtres d'ouvrage est forte.

Cette mission apporte son expertise pour assurer à chaque étape un fonctionnement correct du quartier dans ses différentes fonctionnalités et ce quel que soit le mode de déplacement. Dans cette approche, une attention particulière est portée à l'accès aux groupes scolaires, aux commerces et services, aux logements, aux transports en commun, à la collecte des déchets et à l'accès des services de secours.

Au sein des Directions de projets, les chefs de projet en charge du renouvellement urbain et les chargés de GUP veillent au bon niveau d'information des habitant-e-s sur le déroulement du chantier, participent à l'identification des nuisances et sont le relais identifié par les habitant-e-s.

- **Dans la gestion quotidienne des quartiers**

La Gestion urbaine de proximité est engagée dans les quartiers prioritaires de l'agglomération strasbourgeoise depuis une dizaine d'années. Les Directions de projets sont les interlocuteurs privilégiés des habitant-e-s dans la gestion quotidienne des quartiers, et à ce titre, ont bien été identifiées par les habitant-e-s. Un travail collaboratif entre les acteurs privés et publics est systématiquement engagé pour adapter les aménagements aux évolutions d'usage et des pratiques des habitant-e-s et des gestionnaires. Les acteurs publics et/ ou privés identifient les dysfonctionnements, analysent leurs causes et construisent une action correctrice collégiale.

Dans ce cadre, les services de l'Eurométropole et des communes mettent en œuvre, chacun dans leur domaine, des dispositifs ou outils de suivi de la qualité de gestion : patrouille de surveillance pour signaler toutes les anomalies de la voirie, de la propreté, des espaces verts, de la collecte et des réseaux auprès de chaque service gestionnaire, méthode d'évaluation de la propreté, indice objectif de propreté (IOP) pour adapter les fréquences de passage au besoin, adaptation des modes de gestion aux types d'aménagements spécifiques et variés permettant ainsi d'améliorer la qualité paysagère des aménagements et d'inscrire la gestion durable dans les pratiques.

### 8.1.2. Les axes de progrès de la gestion urbaine de proximité

Les démarches de GUP ont permis à chaque territoire d'expérimenter de nouvelles manières de travailler entre les agents présents sur les territoires. Dans cette perspective, une analyse des démarches menées avec les partenaires a permis de dresser les points forts et les points faibles de la coordination et d'identifier des axes de progrès. L'objectif poursuivi collectivement est de créer une coordination au niveau central et renforcer la coordination en proximité qui permettra :

- la capitalisation des démarches et expérimentations menées dans les territoires ;
- le partage d'outils et de méthodes pour mieux intégrer la notion d'usage dans la conception des projets d'aménagement et de leur gestion au-delà de la livraison ;
- l'articulation et l'adaptation des politiques publiques thématiques durables au territoire ;
- la comparaison entre les territoires par des outils d'observation et d'évaluation communs.

En lien avec les acteurs des territoires et les services de l'Eurométropole, 3 axes de travail prioritaires ont été définis et des actions correctrices ont été identifiées :

- **Développer le recueil des besoins et usages auprès des habitants-tes**

Lors de la conception des projets, la participation des exploitants et la prise en compte des recommandations en termes de prévention situationnelle doivent être systématisées. Les usages des gestionnaires sont à développer pour alimenter le cahier des charges des opérations d'aménagement.

A la réception des ouvrages, une démarche de « bilan des usages », grâce à une observation fine et systématisée, permettrait d'évaluer la capacité d'adaptation des projets après leur livraison.



- **Améliorer la connaissance des domanialités et de gestionnaires pour clarifier des interventions**  
La création d'une cartographie des gestionnaires : le développement d'un outil interactif de partage des contacts et une base de données relative au fonctionnement (plan d'exploitation) du quartier, accessible à l'ensemble des acteurs permettra de coordonner les interventions en matière de régularisation du domaine public.  
Dans la gestion des espaces existants et nouvellement aménagés, en phase chantiers et après la livraison, le renforcement des collaborations entre les partenaires, la coordination opérationnelle formalisée, et l'information plus large (écoles, associations...) renforceront l'efficacité des dispositifs existants.
- **Lutter contre les incivilités, sources de dégradation des espaces publics**  
La consolidation des démarches et des animations favorisera l'appropriation des espaces publics et leur pérennisation.

La mise en œuvre des axes de progrès identifiés ci-dessus, sera réalisée avec l'appui d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour :

- structurer la coordination, évaluer les moyens humains et techniques nécessaires à son fonctionnement ;
- conduire la mise en place de cette organisation au sein de l'Eurométropole ;
- professionnaliser les experts d'usages par la formation des acteurs : la conception de modules de formation repose sur la maîtrise des outils d'expertise (observation et mesure, diagnostic et analyse des usages, élaboration d'un CCTP des usages...) permettant à la fois d'intégrer systématiquement la notion d'usage dans la conception et la gestion de projet et de les accompagner dans l'utilisation des outils spécifiques.

Elle accompagnera également la collectivité à structurer la coordination inter-partenaire (acteurs privés et publics) auprès des acteurs de terrain et auprès des directions thématiques.

La gouvernance de la gestion urbaine de proximité est intégrée aux instances du Contrat de ville, au niveau territorial dans les comités de pilotage QPV, et au niveau transversal dans le comité de pilotage du Contrat de ville. Une réflexion est en cours sur ces modalités pour une intégration systématique des services thématiques et des services gestionnaires issue de la coordination GUP.

### 8.1.3. L'impact de la TFPB dans la gestion urbaine de proximité

Sur le territoire de la métropole, 11 conventions d'utilisation de l'abattement de TFBP sont en vigueur. Les bailleurs sociaux (Ophéa, Habitation Moderne, Habitat de l'III, Nouveau Logis de l'Est, Neolia, Batigère Nord Est, Somco, Domial, Sedes, Opus 67 et Sibar) se sont volontairement inscrits dans la démarche et ont répondu aux conditions leur permettant de bénéficier de cet abattement.

Les actions menées dans ce cadre contribuent directement à améliorer le cadre de vie et la qualité de services aux locataires. Les principales mesures proposées par les 11 bailleurs portent sur:

- des travaux d'amélioration de la qualité de services (35% du total des actions proposées) : amélioration du cadre de vie, remise en état et sécurisation de logements ;
- le lien social, le vivre ensemble (19%) : événements, mise à disposition de locaux, actions d'insertion ;
- le renforcement du personnel de proximité (11,6%) : agent de médiation, coordonnateur ;
- la gestion des déchets et des encombrants (23,3%) ;
- le sur-entretien des espaces communs (5%), la tranquillité résidentielle (fonctionnement de la vidéosurveillance) (3%), la concertation-sensibilisation des locataires (1%), la formation des personnels (0,2%).

Les conventions prévoient la tenue d'un bilan annuel et l'actualisation de la programmation des actions pour l'année suivante. Ainsi, une démarche d'évaluation est menée de manière partenariale par les territoires et les bailleurs concernés pour mener une analyse qualitative des actions menées sur chaque QPV qui permet d'ajuster le programme. A l'occasion de ces réunions de bilan, sont notamment évoquées les questions de GUP et les problématiques s'y rapportant. Elles constituent, le cas échéant, une occasion de faire évoluer les pratiques sur les sujets concernés.

## Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitant-e-s des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du Contrat de Ville.

Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilants aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Pour le porteur de projet, ces objectifs s'inscrivent également dans les orientations du *Schéma des achats socialement et écologiquement responsables* (SPASER) de l'Eurométropole de Strasbourg, adopté par délibération du conseil le 23 mars 2018.

### 8.2.1. Les objectifs quantitatifs et les engagements des partenaires pour l'insertion

#### Objectifs quantitatifs sur les marchés de travaux portés par l'ensemble des partenaires

Les différents maîtres d'ouvrage s'engagent à réserver à l'insertion des habitant-e-s des quartiers prioritaires de la politique de la ville au moins 5% des heures travaillées (incluant la maîtrise d'œuvre et toute autre ingénierie relative au projet) dans le cadre des opérations financées par l'ANRU. Cet objectif d'heures réservées à des personnes en parcours d'insertion représente le seuil minimum.

Le calcul est réalisé sur la base des 5% des heures travaillées estimées de la manière suivante :

- X = le coût global estimé d'une opération
- le coût de main d'œuvre (M) est estimé à 35% du coût global donc  $M = X \cdot 0,35$
- le nombre global d'heures de main d'œuvre (H) est basé sur un coût unitaire de 30€ l'heure travaillée donc  $H = M/30$
- le nombre d'heures d'insertion (I) est le suivant :  $I = H \cdot 0,05$

Ainsi, dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

Tableau en cours de mise à jour

Maître d'ouvrage	Montant d'investissement HT	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en nombre d'heures
<b>A l'échelle de l'ensemble du programme</b>	<b>916 700 095 €</b>	<b>10 694 834</b>	<b>534 742</b>
OPH de la CU de Strasbourg	383 956 527 €	4 479 493	223 975
CONV°			
AV1			
Eurométropole de Strasbourg	117 188 433 €	1 367 198	68 360
Commune de Strasbourg	111 385 351 €	1 299 496	64 975
Office public d'urbanisme social	94 077 569 €	1 097 572	54 879
Habitation Moderne	79 172 397 €	923 678	46 184
Habitat de l'III	29 474 993 €	343 875	17 194
Commune d'Illkirch-Graffenstaden	22 272 917 €	259 851	12 993
Commune de Bischheim	18 047 750 €	210 557	10 528
CDC Habitat	15 513 844 €	180 995	9 050
Commune de Schiltigheim	14 515 495 €	169 347	8 467

Collectivité européenne d'Alsace	12 284 004 €	143 313	7 166
Société mulhousienne des cités	10 396 250 €	121 290	6 064
Société immobilière du Bas-Rhin	5 869 341 €	68 476	3 424
Locusem	2 545 225 €	29 694	1 485

Les objectifs d'heures d'insertion représentent environ 352 ETP annuels.

Au stade de la signature de la convention pluriannuelle, le calcul des objectifs n'intègre pas le coût d'investissement HT :

- des opérations de diversification portées par Action Logement ou une filiale du groupe au titre des contreparties foncières dues à Action Logement ;
- des opérations de diversification du bailleur In'li rue de la Canardière à la Meinau réalisées hors conventionnement avec l'ANRU ;
- des opérations de diversification qui bénéficieront de primes accession ANRU pour lesquelles seuls les montants de primes sont renseignés dans la maquette financière.

Les objectifs d'heures d'insertion pour ces opérations seront précisés avec les opérateurs et intégrés aux objectifs dans la charte d'insertion et par voie d'avenant le cas échéant à la convention pluriannuelle.

### Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter un objectif d'insertion au minimum égal à 10% des heures travaillées (embauches directes ou indirectes, notamment au sein des structures d'insertion par l'activité économique) dans le cadre de la gestion urbaine de proximité, réservées aux habitant-e-s des quartiers prioritaires. L'objectif relatif aux heures travaillées sera appliqué au fur et à mesure du lancement des marchés concernés pendant la durée de convention de renouvellement urbain.

### Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à proposer une partie des embauches aux habitant-e-s des quartiers prioritaires dans le cadre des marchés liés à l'ingénierie du projet de renouvellement urbain, au fonctionnement des équipements financés dans le cadre du projet, et des actions d'accompagnement du projet. Cette diversification des marchés supports de la clause permet d'élargir les publics bénéficiaires (public féminin notamment).

### Objectifs qualitatifs

Dans le cadre d'une démarche partenariale et en lien avec le volet « développement économique et emploi » du Contrat de ville, la mise en place des clauses sociales dans le projet de renouvellement urbain répondra aux objectifs suivants :

Objectifs	Indicateurs	Cibles
Accentuer la montée en compétences des publics soit par des formations préalables, soit par des contrats en alternance	Nombre de bénéficiaires d'une formation en amont ou en cours de la mise à l'emploi, nombre de bénéficiaires d'un contrat en alternance	Tout public, avec une priorité au public jeune
Mobiliser les personnes les plus éloignées de l'emploi en travaillant en lien étroit avec les partenaires emploi-insertion présents dans les quartiers prioritaires	Nombre de demandeurs d'emplois de longue durée, de bénéficiaires du RSA, de travailleurs handicapés, de jeune sans qualification	Publics rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières d'accès à l'emploi : DELD, bénéficiaires du RSA, travailleurs handicapés, jeunes sans qualification, avec une priorité sur les jeunes « invisibles » non repérés et non accompagnés par les services publics de l'emploi
Favoriser l'insertion professionnelle des femmes en diversifiant les	Nombre de femmes bénéficiaires	Femmes éloignées de l'emploi

supports d'activités et les métiers ciblés		
Améliorer le suivi des bénéficiaires dans le temps et l'évaluation du dispositif	Devenir des bénéficiaires à la sortie du dispositif (à 6 mois et 1 an)	Ensemble des bénéficiaires

### 8.2.2. Le pilotage des objectifs d'insertion par l'activité économique

Le pilotage et l'évaluation de la mise en œuvre des mesures d'insertion par l'activité économique sont intégrés au dispositif de pilotage général du programme de renouvellement urbain.

Le comité de pilotage du Contrat de ville s'assure du respect des objectifs fixés dans la convention de renouvellement urbain pour l'ensemble des quartiers concernés et de la bonne articulation avec le volet « Développement économique et accès à l'emploi » de la politique de la ville. Il examine les questions transversales à l'ensemble des QPV et assure l'articulation avec les gouvernances des dispositifs de droit commun.

Par ailleurs, afin d'assurer une bonne coordination de la mise en œuvre des clauses sociales, il sera rendu compte des actions menées lors du comité consultatif « Achats et développement durable » en charge du suivi de l'application du SPASER de l'Eurométropole de Strasbourg. Ce comité composé des élus disposant d'une délégation en matière de développement durable et des membres de la commission d'appel d'offres se réunit chaque année.

Les comités de pilotage territoriaux QPV sont chargés du pilotage opérationnel des conventions d'application territoriales du contrat de ville et des projets de renouvellement urbain. Ils se prononcent sur les points techniques soumis à son arbitrage par les cellules opérationnelles territorialisées (cf. ci-dessous) et débattent des éléments saillants de suivi et d'évaluation, en proposant le cas échéant la réorientation ou le développement de certaines actions.

### 8.2.3. Les outils pour la mise en œuvre des objectifs d'insertion

Les objectifs d'insertion seront mis en œuvre avec l'appui :

- **D'une nouvelle charte d'insertion**

Dans la continuité des chartes insertion du premier programme établies par conventions et par territoires, une nouvelle charte relative à l'insertion dans le cadre des projets de renouvellement urbain sera élaborée en 2020, afin de préciser le cadre opérationnel entre les partenaires, préciser et mettre à jour les engagements des signataires de la convention et définir le dispositif d'animation, de suivi et d'évaluation de l'insertion dans le cadre de la présente convention.

- **L'accompagnement auprès des bénéficiaires et des maîtrises d'ouvrage**

Le Relais Chantiers de Strasbourg est la structure opérationnelle qui coordonne l'accompagnement des publics en insertion à travers la mise en œuvre des clauses d'insertion, quelle que soit les maîtrises d'ouvrage, sur l'ensemble du territoire du département. Pour la mise en œuvre de cette mission sur le territoire de la métropole, il est soutenu par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, l'Etat (CGET), la Région Grand Est, la Collectivité européenne d'Alsace et le FSE. Dans ce cadre, il accompagnera les publics bénéficiaires des clauses d'insertion du nouveau programme de renouvellement urbain, à travers notamment :

- la définition et l'identification des publics prioritaires au regard des compétences requises par les opérations du projet et des besoins des entreprises, afin de proposer des candidats éligibles à ces dernières ;
- l'accompagnement et suivi des bénéficiaires pour construire des parcours d'accès à l'emploi ;
- la mise en relation des différents acteurs concernés pour construire des parcours d'insertion dans la durée, notamment en mutualisant les heures d'insertion ;
- le cas échéant, l'anticipation des actions de formation et d'accompagnement nécessaires.

Les modalités d'accompagnement des maîtrises d'ouvrage dans l'inscription des clauses sociales dans leurs marchés, des entreprises dans l'appui et le conseil technique dans l'application des clauses, et du

porteur de projet dans le suivi transversal des heures d'insertion de l'ensemble des maîtres d'ouvrage, sont en cours de définition.

- **De cellules opérationnelles « Clauses d'insertion » territorialisées**

Cette instance, animée par les directions de projet territoriale en lien avec le Relais Chantiers, a vocation à traiter à l'échelle du quartier le volet insertion par l'activité économique du projet urbain de façon à garantir une cohérence entre les actions menées. Elle est chargée notamment de :

- initier et mettre en œuvre des actions visant à informer les habitant-e-s des quartiers prioritaires et faciliter leur accès aux marchés en s'appuyant sur l'offre de service de chacun des partenaires et des actions emploi programmées dans le cadre du volet emploi du contrat de ville ;
- mobiliser les acteurs publics et privés (maîtres d'ouvrages, entreprises,...) ;
- suivre à l'échelle du territoire la mise en œuvre du dispositif.

En fonction des besoins opérationnels, elle donne lieu à des réunions de travail en configuration adaptée et variable. Ces réunions de travail peuvent être ouvertes aux différents acteurs (maîtres d'ouvrage, entreprises, SIAE, partenaires de l'emploi, associations de quartiers,...). Cette cellule se réunit à minima deux fois par an.

- **D'un suivi et d'une coordination transversale**

Les éléments de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du dispositif pour l'ensemble des quartiers en renouvellement urbain feront l'objet d'un suivi centralisé régulier, établi à partir des remontées des cellules opérationnelles territorialisées. En lien avec les cellules opérationnelles territorialisées et le Relais Chantiers de Strasbourg, cette coordination transversale propose et anime des groupes thématiques sur des sujets transversaux (par exemple : la mobilisation des publics, l'anticipation des actions de formation,...) afin d'accompagner l'innovation et la capitalisation de bonnes pratiques.

### **Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier**

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire des quartiers concernés par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Dans la continuité des démarches et projets réalisés dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain ( « Mémoires à domicile » travail de mémoire à l'occasion de démolitions à Cronembourg en 2012, « Trait d'Union » projection de vidéo sur la façade de tour quartier de la Meinau en 2012 et 2013, manifestations pour les 50 ans du quartier de l'Elsau en 2018), l'Eurométropole et les maîtres d'ouvrages développeront des projets autour de l'histoire du territoire et de la mémoire des habitant-e-s dans des formats à construire avec des associations, d'autres partenaires du quartier et des habitant-e-s au regard des dynamiques existantes. Ces démarches et projets s'inscrivent dans la stratégie de changement du quartier, ils en sont un levier parmi d'autres et sont complémentaires aux démarches de concertation menées sous le label Maison du projet.

La mobilisation des témoignages et des histoires personnelles a pour objectif :

- 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 et de faire découvrir les richesses, les spécificités et les caractéristiques d'un quartier ;
- 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 projets artistiques et patrimoniaux conçus en partenariats avec les acteurs des territoires viendront renforcer la valorisation de la mémoire et les habitant-e-s et leur richesse des quartiers.

Les actions de valorisation de la mémoire sont articulées autour de 3 thématiques :

- **Histoire urbaine, architecture et mémoires des habitant-e-s dont l'objectif est de :**
  - inscrire le quartier dans l'histoire de Strasbourg ;
  - capitaliser et comprendre l'histoire architecturale et patrimoniale d'un quartier ;
  - impliquer les habitant-e-s en faisant appel à leurs archives et leurs mémoires ;
  - écrire le récit d'une histoire collective pour favoriser la projection vers l'avenir du quartier ;
  - faire connaître le quartier et initier un changement de regard.
- **Evènements sportifs et culturels qui ont pour but de :**
  - valoriser les spécificités du quartier : parcs, espaces naturels et paysagers remarquables, pratiques sportives d'excellence, ... ;
  - renforcer le lien social et interculturel ;
  - faire découvrir les quartiers aux habitant-e-s de l'agglomération ;
  - favoriser les échanges plus diffus et toucher les publics les plus éloignés.
- **Actions à destination des publics scolaires afin de :**
  - favoriser l'implication des plus jeunes dans l'histoire de leurs quartiers ;
  - développer des liens intergénérationnels ;
  - s'approprier les évolutions du quartier.

Selon la thématique, différents supports seront développés : débats, ateliers et conférences, animations sportives et culturelles créées spécifiquement, expositions photographiques architecturales et sociales, web série documentaire, balades urbaines, carnets de ville (publication retraçant l'évolution urbaine d'un quartier). Des circuits et des guides de découverte du patrimoine proposent une lecture de l'histoire des quartiers à pied ou à vélo. Il s'agit à la fois de constituer un sentiment de fierté à travers la reconnaissance des patrimoines des quartiers et d'inscrire les transformations urbaines à venir dans une perspective historique. Ces guides pourront être complétés de panneaux didactiques rappelant l'histoire et le rôle des lieux dans la ville.

Ces actions et les supports développés s'inscriront pleinement dans la démarche de maison du projet, espace de dialogue et de co-construction.

## TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION

EN COURS DE MISE A JOUR – en attente finalisation des saisies données dans loda par les MO

### Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

*Les opérations qui composent le programme physique, incluant celles qui ont bénéficié d'un pré-conventionnement, doivent être identifiées par nature d'opération, listées, et sommairement décrites dans les articles suivants. Pour chacune d'entre elles, la présente convention indique dans le corps de texte : le libellé, la localisation, le maître d'ouvrage, l'assiette de financement prévisionnel, le taux contractuel de financement et, le cas échéant, la date de prise en compte des dépenses, et apporte des précisions en annexe dans une fiche descriptive de l'opération.*

#### Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

##### Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Les cofinancements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI et/ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » (par conséquent hors concours financiers du NPNRU), sont identifiés à titre d'information et listés dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4 de la présente convention. Les financements de

l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, excepté si elle correspond à la date de signature de la présente convention.

#### **Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU**

*Les actions d'ingénierie cofinancées par l'ANRU, à l'exception du relogement des ménages avec minoration de loyer, peuvent être regroupées en tout ou partie au sein de la même opération d'ingénierie, à condition que le taux de subvention maximum soit identique pour les actions regroupées au sein d'une même opération. Les données financières des opérations d'ingénierie sont indiquées dans le tableau extrait de IODA, à l'exception des opérations de relogement avec minoration de loyer. La fiche descriptive en annexe C3 détaille ces actions.*

##### **▪ Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet / l'accompagnement des ménages / la conduite du projet de renouvellement urbain**

*À compléter (le cas échéant)*

##### **Pour les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

*Préciser le programme d'études, expertises et moyens d'accompagnement du projet pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU concernant notamment :*

- *Les études et expertises complémentaires à celles financées dans le cadre du protocole de préfiguration permettant de préciser le programme urbain ;*
- *Les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet de renouvellement urbain ;*
- *Les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers.*

*Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU*

##### **Pour les actions et missions d'accompagnement des ménages**

*Préciser le dispositif spécifique d'accompagnement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire dans le cadre du projet et d'accompagnement des ménages dont le logement fait l'objet d'une requalification financée par l'Agence. Il peut s'agir :*

- *D'actions d'accompagnement social de type « MOUS relogement » (prestation externe ou poste dédié au relogement et à l'accompagnement social des ménages) ;*
- *D'actions d'accompagnement des ménages aux nouveaux usages (prestation externe).*

*Le cas échéant, rappeler les actions menées et financées dans le cadre du protocole de préfiguration.*

*Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, notamment les opérations financées par l'ANRU générant cet accompagnement et le nombre prévisionnel de ménages concernés, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.*

##### **Pour les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain**

*Indiquer les postes de chef ou responsable de projet urbain et autres profils nécessaires pour la définition du programme urbain, la conduite générale et la conduite opérationnelle du projet urbain (moyens internes au porteur de projet ou constitués d'une structure dédiée rattachée à celui-ci pour sa gestion administrative et financière : service de l'EPCI et/ou de la commune, direction dédiée, GIP).*

*Préciser le cas échéant les postes qui étaient déjà financés dans le cadre du protocole de préfiguration.*

*Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques telles que la nature du/des poste(s), leur rattachement au porteur de projet, et le temps d'affectation prévisionnel des postes*

au(x) projet(s) en équivalent temps plein (ETP), les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

**Pour les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain**

Indiquer les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et les dispositifs de pilotage de type ordonnancement des tâches, pilotage des actions et coordination du projet urbain (OPC urbain) auprès du porteur de projet.

Préciser le cas échéant les opérations qui étaient déjà financées dans le cadre du protocole de préfiguration.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

**Pour la coordination interne des organismes HLM**

Indiquer le(s) poste(s) de coordination du projet urbain créé(s) pour les organismes HLM engagés dans un plan avec la CGLLS et pour les interventions réalisées dans les quartiers d'intérêt national.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3 les principales caractéristiques telles que le temps d'affectation prévisionnel du poste au(x) projet(s) en ETP, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

▪ **L'accompagnement des ménages : Le relogement des ménages avec minoration de loyer**

À compléter (le cas échéant)

Préciser les objectifs prévisionnels de relogement définitif des ménages dans un logement locatif social neuf ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social avec un loyer inscrit dans le bail fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (cf. article D 823-16 du CCH).

Le cas échéant, indiquer un premier bilan des relogements avec minoration de loyer réalisés et financés par l'ANRU pendant le protocole de préfiguration.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques telles que les natures d'opération à l'origine du relogement et les maîtres d'ouvrages concernés, les objectifs notamment en termes de typologie de logement et de localisation, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

À compléter (le cas échéant)

Insérer le tableau des opérations à partir du menu du [menu reporting de IODA](#)

## ▪ Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

### ▪ La démolition de logements locatifs sociaux

À compléter (le cas échéant)

Énumérer les opérations de démolition de logements locatifs sociaux en renseignant le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage (et indiquer si l'organisme de logement social est engagé dans un plan avec la CGLLS) ;
- Le périmètre concerné (nombre de logements notamment) ;
- Les éventuels coûts d'acquisition des autres immeubles indispensables à l'opération ;
- Le taux de vacance moyen structurel lié à la prise en compte d'une indemnité pour perte d'exploitation ;
- Le nombre de ménages à reloger ;
- Le montant de valorisation foncière déterminé au regard des destinations prévues ;
- Le déficit prévisionnel subventionnable par l'ANRU ;
- Le taux de subvention retenu sur le déficit ;
- Le montant de subvention ANRU prévisionnelle ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

Conformément aux dispositions de l'article 2.2.1 du RGA, les postes de dépenses relatifs à l'IPE, à la VNC et aux forfaits relogement relèvent de dates d'éligibilité spécifiques. Si ces dates d'éligibilité font elles-mêmes l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU (décision de la directrice générale, prise sur avis du comité d'engagement pour les projets non soumis à l'examen de cette instance), elles doivent être explicitement retranscrites dans les fiches descriptives des opérations concernées en annexe C3 de la présente convention.

### ▪ Le recyclage de copropriétés dégradées

À compléter (le cas échéant)

Énumérer les opérations de recyclage de copropriété dégradées en renseignant le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage ;
- Le cadre d'intervention et l'articulation avec l'Anah ;
- Le périmètre concerné (volume et adresse) ;
- Le nombre de ménages à reloger ;
- Le montant de valorisation foncière déterminé au regard des destinations prévues ;
- Le déficit prévisionnel subventionnable par l'ANRU ;
- Le taux de subvention retenu sur le déficit ;
- Le montant prévisionnel de subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.



Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

#### ▪ Le recyclage de l'habitat ancien dégradé

À compléter (le cas échéant)

Énumérer les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé examinées par le comité d'engagement de l'Agence en renseignant le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage ;
- Le cadre d'intervention, notamment les mesures prises de façon concomitante pour lutter efficacement contre l'habitat indigne, et l'articulation avec l'Anah ;
- Le périmètre concerné (notamment : volume de logements ou de surface recyclée, secteur géographique) ;
- Le nombre de ménages à reloger ;
- Le montant de valorisation foncière déterminé au regard des destinations prévues ;
- Le déficit prévisionnel subventionnable par l'ANRU ;
- Le taux de subvention retenu sur le déficit ;
- Le montant prévisionnel de subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

#### ▪ L'aménagement d'ensemble

A compléter (le cas échéant),

Présenter les opérations d'aménagement d'ensemble et renseigner le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage ;
- Le périmètre géographique concerné ;
- Le montant de valorisation foncière déterminé au regard des destinations prévues ;
- Le déficit prévisionnel subventionnable ;
- Le taux de subvention retenu sur le déficit ;
- Le montant prévisionnel de subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

### Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

#### ▪ La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)

À compléter (le cas échéant)

Présenter la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux et renseigner les deux tableaux ci-dessous.

Pour les opérations qui ne sont pas encore précisément identifiées, indiquer les objectifs de reconstitution de l'offre par maître d'ouvrage et les étapes nécessaires (calendrier) pour achever leur programmation.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

À compléter

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancés par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf					
PLUS AA					
<b>Total PLUS</b>					
% PLUS sur le total programmation					
PLAI neuf					
PLAI AA					
<b>Total PLAI</b>					
% PLAI sur le total programmation					
<b>Total programmation</b>					

Lorsque des opérations programmées restent à être localisées, un sous-total peut être ajouté au tableau ci-dessus afin de distinguer le nombre de logements qui ont été identifiés de ceux qui restent à être localisés. La ventilation PLUS / PLAI est précisée.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

#### ▪ La production d'une offre de relogement temporaire

À compléter (le cas échéant)

Présenter les opérations d'acquisition et/ou d'aménagement de locaux en vue de produire une offre de relogement temporaire nécessaire (exigences techniques du chantier de travaux de démolition ou de requalification lourde de logements, danger encouru au regard notamment de la santé ou de la sécurité des ménages) à la mise en œuvre du projet urbain, et renseigner le tableau ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3 les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

▪ **La requalification de logements locatifs sociaux**

À compléter (le cas échéant)

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- la maîtrise d'ouvrage (et indiquer si l'organisme de logement social est engagé dans un plan avec la CGLLS) ;
- le périmètre de l'opération (nombre de logements concernés, adresse) ;
- le label de performance énergétique visé ;
- le montant total prévisionnel de l'investissement de l'opération ;
- l'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- le taux de subvention retenu sur l'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- le montant du concours financier prévisionnel, ventilé sous la forme de subvention et de volume de prêt bonifié ;
- le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

- **La résidentialisation de logements locatifs sociaux / la résidentialisation de copropriétés dégradées**

À compléter (le cas échéant)

#### **Pour les opérations de résidentialisation de logements locatifs sociaux**

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage (et indiquer si l'organisme de logement social est engagé dans un plan avec la CGLLS) ;
- La localisation des LLS concernés en précisant si ces logements font l'objet d'une requalification financée par l'ANRU ;
- La nature des travaux d'aménagement (traitement des espaces extérieurs privés du bâtiment de logement y compris les espaces de stationnement jusqu'à la limite de l'espace public/privé, travaux de délimitation des propriétés, et dans le cas où les logements ne sont pas requalifiés avec l'aide de l'ANRU, restructuration des halls d'entrée des immeubles et intervention sur les locaux favorisant le tri sélectif) ;
- Le coût prévisionnel de l'opération ;
- L'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- Le taux de subvention retenu sur l'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- Le montant prévisionnel de subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

#### **Pour les opérations de résidentialisation de copropriétés dégradées**

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage ;
- Le cadre d'intervention et l'articulation avec l'Anah ;
- La localisation des copropriétés concernées en précisant si ces logements font l'objet d'une autre opération financée par l'ANRU ;
- La nature des travaux de restructuration des espaces et des équipements (travaux de délimitation des propriétés, travaux de restructuration des espaces à usage public ou des équipements de la copropriété ou de l'ensemble immobilier complexe s'inscrivant en cohérence avec le projet urbain) ;
- Le coût prévisionnel de l'opération ;
- L'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- Le taux de subvention retenu sur l'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- Le montant prévisionnel de subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

#### **▪ Les actions de portage massif en copropriété dégradée**

À compléter (le cas échéant)

Énumérer les opérations de portage massif de copropriétés dégradées en renseignant le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage ;
- Le cadre d'intervention et l'articulation avec l'Anah ;
- Le périmètre géographique concerné (volume de logements portés, adresse) ;
- Le nombre de ménages à reloger le cas échéant ;
- Le montant de valorisation foncière déterminé au regard des destinations prévues ;
- Les recettes prévisionnelles (produit des locations, autres subventions) ;
- Le déficit prévisionnel subventionnable par l'ANRU ;
- Le taux de subvention retenu sur le déficit ;
- Le montant prévisionnel de subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

#### ▪ La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété

À compléter (le cas échéant)

Présenter chaque opération d'accession à la propriété en renseignant le tableau ci-dessous.

Pour chaque opération faisant l'objet d'une aide de l'ANRU, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- Localisation ;
- Nombre et typologie des logements ;
- Calendrier prévisionnel de réalisation ;
- Niveau de performance énergétique et environnemental visé ;
- Public cible ;
- Prix de vente prévisionnel des logements ;
- Montant forfaitaire de l'aide au logement.

La clause ci-après doit être conservée dans le texte de la convention lorsque des opérations d'accession sont programmées :

Concernant le/les dispositif(s) de soutien à l'accession (autre que la subvention Anru), seuls celui/ ceux dont bénéficient l'opération doit (vent) être mentionnés dans la clause figurant dans l'acte notarié. En cas de dispositif de soutien à l'accession autre que ceux listés, cet autre dispositif doit être nommément désigné dans la clause et non désigné en tant qu'autre dispositif.

La subvention de l'ANRU étant destinée à faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain, son octroi est subordonné à l'engagement des personnes physiques « acquéreurs » des logements subventionnés à respecter deux conditions. La clause suivante reprenant ces deux conditions doit être retranscrite dans chaque acte notarié :

« Condition particulière liée à la subvention accordée par l'ANRU :

La présente vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le but de faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain.

Aux termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée le ... entre notamment la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain ..., l'ANRU, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'ANRU sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,



- La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, bail réel solidaire, autre),
- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de ... €. Ce prix de vente ne doit pas dépasser le plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article D.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR et le VENDEUR ont pris parfaite connaissance de la condition ci-dessus, déclarent en accepter expressément toutes les dispositions, et s'obligent à les respecter. »

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

#### ▪ La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité

À compléter (le cas échéant)

Présenter les opérations d'équipement public de proximité en renseignant le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage ;
- La localisation et la nature de l'équipement public de proximité (scolaire, sportif, social, culturel, maison du projet) ;
- Le projet social de l'équipement et ses modalités de fonctionnement ;
- Les éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel (frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) ;
- L'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- Le taux de subvention ANRU retenu sur l'assiette de subvention ;
- Le montant prévisionnel de subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

#### ▪ La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique

À compléter (le cas échéant)

Présenter les opérations en renseignant le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- La maîtrise d'ouvrage ;
- La localisation et l'objet de l'intervention (espaces d'activité économique et commerciale en mono propriété/espaces communs d'immobilier commercial en copropriété/couveuse, pépinière d'entreprise, centre d'affaire de quartier, pôle d'économie sociale et solidaire, ou autre équipement comparable)
- Le coût prévisionnel de l'investissement de l'opération ;

- La valeur de marché du bien créé (préciser le cas échéant le taux de rendement locatif brut si celui-ci n'est pas de 10%) ;
- L'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- Le taux de subvention ANRU retenu sur l'assiette de subvention ;
- Le montant prévisionnel de subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

▪ **Autres investissements concourant au renouvellement urbain**

A compléter (le cas échéant)

Conformément à l'article 3 de la loi du 21 février 2014, l'Agence peut à titre exceptionnel accorder des financements pour tous les autres investissements concourant au renouvellement urbain des quartiers. Comme le prévoit l'article 2.3.9 du titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU, les modalités précises de financement de ces opérations (nature de l'opération aidée, assiette et taux de subvention, ou montant du concours financier) sont validées par le Conseil d'Administration.

Ces investissements peuvent également consister en des actions favorisant des projets innovants dans les quartiers au titre du NPNRU (hors PIA).

Le Conseil d'Administration en date du ..... a validé l'opération .....

Présenter les opérations en renseignant le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques, les objectifs de l'opération et les conditions spécifiques de financement.

Les éléments suivants doivent être a minima précisés, en fonction des modalités de financement retenues :

- La maîtrise d'ouvrage ;
- La localisation et l'objet de l'intervention ;
- Soit l'assiette subventionnable par l'ANRU et le taux de subvention ANRU retenu sur l'assiette de subvention ;
- Soit le montant forfaitaire de l'aide ;
- Le montant prévisionnel de la subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau de l'opérations à partir du [menu reporting de IODA](#)

**Article 9.1.2 [le cas échéant] Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU**

Le tableau ci-dessous reprend en synthèse l'ensemble des opérations bénéficiant d'une majoration des aides de l'Agence au regard de leur caractère d'excellence. Il permet de récapituler les majorations intégrées dans l'article 9.1.1 et de préciser les objectifs fixés.

À compléter (le cas échéant)

Libellé, nature et IDTOP de l'opération	Taux de subvention (ou montant de l'aide forfaitaire de la subvention ANRU prévisionnelle) avant majoration pour caractère d'excellence	Taux de subvention majoré (ou montant de l'aide forfaitaire de la subvention ANRU prévisionnelle majoré) pour caractère d'excellence
...	...	...

Les objectifs fixés pour ces opérations sont rappelés dans la fiche descriptive de chaque opération concernée annexée à la présente convention pluriannuelle.

*À rédiger*

*Présenter pour chaque opération du NPNRU concernée le caractère d'excellence social, économique, environnemental ou encore organisationnel notamment au regard du contexte local, justifiant la majoration des aides et détailler les objectifs, les cibles à atteindre, et les indicateurs de suivi retenus.*

DOCUMENT DE TRAVAIL - avenant 1

## Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

### Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

À rédiger (le cas échéant)

Lister les opérations non financées par l'ANRU inscrites dans le programme approuvé par l'ANRU, avec précision du montant de l'assiette subventionnable, de la participation de la région ou du département et du calendrier opérationnel.

Exemple pour les opérations d'aménagement d'espaces publics :

« Les opérations [...] font partie du programme approuvé par le comité d'engagement de l'ANRU. Dans le cadre de la convention de partenariat territorial conclu entre ANRU et la Région [...], des financements « décroisés » sont mis en œuvre avec la participation de la région à hauteur de [...] M € pour un investissement total de [...]M€ ».

À compléter (le cas échéant)

### Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Les diagnostics et études pré-opérationnelles engagés ou envisagés et les interventions bénéficiant d'un financement de l'Anah d'ores et déjà contractualisées sont récapitulés en annexe C4. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

À rédiger (le cas échéant)

Lister les opérations non financées par l'ANRU inscrites dans le programme approuvé par le comité d'engagement (ou le conseil d'administration), avec précision du montant de l'assiette subventionnable et de la participation de l'Anah si celles-ci ont d'ores et déjà été contractualisées et les diagnostics et études engagés ou envisagés et d'un échéancier.

Pour les opérations en centre ancien et dans le cas de la mise en place d'un programme (type OPAH-RU), la convention contractualisée avec l'Anah sera annexée à la présente convention (annexe C4). Il est recommandé de fixer une échéance pour la signature de cette convention opérationnelle.

Pour les opérations concernant le financement des copropriétés dégradées en difficulté, si des études pré-opérationnelles sont en cours, préciser que la convention encadrant le dispositif d'accompagnement des copropriétés sera annexée à la présente convention (annexe C4). Il est recommandé de fixer une échéance pour la signature des dispositifs à mettre en place : convention d'OPAH-copropriétés, Plan de sauvegarde, ORCOD, POPAC.

Les interventions de l'Anah dans le cadre du projet NPNRU contractualisé pourront être complétées dans le temps du NPNRU lors de la signature d'autres opérations programmées ou autres financements, identifiés notamment lors des revues de projet et/ou points d'étape. Elles seront intégrées à la convention NPNRU lors des avenants.

### Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C5. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

À rédiger (le cas échéant)

Lister les opérations non financées par l'ANRU inscrites dans le programme approuvé par l'ANRU (à l'exception des opérations financées au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA décrites à l'article 9.3 et de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » décrites à l'article 9.4 ci-après), avec précision du montant de l'assiette subventionnable, de la participation de la CDC et du calendrier opérationnel.

Pour mémoire, dans le cas des opérations d'ingénierie qui seraient cofinancées à la fois par l'ANRU et par la CDC, le total des financements accordés par l'ANRU et par la CDC sera au maximum le montant prévisionnel de subvention calculé selon les règles inscrites dans le RGA NPNRU.

### Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

À compléter (le cas échéant)

Lister (le cas échéant) les opérations non financées par l'ANRU inscrites dans le programme approuvé par l'ANRU, avec précision du montant de l'assiette subventionnable et de la participation des Partenaires associés concernés (renseigner un tableau pour chaque Partenaire associé).

A noter : les opérations bénéficiant des financements de l'ADEME au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » seront décrites dans l'article 9.4. ci-après.

### Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI et /ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable »

À compléter (le cas échéant)

Indiquer les opérations ou actions cofinancées par le Programme d'Investissement d'avenir (PIA) au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action Territoires d'Innovation (TI) et/ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » :

Ces opérations sont financées conformément aux règlements généraux et financiers (RGF) en vigueur de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ANRU, du volet « quartiers » de l'action « TI » du PIA pour la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'AMI ANRU+, de l'action « Démonstrateurs de la ville durable ».

La Convention-cadre de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou la Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 14 mars 2017 ou la Convention de financement de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » figure en annexe C6 de la présente convention.

À compléter (le cas échéant)

Libellé précis	Périmètre/secteur concerné	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention du PIA	Montant prévisionnel de subvention du PIA	Autres cofinancements (y compris fonds propres)	Date de lancement opérationnel (semestre et	Durée de l'opération en semestre
----------------	----------------------------	-----------------------------------	---	---------------------------	---	---	---	----------------------------------



							année)	
...	...	...	...	...	...	...	...	...

## Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »

### Article 9.4.1 Les opérations financées par le PIA et Plan France Relance

Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » bénéficient de financement hors NPNRU (PIA et Plan France Relance). Ces financements sont attribués selon les modalités définies par la délibération n°2020-33 du conseil d'administration de l'ANRU du 24 novembre 2020, en application de l'article 2.3.9 du titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

*Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques, les objectifs de l'opération et les conditions de financement.*

Les éléments suivants doivent être a minima précisés :

- La maîtrise d'ouvrage ;
- La localisation et l'objet de l'intervention ;
- L'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- Le taux de subvention ANRU retenu sur l'assiette de subvention ;
- Le montant prévisionnel de la subvention ANRU ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

Insérer le tableau des opérations extrait du [menu reporting de IODA](#)

### Article 9.4.2 Les opérations cofinancées par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'ADEME

Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » peuvent également être cofinancées par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'ADEME.

*Lister les opérations cofinancées par la CDC et l'ADEME au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA décrites à l'article 9.3 et de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » décrites à l'article 9.4 ci-après), avec précision a minima de :*

- La maîtrise d'ouvrage ;
- La localisation et l'objet de l'intervention ;
- L'assiette subventionnable ;
- Le montant prévisionnel de la participation de la CDC et /ou de l'ADEME ;
- Le calendrier de réalisation prévisionnel.

## Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

### EN COURS DE MISE A JOUR

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexe C2 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, Collectivité européenne d'Alsace, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non-signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

#### À compléter

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de ... €, comprenant ... € de subventions, et ... € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
  - ... € concours financiers prévisionnels comprenant ... € de subventions et ... € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional,
  - ... € concours financiers prévisionnels comprenant ... € de subventions et ... € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt national.
- La participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal de ... € dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah et des études préalables. Cette participation financière pourra être revue lors des avenants après la contractualisation d'opérations afférentes financées par l'Anah ;
- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de ... €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de ... €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt ;
- La participation financière de la CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI et de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA s'entend pour un montant global maximal de ... € et au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de ... € ;
- La participation financière de l'ADEME s'entend pour un montant global maximal de .... € ;

- La participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA et/ou du volet « quartiers » de l'action TI, s'entend pour un montant global maximal de ... € (hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles ») ;
- La participation financière de l'ANRU au titre du PIA relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de ... € ;
- La participation financière de l'ANRU au titre du Plan France Relance relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de ... € ;
- La participation financière de ... (Région ou Département) s'entend pour un montant de ... € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région (ou le département).

Pour rappel :

- Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7.

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention<sup>26</sup> :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
QPV n°	Protocole de préfiguration			
	Convention pluriannuelle			
Total QPV n°				
QPV n°	Protocole de préfiguration			
	Convention pluriannuelle			
Total QPV n°				
Totaux :				

<sup>26</sup> Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.

## **Article 11. Les modalités d'attribution et de paiement des financements**

### **Article 11.1 Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU**

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

### **Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services**

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

L'autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

### **Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah**

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

### **Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts**

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

### **Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés**

#### **Article 11.5.1. Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Eurométropole de Strasbourg**

Les aides de l'Eurométropole de Strasbourg au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par les délibérations du 25 janvier et 27 septembre 2019 et celle du 14 février 2020, relatives aux aides à l'habitat du NPNRU, dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente

convention pluriannuelle (jointes en annexe D6). Les aides octroyées en application des modalités de financement fixées par les délibérations de l'Eurométropole de Strasbourg sont plafonnées au montant prévisionnel figurant, pour chaque opération, à l'article 9 du titre III de la présente convention.

Pour soutenir le programme ambitieux formalisé dans la présente convention, l'Eurométropole de Strasbourg a voté une enveloppe de **53 M€** pour soutenir le volet Habitat du NPNRU sur son territoire. Cette enveloppe se répartit entre aides au parc privé et aides au parc public.

### **Aides dédiées au parc privé**

Une enveloppe prévisionnelle de 5 M€ permettra le financement, en complément des aides de l'Anah, de l'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat « Copropriétés dégradées » (OPAH-CD), dont le lancement a été validé par délibération le 25 janvier 2019, et qui se décompose comme suit :

- le financement d'un marché de suivi-animation sur la période de novembre 2019 à novembre 2024 ;
- une participation à hauteur de 10% du montant HT des travaux qui seront votés par les copropriétés.

La délibération de lancement et le projet de convention d'OPAH sont joints en annexe C5.

### **Aides dédiées au parc public**

L'enveloppe prévisionnelle dédiée à l'accompagnement des bailleurs sociaux dans le cadre du NPNRU est de 48 M€. Elle vise à soutenir le projet de renouvellement urbain en mobilisant des financements sur les opérations de démolition, reconstitution, requalification et résidentialisation de logements locatifs sociaux, en complément des financements proposés par l'ANRU. Des participations sont également prévues pour venir abonder les aides à la minoration de loyer de l'ANRU et ainsi soutenir et fluidifier le travail de relogement des ménages issus des immeubles démolis. Les aides de l'Eurométropole de Strasbourg sont applicables à l'ensemble des opérations du NPNRU (PRIR et PRIN confondus).

Le soutien de la métropole est réparti entre des « aides socles » applicables à toutes les opérations, et des aides « de niveau 2 » réservées à certaines opérations de requalification et de résidentialisation présentant un niveau d'ambition renforcé.

#### **1. Les « aides socle »**

- **Démolition** : aide de 10 % du déficit de l'opération sur la base de l'assiette subventionnable de l'ANRU issue du Règlement général de l'ANRU (RGA), pour soutenir l'effort des bailleurs amenés dans le cadre des projets urbains concernés à démolir du patrimoine source d'autofinancement ;
  - o au regard du fort investissement du bailleur CDC Habitat social (anciennement Nouveau Logis de l'Est) au sein du PRIR Elsau sur deux projets situés 2-12 rue Watteau et 3 rue Rembrandt, une majoration de 10 % a été retenue pour l'opération de démolition partielle de la rue Watteau, de manière à permettre une péréquation et un meilleur équilibre économique pour le bailleur à l'échelle des deux opérations (la majoration étant conditionnée à la bonne réalisation de la seconde opération) ;
  - o une aide exceptionnelle a également été accordée à l'Office public de l'Habitat (OPH) de l'Eurométropole de Strasbourg (anciennement CUS Habitat, devenu Ophéa) au regard de son niveau d'engagement global au sein du NPNRU et pour permettre la réalisation des opérations dans le respect des échéances prévisionnelles du NPNRU; l'aide exceptionnelle est adossée aux opérations de démolition réalisées par l'organisme sur les PRIR Lingolsheim et Cronembourg pour un montant maximum de 2 835 000 € ;
- **Reconstitution** : aide de 9 000 € par PLAI pour soutenir l'effort de reconstitution de l'offre démolie ;
- **Requalification** : des aides sont prévues sur les opérations de requalification, selon une fourchette d'aide pouvant aller jusqu'à 2 900 € par logement en fonction du gain énergétique atteint, du montant de l'Eco-prêt mobilisé et sous réserve de l'atteinte du BBC rénovation ; cette aide s'inscrit dans le cadre du dispositif partenarial mis en place avec la Banque des territoires et l'AREAL ;
  - o il s'agit ici d'une transposition du dispositif partenarial existant dans le cadre du droit commun ; le montant de l'aide est calculé pour venir compenser le montant des intérêts dus par le bailleur à la Banque des territoires – Caisse des dépôts groupe au titre de l'éco-prêt ; la délibération du Conseil du 25 janvier 2019 a validé la convention partenariale Banque des territoires-AREAL-Eurométropole pour application aux opérations du NPNRU ;
  - o pour la mobilisation de ces aides, les bailleurs seront également invités à préciser les mesures prises en matière d'accompagnement à la maîtrise d'usage des habitants, pour la bonne appropriation des logements (éco-gestes) ;
- **Résidentialisation** : aide de 10 % du montant HT des travaux calculé selon l'assiette subventionnable de l'ANRU, pour soutenir les opérations de résidentialisation et garantir l'association du porteur de projet à la finalisation du cahier des charges et la prise en compte des préconisations de la collectivité.



## 2. Les « aides de niveau 2 »

- **Requalification « de niveau 2 »** : pour être incitative et encourager les bailleurs, l'Eurométropole de Strasbourg mobilise des aides complémentaires qui, selon l'ambition architecturale et programmatique, s'élèveraient à 2 000 € ou 5 000 € par logement ;
  - o dans le cadre de l'élaboration du projet urbain et des études réalisées par les AMO architectes-conseil de la collectivité, certains immeubles ont été identifiés comme situés dans une interface urbaine ou paysagère à enjeux ; cette exposition spécifique signifie que l'impact de la requalification de ces immeubles est d'autant plus fort sur le projet urbain d'ensemble ;
  - o pour ces raisons, une intervention plus ambitieuse pour certains patrimoines a été recherchée en lien avec les bailleurs sociaux ; les types d'intervention identifiés sont :
    - la création / extension de balcons / terrasses ;
    - le percement / traitement des pignons aveugles ;
    - le retournement / restructuration lourde d'entrées / pieds d'immeubles ;
    - une ambition architecturale particulière pour les immeubles remarquables en cohérence avec le projet urbain ;
    - la restructuration de logements y compris accessibilité spécifique pour personnes âgées dans les étages ;
    - le dépassement du niveau BBC rénovation (BBC rénovation moins 15 %) ;
  - o une attention particulière sera portée à la prise en compte des usages dans la définition du programme ; la finalisation du programme de travaux pour ces opérations se fera en lien avec le porteur de projet, pour confirmer le niveau de l'aide liée et s'assurer de la cohérence du programme de travaux retenu avec l'ambition voulue par la collectivité ;
  - o **Résidentialisation « de niveau 2 »** : une aide complémentaire de 10 % sur le montant HT des travaux de résidentialisation est également prévue sur certaines opérations lorsque des enjeux spécifiques nécessitant des investissements supplémentaires du bailleur ont été identifiés ;
    - à HautePierre, au Neuhof et à l'Elsau notamment, cette aide devra permettre de s'inscrire dans une démarche de renforcement de la notion paysagère et de la nature en ville ; l'enjeu pour l'Elsau est double, puisque ce QPV est également engagé dans une démarche de labellisation EcoQuartier ;

## 3. Volet relogement : aide à la minoration de loyer

L'Eurométropole de Strasbourg a réservé une enveloppe de 0,5 M€ pour venir abonder les aides ANRU à la minoration de loyer. Elle consiste à venir abonder à hauteur de 1 000 € pour les T1/T2, 2 000 € pour les T3, 3 000 € pour les T4/T5 et +, les aides forfaitaires par logement de l'ANRU.

L'Eurométropole pourrait être amenée à revoir ce montant à la hausse dans l'hypothèse où l'ANRU abonderait également l'enveloppe dédiée à ce volet.

## Article 11.5.2. Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Collectivité européenne d'Alsace

La Collectivité Européenne d'Alsace (CeA) est signataire de la *Deuxième convention pluriannuelle de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg 2019-2030* signée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine pour le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Dans cette convention signée en mars 2020, **plus de 22 M€<sup>27</sup>** de nouveaux engagements prévisionnels ont été pris en faveur du logement social et des équipements de proximité qui s'ajoutent à l'effort des bailleurs sociaux rattachés à la CeA. Les financements de la CeA qui y figurent, résultent du contrat de territoire départemental et des dispositifs habitat votés en décembre 2019. Enfin, avec la relocalisation du collège du Neuhof Solignac sur le site Lyautey, la CeA lie un projet immobilier d'ampleur à une ambition éducative d'exception.

L'avenant n°1 à la convention de NPNRU ne comporte pas d'engagements nouveaux pour la CeA mais conforte ceux pris lors de la signature de la convention NPNRU et ceux pris depuis.

---

<sup>27</sup> À noter : la construction du gymnase de la plaine sportive, financée dans le cadre du contrat départemental pour un montant de **1 250 000€**, est désormais abandonnée au profit de l'aménagement d'une plaine festive (accueil de la foire Saint Jean).

## Aides à l'investissement sur les équipements

L'enveloppe prévisionnelle de la CeA destinée à l'accompagnement de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre du NPNRU est initialement de **10 027 778 €**. Elle vise à soutenir le projet de renouvellement urbain en mobilisant des financements pour les opérations de restructuration ou de création d'équipements dans l'objectif de maintenir et de développer l'offre de services de proximité à destination des habitants.

Au travers du Contrat de territoire avec l'Eurométropole de Strasbourg délibéré le 24 juin 2019 par le Département et le 28 juin 2019 par la métropole, la CeA finance 2 équipements à vocation sportive et de soutien à l'insertion professionnelle pour un montant total de 2 316 667 €.

Au travers du Contrat de territoire avec la Ville de Strasbourg délibéré le 24 juin 2019 par le Département et la Ville, la CeA subventionne 12 équipements sportifs, éducatifs et socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance à hauteur de 7 711 111 €.

Ces participations figurent à l'article 9 du titre III de la convention pour les opérations concernées.

~~Des contrats départementaux permettant d'apporter des aides complémentaires à l'investissement sur des équipements (sportifs, éducatifs, socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance, socio-médicaux ou de santé) programmés dans le NPNRU sont en cours de négociation avec les communes de Bischheim, Schiltigheim et Illkirch, et les bailleurs OPHEA et Habitation Moderne. Sous réserve de leurs validations, les montants de participation complémentaire du Conseil départemental seront ajoutés à la convention NPNRU par voie d'avenant.~~

~~Les taux d'aides et les assiettes éligibles fixés par opération, ainsi que les modalités de versement, sont détaillés dans les contrats départementaux.~~

Une aide complémentaire à l'investissement de **839 182 €** pour l'école Adélaïde Hautval au sein du QPV Libermann à Illkirch-Graffenstaden et la demi-pension utilisée par les collégiens de Nelson Mandela (CP du 11 05 2020) est valorisée à la convention ANRU par la voie du présent avenant n°1.

La CeA a également financé des opérations sous maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux de création de locaux aux fins d'hébergement d'associations et de création de maisons urbaines de santé pour 421 460 €.

Enfin, la CeA est responsable des 35 collèges publics métropolitains et a adopté en 2018 un plan ambitieux de transformation des établissements visant à promouvoir l'égalité des chances en faveur des collégiens des quartiers prioritaires et l'excellence éducative des établissements. Par délibération du 9 février 2023, la commission permanente a approuvé le programme de démolition/reconstruction du collège du Neuhof sur le site Lyautey pour un coût d'opération doublé et réévalué à **24 870 000 € HT**.

## Aides à l'habitat

~~Les aides à l'Habitat de la CeA au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par la délibération de l'Assemblée plénière du Conseil Départemental du 9 décembre 2019 (jointe en annexe D7), dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle...~~

L'enveloppe prévisionnelle pour l'accompagnement des bailleurs sociaux dans le cadre du NPNRU est d'un montant plafond de **11 980 000 €**. Elle vise à soutenir le projet de renouvellement urbain en mobilisant des financements pour les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux, en vue de favoriser l'adaptation du parc social à la perte d'autonomie et de contribuer au maintien d'une offre de logements abordables reconstituée hors QPV-quartiers prioritaires.

Ces aides sont applicables à l'ensemble des opérations du NPNRU (PRIR et PRIN confondus). Elles consistent en 2 dispositifs spécifiques :

### 1. aides pour l'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap :

- aide de 75 % du coût TTC des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap, pour tous les logements adaptés dans les quartiers prioritaires ciblés par le NPNRU qu'ils soient ou non dans une opération de requalification NPNRU, dans la limite de 4 000 € par logement ;
- aide de 75 % du coût TTC des travaux d'adaptation des logements PLAI et PLUS, créés dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU (« sur site » et « hors site »), en construction ou acquisition/amélioration, sur la base du référentiel de travaux élaboré avec le CEP CICAT adopté par la Commission Permanente du Conseil Départemental le 9 juillet 2018, dans la limite de 4 000 € par logement.

## **2. aides pour le développement d'une offre abordable dans le cadre de la reconstitution de l'offre NPNRU « hors site » :**

- aide forfaitaire de 8 000 € pour tout logement PLAI, créé dans le cadre de la reconstitution « hors site » de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU, en contrepartie d'une minoration du loyer de mise en location d'au moins 5 % du loyer plafond PLAI, sur une durée de 17 ans, avec une prime complémentaire de 12 500 € pour tout logement PLAI « T5 et plus », après avis conforme de la Commune d'implantation des logements.

## **3. aides au titre du Fonds Alsace Rénov' :**

- les copropriétés dégradées situées en quartiers prioritaires sont éligibles à une aide de la CeA à hauteur de 3 000 €/logement plafonnée à 70 000 €/copropriété (dans la limite de 10% du montant des travaux HT)<sup>28</sup>.

~~La définition des modalités de mise en œuvre de ces aides (modalités de cumul des primes et de réduction des loyers, pièces justificatives exigées, etc) seront précisées ultérieurement par la Commission permanente du Conseil départemental.~~

La mobilisation de ces aides par les bailleurs sociaux ne pouvant pas être précisée à cette étape du projet, le montant de participation de la CeA pour chaque opération n'est pas décliné dans l'article 9 du titre III de la convention initiale. Les aides à l'Habitat attribuées par la CeA pour les opérations inscrites à la convention seront valorisées dans la convention et dans la maquette financière à l'occasion des avenants à la convention partenariale, au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet et de la programmation des opérations.

<sup>28</sup> Deux copropriétés ont été financées pour un montant total de 81 038€ : les Marguerites aux Ecrivains et Léonard de Vinci à l'Elsau

## TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

#### Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- Avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- Réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- Suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- Suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- Suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

#### Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataires de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- Respect du programme financier du projet, suivi de la mobilisation des financements, revue annuelle des calendriers,
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- État d'avancement et qualité du relogement, état d'avancement et suivi de la stratégie d'attribution,
- Co-construction avec les habitants et leurs représentants,
- État d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre est réalisé et transmis à l'ANRU.

#### Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation

avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

#### **Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF**

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire national de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires concernés par le programme et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

#### **Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet**

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

### **Article 13. Les modifications du projet**

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction de la Directrice générale de l'ANRU.

#### **Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle**

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.

Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter à la date de la signature par la dernière partie prenante signataire.



## **Article 13.2 Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention**

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions n'altérant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction de la directrice générale de l'Agence.

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) et/ou une décision d'autorisation de prêts (initiale ou en cours d'exécution) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction de la directrice générale de l'ANRU peut en préciser les limites.

## **Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées**

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

## **Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle**

### **Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU**

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

### **Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements**

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C2 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

### Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au règlement général et au règlement financier relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

### Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception, ou tout moyen permettant d'établir la date de réception, de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, ...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

### Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

#### 14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

*À compléter*

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le ... (semestre/année), et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le ... (semestre/année).

*Le calendrier opérationnel prévisionnel indique le lancement de chaque opération conformément aux dispositions du Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU.*

#### 14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de signature par la dernière partie prenante signataire.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde<sup>29</sup> de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

#### 14.5.3 Conditions d'entrée de nouveaux maîtres d'ouvrage en cours d'exécution de la convention

Lorsque l'ANRU considère que l'(les) opération(s) d'un nouveau maître d'ouvrage n'a(ont) pas d'impact sur les droits et obligations des maîtres d'ouvrage déjà parties prenantes à la convention, le(s) nouveau(x) maître(s) d'ouvrage peut(vent)devenir partie(s) prenante(s) de la convention par ajustement mineur signé par l'ANRU, le porteur de projet, le (s) nouveau(x) maître d'ouvrage, et le cas échéant, Action Logement Services.

---

<sup>29</sup> Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

Dans ce cas, la participation de ces maîtres d'ouvrage aux instances de suivi du projet relève de l'appréciation du porteur de projet.

#### 14.5.4 Conditions de sortie des maîtres d'ouvrage titulaires d'opérations soldées en cours d'exécution de la convention

Ne sont plus parties prenantes à la convention les maîtres d'ouvrage remplissant les conditions cumulatives suivantes ;

- Ils ont perçu tous les soldes des subventions ANRU programmées à la présente convention ;
- Ils ont rempli l'intégralité des engagements contractuels leur incombant au titre de la présente convention.

L'appréciation du respect de ces conditions appartient à l'ANRU. Lorsque l'ANRU considère que les conditions sont remplies, elle notifie au maître d'ouvrage concerné qu'il n'est plus partie prenante à la convention et en informe le porteur de projet.

A compter de la réception de la notification par le maître d'ouvrage, ce dernier :

- N'est plus inclus dans le cercle des signataires des avenants à la convention pluriannuelle ultérieurs ;
- N'est plus invité à participer aux instances de suivi du projet.

Toutefois, le maître d'ouvrage concerné demeure tenu par les obligations mentionnées à l'article 14-3 relatifs aux contrôles et audits jusqu'au terme du délai de prescription mentionné à l'article 2.7.2 du règlement financier de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU.

#### Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

## TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

### **Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU**

La mise en œuvre des programmes et des projets conduise l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, ... Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouveau Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

### **Article 16. Les archives et la documentation relative au projet**

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit** pour une mise en ligne sur le site internet [www.anru.fr](http://www.anru.fr).

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

### **Article 17. La communication et la signalétique des chantiers**

#### **Article 17.1 Communication**

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout événement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

## Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

DOCUMENT DE TRAVAIL - avenant 1



## TABLE DES ANNEXES

### A - Présentation du projet :

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA, ainsi que ceux concernés par un projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers fertiles »
- A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
- A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

### B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

- B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)
- B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

### C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

- C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations
- C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées
- C4 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant
- C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts
- C6 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de

financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017 ou de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateur de la ville durable » du 20 mars 2021, le cas échéant

C7 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)<sup>30</sup>

**D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :**

D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH

D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

D3 Charte de la concertation le cas échéant

D4 Autre, le cas échéant

---

<sup>30</sup> Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal

# Annexe A6 - TABLEAU DE BORD DE SUIVI DES OBJECTIFS URBAINS DES PROJETS

## Principes et modalités d'élaboration

En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, pour chaque quartier concerné par la convention et de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

Ce tableau de bord est élaboré par le porteur de projet en suivant les étapes ci-après :

1<sup>ère</sup> étape : le porteur de projet définit quel est le périmètre adéquat pour suivre les objectifs du projet : l'intégralité du quartier ou un périmètre restreint au sein du quartier. Pour ce faire, il sélectionne les IRIS sur le périmètre desquels les indicateurs de suivi de ces objectifs seront calculés.

2<sup>ème</sup> étape : le porteur de projet formalise et hiérarchise les objectifs urbains recherchés par le projet. Le cas échéant, il indique l'objectif incontournable du NPNRU auquel se rapporte la problématique abordée (cf. les objectifs incontournables décrits à l'article 3.2. du titre I du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU).

3<sup>ème</sup> étape : le porteur de projet identifie, pour chacun des objectifs urbains recherchés, un (ou des) indicateur(s) de suivi quantitatif qui lui semble(nt) le plus à même de traduire les évolutions attendues au regard des objectifs urbains recherchés.

Ces indicateurs sont soit sélectionnés parmi le « panier d'indicateurs NPNRU » mis à disposition par l'ANRU soit proposés à l'initiative du porteur de projet.

4<sup>ème</sup> étape : pour les indicateurs sélectionnés parmi le « panier d'indicateurs NPNRU », pour simplifier le travail demandé aux acteurs locaux, les valeurs initiales sont le plus souvent mises à disposition par l'ANRU dans l'outil numérique sur le périmètre retenu par le porteur de projet. Pour certains de ces indicateurs, l'ANRU n'a pas les ressources statistiques pour mettre cette information à disposition des acteurs locaux. Ces indicateurs sont donc accompagnés d'une méthode de calcul qui doit être suivie par le porteur de projet s'il souhaite retenir l'un de ces derniers. Le respect de cette méthode permettra à l'ANRU de disposer de valeurs comparables les unes aux autres sur l'ensemble des projets ayant retenu ces indicateurs.

5<sup>ème</sup> étape : pour chacun des indicateurs de suivi quantitatif retenu, le porteur de projet définit des cibles visées par le projet. Les cibles à atteindre d'ici la fin de la convention sont indiquées en valeur chiffrée, les cibles à atteindre à plus long terme peuvent être indiquées en tendances (flèches). Le porteur de projet explicite, de manière synthétique, le choix de la cible visée au regard du contexte local et des moyens qu'il est prévu de mettre en œuvre dans la convention. Il pourra utilement s'appuyer sur la fiche de contextualisation mise à disposition par l'ANRU et synthétisant des données utiles à la compréhension du contexte local.

Le tableau sera saisi sous format numérique dans l'outil mis à disposition par l'ANRU dont un export en PDF sera annexé à la convention.

Le panier d'indicateurs NPNRU mis à disposition par l'ANRU  
pour renseigner le tableau de bord de suivi des objectifs urbains

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
1	<b>Diversité des statuts de logement : nombre de résidences principales dans le quartier</b> Total de résidences principales du quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
2	<b>Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier</b> Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
3	<b>Diversité des statuts de logement : part de logements privés parmi les résidences principales du quartier</b> Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
4	<b>Diversité des statuts de logement : part des logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier</b> Part de logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
5	<b>Diversité des statuts de logement : part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier</b> Part de logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
6	<b>Équilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération</b> Part des logements locatifs sociaux de l'agglomération présente sur le quartier <i>(source : INSEE - Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en prenant en compte la tension de marché
7	<b>Offre locative abordable dans le quartier</b> Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLA1 <i>(source : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier
8	<b>Répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération</b> Part des logements locatifs sociaux de l'EPCI ayant des loyers inférieurs aux plafonds PLA1 présents sur le quartier <i>(source : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier
9	<b>Équilibre de l'offre de petits logements à l'échelle de l'agglomération</b> Part des résidences principales T1 et T2 de l'EPCI présentes dans le quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Renforcer l'offre structurellement manquante en petits logements

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
10	<b>Équilibre de l'offre de grands logements à l'échelle de l'agglomération</b> Part des résidences principales T5 et + de l'EPCI présentes dans le quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Renforcer l'offre structurellement manquante en grands logements
11	<b>Densité de logements du quartier</b> Nombre de logements à l'hectare dans le quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Lutter contre l'étalement urbain, contribuer à la compacité des agglomérations. Permettre d'adapter la densité du quartier en prenant en compte les différentes réalités qu'elle recouvre (espaces bâtis, non bâtis, taille des unités de logement, ...) et contribuer à améliorer l'efficacité des services, commerces et transports
12	<b>Densité de surface bâtie au sol du quartier</b> Surface bâtie au sol ramenée à la surface du quartier <i>(source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Lutter contre l'étalement urbain, contribuer à la compacité des agglomérations. Permettre d'adapter la densité du quartier en prenant en compte les différentes réalités qu'elle recouvre (espaces bâtis, non bâtis, taille des unités de logement, ...) et contribuer à améliorer l'efficacité des services, commerces et transports
13	<b>Couverture de l'offre commerciale dans le quartier</b> Nombre de commerces dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce <i>(source : Epareca - Etat des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)</i>	Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers
14	<b>Diversité de l'offre commerciale dans le quartier</b> Poids des commerces de première nécessité parmi l'ensemble des commerces du quartier <i>(source : Epareca - Etat des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)</i>	Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers
15	<b>Offre de services dans le quartier</b> Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service <i>(source : INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur
16	<b>Offre d'équipements dans le quartier</b> Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires <i>(source : INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur
17	<b>Fonction économique du quartier</b> Surface de plancher du quartier dédiée à l'activité économique <i>(source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Maintenir ou développer une fonction économique dans le quartier lorsque cela est envisageable



N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
18	<b>Desserte du quartier en transports collectifs lourds</b> Part des logements du quartier situés à moins de 500 m d'un transport collectif lourd (tramway, métro, BHNS) <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Diversifier les modes de transport
19	<b>Qualité de la desserte du quartier en transports collectifs</b> Nombre d'arrêts marqués par les bus, tram, métros au sein du quartier en 24h <i>(source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	S'assurer que l'offre de transports collectifs soit adaptée aux besoins des habitants, en fréquence et en amplitude horaire
20	<b>Consommation énergétique des logements impactés par le projet</b> Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements impactés par le projet <i>(source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Mesurer la contribution du projet aux objectifs de réduction de la consommation énergétique de l'agglomération
21	<b>Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier</b> Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier <i>(source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer la performance énergétique des logements locatifs sociaux du quartier
22	<b>Contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du quartier</b> Part des logements locatifs sociaux du quartier raccordée à une source d'énergie renouvelable <i>(source : Répertoire du parc locatif social (RPLS), données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Participer aux objectifs globaux de réduction des gaz à effets de serre du quartier
23	<b>Adaptation au changement climatique</b> Part des surfaces imperméabilisées par rapport à la surface totale du quartier <i>(source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Contribuer à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur, en lien avec la végétalisation. Contribuer à la réduction du risque d'inondation

## Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

### I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maîtres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits

### II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : xx m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par la Directrice générale de l'Agence. La Directrice générale pourra être saisie à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

### III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de xx terrains dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site 1	Site 2	Site ...
Adresse			
Nom du QPV (préciser national/régional)			
Propriétaire(s) du terrain avant cession			
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)			
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)			
Surface du terrain (m <sup>2</sup> )			
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m <sup>2</sup> )			
Nombre de logements prévus selon ces m <sup>2</sup> de surface de plancher			
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)			
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)			
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée		
Nombre de logements individuels / collectifs *			
Viabilisation du terrain	Préciser le nom du maître d'ouvrage en charge des travaux de viabilisation		
<i>Autres informations et contraintes spécifiques</i>	Ex : modifications à apporter au PLU,  Transformateur à déplacer, immeuble à démolir...PPRI...		

Tableau à copier-coller depuis le fichier excel.  
Le fichier excel complété sera à déposer sur IODA.

\* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, ...) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

#### IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

- 1) Que le terrain soit cédé démolé en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure...), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

- 2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, ...) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

- 3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

- 4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendriers prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC...) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance de la directrice générale de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- Un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc ...
- Le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves ...) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

## V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement



Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).  
Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 7.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).  
Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

## Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent **xx droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à **xx %** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

- Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 - Grand pôle IDF	25,0% soit XX droits	35,0% soit XX droits	35,0% soit XX droits	40,0% soit XX droits
2 - Couronne Grand pôle IDF + Métropoles d'Aix Marseille Provence / Métropole de Lyon / Métropole de Nice / Métropole de Toulon	27,5% soit XX droits	38,5% soit XX droits	38,5% soit XX droits	44,0% soit XX droits
3- Grand pôle Corse PACA et Rhône Alpes	36,3% soit XX droits	50,8% soit XX droits	50,8% soit XX droits	58,0% soit XX droits
4 - Autres Grands pôles	40,0% soit XX droits	56,0% soit XX droits	56,0% soit XX droits	64,0% soit XX droits
5 - Autres communes	41,3% soit XX droits	57,8% soit XX droits	57,8% soit XX droits	66,0% soit XX droits

Sélectionner la ligne du tableau qui correspond à la zone géographique de la convention pluriannuelle.

- Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
  - 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV soit xx droits ;
  - 17,5 % du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement soit xx droits ;
  - 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000 € par logement soit xx droits.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle

Le volume global de droit de réservation se répartit entre organisme de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit.

Le porteur de projet, en lien avec les organismes de logement social du territoire concerné, est responsable de l'identification du volume de contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL prévue à l'article L 441-1-5 et la Convention Intercommunale d'Attribution qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

#### **A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant :**

##### **A.1. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :**

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site, **xx** droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services (dont **xx** droits aux premières mises en location).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

**Pour les premières mises en location**, Action Logement Services bénéficiera de **xx** droits de réservation hors QPV selon la répartition suivante envisagée\* :

Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires
Exemple : Hors QPV – opération de construction neuve		<i>Premier semestre 2017</i>	<b>xx</b> droits	

de 40 logements individuels dans la ZAC Bellevue - Caen				
...	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>Tableau à copier-coller depuis le fichier excel. Le fichier excel complété sera à déposer sur IODA</p> </div>			

\* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributeur(s).

\*\* Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

### A.2. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution en QPV

Au total, **xx** droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain (dont **xx** droits aux premières mises en location).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

**Pour les premières mises en location**, Action Logement Services bénéficiera de **xx** droits de réservation en QPV selon, la répartition suivante envisagée\* :

Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires
Exemple : En QPV – opération de de construction neuve de 40 logements individuels dans la ZAC Bellevue - Caen		Premier semestre 2017	<b>xx</b> droits	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>Tableau à copier-coller depuis le fichier excel. Le fichier excel complété sera à déposer sur IODA</p> </div>			

\* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributeur(s).

\*\* Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

### A.3. Pour les droits de réservation des opérations de requalification réalisées en milieu vacant en QPV

Au total, **xx** droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification ayant nécessité la libération des logements concernés est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits sont répartis entre :

- **xx** droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45 000 € par logement (dont **xx** droits aux premières mises en location),

- xx droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45 000 € par logement (dont xx droits aux premières mises en location).

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

**Pour les premières mises en location**, Action Logement Services bénéficiera de xx droits de réservation en QPV selon, la répartition suivante envisagée\* :

Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires***
<i>En QPV – opération de requalification de 140 logements collectifs – rue Bellevue - Caen</i>		<i>Premier semestre 2017</i>	xx droits	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <i>Tableau à copier-coller depuis le fichier excel. Le fichier excel complété sera à déposer sur IODA</i> </div>				

\* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

\*\* Adresse précise et nom de la commune

\*\*\* Préciser le niveau de requalification : < 45 K€ ou >45 K€ par logement

## **B - Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu occupé en QPV**

Au total, xx droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- xx droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45.000 € par logement,
- xx droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45.000 € par logement.

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

## **C - Dispositions communes**



Chaque organisme de logement social identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés à Action Logement Services, dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et l'organisme de logement social concerné.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les organismes de logement social désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les organismes de logement social des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par la directrice générale de l'Agence. La Directrice générale pourra être saisie à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet

## Annexe C3 - FICHES DESCRIPTIVES DES OPÉRATIONS

### *Principes et modalités d'élaboration*

Les fiches descriptives des opérations, telles que prévues à l'article 9.1.1 de la présente convention type, correspondent à des fiches opérations contractuelles, qui seront générées via le système d'information de l'ANRU (IODA). Ces fiches opérations contractuelles visent à présenter le contenu de chacune des opérations bénéficiant d'un concours financier de l'ANRU au titre du NPNRU en :

- Identifiant l'opération (nature d'opération, localisation, QPV concerné(s), ...) et le maître d'ouvrage ;
- Détaillant les objectifs et les éléments-clefs de l'opération, ainsi que les modalités opérationnelles spécifiques (concertation, relogement, ...) ;
- Récapitulant les principales caractéristiques de l'opération ;
- Précisant le calendrier prévisionnel de l'opération (phasage opérationnel et date de lancement qui sera reprise dans le tableau financier) ;
- Présentant les modalités de financement de l'opération (date de prise en compte des dépenses de l'opération validée par l'ANRU, conditions spécifiques de financement actées par l'ANRU, calcul du financement prévisionnel ANRU conformément aux règles prévues dans le RGA NPNRU.

*Les fiches descriptives d'opération sont générées par nature d'opération via IODA selon le modèle ci-après.*

### Identification de l'opération et du maître d'ouvrage :

IDTOP (IODA)	IDTOP (AGORA)
Maître d'ouvrage (MO)	Intitulé de l'opération
Nature d'opération	

### Objectifs et éléments-clefs de l'opération

Détailler les éléments-clefs des opérations<sup>31</sup>, conformément aux indications fournies par nature d'opération dans les commentaires et aides à la rédaction de l'article 9.1.1.

Pour les opérations à bilan, les destinations correspondant à la programmation prévisionnelle en sortie d'opération seront ventilées par nature : terrains à aménager, réserve foncière, équipements publics, locaux d'activité économique, logements (accession sociale ou libre / locatif social, intermédiaire, ou libre), contreparties foncières, voies et espaces publics non assimilables à de la réserve foncière.

### Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / Périmètre
---------------------	------------------------	---------------------

### Caractéristiques de l'opération

Les principales caractéristiques physiques de l'opération qui constituent des éléments clefs pour le calcul des concours financiers sont éditées automatiquement par IODA en fonction des natures d'opération.

### Validation et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique accordée	Commentaire
Ex : Date de prise en compte anticipée des dépenses	
Ex : Validation OPPC	
Ex : Majoration du taux de financement de l'opération ou forfait	
Ex : Majoration au titre de l'excellence du projet	
Ex : Autres éventuelles dépenses accordées	
Ex : Localisation hors QPV	

### Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement	Année de lancement	Durée en semestre
-----------------------	--------------------	-------------------

<sup>31</sup> Se référer aux guides « FAT pas à pas » disponibles sur Anruscope.fr qui précisent, par nature d'opération, les éléments à renseigner dans le bloc « objectifs et éléments-clefs de l'opération ».

## Calcul du financement prévisionnel de l'ANRU

Assiette prévisionnelle de financement*	
Taux de financement maximal	
Montant de subvention	
Montant du prêt bonifié Action Logement*	

\* Pour les opérations bénéficiant d'un financement forfaitaire, les précisions suivantes sont apportées (reconstitution de l'offre, prime accession)

Prime accession par logement (accession)	
Montant du forfait subvention PLAI (reconstitution LLS)	
Montant du forfait prêt PLAI (reconstitution LLS)	
Montant du forfait prêt PLUS (reconstitution LLS)	
Montant prêt bonifié Action Logement PLAI (reconstitution LLS)	
Montant prêt bonifié Action Logement PLUS (reconstitution LLS)	

**Pour les natures d'opération à bilan** (démolition de logement locatif social, recyclage de copropriétés dégradées, recyclage d'habitat ancien dégradé, aménagement d'ensemble, actions de portage massif en copropriété dégradée) :

**Montant des valorisations foncières telles qu'elles résultent de la nature des destinations exposées dans « Les objectifs et éléments-clefs de l'opération »** (hors valeurs forfaitaires appliquées aux destinations telles que les logements locatifs sociaux, les terrains destinés à la réalisation de voies publiques, ou d'espaces publics non assimilables à de la réserve foncière, les terrains ou droits à construire destinés au Groupe Action Logement au titre des contreparties) :

Destination prévue	Montant retenu
1) Opération de démolition de logements locatifs sociaux	
Terrain à aménager ou constitution de réserves foncières	
Autres destinations telles que logements autres que du LLS, équipements publics, locaux d'activité économique, autres usages	
2) Opération de recyclage de copropriétés dégradées, ou de recyclage de l'habitat ancien dégradé, ou d'aménagement d'ensemble, ou d'action de portage massif en copropriété dégradée	
Ensemble des destinations suivantes : terrain à aménager, réserves foncières, équipements publics, et autres usages (logements autres que LLS, locaux	

d'activité économique, autres...)	
-----------------------------------	--

Le cas échéant, pour les destinations en logement social acquis-amélioré en sortie de recyclage de copropriétés dégradées (nature d'opération 22) et de recyclage d'habitat ancien dégradé (nature d'opération 23) :

<b>Destination prévue</b>	<b>Montant retenu</b>
Logements locatifs sociaux produits en acquisition-amélioration	

DOCUMENT DE TRAVAIL - avenant 1