

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 13 novembre 2023
N° CP-2023-9-4-5
N° applicatif 7745

4^{ème} Commission

Commission Solidarité, habitat, insertion, économie sociale et solidaire et lutte contre la pauvreté

Direction

Direction habitat et innovation urbaine

POLITIQUE DE L'HABITAT-PROPOSITION AVENANT N1 A LA CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION DANS LE CADRE DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN NPNR

Résumé : Dans le cadre du présent rapport, il est proposé d'approuver l'avenant n°1 à la convention de mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) des quartiers d'intérêt national et régional de Mulhouse Alsace Agglomération et d'autoriser le Président de la Collectivité européenne d'Alsace à le signer.

1. Contexte

Par délibération de la Commission permanente n° CP-2019-11-10-4 du 6 décembre 2019, le Département du Haut-Rhin a approuvé :

- La déclaration d'engagement pour le renouvellement urbain des quartiers d'intérêt national et régional de Mulhouse Alsace Agglomération ;
- L'engagement financier de 4 000 000 € sur fonds propres affectés aux opérations de réhabilitation thermique du patrimoine des bailleurs sociaux dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Il a également approuvé par délibération de la Commission permanente n° CP-2020-11-10-16 du 13 novembre 2020, la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Mulhouse Alsace Agglomération (m2a) dans le cadre du NPNRU.

Cette convention, signée le 7 décembre 2020, concerne les communes de Mulhouse, Illzach (pour le quartier Drouot-Jonquilles) et Wittenheim.

Les quartiers prioritaires situés en tout ou partie sur le ban de Mulhouse sont dits *d'intérêt national* (IN), le dernier étant dit *d'intérêt régional* (IR). Il s'agit :

- Quartier Drouot-Jonquilles à Mulhouse et Illzach (QP068006-IN) ;
- Quartier Péricentre à Mulhouse (QP068005-IN) ;
- Quartier des Coteaux à Mulhouse (QP068003-IN) ;
- Quartier Markstein-La Forêt à Wittenheim (QP068008-IR).

Sur le plan opérationnel, les projets de renouvellement urbain sont conduits par les villes de Mulhouse, Illzach et Wittenheim et les bailleurs sociaux concernés.

Plus de 50 000 habitants sont directement concernés par le projet sur une emprise foncière de 400 hectares. Par son ampleur territoriale, par la population touchée, par l'importance du projet de transformation urbaine, ce programme de renouvellement urbain représente un projet majeur à l'échelle de la Ville de Mulhouse et de m2A.

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

- Faire de l'eau et de la nature la nouvelle colonne vertébrale du développement territorial (en lien avec le projet de trame verte et bleue « Mulhouse Diagonales ») ;
- Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération ;
- Affirmer les pôles économiques dédiés au tertiaire et au numérique ;
- Requalifier les quartiers anciens ;
- Développer les équipements publics structurants.

Le programme retenu en 2020 sur Mulhouse et son agglomération se déclinait de la façon suivante :

- La démolition de 674 logements locatifs sociaux ainsi que 175 en copropriété. Les logements sociaux seront reconstitués à hauteur de 664 logements sur l'agglomération, dont 66 sur Mulhouse (en réhabilitation du parc privé existant – acquisition / amélioration) ;
- La réhabilitation BBC de 1 321 logements locatifs sociaux et 120 logements dégradés du parc privé ;
- La résidentialisation de 2 035 logements ;
- Des opérations d'aménagement d'ensemble :
 - **Drouot** : aménagement des espaces publics de l'ancien Drouot avec notamment la restructuration de la Place Hauger, les connexions viaires au Sud (rues d'Artois et Languedoc) et l'aménagement (de futurs espaces publics) sur le nouveau Drouot après démolition ;
 - **Péricentre – Fonderie** : avec l'aménagement des espaces publics du Village Industriel de la Fonderie, la connexion au tramway (station Daguerre), la réhabilitation des espaces publics et des voies du quartier, la création d'un mail piéton reliant la faculté au square Jacquet et au-delà au centre-ville ;
 - **Péricentre – Briand** : l'aménagement de l'avenue Aristide Briand, du secteur de la dalle du Marché ;
 - **Coteaux** : bouclage des voiries en impasses et création de nouveaux espaces publics à vocation ludique et sportive.
- Des équipements publics de proximité avec l'intervention sur 3 groupes scolaires (2 neufs et un réhabilité) sur les quartiers des Coteaux et la construction d'un gymnase aux Coteaux,
- De l'immobilier à vocation économique avec l'intervention sur trois secteurs à fort enjeu de l'agglomération :
 - **Drouot** : 2 locaux portés par le bailleur social m2A Habitat ;
 - **Péricentre-Briand** : 3 locaux portés par la Ville de Mulhouse dans le cadre du projet ANRU+ ;
 - **Péricentre-Fonderie** : un ensemble de bâtiments anciennement propriété de Soflog et Endel, porté par m2A pour développer un véritable quartier d'activités du XXI^e siècle / accélérateur industrie du futur.

Le programme ainsi validé en 2020 représente un investissement de 381 M€ à l'échelle de l'agglomération, dont 256,3 M€ sur le ban communal de Mulhouse.

2. Nouvel enjeu : projet de refonte-amplification des Coteaux

Une amplification du programme sur les Coteaux est aujourd'hui proposée suite aux études spécifiques menées sur les tours Plein Ciel. Ces copropriétés, classées en Immeubles de Grande Hauteur (IGH), ont fait l'objet d'études de faisabilité, afin de connaître les mises en conformité nécessaires. Ces travaux, estimés à plus de 50 M€ HT, entraînent un doublement des charges de copropriété. Compte tenu du refus des copropriétés d'engager les travaux et des capacités financières des copropriétaires, cette hypothèse n'est pas tenable.

Une procédure de carence a été lancée en 2022, afin de prendre le contrôle du foncier et mener le recyclage des 279 logements et des dalles de parking. Une convention de portage confiée à CDC Habitat prévoit l'acquisition à titre amiable des différents lots avant la conclusion de la procédure de carence et l'expropriation des propriétaires. La démolition de ces trois copropriétés est projetée sur 2029 et 2030.

Le recyclage de ces tours et des parkings attenants a entraîné une refonte et une amplification du programme d'aménagement du quartier des Coteaux. Le programme initial de suppression des impasses en pieds d'immeubles et de recomposition du maillage viaire entre 2024 et 2026 est maintenu tel quel pour la partie Ouest. La partie Est est en revanche fortement recomposée avec la démolition d'équipements publics, la gestion d'attente de ces parcelles, le re-couturage des réseaux de fluides et l'aménagement de parcelles à construire.

A l'issue du programme, les parcelles laissées libres permettront la construction d'un village urbain de près de 500 logements améliorant la mixité sociale et urbanistique du quartier. L'aménagement des espaces publics dans les deux parties du quartier feront l'objet d'une concession unique confiée à Citivia SPL.

En parallèle, le projet de construction d'un gymnase est repoussé et sorti du périmètre de la convention afin d'intégrer la création d'un grand établissement public à caractère social et culturel aux Coteaux, à l'horizon 2029, en lieu et place des trois sites occupés aujourd'hui par l'Association Familiale et Sociale « Les Coteaux » (AFSCO).

Afin de permettre la réalisation de ce projet, le programme de démolition de la barre Camus est quant à lui avancé à 2026-2030 et intégré à la convention.

En dehors des Coteaux, la Ville de Mulhouse proposera la création d'un parc à l'est du Village Industriel de la Fonderie. D'une surface de 1,4 hectare, il prendra la place d'un bâtiment industriel vétuste et d'un parking sommaire. Ce parc jouera à la fois un rôle d'îlot de fraîcheur en établissant la continuité de la trame verte avec le bassin de l'Illberg, mais aussi un liant entre les zones d'activités et résidentielles de la Fonderie.

3. Engagement financier des partenaires

Ce projet de refonte-amplification nécessite l'élaboration d'un avenant n°1 à la convention initiale.

Le Comité d'Engagement de l'ANRU a ainsi validé un montant total de concours financiers supplémentaires de 65,2 M€ (61,7 M€ de subventions et 3,5 M€ de prêts bonifiés Action Logement). Il valide également le redéploiement de 2,9 M€ de subventions et 300 K€ de prêts bonifiés issus d'opérations annulées ou dont les montants engagés sont inférieurs à celles contractualisées.

L'avenant présenté à la validation de l'ensemble des partenaires inclut la contractualisation de l'ensemble des opérations présentées au Comité d'Engagement suivant les concours financiers retenus.

Sur ces bases, le programme de renouvellement urbain de Mulhouse Alsace Agglomération consolidé par les 5 ajustements mineurs et le présent avenant représente un investissement total de 501, 5 € HT, dont 341,7 M€ HT sur le ban mulhousien.

L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine finance les différentes opérations à hauteur de 163,1 M€, auxquels s'ajoutent 29,4 M€ de prêts bonifiés d'Action Logement.

Mulhouse Alsace Agglomération s'engage pour un montant de 15,4 M€, affecté aux opérations de logements sociaux (réhabilitation énergétique du parc de logements sociaux, reconstitution de l'offre démolie) et aux équipements publics (périscolaires).

La Ville de Mulhouse s'engage pour un montant de 109,9 M€, la Ville d'Illzach pour un montant de 8 M€, la Ville de Wittenheim pour un montant de 806 K€ et la Région Grand Est pour un montant de 2,8 M€.

L'engagement de la Collectivité européenne d'Alsace s'élève à un montant de 3,9 M€ affecté aux opérations de réhabilitations du patrimoine des bailleurs sociaux. Une autorisation de programme pluriannuelle de 4 M€ été inscrite lors de la Décision Modificative n° 2 par délibération du Conseil départemental du Haut-Rhin n° CD-2019-4-1-2 du 21 octobre 2019. Les modalités sont inscrites dans la convention partenariale 2020-2021 (reconduite jusqu'en 2024) et signée le 30 novembre 2020 entre le Département du Haut-Rhin, le Département du Bas-Rhin, l'Eurométropole de Strasbourg, l'association territoriale des organismes HLM d'Alsace (AREAL) et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Mulhouse Alsace Agglomération signée le 07 décembre 2020 et jointe en annexe au présent rapport ;
- de m'autoriser à signer l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain avec l'ANRU et les partenaires ainsi que tout document nécessaire à son exécution.