

**2223 - Développement local urbain : CUS**

**Actualisation de la participation financière du  
Département aux projets de renouvellement  
urbain des quartiers du Neuhof à STRASBOURG  
et des Hirondelles à LINGOLSHEIM**

**Rapport n° CP/2011/18**

**Service gestionnaire :**

Service développement local et urbain - Cellule politiques urbaines

**Résumé :**

Le présent rapport a pour objet de soumettre à l'approbation de l'assemblée plénière les avenants d'étape à deux conventions signées avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU).

Ces avenants maintiennent la participation du Département à 10,3 M€ pour la période 2004 -2009 sur le Neuhof et à 2,38 M€ pour la période 2007-2009 sur le quartier des Hirondelles à Lingolsheim.

**1. Rappel sur le programme national de rénovation urbaine (PNRU) :**

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003 a remanié en profondeur les fondements de la politique de la Ville en décidant notamment :

- un programme national de requalification des quartiers d'habitat social, sur la période 2004-2013, par la démolition de 250 000 logements, la réhabilitation et la résidentialisation de 400 000 logements, la construction de 250 000 logements sociaux, complété par des aménagements urbains et des démarches de revitalisation de l'activité économique et commerciale ;

- et la création de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le but de concentrer les financements disponibles et de simplifier l'ensemble des procédures. La mission de cet établissement public est de contribuer à la réalisation du programme national de rénovation urbaine dans les quartiers classés en zone urbaine sensible (ZUS) sur la période 2004-2013.

Au 1<sup>er</sup> septembre 2010, 382 conventions ont été signées. En 2009, le rythme des engagements a doublé par rapport à 2008, grâce à l'effet du plan de relance. En 2011, la rénovation d'une centaine de quartiers sera terminée et à terme, en 2013, le « guichet unique » de tous les partenaires nationaux et locaux aura permis d'engager 42 milliards d'euros de travaux, dont 12 milliards de subventions de l'ANRU.

**2. L'engagement du Département en faveur de la rénovation urbaine :**

Le Conseil Général, au cours de l'assemblée plénière du 14 juin 2005, a décidé de signer la première convention de rénovation urbaine en faveur du quartier du **Neuhof**, pour un engagement financier total de 10,3 M€ sur la période 2004-2009. En décembre 2006, il a confirmé son implication, en s'engageant à hauteur de 7,17 M€ en faveur du projet de la **Meinau-Canardière** (2006-2013). Il a poursuivi cet effort en décidant en mars 2007 d'apporter une contribution globale de 2,7 M€ à la réhabilitation du **quartier des Hirondelles** à Lingolsheim (2007-2011). Enfin, en décembre 2009, il s'est engagé sur le

projet de renouvellement urbain de **Hautepierre** (2009-2013) en portant sa contribution à 9,4 M€ après avoir signé en 2007, le protocole de préfiguration.

Au total, l'engagement global du Département dans ces 4 quartiers se monte à 30 M€. A ce jour, 35,6 % de cet engagement est effectif à travers les opérations réalisées ou en cours de réalisation et 8 M€ ont été versés (représentant un taux de réalisation de 26%).

Aujourd'hui, trois quartiers font l'objet d'avenants globaux. Ces avenants d'ampleur, prévus dans les conventions initiales, permettent l'actualisation de l'ensemble de la convention et la réorientation éventuelle des projets urbains. Certaines opérations nouvelles peuvent être envisagées alors que d'autres sont remises en cause ou réajustées.

A cette occasion, les engagements financiers sont mis à jour et les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.

**A ce jour, seuls deux avenants sont soumis à votre validation : ceux des quartiers du Neuhof à Strasbourg et des Hironnelles à Lingolsheim. Celui du quartier de la Meinau est en cours de finalisation et sera prochainement présenté à votre approbation.**

**Le Département est sollicité pour valider les propositions d'évolutions dans un contexte de maintien de l'enveloppe globale déjà fixée par quartier. Pour ce faire, un principe de fongibilité par famille au sein de chaque quartier a été appliqué permettant de maintenir cet engagement global.**

### **3. Le PRU du Neuhof :**

#### ***3.1. Rappel du projet initial :***

Le Neuhof compte 20 436 habitants dont environ 13 500 dans le périmètre du projet, 7 919 logements dont 54 % de logements sociaux en 2010 gérés par trois bailleurs.

L'actuel projet de rénovation urbaine, initié à travers un grand Projet de Ville a été consolidé dans le cadre de la convention signée avec l'ANRU le 7 novembre 2005 sur la période 2004-2009.

Les opérations programmées par la convention portent essentiellement sur la partie Nord du quartier mais également sur le Neuhof-village et le Stockfeld. Les principaux objectifs ont été les suivants :

- désenclaver le quartier et améliorer le cadre de vie,
- améliorer et diversifier l'offre de logement,
- renforcer les équipements publics et les activités économiques.

Depuis son démarrage, la convention a fait l'objet de 6 avenants simplifiés concernant des adaptations partielles de la maquette et d'un premier avenant global d'étape signé le 29 février 2008.

#### ***3.2. La transformation urbaine du quartier déjà bien engagée à mi-parcours.***

En effet, les axes structurants sont réalisés permettant d'ouvrir le quartier sur le reste de l'agglomération et de reconfigurer la trame urbaine. A proximité de ces axes, les secteurs ont connu un développement important à la fois par :

- l'apport d'activités économiques (installation du dépôt bus-tram, d'immeubles d'activités tertiaires, et du parc d'activités de la Klebsau),
- la construction de logements privés et sociaux,

- la proposition de nouveaux services publics et de proximité : l'espace culturel-médiathèque, un jardin public, des commerces, la mairie de quartier, l'engagement du chantier de l'EPAHD, etc.

Par ailleurs, les secteurs d'habitat social sont profondément remaniés : ainsi, des immeubles ont été réhabilités et résidentialisés (Solignac-Lyautey, Nontron-Brantôme). Les ensembles les plus dégradés font l'objet d'interventions lourdes de démolition-reconstruction tant sur la cité des aviateurs qu'au Ballersdorf. Enfin, l'opération de sédentarisation des gens du voyage sur les terrains du polygone confiée à Domial va démarrer prochainement avec la démolition de logements insalubres et la reconstruction de 150 logements de 2010 à 2017.

Il est à noter que la qualité du projet urbain du Neuhof a été récompensée par le prix de l'aménagement urbain 2009 dans la catégorie des villes de plus de 50 000 habitants, concours organisé au niveau national par le groupe Le Moniteur.

Enfin, un volet humain a été développé pour accompagner le projet urbain :

- en faveur du relogement, par l'accompagnement des locataires dont le logement est démolit, vers la solution la plus adaptée à leur situation ;
- en matière d'insertion professionnelle par le recrutement d'habitants des ZUS à travers l'application des clauses d'insertion dans les entreprises ou par la mobilisation de chantier d'insertion ;
- en mettant en œuvre la gestion urbaine de proximité favorisant l'animation et l'entretien du quartier ;
- à travers les démarches de concertation menées avec les habitants tant pour la conduite des opérations en cours que pour en envisager les évolutions.

### ***3.3. Des propositions d'évolutions qui s'inscrivent dans la continuité du projet initial.***

Le principal enjeu de cet avenant se situe dans l'optimisation du redéploiement de 4 M€ de l'ANRU au profit des orientations du projet. Trois types d'interventions sont à cet effet proposés :

- **l'allongement de la durée de la convention exclusivement pour ce qui concerne l'opération de résorption de l'habitat insalubre.**

Cette opération qui concerne 150 ménages et 500 habitants, est inscrite dans un planning prévisionnel incompatible avec l'échéancier de la convention ANRU. Il est donc proposé de proroger la convention de deux ans spécifiquement pour les opérations de logement et d'espaces publics attachées à cette résorption de l'habitat insalubre.

- **une intervention accrue sur deux secteurs prioritaires : Hautefort et Solignac-Lyautey :** dans les deux cas, il est prévu d'élargir les interventions tant en matière d'habitat que de développement des services et des équipements :

Le secteur de Hautefort, bien que jouant un rôle de centralité, souffre d'une image négative liée à sa configuration et à la question des trafics et de la délinquance. Il est donc prévu que les travaux déjà réalisés ou prévus soient complétés par une opération de démolition de logements, reconstitués hors site, et ce, afin d'offrir une emprise foncière pour la relocalisation de commerces qui répondraient aux attentes des habitants.

Sur le secteur Solignac-Lyautey, des résidentialisations et réhabilitations d'immeubles ont déjà été assurées par Habitation Moderne. Cependant, la nécessité de sécuriser les espaces publics est apparue en cours de programme, exigeant en conséquence de réaliser de nouveaux aménagements et d'intégrer une rénovation plus ambitieuse de l'ancien manège à chevaux Solignac dans lequel

une salle des fêtes sera notamment réalisée. En complément, Habitation Moderne propose de démolir un immeuble dont la configuration génère aujourd'hui des dysfonctionnements importants. Il est prévu de reconstituer les logements sur site en cohérence avec l'aménagement d'ensemble du site.

- **Enfin, des interventions complémentaires dans les secteurs Marschallhof et du Ballersdorf** : ces secteurs nécessiteraient un véritable projet de renouvellement urbain. Pour l'heure, il s'agit essentiellement d'assurer des opérations indispensables situées à l'interface de ces secteurs avec ceux largement rénovés et ce, afin de ne pas les couper de la dynamique de la rénovation urbaine.

Les principales opérations concernées sont le réaménagement de rues très dégradées ou qui se situent en proximité d'équipements déjà réalisés et la rénovation du centre social et culturel de la Klebsau.

## **4. Le PRU des Hirondelles à Lingolsheim**

### **4.1. Rappel du projet initial.**

La zone urbaine sensible de Tiergaertel-Hirondelles de Lingolsheim (1 400 habitants) est un secteur de 5 hectares aménagé à l'est de la commune dans les années 1970. Il comprend 680 logements locatifs, sociaux pour 84% d'entre eux.

L'ensemble immobilier réhabilité dans les années 1994-1997 a accueilli une forte proportion de familles cumulant des difficultés sociales. Par ailleurs, le parc de logements, construit il y a près de 40 ans, est devenu techniquement obsolète offrant des logements exigus dont les surfaces habitables sont inférieures de près de 25% aux normes actuelles.

Le projet initial de rénovation, signé le 21 octobre 2007 a donc eu pour objectifs principaux de :

- désenclaver le quartier par l'arrivée du tram et la restructuration du réseau de bus
- apporter de la mixité sociale en diversifiant les modes d'habitat : disperser le logement social à l'échelle de la commune et en proposant d'autres formes de logement sur la ZUS.
- développer la mixité fonctionnelle en facilitant l'installation de nouvelles activités au sein du quartier.

### **4.2. Un quartier en voie de transformation**

La taille du quartier et sa réalité foncière permettent dès aujourd'hui de constater de réelles avancées :

- le tramway mis en service en avril 2008 et la restructuration des lignes de bus ont permis de relier plus directement la ZUS à l'agglomération. Des cheminements restent cependant à réaliser après l'achèvement du programme immobilier.
- CUS Habitat a livré 106 logements locatifs permettant le relogement d'une partie des familles du quartier et la démolition prochaine de l'immeuble dégradé, rue des Hirondelles. D'autres constructions ont débuté ainsi que la préparation du relogement des familles dont les logements seront détruits.
- des locaux neufs destinés à l'accueil d'activités en pied d'immeubles ont été achevés. Aujourd'hui, ils peinent à trouver preneur suite à la défection des services qu'ils devaient accueillir, notamment la Police Nationale. CUS Habitat avec le soutien de la CUS est à la recherche de solutions.

- concernant les équipements, le gymnase est livré et le projet de réhabilitation du centre socioculturel est sur le point de débiter.
- enfin, la charte d'insertion signée simultanément à la convention a permis de soutenir la recherche d'emploi d'habitants du quartier qui ont pu être recrutés grâce à la mise en œuvre des clauses d'insertion et à l'accompagnement mis en place à cet effet par Pôle-Emploi en convention avec la Ville de Lingolsheim.

#### **4.3. Un avenant visant à renforcer et conforter la cohérence du PRU.**

Depuis sa signature le 21 octobre 2007, la convention initiale a été modifiée par deux avenants simplifiés relatifs à des opérations de la famille habitat. A l'occasion du 3<sup>ème</sup> anniversaire de la convention, cet avenant d'étape permet de procéder à un certain nombre de « réglages » touchant à l'ensemble des opérations.

En effet, le programme d'habitat a connu des retards dans la livraison des premières constructions. En conséquence, les autres opérations ont subi en chaîne le même décalage (démolitions, reconstructions). Par ailleurs, des évolutions sont nécessaires à la mise en œuvre de projets, les conditions de faisabilité n'étant plus réunies. Il en est ainsi du projet de construction de la nouvelle supérette de la COOP qui ne peut plus se faire dans le lot initialement prévu. Un nouveau projet a été conçu, plus adapté aux besoins en commerce de proximité du secteur permettant en outre de modifier favorablement une opération de constructions de logements.

Ainsi, cet avenant s'inscrit dans la continuité du PRU initial sans transformation remarquable mais permettant des modifications techniques incontournables.

#### **5. Incidences financières pour le Département.**

La participation globale du Département est plafonnée à l'engagement initial de chacune des conventions. Cependant, pour respecter cet engagement, un principe de fongibilité des subventions départementales entre les familles d'opérations (habitat, aménagements, équipements) a été appliqué. Cette fongibilité est valable au sein d'une même convention et non entre les différents quartiers concernés.

Dans ce contexte, il est principalement noté :

- **Pour le Neuhof** : l'augmentation de la participation de la collectivité sur le volet habitat en raison de la réalisation nécessaire d'opérations de construction et de résidentialisation. Concernant les équipements, les évolutions de financements concernent la maison de l'enfance et la restructuration du centre socioculturel de la Klebsau ainsi que la salle des fêtes prévue au sein de l'ancien manège Solignac.
- **Pour Lingolsheim** : les opérations d'habitat et d'aménagement sont identiques et font l'objet d'une actualisation. Toutefois, il est constaté une baisse de l'engagement de la famille « équipements », due essentiellement à l'abandon du projet de locaux de police prévus au sein du quartier.

Ainsi l'engagement du Département sur le quartier du Neuhof est maintenu à hauteur de 10,3M€ et porté à Lingolsheim à la hauteur de 2,38 M€ au lieu des 2,7 M€ prévus initialement.

Vous trouverez en annexe les tableaux financiers correspondants par famille d'opérations.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président*

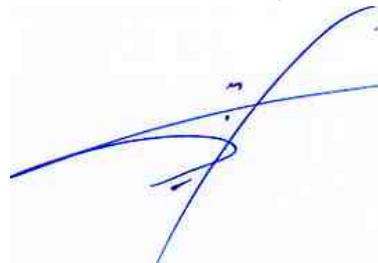
*Vu la délibération du Conseil Général en date du 14 juin 2005 relative à la participation du Département au projet de renouvellement urbain du quartier du Neuhof à Strasbourg,*

*Vu la délibération du Conseil Général en date du 26 mars 2007 relative à la participation du Département au projet de renouvellement urbain du quartier des Hirondelles à Lingolsheim,*

- Approuve les avenants, annexés au dossier, qui maintiennent la participation globale maximum du Conseil Général à 10, 319 M€ sur le Neuhof et à 2,38 M€ sur Lingolsheim,*
- Approuve la répartition de ces financements par famille d'opérations conformément aux tableaux de synthèse ci-joint.*
- Autorise son président à signer ces avenants d'étape.*

Strasbourg, le 21/12/10

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL